

**PEMBATALAN SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN
(Analisis Terhadap Putusan Mahkamah Agung
Republik Indonesia NO.191 K/TUN/2001)**

TESIS

Oleh :

FLORENTINA ENDAH SUSILOWATI, SH

NPM : 0606007402



**UNIVERSITAS INDONESIA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
JULI 2008**

**PEMBATALAN SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN
(Analisis Terhadap Putusan Mahkamah Agung
Republik Indonesia NO.191 K/TUN/2001)**

TESIS

**Diajukan Untuk Memenuhi Syarat Guna Memperoleh
Gelar Magister Kenotariatan**

Oleh :

FLORENTINA ENDAH SUSILOWATI, SH

NPM : 0606007402



**UNIVERSITAS INDONESIA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
JULI 2008**

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Tesis ini adalah hasil karya saya sendiri, dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar:

N a m a : FLORENTINA ENDAH SUSILOWATI, SH

NPM : 0606007402

TandaTangan :

Tanggal :

HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh:

N a m a : FLORENTINA ENDAH SUSILOWATI, SH
NPM : 0606007402
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul : PEMBATALAN SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN
(Analisis Terhadap Putusan Mahkamah Agung Republik
Indonesia No.191 K/TUN/2001)

Telah berhasil dipertahankan dihadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan, pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

Dewan Penguji

Pembimbing : Ibu Enny Koeswarni,SH.,M.Kn. (.....)

Penguji : Ibu Farida Prihatini,SH,MH,CN. (.....)

Penguji : Ibu Darwani Sidi Bakaroeeddin,SH (.....)

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 25 Juli 2008

**CANCELLATION OF BUILDING RIGHT OF LAND
CERTIFICATE (Analytic of Indonesian High Court of Law Decision
No.191 K/TUN/2001)**

Thesis

**Submitted of Fulfill the Requirement of Obtaining
Master of Notary**

By

FLORENTINA ENDAH SUSILOWATI, SH

N P M : 0606007402



**Faculty of Law
Master of Notary Programme
Depok
Juli 2008**

**PEMBATALAN SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN
(Analisis Terhadap Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
No.191 K/TUN/2001)**

TESIS

**Diajukan Untuk Memenuhi Syarat Guna Memperoleh
Gelar Magister Kenotariatan**

Oleh :

FLORENTINA ENDAH SUSILOWATI, SH

N P M : 0606007402

Pembimbing

ENNY KOESWARNI, SH, MKn

**UNIVERSITAS INDONESIA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
JULI 2008**

PEMBATALAN SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN
(Analisis`Terhadap Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
No.191 K/TUN/2001)

TESIS

Diajukan dan dipertahankan dihadapan Tim Penguji
Pada tanggal 25 Juli 2008

Pembimbing Tesis

Ketua Program
Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum
Universitas Indonesia

(ENNY KOESWARNI,SH,MKn)

(FARIDA PRIHATINI,SH,MH,CN)

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : FLORENTINA ENDAH SUSILOWATI, SH

NPM : 0606007402

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas : Hukum

Jenis karya : Tesis

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia **Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-exclusive Royalty-Free Right*)** atas karya ilmiah saya yang berjudul:
PEMBATALAN SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN (Analisis Terhadap Putusan Mahkamah Agung No.191 K/TUN/2001).

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan tugas akhir saya tanpa meminta izin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok
Pada tanggal : 25 Juli 2008

Yang menyatakan,

(Florentina Endah Susilowati, SH.)

KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadiran Tuhan Yang Maha Esa, karena berkat dan rahmatnya akhirnya penulis dapat menyelesaikan tesis ini yang berjudul "PEMBATALAN SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN" (Analisis Terhadap Putusan Mahkamah Agung R.I. No.191 K/TUN/2001).

Penulisan tesis ini disusun untuk memenuhi salah satu persyaratan dalam menyelesaikan Program Magister Kenotariatan, untuk memperoleh Gelar Magister Kenotariatan.

Dalam menyelesaikan tesis ini, kiranya banyak kesulitan yang dihadapi oleh penulis, tetapi berkat bantuan dan dukungan dari segenap pihak, maka penulisan tesis ini terselesaikan juga, terutama bantuan dan dukungan baik moril maupun materiel dari suami tercinta, Ignatius Hindriyanto (Papah Ignas) dan anak-anakku tersayang Anastasia Caesarella Hindrianto Putri (Tasya) dan Theresia Endah Karini Hindriadita (Tessa) serta segenap keluarga besar penulis.

Pada kesempatan ini perkenankanlah penulis menyampaikan penghargaan yang setinggi-tingginya dan ucapan terima kasih kepada yang terhormat :

1. Ibu Enny Koeswarni,SH,Mkn selaku Dosen Pembimbing
yang telah banyak meluangkan waktu, tenaga dan pikirannya kepada penulis.
2. Ibu Farida Prihatini,SH,MH,CN selaku Ketua Program Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
3. Ibu Darwani Sidi Bakaroeeddin, SH selaku Dosen Penguji penulis.

4. Bapak Ir.Fredericus Sugiarto Budihardjo (Bpk Fredy) dan keluarga, yang senantiasa mendukung penulis.
5. Bapak Linarso Eddy Prayogo, yang telah memberikan dukungan kepada penulis.
6. Segenap staf pengajar dan staf sekretariat Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia yang tidak bosan-bosannya membantu penulis.
7. Segenap rekan-rekan Angkatan 2006 Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, terutama team Jati Asih yang telah banyak memberikan dukungan kepada penulis untuk segera menyelesaikan tesis ini.
8. Kepada seluruh para pihak yang namanya tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, atas bantuannya penulis ucapkan terima kasih.

Akhirnya penulis berharap, semoga apa yang telah ditulis dan disusun dalam tesis ini bermanfaat bagi pembaca dan ilmu pengetahuan. Amien.

Depok, Juli 2008

Penulis

SURAT PERNYATAAN

Yang bertandatangan di bawah ini :

N a m a : FLORENTINA ENDAH SUSILOWATI,SH

N P M : 0606007402

Judul Tesis : PEMBATALAN SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN

(Analisis Terhadap Putusan Mahkamah Agung No.191K/TUN/2001)

Menyatakan bahwa karya tulis atau Tesis saya ini merupakan karangan atau karya orisinal saya, dan bukan merupakan plagiat dari penulis/pengarang lain, dan saya bersedia bertanggung jawab dikenakan sanksi akademis atau dicabut gelar saya apabila dikemudian hari diketahui bahwa karya tulis atau Tesis ini merupakan plagiat, jiplakan atau menyuruh orang lain menuliskan untuk saya.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya dan sejujurnya.

Depok, 25 Juli 2008

Yang menyatakan,

(FLORENTINA ENDAH SUSILOWATI, SH)

DAFTAR ISI

	Halaman
KATA PENGANTAR.....	i
ABSTRAK.....	iii
ABTRACT.....	iv
DAFTAR ISI.....	v
BAB I . PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Pokok Permasalahan.....	5
C. Metode Pembahasan.....	6
D. Sistematika Penulisan.....	8
BAB II PEMBATALAN SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN	
(Analisis Terhadap Putusan Mahkamah Agung No.191 K/TUN/2001....	10
A. Landasan Teori.....	10
1. Pengertian dan Jenis Hak Atas Tanah	
Menurut UUPA.....	10
2. Pendaftaran Tanah.....	29
3. Sistem Publikasi Negatif dan Positif.....	33
4. Tujuan Pendaftaran Hak Atas Tanah	39
5. Sistem Pendaftaran Tanah.....	41
6. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Menurut	
Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997	46
7. Proses Penerbitan Sertipikat.....	56

B. Posisi Kasus.....	63
C. Analisis Kasus	69
BAB III PENUTUP.....	75
A. KESIMPULAN.....	75
B. SARAN	78
DAFTAR PUSTAKA.....	79
LAMPIRAN	



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah sangat erat sekali hubungannya dengan kehidupan manusia. Setiap orang tentu memerlukan tanah, bukan hanya dalam kehidupannya, untuk matipun manusia masih memerlukan tanah. Namun jumlah luas tanah yang dikuasai oleh manusia sangat terbatas sekali, sedangkan jumlah manusia yang berhajat terhadap tanah senantiasa bertambah. Selain bertambah banyak jumlah manusia yang memerlukan tanah untuk tempat perumahan, juga kemajuan dan perkembangan ekonomi, sosial budaya dan teknologi menghendaki pula tanah yang banyak, umpamanya tanah untuk perkebunan, peternakan, pabrik-pabrik, perkantoran, tempat hiburan dan jalan-jalan untuk perhubungan darat. Tidak seimbangannya antara persediaan tanah dengan kebutuhan akan tanah itu telah menimbulkan berbagai persoalan yang banyak segi-seginya.

Dari berbagai penelitian yang dilakukan terhadap masalah pertanahan di Indonesia telah diperoleh data bahwa penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah yang masih belum begitu tertib dan terarah dalam arti masih banyak penggunaan tanah yang saling tumpang tindih dalam berbagai kepentingan yang tidak sesuai dengan rencana tata guna tanah baik di lihat secara nasional, maupun regional. Keadaan tersebut adalah sangat jelas merugikan kepentingan masyarakat dan negara, sehingga keadaan ini harus dirombak dengan mengadakan perubahan

dan perbaikan melalui berbagai proses pembangunan terencana dan berkesinambungan.

Dengan adanya pemetaan dan penggunaan, maka penguasaan dan kepemilikan tanah sebagai suatu program nasional yang sudah direncanakan sejak tahun 1960 dengan adanya Undang-Undang No. 5 tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria (UUPA) yang disahkan pada tanggal 24 September 1960 melalui Lembaran Negara tahun 1960 No. 104, telah ditentukan bahwa tanah-tanah di seluruh wilayah negara Republik Indonesia harus didaftarkan kepemilikan dan penguasaannya.

Melalui Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997, sebagai peraturan pelaksana dari Pasal 19 ayat 1 Undang-Undang Pokok Agraria tentang Pendaftaran Tanah, diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kotamadya.

Adapun objek pendaftaran tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 Pasal 9 yang meliputi :¹

- a. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai;
- b. Tanah hak pengelolaan;
- c. Tanah wakaf;
- d. Hak milik atas satuan rumah susun;
- e. Hak tanggungan;

¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta : Djambatan, 2006, hal.524

f. Tanah Negara.

Dalam hal tanah Negara sebagai objek pendaftaran tanah sebagaimana yang dimaksud pada huruf f, pendaftaran tanah dilakukan dengan cara membukukan bidang tanah yang merupakan tanah Negara dalam daftar tanah.

Kepemilikan hak atas tanah tersebut, dimaksudkan untuk menjamin kepastian hukum melalui pendaftaran tanah.

Sistem publikasi dalam pendaftaran tanah yang dipakai dalam hukum tanah Nasional adalah sistem negatif dengan unsur positif, sehingga kekuatan pembuktian dari Sertipikat adalah tidak mutlak, berarti bahwa keterangan-keterangan yang tercantum dalam Sertipikat itu mempunyai suatu kekuatan hukum sebagai keterangan yang benar, selama dan sepanjang tidak ada alat pembuktian lain yang membuktikan sebaliknya. Pembuktian ini harus dilakukan dalam suatu Badan Peradilan yang berwenang untuk memutuskan perkara tersebut.

Hal ini berarti perlindungan hak seseorang ada di tangan majelis hakim, yang mana majelis akan menimbang berat ringannya argumentasi hukum yang saling bertentangan dan walaupun pihak ketiga tidak memperoleh perlindungan yang bersifat mutlak seperti dalam sistem positif, namun ada pihak ketiga yang mempunyai itikad baik, pada umumnya akan memperoleh perlindungan dari hukum.

Diakui pula bahwa sistem pendaftaran yang dipergunakan oleh UUPA mempunyai kelemahan dibandingkan dengan sistem *overschrijvings ordonnatie* S.1834 No. 27.²

Berdasarkan Hukum Tanah Nasional, maka sesuatu hak yang diperjualbelikan, misalnya haknya akan beralih dari penjual kepada pembeli pada saat melakukan transaksi yang bersangkutan di depan PPAT, kemudian wajib didaftarkan ke kantor pertanahan Kabupaten/Kotamadya letak tanah.

Dengan demikian fungsi pendaftaran tanah untuk memperkuat dan memperluas adanya perbuatan hukum jual beli tersebut di atas. Namun peralihan hak atau bukti kepemilikan atas peralihan dapat dibatalkan apabila ada pihak ketiga yang gugat dan memiliki bukti yang sah atas tanah yang dialihkan tersebut, sebagaimana dengan kepemilikan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.1157/Jelambar G.S. No.56/1607/1981 atas nama PT. Sinar Sahara, yang ternyata dapat dibatalkan oleh Mahkamah Agung.

Dapat dibatalkannya Sertipikat Hak Guna Bangunan No.1157/Jelambar G.S. No.56/1607/1981 berawal dari gugatan pihak Ny.Krisanti Gandanegara dan Ahli waris lainnya menggugat Kantor Pertanahan Jakarta Barat, Badan Pertanahan Nasional dan PT. Sinar Sahara. Atas gugatan tersebut, melalui Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No.080/G.TUN/2000/PTUN JKT tanggal 30 Agustus 2000 permohonan penggugat dikabulkan dan membatalkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.1157/Jelambar G.S. No.56/1607/1981.

² Boedi Harsono. *Op.Cit*, hal.136

Namun atas Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No.080/G.TUN/2000/PTUN JKT tersebut, pihak PT. Sinar Sahara mengajukan banding. Dan melalui Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara No.181/B/2000/PT.TUN.Jkt tanggal 6 Februari 2001, pihak PT. Sinar Sahara dimenangkan, sehingga terjadi penundaan eksekusi sita jaminan dari keputusan peradilan sebelumnya. Atas dasar Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara No.181/B/2000/PT.TUN.Jkt tanggal 6 Februari 2001, maka pihak Ny.Krisanti Gandanegara dan Ahli waris lainnya mengajukan Kasasi ke Mahkamah Agung. Dan melalui Keputusan Mahkamah Agung No.191/K/TUN/2001, Mahkamah Agung membatalkan Keputusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara No.181/B/2000/PT.TUN.Jkt, yang sekaligus membatalkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.1157/Jelambar G.S. No.56/1607/1981.

Berdasarkan hal tersebut di atas, maka penulis tertarik untuk mengkaji tentang :”Pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan (Analisis Terhadap Kasus Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.191 K/Tun/2001)”.

B. Pokok Permasalahan

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut di atas, maka pokok permasalahan dalam pembahasan ini dapat dirumuskan sebagai berikut :

1. Apakah kesalahan dan atau kelalaian yang terjadi dalam proses persertipikatan pertamakali dapat dijadikan dasar untuk membatalkan sertipikat?

2. Apakah penerapan hukum yang digunakan oleh Mahkamah Agung dalam memutuskan kasus No.191 K/TUN/2001 sudah tepat?.

C. Metode Pembahasan

Penulis dalam menyusun menggunakan pembahasan sebagai berikut :

a. Pembahasan Hukum Normatif

Dalam penelitian ini penulis mengadakan pembahasan serta pengumpulan data melalui studi kepustakaan atau kegiatan studi dokumen, dimana kegiatan tersebut menghasilkan data sekunder. Data sekunder tersebut dapat diperoleh melalui :

1) Bahan hukum primer, yaitu hukum positif seperti Undang-Undang, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan peraturan perundangan lainnya yang berhubungan dengan penulisan tesis ini, seperti :

a) Undang-Undang Dasar 1945 khusus Pasal yang berkaitan dengan Pengaturan Sumber dan Kekayaan Bumi.

b) Undang-Undang No. 5 tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria

c) Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997, tentang tata cara Pendaftaran Tanah.

d) Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No.080/G.TUN/2000/PTUN JKT tanggal 30 Agustus 2000

e) Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara

No.181/B/2000/PT.TUN.JKT tanggal 6 Februari 2001

f) Putusan Mahkamah Agung No.191/K/TUN/2001 tentang pembatalan

Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara

No.181/B/2000/PT.TUN.JKT.

2) Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan-bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer. Dalam penulisan tesis ini penulis menggunakan buku-buku literatur, dan lain-lain yang berhubungan dengan tesis ini.

3) Bahan Hukum Tertier Kamus Bahasa Indonesia

Dari data atau bahan-bahan hukum yang tersebut di atas kemudian dilakukan penulisan tesis ini.

b. Pembahasan Hukum Empiris

Pembahasan ini dilakukan untuk memperoleh data primer, dimana data primer adalah data pendukung data sekunder. Untuk mendapatkan data primer ini dapat dilakukan dengan wawancara kepada hakim atau panitera di Mahkamah Agung RI berkaitan dengan kasus pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.1157/Jelambar G.S. No.56/1607/1981. Sedangkan untuk mendapatkan data sekunder, penulis melakukan kegiatan studi dokumen.

Selanjutnya untuk menganalisis data dilakukan dengan analisis kualitatif baik terhadap data sekunder maupun data primer yang sudah dikumpulkan dan diolah, guna menjawab permasalahan yang dikemukakan dan dirumuskan menjadi suatu kesimpulan.

D. Sistematika Penulisan

Untuk memberikan kejelasan terhadap penulisan tesis ini, maka dibagi dalam tiga bab dengan sistematika penulisan sebagai berikut :

BAB I : PENDAHULUAN

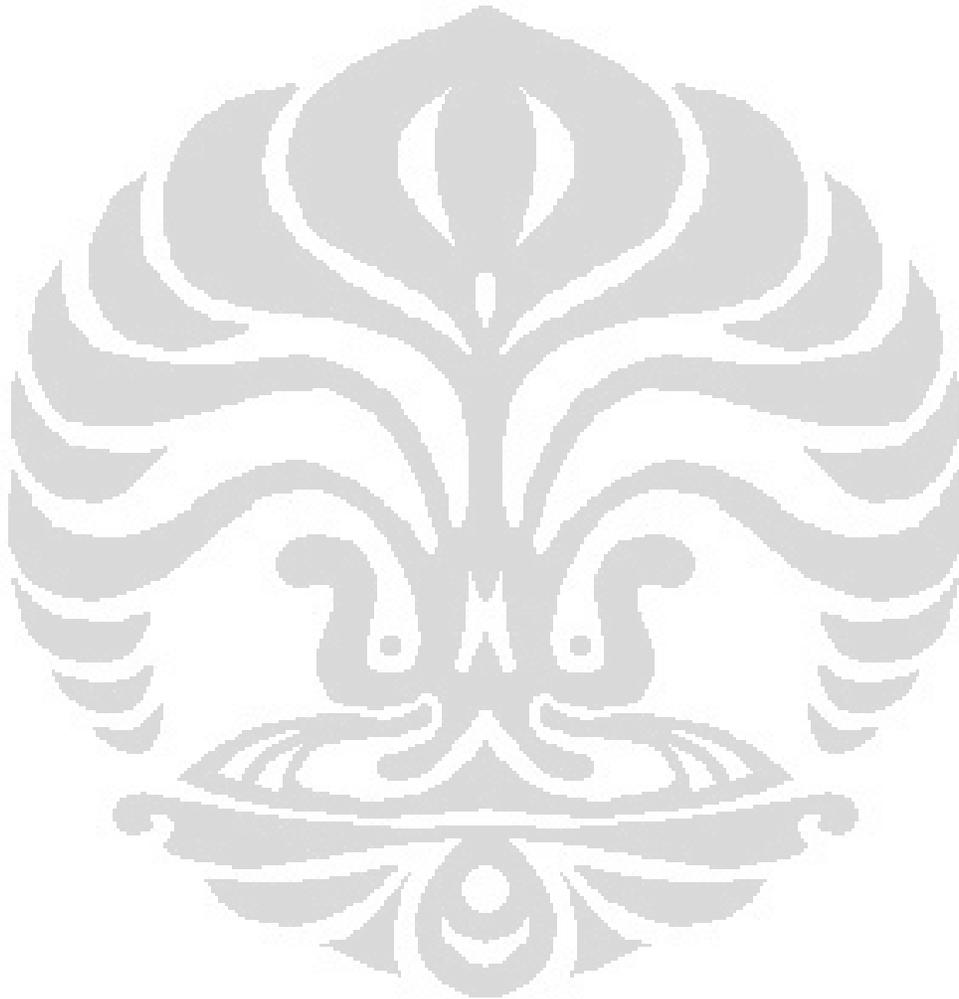
Di dalam bab pendahuluan ini diuraikan tentang latar belakang permasalahan, pokok permasalahan, metode penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II : PEMBATALAN SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN (Analisis Terhadap Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.191 K/TUN/2001)

Dalam bab ini didahului dengan menguraikan kajian teori yang berkaitan dengan tema penulisan yang meliputi pengertian dan jenis hak atas tanah sesudah dan sebelum adanya UUPA, pendaftaran tanah, sistem publikasi negatif dan positif, tujuan pendaftaran hak atas tanah, sistem pendaftaran tanah, pelaksanaan pendaftaran tanah menurut PP No.24 Tahun 1997, proses penerbitan sertipikat, yang selanjutnya dilakukan pembahasan posisi kasus dan analisis kasus Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.191 K/TUN/2001.

BAB III :PENUTUP

Merupakan bab terakhir ini berisikan dua hal yaitu kesimpulan dan saran-saran dari penulis.



BAB II

PEMBATALAN SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN

**(Analisis Terhadap Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.191
K/TUN/2001)**

A. Landasan Teori

1. Pengertian dan Jenis Hak Atas Tanah Menurut UUPA

Persoalan tanah, baik di daerah perkotaan maupun di daerah pedesaan pada masa pembangunan sekarang ini telah muncul sebagai suatu masalah yang rumit dan multikompleks sifatnya. Karenanya adalah wajar bilamana persoalan tanah ini mendapat perhatian yang serius dari berbagai pihak.

Menurut John Salindeho, tanah hak adalah : tanah yang dimiliki oleh seseorang dengan memiliki bukti kepemilikan yang sah berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.³

Sedangkan Susanto menjelaskan bahwa : Tanah memiliki fungsi sosial, dimana fungsi sosial ini merupakan suatu hal yang membedakan konsep hak milik atas tanah dengan konsep hak milik menurut hukum barat.⁴

³ John Salindeho, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Jakarta, Sinar Grafika : Jakarta, 1987, hal. 120

⁴Susanto, *Pertanahan (Agraria)*, Jakarta : Pradnya Paramita, 1980, hal. 29

Oleh karena itu tanah harus tetap dipertahankan, sesuai dengan kepentingan rakyat dan negara, jadi bila ada yang menganggap tanah sebagai komoditi yang bisa dispekulasikan itu harus dapat diatasi dan dibatasi.

Untuk memberikan kejelasan terhadap kepemilikan hak atas tanah, maka berikut dijelaskan mengenai kepemilikan hak atas tanah sebelum dan sesudah UUPA.

Hak-hak atas tanah sebelum UUPA

a. Hak-hak atas tanah Berdasarkan Sistem Hukum Barat

Dengan datangnya Belanda menjajah Indonesia, maka pemerintah jajahan maupun orang-orang Eropa memerlukan kepastian hukum atas tanah-tanah yang terdapat di Indonesia dan bagaimana mereka bisa memperoleh hak atas tanah dimaksud.

Pengertian dari hak-hak atas tanah dapat kita lihat beberapa Pasal pada KUH.Perdata, yaitu :

1). Hak Eigendom

Ketentuan mengenai hak eigendom kita jumpai dalam Pasal 570 KUH.Perdata yang berbunyi :

Hak Eigendom ialah hak untuk mendapatkan kenikmatan yang bebas dari suatu benda dan menguasainya sepenuhnya asal saja tidak dipergunakan bertentangan dengan undang-undang atau peraturan-peraturan umum yang dibentuk oleh kekuasaan yang berwenang

untuk membentuknya dan tidak mengganggu hak orang lain, kecuali hak untuk kepentingan umum dengan penggantian kerugian.⁵

Dari Pasal tersebut ditetapkan dengan tegas, bahwa Eigendom itu adalah suatu hak kebendaan, artinya bahwa orang yang mempunyai hak eigendom itu mempunyai wewenang untuk :

- a) Mempergunakan atau menikmati sepenuhnya.
- b) Menguasai benda itu seluas-luasnya.

Orang yang mempunyai Eigendom harus memperhatikan juga kepentingan-kepentingan orang lain, oleh sebab itu maka diadakan pembatasan-pembatasan dalam pemakaian eigendom, yaitu :

- (a) Tidak boleh digunakan, apabila bertentangan dengan undang-undang atau peraturan umum dari instansi-instansi yang sah.
- (b) Tidak boleh digunakan, apabila mengganggu hak-hak orang lain.⁶

Jadi hak eigendom itu merupakan hak yang tertinggi, pemegang hak eigendom dapat berbuat sekehendaknya dengan benda yang dimilikinya. Dalam kebebasan bertindak semau-maunya dengan benda yang dimiliki, masih juga dibatasi yaitu perbuatannya itu tidak boleh bertentangan dengan undang-undang dan tidak boleh mengganggu hak orang lain, kecuali hak tersebut dicabut untuk kepentingan umum, tetapi pencabutan itu harus disertai ganti rugi.

Hak eigendom atas tanah ada dua macam :

⁵ Eddy Ruchiyat, *Op.Cit*, pasal 570.

⁶ Eddy Ruchiyat, *Op.Cit*, hal. 26

1) Eigendom menurut KUH.Perdata. tanpa hak-hak penguasaan

Untuk daerah Gubernur Jawa dan Madura, hak eigendom menurut KUH.Perdata tanpa hak-hak penguasaan , dimana hak Eigendom atas tanah ini hanya diberikan untuk :

- a) Keperluan kota dan desa termasuk pula mengadakan kuburan.
- b) Untuk mendirikan bangunan-bangunan kerajinan termasuk juga keperluan yang telah ada.

Hak Eigendom atas tanah ini dapat diberikan kepada setiap orang, jadi termasuk juga bangsa Indonesia.

2) Eigendom dengan hak penguasaan

Hak eigendom ini adalah hak eigendom atas tanah-tanah partikelir. Pada awal abad 17 pemerintah kompeni telah banyak menyerahkan dan menghadiahkan tanah kepada orang-orang yang dianggap dapat bertanggung jawab atas keamanan dan ketentraman di daerah Batavia. Pemberian yang pada mulanya dilakukan secara cuma-cuma karena kedudukan kompeni belum begitu kuat untuk memerintah suatu daerah yang luas, dan pemberian tersebut mempunyai tujuan ganda yaitu, Pertama sebagai balas jasa dan Kedua sebagai pengikat agar mereka ikut serta dalam memerintah daerah-daerah kekuasaan kompeni. Akibatnya antara pemerintah di satu pihak dengan para tuan tanah di pihak lainnya terjalin adanya suatu hubungan. Tetapi setelah kompeni merasa kuat, pemberian tanah semacam itu dihentikan, yang selanjutnya penyerahan tanah semacam itu dilakukan melalui suatu penguasaan atas dasar hak Eigendom.

Sedangkan yang dimaksud dengan tanah partikelir ialah: tanah “Eigendom” di atas mana pemiliknya mempunyai hak-hak pertanahan yang terdiri dari :

1). Tanah usaha

- a).Tanah usaha yang dimiliki oleh orang asing
- b).Tanah usaha yang menurut adat setempat termasuk tanah desa atau diatas tanah tersebut penduduknya mempunyai hak yang bersifat turun-temurun.

2). Tanah kongsi

Dalam memori penjelasan Undang-Undang No.1 Tahun 1958 tentang “Penghapusan tanah-tanah partikelir” pada penjelasan umumnya menyatakan bahwa :

Tanah partikelir adalah tanah eigendom yang mempunyai sifat dan corak yang istimewa. Yang membedakan tanah partikelir dari tanah Eigendom lainnya, ialah adanya hak-hak pada pemiliknya, yang bersifat hak kenegaraan, sebagai misalnya hak untuk mengangkat / memberhentikan kepala-kepala kampung / desa yang diberi kekuasaan dan kewajiban kepolisian, hak menuntut kerja paksa (rodi) atau uang pengganti rodi dari penduduk yang berdiam di tanah-tanah itu dan untuk mengadakan pungutan-pungutan, baik berupa yang maupun hasil tanah dari penduduk yang mempunyai hak usaha, dan di dalam Undang-undang ini disebut dengan “Hak Pertuanan”.

Di dalam ketatanegaraan yang modern, hak pertuanan itu tidak boleh tidak haruslah hanya ada pada pemerintah (negara). Lembaga tanah partikelir yang memberikan hak-hak istimewa kepada para pemiliknya (tuan tanah), seakan-akan menimbulkan negara-negara kecil di dalam negara kita sebagai negara modern⁷.

Selanjutnya di dalam penjelasan Pasal demi Pasal dari UU No.1

Tahun 1958 tentang Penghapusan Tanah Partikelir ditegaskan bahwa :

Tanah-tanah swapraja tidak termasuk pengertian “Tanah Partikelir”, karena bukan tanah eigendom. Demikian pula tanah-tanah eigendom biasa milik daerah-daerah swatantara juga bukan tanah partikelir, karena beberapa hak daerah swantara yang mungkin dapat dimasukkan di dalam hak-hak pertuanan menurut ayat 2 Pasal ini (huruf d) dimilikinya sebagai badan kenegaraan menurut UU khusus, dalam pada itu ada juga tanah-tanah partikelir yang dimiliki oleh daerah-daerah swantara.⁸

2). Hak Opstal atau hak Numpang Karang

⁷ UU Nomor 1 tahun 1958 tentang *Penghapusan Tanah-Tanah Partikelir*, pasal 1 ayat 1

⁸ *Ibid*, pasal 1 ayat 2

Pengertian hak postal dapat kita jumpai Pada Pasal 711 KUH.Perdata,

yaitu :

Hak Numpang Karang adalah suatu hak kebendaan untuk mempunyai gedung-gedung, bangunan-bangunan dan penanaman diatas pekarangan orang lain ⁹

3). Hak Erfpacht

Pengertian dari hak Erfpacht atau Hak Usaha, ada pada Pasal 720

KUH.Perdata yaitu :

Hak Usaha adalah suatu hak kebendaan untuk menikmati sepenuhnya akan kegunaan suatu barang tak bergerak milik orang lain, dengan kewajiban akan membayar upeti tahunan kepada si pemilik sebagai pengakuan akan kepemilikannya, baik berupa uang, baik berupa hasil atau pendapatan.

Perbuatan perdata yang melahirkannya harus diumumkan dengan cara seperti ditentukan dalam Pasal 620.¹⁰

4). Hak Pakai

Ketentuan mengenai hak pakai ini diatur di dalam titel 11 buku II

Pada Pasal 818 KUH.Perdata, dan pengertian dari hak pakai yaitu:

Hak pakai dan hak mendiami adalah keduanya hak kebendaan yang diperoleh dan berakhir dengan cara yang sama seperti hak pakai hasil.¹¹

⁹ Subekti & Tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Jakarta Pradnya Paramita 1995, Pasal 771.

¹⁰ *Ibid*,

¹¹ Subekti & Tjitrosudibio, *Op. Cit*, Pasal 818

Dari pendapat tersebut, hak pakai ini diberikan dengan pembayaran ganti kerugian yang banyaknya ditetapkan sendiri-sendiri menurut keadaan.

5). Pinjam Pakai

Menurut Pasal 1740 KUH.Perdata, pinjam pakai ialah:

Pinjam pakai adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan suatu barang kepada pihak yang lainnya untuk dipakai dengan cuma-cuma, dengan syarat bahwa yang menerima barang ini, setelah memakainya atau setelah lewatnya suatu waktu tertentu, akan mengembalikannya.

b. Hak-hak Atas Tanah Berdasarkan Sistem Hukum Adat

Hak-hak atas tanah menurut hukum Adat, khususnya berlaku bagi orang-orang Indonesia asli. Hak-hak atas tanah menurut hukum adat terdiri dari :

1) Hak Ulayat

Hak ulayat adalah suatu hak atas tanah dari sekelompok orang atau persekutuan hukum adat, untuk mengusahakannya dengan persetujuan persekutuan hukum adat setempat dalam batas waktu tertentu dan tidak dapat dimiliki secara perseorangan.

Sedangkan hak ulayat itu sendiri berasal dari bahasa Minangkabau yang dapat diartikan sebagai hak menguasai atas sesuatu lingkungan tanah adat yang dipegang oleh kepala persekutuan.

Menurut Eddy Ruchiyat, yang dinamakan hak Ulayat adalah Hak desa menurut adat dan kemauannya untuk menguasai tanah dalam lingkungan daerahnya buat kepentingan anggota-anggotanya atau kepentingan orang lain

(orang asing) dengan membayar kerugian kepada desa, dalam hal mana desa itu sedikit banyak turut campur dengan pembukaan tanah itu dan turut bertanggung jawab terhadap perkara-perkara yang terjadi di situ yang belum dapat diselesaikan.¹²

Menurut Van Vollenhoven yang disadur oleh Dianto, Bachriadi, Erpan Faryadi dan Bonnie Setiawan, diartikan sebagai *Beschikkingsrecht* adalah suatu hak menguasai yang dipegang oleh masyarakat adat dan anggota anggotanya adalah hak menguasai tanah, sebab mereka tidak mempunyai hak milik.¹³

2) Hak Milik dan Hak Komunal

Hak milik adalah : hak atas tanah, hak yang memberikan kekuasaan kepada pemegangnya untuk memperoleh serta merasakan hasil sepenuhnya dari tanah tersebut dengan memperhatikan peraturan-peraturan hukum adat setempat dan peraturan dari pemerintah. Seseorang yang mempunyai hak milik, berarti ia dapat menjual, menggadaikan, memberikan tanah tersebut kepada orang lain, dan apabila ia meninggal dunia maka tanah tersebut dapat diwariskan.

Hak milik menurut hukum adat dibagi menjadi 2 yaitu :

- a) Hak milik perorangan, yaitu hak milik yang bersifat turun temurun.

¹² Eddy Ruchiyat, *Politik Pertanahan Sebelum dan Sesudah Berlakunya UUPA*, Bandung :Alumni, 1986, hal 190

¹³ Dianto, Bachriadi, Erpan Faryadi dan Bonnie Setiawan, *Reformasi Agraria*, Jakarta : Lembaga Penerbit Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia, 1997, hal 194

- b) Hak milik komunal, hak milik yang bersifat dikuasai secara bersama-sama oleh semua persekutuan hukum Adat di daerah tersebut.

Perbedaan antara hak milik perseorangan dan hak milik komunal, menurut pendapat pemerintah dahulu, hanya terletak dalam pemegangnya saja, sebab isinya sama. Apabila yang memegang hak milik itu perseorangan, maka hak itu disebut hak milik perseorangan yang turun temurun, sedang jika yang memegang hak itu persekutuan hukum seperti desa, maka hak itu dinamakan hak komunal.

Hak-hak Atas Tanah Sesudah Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria

Setelah berlakunya Undang-Undang No.5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah yang kemudian disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 sebagai peraturan pelaksanaannya, maka peraturan pertanahan di Indonesia yang dibuat oleh pemerintah Belanda dinyatakan dicabut dan tidak berlaku lagi.

Pada Pasal 16 ayat (1) UUPA ada beberapa hak atas tanah, meliputi :

- a. Hak milik
- b. Hak guna usaha
 - c. Hak guna bangunan
 - d. Hak pakai
 - e. Hak sewa
 - f. Hak membuka tanah

- g. Hak memungut hasil hutan
- h. Hak guna air, pemeliharaan dan penangkapan ikan
- i. Hak guna ruang angkasa dan hak-hak lain yang bersifat sementara sesuai dengan yang tercantum dalam Pasal 53.

Ad.a. Hak Milik

Pengertian hak milik menurut Pasal 20 ayat (1) UUPA yaitu :

Hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat tanah mempunyai fungsi sosial¹⁴

Pengertian terkuat dan terpenuhi maksudnya bukanlah berarti bahwa hak milik merupakan hak yang mutlak tak terbatas dan tidak dapat diganggu. Tetapi diartikan bahwa seseorang yang mempunyai hak milik dapat berbuat apa saja atas miliknya, asal tindakannya itu tidak bertentangan dengan Undang-undang atau melanggar hak dan kepentingan orang lain. Selanjutnya di dalam Pasal 6 UUPA ditegaskan, bahwa hak milik mempunyai fungsi sosial.

Penggunaan hak milik tersebut semata-mata hanya untuk kepentingan pribadi atau perseorangan, namun juga dapat digunakan untuk kepentingan masyarakat.

¹⁴ K. Wantjik Saleh, SH. *Hak anda atas tanah*. Penerbit "Ghalia Indonesia". Cetakan Kelima tahun 1985, halaman 22 - 23.

Dan mengenai hak milik ini, dimana pada badan hukum ada hak atas tanah yang dasarnya tidak dapat dipunyai oleh badan hukum yaitu : hak milik, sesuai apa yang diatur dalam Pasal 21 ayat 2, dimana dikatakan bahwa pemerintah menetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik yang disertai dengan syarat-syarat tertentu.

Jadi jelaslah bahwa hak milik itu adalah hak turun-temurun yang dapat dipunyai oleh setiap orang dan turun-temurun di sini berarti tanah yang menjadi milik sejak peninggalan nenek moyang atau dalam arti yang sebenarnya adalah peninggalan ayah atau peninggalan kakek/nenek kita dahulu, dan seterusnya.

Karena telah dikatakan dalam Undang-Undang hak milik juga merupakan hak terkuat dan terpenuhi, terkuat dan terpenuhi berarti tidak dapat diganggu gugat oleh siapapun juga, kecuali oleh negara untuk kepentingan umum sesuai dengan peraturan pemerintah yang menghendaki demi kepentingan umum sesuai dengan peraturan pemerintah yang menghendaki demi kepentingan negara dan bangsa.

Yang berhak mempunyai hak milik menurut Pasal 21 (1) Undang Undang Pokok Agraria, dimana dikatakan bahwa hanya Warga Negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik atas tanah yang berada di wilayah Indonesia.

Dalam hal kewarganegaraan Indonesia ini tidak dibedakan antara yang asli dan keturunan asing, pokoknya asal warga negara Indonesia. Akan tetapi apabila seseorang disamping sebagai warga negara Indonesia mempunyai pula kewarganegaraan lain (asing) atau yang terkenal dengan istilah berkewarganegaraan rangkap maka ia tidak diperkenankan mempunyai hak milik, tegasnya ia harus mempunyai kewarganegaraan Indonesia atau warga negara Indonesia saja atau dengan kata lain “berkewarganegaraan tunggal” Indonesia saja.

Kembali kepada badan hukum yang menurut peraturan pemerintah, badan hukum dapat mempunyai hak milik atas tanah dengan persyaratan-persyaratan tertentu karena pada dasarnya badan hukum tidak dapat mempunyai hak milik.

Dan mengenai peraturan pemerintah tentang penunjukkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik atas tanah yaitu Peraturan Pemerintah No.38 tahun 1963 adalah sebagai berikut:

- a. Bank-bank didirikan oleh negara
- b. Perkumpulan-perkumpulan koperasi pertanian yang didirikan berdasarkan undang-undang.
- c. Badan-badan keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Dalam Negeri setelah mendengar Menteri Agama.
- d. Badan-badan sosial yang ditunjuk oleh Menteri Dalam Negeri setelah mendengar Menteri Sosial.¹⁵

Jadi apabila suatu badan hukum Indonesia ingin memiliki hak atas tanah, maka badan hukum tersebut harus mengajukan permohonan kepada

¹⁵⁾ Ibid, halaman 24

pemerintah, supaya ia ditetapkan dapat memperoleh hak milik atas tanah, ini berarti bahwa pada umumnya badan-badan hukum tidak dapat mempunyai hak milik atas tanah di Indonesia. Dalam Pasal 27 Undang-Undang Pokok Agraria hak milik hapus apabila:

- a. Tanahnya jatuh kepada negara :
 - 1) Karena pencabutan hak
 - 2) Karena penyerahan sukarela kepada pemiliknya
 - 3) Karena ditelantarkan
 - 4) Karena jatuh kepada orang asing, berkewarga-negaraan rangkap atau badan hukum (Pasal 21 ayat 3 dan Pasal 26 ayat 2)

Ad.b. Hak Guna Usaha

Pada Pasal 28 ayat (1) UUPA ditegaskan :

Hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara dalam jangka waktu tertentu yang dipergunakan untuk keperluan pertanian, perikanan, peternakan dan lain-lainnya

Pemilikan terhadap hak guna usaha ini sifatnya lebih luas, karena disamping warga negara Indonesia, juga badan-badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia dapat mempunyai hak ini. Hak guna usaha dapat diberikan untuk waktu paling lama 25 tahun, dan atas permintaan pemegang hak dengan mengingat keadaan perusahaannya, maka jangka waktu tersebut dapat ditambah waktu paling lama 35 tahun, yang apabila diperlukan dapat diperpanjang lagi selama 25 tahun) guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan.

Dalam ayat 2 dinyatakan hak guna usaha, diberikan atas tanah yang luasnya paling sedikit 5 hektar, dengan ketentuan bahwa jika luasnya 25 hektar atau lebih harus memakai investasi modal yang layak dan teknik perusahaan yang baik, sesuai dengan perkembangan zaman.

Pasal 28 ayat (3) tersebut juga menyebutkan bahwa “Hak guna usaha dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain”. Hal ini berarti bahwa hak guna usaha ini dapat dijadikan obyek jual beli, dengan demikian maka dapatlah dikemukakan bahwa hak tersebut bersifat hak kebendaan, yang juga dapat dijadikan sebagai jaminan untuk utang dan diharuskan untuk mencatatnya dalam pendaftaran tanah.

Selanjutnya apabila orang atau badan hukum yang mempunyai hak guna usaha ini tidak lagi memenuhi persyaratan sebagaimana telah diuraikan di atas, maka dalam jangka waktu satu tahun wajib memenuhi atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat-syarat dan apabila ketentuan tersebut tidak dipindahkan, maka hak guna usaha tersebut akan menjadi hapus menurut hukum. Sedangkan hak-hak dari pihak lain yang terdapat di atas tanah yang bersangkutan tidak turut hapus dengan sendirinya. Hak-hak pihak ketiga ini dilindungi dan diperhatikan seperti hak dari seseorang pemegang hak tanggungan yang dibebani atas tanah yang menjadi hapus ini tetap diperhatikan.

Selanjutnya perlu pula diperhatikan bahwa hak ini hanya dapat diperhatikan dari tanah yang langsung dikuasai negara, dengan demikian bukan dari tanah hak milik yang dikuasai oleh rakyat.

Ad.c. Hak Guna Bangunan

Pengertian hak guna bangunan menurut Pasal 35 ayat 1 UUPA adalah :

Hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Hak Guna Bangunan ini merupakan suatu hak atas tanah, yang memberikan wewenang kepada pemegang haknya menggunakan tanah untuk mendirikan dan memiliki bangunan di atasnya.

Hak guna bangunan sebagaimana diatur dalam Pasal 35 ayat (1) dan (2) Undang Undang Pokok Agraria ialah suatu hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun, yang bila diperlukan dapat diperpanjang lagi 20 tahun.

Tanah tersebut dapat diambil kesimpulan bahwa hak atas tanah tersebut adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dan oleh karenanya berbeda dengan hak guna usaha yang dipergunakan untuk tanah pertanian, maka hak ini dapat diberikan baik atas tanah yang langsung dikuasai oleh negara maupun atas tanah milik perorangan. Dengan demikian, haknya juga terbatas tidak terpenuhi dan hanya sepanjang surat pemberian haknya atau perjanjian dengan pemilik tanahnya. Akan tetapi dalam prakteknya yang terakhir ini

jarang dipergunakan dan yang lebih banyak dipergunakan berdasarkan penetapan pemerintah atau surat pemberiah hak. Hak ini dapat berlangsung untuk jangka waktu 30 tahun, namun pada praktiknya hak ini hanya diberikan untuk jangka waktu 20 tahun dan kemungkinan dapat diperpanjang untuk 20 tahun lagi. Lebih lanjut dalam ayat (3)nya disebutkan bahwa “Hak guna bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain”.

Dari ketentuan tersebut dapat diartikan bahwa hak guna bangunan ini mempunyai sifat kebendaan juga dan sifat tersebut dipertegas dengan dapatnya hak ini dijadikan sebagai tanggungan untuk suatu peruntangan sebagaimana sifat hak atas tanah terdahulu. Berdasarkan hal tersebut jelaslah bahwa hak guna bangunan dapat dijadikan sebagai obyek hukum jual beli.

Sebagaimana telah penulis kemukakan bahwa yang dapat menjadi subyek hukum hak guna bangunan hanyalah warga negara Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Jadi bagi mereka atau badan hukum yang mempunyai hak guna bangunan, akan tetapi tidak memenuhi persyaratan sebagaimana tersebut di atas, maka dalam waktu 1 tahun harus melepaskan atau mengalihkan hak tersebut kepada pihak lain atau badan hukum lain yang memenuhi syarat. Dan apabila dalam waktu yang telah ditentukan tersebut hak itu belum juga dialihkan, maka haknya menjadi hapus karena hukum. Namun demikian hak-hak pihak lain akan tetap diperhatikan

artinya jika hak guna bangunan ini berasal dari hak milik orang lain, maka tentunya hak orang lain tersebut tidak hilang karena hapusnya hak guna bangunan. Ataupun tanah tersebut dibebani hak tanggungan.

Ad.d. Hak Pakai

Pasal 41 ayat (1) UUPA memberikan pengertian tentang hak pakai adalah :

Hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau milik orang lain yang memberikan wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, dan segala sesuatunya asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan dari undang-undang ini.

Yang dapat mempunyai hak pakai :

Pasal 42 :

- 1).Warga negara Indonesia
- 2) Orang asing yang berkedudukan di Indonesia
- 3) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia
- 4) Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Ad.e. Hak Sewa

Menurut Pasal 44 ayat (1) UUPA hak sewa adalah :

Seseorang atau badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah dari milik orang lain, untuk keperluan bangunan dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa.

Di dalam UUPA tidak ada Pasal yang mengatur tentang hapusnya hak sewa, akan tetapi dapat terjadi apabila, jangka waktu yang telah ditentukan berakhir, atau apabila orang yang memegang haknya sudah tidak bertempat tinggal di Indonesia, pemegang haknya dilepaskan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum, musnah dan juga apabila oleh pemegangnya diterlantarkan.

Pasal 44 ayat 1 :

Seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, ia berhak mempergunakan tanah orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar kepada miliknya sejumlah uang sebagai sewa.

Ayat 2 :

Pembayaran sewa dapat dilakukan :

- 1).Satu kali atau pada tiap-tiap waktu tertentu
- 2) Sebelum atau sesudah tanah dipergunakan.

Ayat 3:

Perjanjian sewa tanah yang dimaksud dalam Pasal ini tidak boleh disertai syarat-syarat pemerasan.

Pasal 45 yang dapat menjadi pemegang hak sewa:

- 1) Warga negara Indonesia
- 2) Orang asing yang berkedudukan di Indonesia
- 3) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia
- 4) Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Ketentuan-ketentuan lainnya

Pasal 50 ayat 1 :

Ketentuan-ketentuan lebih lanjut mengenai hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan hak sewa bangunan diatur dengan peraturan perundangan.

Undang Undang Pokok Agraria atas tanah yang terdapat di dalam Undang Undang Pokok Agraria dan di samping itu juga masih dapat hak-hak atas tanah lainnya.

Ad.f. Hak Membuka Tanah dan Memungut Hasil Hutan

Pada Pasal 46 UUPA disebutkan bahwa :

Ayat 1 : Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan hanya dapat dipunyai oleh warganegara Indonesia yang diatur dengan peraturan pemerintah.

Ayat 2 : Dengan mempergunakan hak memungut hasil hutan, tidak dengan sendirinya diperoleh hak milik atas tanah itu.

Dengan membuka tanah saja belumlah dapat dikatakan telah memperoleh hak atas tanah, tetapi tanah tersebut harus benar-benar diusahakan agar menjadi hak. Demikian pula dengan memungut hasil hutan secara sah begitu saja belumlah berarti ia telah memperoleh suatu hak, namun pemungutan hasil-hasil hutan itu harus dilakukan bersamaan dengan pembukaan dan pengusahaan tanah secara nyata.

2. Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah berasal dari kata *cadastre* yang diambil dari bahasa latin yaitu ”*Capistrum*” yang berarti suatu register atau capita atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah Romawi. Jadi *cadastre* adalah istilah teknis untuk suatu rekaman menunjuk pada luas, nilai, dan kemilikan (atau lain-lain atas hak) terhadap suatu bidang tanah.¹⁶

Pada mulanya pendaftaran tanah dimaksudkan untuk keperluan pajak tanah yang dahulu dikenal dengan Petuk Pajak Bumi kemudian pada tahun 1961 disebut IPEDA (Iuran Pembangunan Daerah) dan saat ini dikenal dengan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Dalam sistem tanah masa lalu, bagi tanah-tanah Barat diadakan pendaftaran tanah untuk menjamin kepastian hukum bagi pemegang haknya, sedangkan untuk tanah-tanah Indonesia pendaftaran tanah yang diadakan pada awalnya di beberapa wilayah Indonesia (Jawa, Madura, Bali, Lombok, Sumbawa dan Sulawesi Selatan), penyelenggaraannya merupakan suatu *fiscal kadaster*, yang ditujukan untuk pemungutan pajak dan bukan untuk kepastian (*rechtskadaster*).¹⁷

¹⁶) A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, (Bandung : Mandar Maju, 1994), hal.11

¹⁷) Maria S.W Sumardjono, *Peranan Kepala Desa Dalam pembuktian Hak Milik Asal Konversi Hak-Hak Indonesia Dalam Rangka Pendaftaran Yang Menjamin Kepastian Hukum*, (Yogyakarta : STPN, 1994), hal.3-4

Dari pengertian di atas, pendaftaran tanah diperlukan dalam rangka menjamin kepastian hukum. Menurut Parlindungan, secara umum ada 2 (dua) macam pendaftaran tanah, yaitu :¹⁸

- a. Pendaftaran tanah untuk kepentingan pajak atau fiskal kadaster;
- b. Pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum yang biasa disebut *rechts kadaster*.

Sedangkan bila ditinjau dari sudut tujuannya, pendaftaran tanah dibedakan atas :

- a. *Rechts kadster*, yaitu suatu pendaftaran tanah yang diadakan dengan tujuan untuk menjamin kepastian hukum atas tanah. *Rechts kadaster* ini digariskan dalam UUPA pasal 19 ayat (1) yang berbunyi "untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah".¹⁹

Untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah, maka yang perlu diketahui adalah letak tanah, batas tanah, luas tanah, status tanah, sehingga dengan diadakannya *rechts kadaster* tersebut akan tercipta suatu keadaan di mana orang atau badan hukum yang menguasai tanah hak dapat dengan mudah membuktikan bahwa merekalah yang berhak atas tanah tersebut.

¹⁸⁾ A.P. Parlindungan, *Op.Cit*, hal.16

¹⁹⁾ A.P. Parlindungan, *Op.Cit*, hal.19

Tanah tersebut dikuasai dengan hak apa, dimana tanah tersebut terletak, berapa luas dan batas-batasnya serta beban apa yang ada di atas tanah tersebut. Dengan informasi tentang keadaan tanah yang bersangkutan, dapat dengan mudah memperoleh keterangan yang dijamin oleh hukum kebenarannya.

- b. Fiskal kadaster, yaitu suatu pendaftaran tanah yang diadakan dengan tujuan untuk pemungutan pajak tanah yang adil dan merata. Untuk itu perlu diketahui luas tanah, pemilik tanah. Pajak tanah ini dahulu dikenakan pada tanah-tanah adat yang berstatus hak milik adat baik yang terletak dikota maupun di desa. Pajak tanah yang terletak di kota disebut *verponding* Indonesia, sedangkan untuk tanah yang terletak di desa disebut *landrente*.²⁰

Untuk kedua macam pajak tanah tersebut diberi tanda bukti pembayaran pajak yang disebut *petuk*, *pipil*, *girik*, *kitir* dan lain-lain. Tanda yang diberikan oleh fiskal kadaster secara yuridis bukanlah merupakan tanda bukti hak atas tanah, tapi hanya sekedar tanda bukti pengenaan dan pembayaran pajak.²¹

Sejak tahun 1965 *Verponding* Indonesia dan *Landrente* diganti namanya dengan *Iuran pembangunan Daerah* atau *IPEDA* dan pemungutannya tidak didasarkan pada pemilikan tanah, tapi kepada pemanfaatan tanah sehingga

²⁰⁾ A.P. Parlindungan, *Op.Cit*, hal.82

²¹⁾ *Ibid*, hal.83

kewajiban membayar IPEDA tidak dibebankan kepada pemilik tanah namun kepada pemakai tanah. Dengan demikian tanda bukti pembayaran IPEDA tidak dapat digunakan sebagai tanda bukti kepemilikan atas tanah.

Lain dari pada itu, menurut Direktorat Jenderal Agraria, bahwa kadaster adalah suatu badan yang dengan peta-peta dan daftar-daftar memberikan uraian tentang semua bidang tanah yang terletak dalam wilayah sesuatu negara.²² Selain itu juga bahwa kadaster sebagai suatu pembuktian mengenai pemilikan tanah yang diselenggarakan dengan daftar-daftar dan peta-peta yang dibuat dengan mempergunakan ilmu ukur tanah.

Selanjutnya menurut Kamelia Agustina, kadaster dapat berarti suatu badan atau fungsi untuk melaksanakan pendaftaran atau pembukuan bidang-bidang tanah yang terletak disuatu daerah disertai uraian mengenai hak yang ada di atasnya, letaknya, batas-batasnya, luasnya berdasarkan pengukuran dan pemetaan.²³

Dari uraian di atas dapat disimpulkan bahwa pendaftaran tanah adalah sebagai fungsi untuk melaksanakan pembukuan bidang-bidang tanah yang terletak disuatu daerah disertai uraian mengenai hak yang ada di atasnya, letak tanah, batas tanah, luas tanah, dan status tanah.

²²⁾ Direktorat Jenderal Agraria, *Pelaksanaan Tugas keagrariaan Dalam Pembangunan*, (Jakarta, 1980), hal.289

²³⁾ Kamelia Agustina Hartanto, *Sistem Informasi Tanah Di Indonesia*, Jakarta : UI, 1998), hal.30

3. Sistem Publikasi Negatif dan Positif

a. Sistem Publikasi Negatif

Menurut sistem negatif ini adalah bahwa apa yang tercantum di dalam sertipikat tanah dianggap benar sampai dapat dibuktikan suatu keadaan yang sebaliknya (tidak benar) di muka sidang Pengadilan.

Adapun asas peradilan hak atas tanah menurut sistem negatif ini adalah asas *nemo plus iuris* yakni melindungi pemegang hak atas tanah yang sebenarnya dari tindakan orang lain mengalihkan haknya tanpa diketahui oleh pemegang hak sebenarnya. Ciri khas sistem negatif ini ialah bahwa pendaftaran tanah atau pendaftaran hak atas tanah tidaklah menjamin bahwa nama-nama yang terdaftar bukanlah pemilik sebenarnya. Hak dari nama yang terdaftar bukanlah pemilik sebenarnya. Hak dari nama yang terdaftar ditentukan oleh hak dari pemberi hak sebelumnya. Ciri pokok lainnya dari sistem negatif ini ialah bahwa pejabat balik nama berperan pasif artinya yang bersangkutan tidak berkewajiban untuk menyelidiki kebenaran dari surat-surat yang diserahkan kepadanya.

Kebaikan dari sistem negatif ini adalah adanya perlindungan kepada pemegang hak sejati. Sedangkan kelemahannya adalah peranan pasif pejabat balik nama tanah yang menyebabkan tumpang tindihnya sertipikat tanah sedemikian rupa sehingga kurang mengerti orang awam.

Dengan kata lain data yang disajikan dalam pendaftaran dengan sistem negatif ini tidak boleh begitu saja dipercaya kebenarannya, dan negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan, jadi walaupun sudah melakukan pendaftaran pembeli selalu masih menghadapi kemungkinan gugatan dari orang yang dapat membuktikan bahwa dialah pemegang hak yang sebenarnya.

b. Sistem Publikasi Positif

Pendaftaran tanah menurut sistem positif ini, apa yang tercantum di dalam buku pendaftaran tanah dan surat-surat tanda bukti yang dikeluarkan merupakan alat pembuktian yang mutlak.²⁴⁾ Ciri khas sistem positif ini ialah bahwa pendaftaran tanah adalah menjamin dengan sempurna bahwa nama yang terdaftar atau tercantum dalam buku tanah adalah tidak dapat dibantah kebenarannya, kendati pun ia ternyata bukan pemilik yang berhak atas tanah tersebut.

Sistem positif ini memberikan kepercayaan yang mutlak kepada buku tanah. Pejabat-pejabat balik nama dalam sistem ini memainkan peranan yang sangat penting atau aktif, mereka menyelidiki apakah hak atas tanah yang dipindahkan itu dapat dipindahkan atau tidak.

²⁴⁾ Eddy Ruchiyat, S.H. *Sistem Pendaftaran Tanah Sebelum dan Sesudah Berlakunya Undang Undang Pokok Agraria*, Penerbit Armico, cetakan kedua, tahun 1989/Bandung, halaman 39.

Menyelidiki identitas para pihak, wewenangnya dan apakah formalitas-formalitas yang disyaratkan untuk itu telah dipenuhi atau tidak. Menurut sistem positif ini, hubungan hukum antara hak dari orang-orang yang namanya terdaftar dalam buku tanah dengan pemberi hak sebelumnya terputus sejak hak tersebut didaftarkan.

Dari uraian tersebut di atas, maka kebaikan dari sistem positif ini adalah :

- a. Adanya kepastian hukum dari buku tanah;
- b. Peranan aktif dari pejabat balik nama tanah;
- c. Mekanisme kerja dalam penerbitan sertipikat tanah mudah dimengerti oleh orang awam atau umum.

Dengan demikian sistem positif ini memberikan jaminan yang mutlak atau tidak bahwa pemegang sertipikat tanah bukanlah milik yang sebenarnya. Oleh karena itu pihak ketiga yang beritikad baik yang bertindak berdasarkan bukti tersebut menurut sistem positif ini mendapat jaminan mutlak, walaupun ternyata bahwa segala keterangan yang tercantum dalam sertipikat tanah tersebut adalah tidak benar.

Sedangkan kelemahan sistem positif adalah :

- a. Peranan aktif pejabat balik nama tanah akan memakan waktu yang lama, tenaga dan biaya;
- b. Pemilik yang sebenarnya berhak atas tanah akan kehilangan haknya oleh karena kepastian dari buku tanah itu sendiri;
- c. Wewenang pengadilan diletakkan dalam wewenang administratif.

Sistem publikasi yang dianut atau dipergunakan oleh Undang Undang Pokok Agraria dari beberapa sistem yang telah dikemukakan tersebut di atas adalah sistem publikasi negatif dengan unsur positif.

Untuk mengetahui hak ini terlebih dahulu, marilah kita ketengahkan kembali dasar hukum pendaftaran tanah seperti yang tersebut dalam ketentuan Pasal 19 UUPA yang lengkapnya berbunyi sebagai berikut:²⁵⁾

Ayat (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan Pemerintah.

Ayat (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 Pasal ini meliputi :

- a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
- c. Pemberian surat-surat tanah bukti, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Ayat (3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya menurut pertimbangan Menteri Agraria.

Ayat (4) Dalam peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat (1) di atas, dengan ketentuan biaya bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Melihat ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf C Undang Undang Pokok Agraria di atas yang merupakan dasar hukum pokok pendaftaran tanah dapat kita ketahui dengan jelas bahwa dengan didaftarkannya tanda bukti pemegang hak atas tanah dan berlaku sebagai alat bukti yang kuat.

²⁵⁾ A.P. Perlindungan, S.H. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Penerbit Mandar maju, cetakan Pertama, tahun 1990/Medan, halaman 8

Kata “KUAT” dalam ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf C mengandung pengertian sertipikat yang diberikan itu adalah apa yang tercantum di dalam sertipikat tersebut adalah dianggap benar sepanjang tidak ada orang yang dapat membuktikan keadaan yang sebaliknya yang menyatakan sertipikat itu adalah tidak benar. Dengan kata lain sertipikat tanah menurut Pasal 19 ayat (2) huruf C Undang Undang Pokok Agraria adalah dapat digugurkan.

Jika kita hubungkan antara ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf C Undang Undang Pokok Agraria dengan sistem-sistem dari pendaftaran tanah yang telah kami sebutkan di atas, maka akibat hukum dari ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf C Undang Undang Pokok Agraria tersebut adalah sebagaimana yang tercantum dalam sistem negatif. Dengan kata lain sistem pendaftaran tanah yang dianut atau dipergunakan dalam Undang Undang Pokok Agraria adalah sistem negatif.

Selanjutnya menurut PP No. 24/1997 sistem publikasi tetap seperti dalam pendaftaran tanah menurut PP No. 10/1961, yaitu sistem negatif yang mengandung unsur positif. Hal ini berdasarkan pasal 19 UUPA, bahwa sistem publikasi yang digunakan bukan merupakan sistem negatif murni, karena pendaftaran tanah akan menghasilkan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat.

Menurut Boedi Harsono, dalam pendaftaran tanah yang menggunakan sistem positif murni, tidak akan ada pernyataan bahwa : pendaftaran merupakan alat pembuktian yang kuat.²⁶

Jadi cara pendaftaran hak yang diatur dalam PP No. 10/1961 tidaklah sistem positif melainkan sistem negatif. Dalam sistem publikasi negatif murni pun pejabat pendaftaran tanah dalam rangka pengumpulan data bersikap pasif, karena umumnya menggunakan sistem pendaftaran akta. Dalam pengumpulan data yuridis, akta yang memuat data tersebut itulah yang didaftar, dalam arti pada akta tersebut oleh pejabat pendaftar dibubuhkan catatan bahwa telah dilakukan pendaftarannya. Akta yang sudah dibubuhi catatan pendaftaran tersebut merupakan tanda bukti haknya. Pejabat pendaftaran tanah menerima dan membubuhi catatan pada akta tersebut tanpa mengadakan pemeriksaan terlebih dahulu segi-segi materialnya yang berupa kebenaran data yang disebut didalamnya.

Mengingat hal-hal itu, maka jelaslah bahwa sistem publikasi dalam PP No. 24/1997 bukanlah sistem negatif murni tetapi sistem negatif yang mengandung unsur-unsur positif.

²⁶ Boedi Harsono, *Hukum Agraria di Indonesia*, (Jakarta:Djambatan, 2006), hal.24

4. Tujuan Pendaftaran Hak Atas Tanah

Pendaftaran tanah sesuai dengan yang disebutkan dalam 19 ayat (2)

UUPA meliputi :

- 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.²⁷⁾

Dengan demikian pendaftaran tanah dalam rangka kepastian hukum bertujuan untuk menjamin kepastian hak atas tanah, yaitu :

- a. Agar para pemegang hak atas tanah dapat dengan mudah membuktikan hak atas tanah yang bersangkutan yaitu dengan penerbitan surat-surat tanda bukti hak oleh pemerintah;
- b. Agar para pihak yang memerlukan informasi dapat dengan mudah memperoleh keterangan yang dapat dipercaya mengenai tanah tersebut yaitu dengan cara menentukan bahwa keterangan yang dihimpun dalam rangka pendaftaran tanah adalah benar adanya yaitu keterangan yang dihimpun dalam rangka pendaftaran tanah yang bersifat terbuka untuk umum.²⁸⁾

Dengan adanya hukum tertulis, maka pihak-pihak yang bersangkutan bila memerlukannya dapat dengan mudah mengetahui kaidah-kaidah hukumnya dan juga untuk mengetahui wewenang dan kewajiban berkenaan dengan tanah, dan dengan diselenggarakan pendaftaran tanah, maka pihak-pihak yang

²⁷⁾ Kamelia Agustina Hartanto, *Sitem Informasi Tanah di Indonesia*, (Universitas Indonesia, Jakarta, 1988, hal.30

²⁸⁾ Harsono, *Op.Cit*, Hal.426

bersangkutan dapat mengetahui status, letak, luas dan batas-batas tanah yang dimilikinya.

Dengan adanya kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah, maka orang yang memiliki tanah akan merasa aman juga mantap dalam mengelola dan mengurus tanahnya dan orang lain akan menghormati kepemilikan tanah tersebut sehingga tidak akan ada gangguan atas tanah yang dikuasai. Dengan demikian diharapkan stabilitas sosial ekonomi akan tercapai dan produksi pengolahan tanah diharapkan meningkat sehingga dapat juga meningkatkan taraf hidup masyarakat.

Dasar hukum pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia adalah :

- a. Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (1);
- b. Undang-Undang No.5 Tahun 1960 yaitu Undang-Undang Pokok Agraria, dimana pada Pasal 2 UUPA tersebut dinyatakan bahwa bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat. Hak menguasai dari negara tersebut memberi wewenang untuk :
 - 1) Mengatur dan menyelenggarakan peruntukkan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
 - 2) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;

- 3) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan angkasa.

Sedangkan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, tujuan dari penyelenggaraan pendaftaran tanah dapat kita lihat dalam pasal 3 yaitu :

- 1) Memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak, agar dapat dengan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
- 2) Menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dapat dengan mudah memperoleh data dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar ;
- 3) Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Tujuan pendaftaran tanah menurut PP 24/1997 tersebut, tetap mempertahankan tujuan diselenggarakannya pendaftaran tanah sebagai hakikatnya yang sudah ditetapkan dalam pasal 19 UUPA, yaitu bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan dalam rangka menjamin kepastian hukum dibidang pertanahan (suatu "*rechtskadaster*" atau *legal cadastre*).

5. Sistem Pendaftaran Tanah

Sistem pendaftaran tanah yang dilakukan berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah, dalam kenyataannya selama lebih dari

35 tahun belum memberikan hasil sebagaimana yang diharapkan. Hal ini terjadi karena PP No. 10/1961 ternyata belum cukup memberikan kemungkinan untuk melaksanakan pendaftaran tanah dalam waktu singkat dan dengan hasil yang memuaskan. Hal ini terlihat dari banyaknya masalah mengenai status tanah, misalnya saja, ada sertipikat yang tumpang tidih, sertipikat aspal (asli tapi palsu) atau pengurusan sertipikat yang tidak kunjung selesai.

Sehubungan dengan itu, maka dalam rangka meningkatkan dukungan yang lebih baik pada pembangunan nasional dengan memberikan kepastian hukum di bidang pertanahan, dipandang perlu untuk mengadakan penyempurnaan pada ketentuan yang mengatur mengadakan pendaftaran tanah. Penyempurnaan yang diadakan meliputi penegasan berbagai hal yang belum jelas dalam peraturan yang lama, antara lain pengertian pendaftaran tanah itu sendiri, asas-asas dan tujuan penyelenggaraannya. Disamping itu, prosedur pengumpulan data penguasaan tanah juga dipertegas dan dipersingkat serta disederhanakan, dan juga untuk menggunakan teknologi modern dalam hal komputerisasi pengolahan dan penyimpanan data yang dimungkinkan pengaturannya diserahkan kepada Menteri.

Penyempurnaan yang diadakan dalam garis besarnya meliputi :

1. penegasan berbagai hal yang belum jelas dalam peraturan yang lama, antara lain mengenai pengertian pendaftaran tanah;
2. Asas dan tujuan penyelenggaraan pendaftaran tanah ditegaskan secara eksplisit. Hal ini dilakukan selain untuk memberi kepastian hukum

juga untuk menghimpun dan menyajikan informasi yang lengkap mengenai bidang tanah yang bersangkutan;

3. Faktor kepastian letak dan batas setiap bidang tanah, ketentuan mengenai pemetaan dan pengukuran dicantumkan lebih rinci dan tegas;
4. Prosedur pengumpulan data penguasaan tanah dipertegas dan dipersingkat serta disederhanakan, dan juga waktu pengumuman data sebelum dilakukan pembukuan hak dipersingkat;
5. kepada para pemegang hak diberikan penafsiran mengenai makna “alat pembuktian yang kuat” dari sertifikat sebagai mana yang dicantumkan dalam pasal 32 ayat (1).
6. Kedudukan PPAT dalam rangka pelaksanaan pendaftaran tanah dipertegas. Hal ini dikarenakan pembuatan akta tanah tidak dapat disamakan dengan pembuatan akta-akta lainnya.

Maka untuk lebih memberikan kepastian hukum, ditetapkan peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 pada tanggal 8 juli 1997, yang merupakan peraturan pelaksanaan pasal 19 UUPA dan menggantikan PP No. 10/1961.

Hal tersebut merupakan bagian dari usaha pemerintah untuk menyediakan dasar hukum yang kuat dan selalu sesuai dengan kebutuhan masyarakat dan pembangunan bagi pelaksanaan administrasi pertanahan dan pemberian kepastian hukum kepada masyarakat mengenai hak atas tanahnya.

Kemudian, untuk pelaksanaan pendaftaran tanah lebih lanjut, maka dikeluarkan peraturan pelaksana dari PP 24/1997 yaitu Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertahanan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Peraturan pelaksana ini mulai berlaku sejak tanggal 8 Oktober 1997.

Sistem pendaftaran tanah yang diselenggarakan berdasarkan UUPA menghasilkan alat pembuktian yang kuat yang menuntut para pejabat pendaftaran tanah dalam pengumpulan data baik data fisik maupun data yuridis memperoleh data yang benar.

Dalam PP No. 24 Tahun 1997 tampak jelas upaya untuk sejauh mungkin memperoleh data yang benar dan akurat yaitu dengan diaturnya secara rinci dan seksama prosedur pengumpulan data yang diperlukan untuk pendaftaran obyek yang bersangkutan. Dari mulai pembuatan peta-peta pendaftaran tanah dan data-data surat ukur untuk penyimpanan dan penyajian data fisik dan data yuridis dalam buku tanah dan sertipikat sampai tata cara dan pencatatan perubahan datanya yang terjadi kemudian.

Sistem pendaftaran tanah yang digunakan dalam PP No. 24/1997 adalah sistem pendaftaran hak (“registration of titles”), sebagaimana yang digunakan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah menurut PP No. 10/1961. Hal tersebut tampak dengan adanya buku tanah sebagai dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik yang dihimpun dan disajikan serta ditertibkannya sertipikat sebagai surat tanda bukti hak yang didaftar.

Pengumpulan data yuridis dilakukan melalui pembuatan akta, tetapi bukan akta tersebut yang didaftar, akta hanya merupakan sumber data yuridis yang diperlukan untuk pendaftaran haknya. Data tersebut diolah dan dibukukan dalam apa yang disebut buku tanah (register), sedangkan yang merupakan tanda bukti haknya adalah sertipikat.

Pengolahan dan pembukuan data dalam buku tanah serta penerbitan sertipikat hanya dilakukan melalui pemeriksaan dan penelitian mengenai data materiil yang bersangkutan.

Dalam penjelasan pasal 32 ayat (1) dikatakan :“ Sertipikat merupakan tanda bukti hak yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum didalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Data fisik maupun data yuridis yang tercantum dalam sertipikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan, karena data itu diambil dari buku tanah dan surat ukur tersebut.”

Menurut pasal 19 UUPA, pendaftaran tanah diselenggarakan oleh pemerintah yang dalam pasal 55 PP No. 24/1997 yaitu Badan Pertanahan Nasional. Sementara itu pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh PP No. 24/1997 atau perundang-undangan lain yang bersangkutan ditugaskan kepada pejabat lain. Yang dimaksud dengan kegiatan tertentu adalah kegiatan yang pemanfaatannya bersifat nasional atau melebihi wilayah

kerja Kepala Kantor Pertanahan, misalnya pengukuran titik dasar teknik, pemetaan fotogrametri dan lain sebagainya.

Kemudian dalam pasal 6 ayat (2) disebutkan bahwa dalam melaksanakan pendaftaran tanah, kepala kantor pertanahan dibantu oleh PPAT atau pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan tertentu. Pejabat lain tersebut antara lain Notaris, PPAT dan PPAIW (Pejabat Pembuat Akta Ikrar dan Wakaf).

6. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Menurut PP No. 24 Tahun 1997

Pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis diatur secara khusus dalam PP No. 24/1997 karena pelaksanaan pendaftaran tanah melalui cara ini akan diutamakan dan diharapkan akan mempercepat pendaftaran tanah di seluruh Indonesia. Tetapi karena pemrakarsa kegiatan pendaftaran tanah secara sistematis adalah pemerintah, sudah barang tentu memerlukan waktu, dana, tenaga dan peralatan yang lengkap sehingga pelaksanaannya harus berdasarkan suatu rencana yang matang.

Secara garis besar, pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah.

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali menurut pasal 12 ayat (1) PP No. 24/1997 meliputi :

- a. Pengumpulan dan pengolahan data fisik;
- b. Pembuktian hak dan pembukuannya;

- c. Penerbitan sertipikat;
- d. Penyajian data fisik dan data yuridis;
- e. Penyimpanan daftar umum dan dokumen.

Sedangkan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah menurut pasal 12 ayat (2) meliputi :

- a. Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak;
- b. Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya.

Kegiatan pendaftaran pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang terdiri dari lima bagian :

a. Pengumpulan dan Pengolahan Data Fisik

Untuk keperluan pengumpulan dan pengolahan data fisik dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan. Kegiatan ini meliputi :

1) Pembuatan peta dasar pendaftaran.

Kegiatan ini dimulai dengan pembuatan peta dasar pendaftaran, dengan menyelenggarakan pemasangan, pengukuran, pemetaan dan pemeliharaan titik-titik dasar teknik nasional. Apabila titik dasar nasional tidak ada, maka dapat digunakan titik dasar teknik lokal yang sifatnya sementara, yang kemudian diikatkan dengan titik dasar teknik nasional. Pengaturan lebih lanjut dalam Peraturan Menteri Negara Agraria No. 3/1997 terdapat dalam Pasal 2 sampai dengan Pasal 18.

2) Penetapan Batas Bidang-bidang Tanah.

Pada bidang tanah yang akan dipetakan diukur, setelah ditetapkan letaknya, batas-batasnya, dan menurut keperluannya ditempatkan tanda batas disetiap sudut bidang tanah yang bersangkutan. Penetapan batas berdasarkan kesepakatan pihak yang berkepentingan. Penetapan tanda batas dan pemeliharaan wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Penetapan batas bidang tanah yang sudah dipunyai adalah berdasarkan penunjukan batas oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin disetujui oleh para pemegang hak atas tanah yang berbatasan. Persetujuan tersebut dituangkan dalam suatu berita acara yang ditandatangani oleh pihak-pihak yang bersangkutan. Apabila tidak diperoleh kesepakatan, maka dilakukan pengukuran sementara, dimana hasilnya dibubuhi catatan atau tanda bahwa hal-hal yang ada bersifat sementara. Dan apabila sudah ada kesepakatan maka diadakan penyesuaian terhadap hasil pengukuran atau data yang sementara tersebut. Dalam peraturan Menteri Negara Agraria No. 3/1997 hal ini diatur dalam Pasal 19 sampai dengan Pasal 23.

- 3) Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran.

Pada bidang-bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya, diukur dan dipetakan dalam peta dasar pendaftaran. Apabila tidak ada peta dasar pendaftaran maka digunakan peta lain yang memenuhi syarat. Namun baik peta lain itu pun tidak ada, maka pembuatan peta dasar dilakukan

bersamaan dengan pengukuran dan pemetaan bidang tanah yang bersangkutan. Kemudian, bidang tanah yang sudah dipetakan atau dibubuhkan nomor pendaftarannya pada peta pendaftaran, dibukukan dalam daftar tanah. Kemudian untuk keperluan pendaftaran haknya, terhadap bidang tanah yang sudah diukur dan dipetakan dalam peta pendaftaran dibuatkan surat ukurnya. Pengaturan lebih lanjut mengenai kegiatan pengukuran ini dalam Pengaturan Menteri Negara Agraria No. 3/1997 tertuang di Pasal 24 sampai dengan Pasal 30. sedangkan pemetaan bidang tanah dalam pendaftaran tanah sistematis diatur dalam Pasal 31 sampai dengan Pasal 34 dan dalam pendaftaran tanah sporadis diatur dalam Pasal 35 sampai dengan Pasal 39.

b. Pembuktian Hak dan Pembukuannya.

Dalam rangka memperoleh kebenaran data yuridis, maka untuk keperluan pendaftaran hak atas tanah dibagi dua yaitu pembuktian hak baru dan pembuktian hak lama.

Pembuktian hak baru dibuktikan oleh :

- a) Penetapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberian hak tersebut berasal dari tanah negara atau tanah hak pengelolaan;

- b) Asli akta PPAT yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang hak milik kepada penerima hak yang bersangkutan apabila mengenai hak guna bangunan dan hak pakai diatas hak milik;
- c) Hak pengelolaan dibuktikan dengan penetapan pemberian hak pengelolaan oleh pejabat yang berwenang;
- d) Tanah wakaf dibuktikan dengan ikrar wakaf;
- e) Hak milik atas satuan rumah susun dibuktikan dengan akta pemisahan;
- f) Pemberian hak tanggungan dibuktikan dengan akta pemberian hak tanggungan.

Terhadap hak-hak lama, pembuktian hak diatur dalam pasal 24 dan akan diuraikan berikut ini.

Apabila hak atas tanah berasal dari konversi hak-hak lama, dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya dianggap cukup oleh panitia adjudikasi atau kepala kantor pertanahan. Alat-alat bukti tertulis yang dimaksud adalah :

- a) Grosse akta hak eigendom yang ditertibkan berdasarkan Overschrijvings ordonnantie, yang telah dibubuhi catatan bahwa hak eigendom yang bersangkutan dikonversi menjadi hak milik; atau
- b) Grosse akta hak eigendom yang ditertibkan berdasarkan Overschrijvings Ordonnantie sejak berlakunya UUPA sampai tanggal pendaftaran tanah dilaksanakan menurut PP No. 10/1961 di daerah yang bersangkutan; atau

- c) Surat tanda bukti hak milik yang ditertibkan berdasarkan Peraturan Swapraja yang bersngkutan; atau
- d) Surat keputusan pemberian hak milik dari pejabat yang berwenang, baik sebelum ataupun sejak berlakunya UUPA, yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut didalamnya; atau
- e) Akta pemindahan hak yang dibuat dibawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh kepala adat/kepala desa/kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya PP No.24/1997; atau
- f) Akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT, yang tanahnya belum dibukukan; atau
- g) Akta ikrar wakaf/surat ikrar wakaf yang dibuat sebelum atau sejak mulai dilaksanakan PP No. 28/1977; atau
- h) Risalah lelang yang dibuat oleh pejabat lelang yang berwenang yang tanahnya belum dibukukan ; atau
- i) Surat penunjukkan atau pembelian atau pembelian kaveling tanah pengganti tanah yang diambil oleh pemerintah atau pemerintah daerah; atau
- j) Petuk pajak bumi/landrente, girik, pipil, kekitir, dan verponding Indonesia sebelumnya berlakunya PP No. 10/1961; atau
- k) Surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh kantor pelayanan PBB; atau

- l) Lain-lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud dalam Pasal II, Pasal VI, dan Pasal VII ketentuan-ketentuan konversi UUPA.

Dalam hal bukti tertulis tersebut tidak lengkap atau tidak ada lagi, pembuktian kepemilikan dapat dilakukan dengan keterangan saksi atau pernyataan yang bersangkutan yang dapat dipercaya kebenarannya menurut panitia adjudikasi atau kepala kantor pertanahan.

Kemudian, apabila tidak tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian diatas, maka pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama dua puluh tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya, dengan syarat :

- a) Penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya ;
- b) Penguasaan tersebut tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adapt atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lain.

Kegiatan pembuktian hak ini lebih lanjut diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria No. 3/1997 dalam Pasal 59 sampai 62 untuk pendaftaran tanah sporadik diatur dalam Pasal 82 sampai dengan Pasal 85.

Selanjutnya, untuk menilai kebenaran alat bukti tersebut, maka dilakukan pengumpulan dan penelitian data yuridis mengenai bidang tanah

yang bersangkutan oleh panitia adjudikasi atau oleh kepala kantor pertanahan. Hasil penelitian alat-alat bukti tersebut dituangkan dalam suatu daftar isian.

Selanjutnya, daftar isian tersebut beserta peta bidang atau bidang-bidang tanah yang bersangkutan sebagai hasil pengukuran diumumkan selama 30 (tiga puluh) hari dalam pendaftaran tanah sistematik atau 60 (enam puluh) hari dalam pendaftaran tanah sporadik, untuk memberi kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan. Pengumuman tersebut dilakukan di kantor panitia adjudikasi dan kantor kepala desa/kelurahan letak tanah yang bersangkutan (pendaftaran tanah sistematik) atau di kantor pertanahan dan kantor kepala desa/kelurahan letak tanah yang bersangkutan (pendaftaran tanah sporadik) serta di tempat lain yang dianggap perlu. Dalam pendaftaran tanah sporadik individual, pengumuman dapat dilakukan melalui media massa.

Apabila dalam jangka waktu pengumuman ada keberatan mengenai data fisik atau data yuridis, maka secepatnya diselesaikan secara musyawarah untuk mufakat. Dan jika berhasil, maka dibuatkan berita acara penyelesaian beserta perubahan-perubahannya pada peta bidang tanah/daftar isian. Namun bila musyawarah tidak berhasil, maka ketua panitia adjudikasi atau kepala kantor pertanahan memberitahukan secara tertulis kepada pihak yang berkeberatan agar mengajukan gugatan ke pengadilan.

Apabila tidak ada yang berkeberatan, maka setelah jangka waktu pengumuman berakhir, maka data fisik dan data yuridis tersebut disahkan

dengan suatu berita acara. Dan apabila masih ada kekurangan data atau masih ada keberatan yang belum diselesaikan, pengesahan disertai catatan tentang hal-hal tersebut. Berita acara pengesahan menjadi dasar untuk membuat pembukuan hak atas tanah yang bersangkutan dalam buku tanah, pengakuan hak atas tanah dan pemberian hak atas tanah.

Kemudian hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf dan hak milik atas satuan rumah susun didaftar dengan membukukannya dalam buku tanah yang memuat data yuridis dan data fisik bidang tanah yang bersangkutan dan sepanjang ada surat ukurnya dicatat pula pada surat ukur tersebut.

Pembukuan dalam buku tanah serta pencatatanya pada surat ukur, merupakan bukti bahwa hak yang bersangkutan beserta pemegang haknya dan bidang tanahnya yang diuraikan dalam surat ukur secara hukum telah didaftar menurut PP No. 24/1997.

Pelaksanaan pembukuan diatur dalam Pasal 30. Atas dasar alat bukti dan berita acara pengesahan tersebut diatas, hak atas bidang tanah :

- a) Yang data fisik dan data yuridisnya sudah lengkap dan tidak ada yang disengketakan dilakukan pembukukuannya dalam buku tanah ;
- b) Yang data fisik atau data yuridisnya belum lengkap dan tidak ada yang disengketakan, dilakukan pembukuannya dalam buku tanah dengan catatan mengenai hal-hal yang belum lengkap;

- c) Yang data fisik dan atau data yuridisnya disengketakan tetapi tidak diajukan gugatan ke pengadilan, dilakukan pembukuannya dalam buku tanah dengan catatan mengenai adanya sengketa tersebut;
- d) Yang data fisik dan atau data yuridisnya disengketakan dan diajukan gugatan ke pengadilan tetapi tidak ada perintah dari pengadilan untuk status quo dan tidak ada putusan penyitaan dari pengadilan, dilakukan pembukuannya dalam buku tanah dengan catatan adanya sengketa tersebut serta hal-hal yang disengketakan.
- e) Yang data fisik dan atau data yuridisnya disengketakan dan diajukan ke pengadilan serta ada perintah untuk quo atau putusan penyitaan dari pengadilan dilakukan pembukuannya dalam buku tanah dengan mengosongkan nama pemegang haknya dan hal-hal lain yang disengketakan serta mencatat di dalamnya adanya sita atau perintah status quo tersebut.

Untuk penghapusan catatan dalam point c, d, dan e, dilakukan apabila diperolehnya penyelesaian secara damai atau dengan adanya putusan dari pengadilan mengenai sengketa yang dimaksudkan.

7. Proses Penerbitan Sertipikat

Sertipikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar.

Sertipikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau pihak lain yang dikuasakan olehnya. Jika dalam buku tanah terdapat catatan sebagai yang diuraikan menyangkut data yuridis ataupun mengenai data fisik, penerbitan sertipikat ditangguhkan sampai catatan yang bersangkutan dihapus.

Sertipikat berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis. Bila sertipikat diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila waktu 5 (lima) tahun sejak sertipikat diterbitkan, tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat.

Mengenai penerbitan sertipikat ini dalam Peraturan Menteri Negara Agraria No. 3/1997 lebih lanjut diatur dalam Pasal 65 sampai dengan Pasal 71 untuk pendaftaran tanah sistematis dan dalam Pasal 89 sampai dengan Pasal 93 untuk pendaftaran tanah sporadik.

Selanjutnya, dalam rangka penyajian data fisik dan data yuridis, Kantor Pertanahan menyelenggarakan Tata Usaha Pendaftaran Tanah dalam Daftar Umum. Daftar umum ini terdiri dari ;

- a) Peta pendaftaran, yaitu peta yang menggambarkan bidang atau bidang-bidang tanah untuk keperluan pembukuan;
- b) Daftar tanah, yaitu dokumen dalam bentuk daftar yang memuat identitas bidang tanah dengan suatu sistem penomoran;
- c) Surat ukur, yaitu dokumen yang memuat data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian;
- d) Buku tanah, yaitu dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu obyek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya;
- e) Daftar nama yaitu dokumen dalam bentuk daftar yang memuat keterangan mengenai penguasaan tanah dengan suatu hak atas tanah atau hak pengelolaan dan mengenai pemilikan hak milik atas satuan rumah susun oleh perseorangan atau badan hukum.

Setiap orang yang berkepentingan berhak mengetahui data fisik dan data yuridis yang tersimpan dalam peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur dan buku tanah. Sedangkan data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam daftar nama hanya terbuka bagi instansi pemerintah tertentu untuk pelaksanaan tugasnya.

Terhadap dokumen-dokumen yang telah digunakan sebagai dasar pendaftaran diberi pengenal dan disimpan di kantor Pertanahan, sebagai

bagian dari daftar umum. Peraturan Pemerintah ini memungkinkan pemanfaatan teknologi elektronika dan microfilm untuk menyimpan dan menyajikan data Pendaftaran Tanah. Rekaman dokumen yang dihasilkan alat elektronik atau microfilm tersebut mempunyai kekuatan pembuktian sesudah ditandatangani dan dibubuhi cap dinas oleh Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan.

Untuk mewujudkan hal ini, maka Badan Pertanahan Nasional dewasa ini sedang memulai upaya pemanfaatan teknologi informatika secara besar-besaran yang diujicobakan melalui pelaksanaan Proyek Komputerisasi Kantor Pertanahan pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Pusat dan 8 Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi serta 13 Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya. Upaya pemanfaatan teknologi ini selain untuk mendukung kegiatan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali juga untuk menyelenggarakan pemeliharaan data pendaftaran tanah.

Menurut Pasal 36 ayat (1), pemeliharaan pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar. Perubahan data fisik yang dimaksud misalnya adalah : pemisahan, pemecahan maupun penggabungan. Sedangkan perubahan data yuridis misalnya mengenai subyeknya, habisnya jangka waktu atau perubahan status hak atas tanah, perubahan tersebut didaftar pada Kantor Pertanahan.

Kegiatan Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah meliputi :

- a) Pendaftaran Peralihan Hak
- b) Pembebanan Hak
- c) Pendaftaran Perubahan Data Pendaftaran Tanah.

Menurut Pasal 37, pendaftaran peralihan hak meliputi :

- a) Pemindahan hak karena : jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, pemindahan hak lainnya kecuali melalui lelang. Perbuatan-perbuatan tersebut hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Namun dalam keadaan tertentu, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik yang dilakukan diantara perorangan warga Negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan. Pembuatan akta sebagaimana dimaksud dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu. Hal ini merupakan perbedaan dengan PP No. 10/1961, dimana pembuatan akta harus disaksikan oleh seorang Kepala Desa dan seorang Pamong Desa. Dengan demikian peran PPAT berdasarkan PP No. 24/1997 menjadi semakin

penting dalam membantu Badan Pertanahan Nasional dalam melaksanakan pendaftaran tanah, karena data yang berupa akta-akta yang dihasilkan oleh seorang PPAT merupakan salah satu dokumen terdepan dalam mata rantai pelayanan kepada masyarakat. Untuk itulah seorang PPAT harus benar-benar melaksanakan tugas dan fungsinya secara teliti dan hati-hati. Bahkan menurut ketentuan Pasal 39 ayat (1) PPAT dapat menolak membuat akta dan penolakan tersebut diberitahukan kepada yang berkepentingan secara tertulis disertai alasan-alasannya. Pasal 95 sampai dengan Pasal 106 Peraturan Menteri Negara Agraria No. 3/1997 lebih lanjut mengatur hal-hal mengenai akta PPAT ini.

- b) Pemindahan hak dengan lelang. Menurut Pasal 41 ayat (1), pemindahan hak dengan lelang hanya dapat didaftar jika dibuktikan dengan kutipan Risalah Lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang. Dan untuk menghindari terjadinya pelelangan umum yang tidak jelas obyeknya, Kepala kantor Lelang wajib meminta keterangan yang paling mutakhir mengenai tanah atau satuan rumah susun yang akan dilelang dari Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari sebelum lelang dilakukan. Hal ini lebih lanjut diatur dalam Pasal 107 sampai dengan Pasal 110 Peraturan Menteri Negara Agraria No. 3/1997.
- c) Peralihan hak karena pewarisan. Hal ini terjadi karena pemegang hak yang bersangkutan meninggal dunia. Dengan demikian sejak saat itu, para ahli waris menjadi pemegang hak yang baru. Dokumen-dokumen yang harus

dilengkapi untuk pendaftaran peralihan hak karena pewaris adalah : sertifikat tanah yang bersangkutan, surat kematian pemegang hak dan surat tanda bukti sebagai ahli waris dapat berupa : akta keterangan mewaris, surat penetapan ahli waris, atau surat keterangan waris. Hal ini diatur lebih lanjut dalam Pasal 111 dan Pasal 112 Peraturan Menteri Negara Agraria No. 3/1997.

- d) Peralihan hak karena penggabungan/peleburan perseroan/koperasi. Dalam hal peralihan hak yang tanpa didahului oleh likuidasi maka pendaftaran berdasarkan akta yang membuktikan terjadinya penggabungan tersebut setelah penggabungan tersebut disahkan oleh pejabat yang berwenang. Namun apabila penggabungan itu didahului dengan likuidasi, maka pendaftaran didasarkan pada pemindahan hak dalam rangka likuidasi yang dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang. Hal ini diatur lebih lanjut dalam Pasal 113 Peraturan Menteri Negara Agraria No. 3/1997.

Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah karena adanya pembebanan hak, dapat didaftar jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang. Hal ini selain diatur dalam Undang-undang No. 4 Tahun 1996 juga diatur lebih lanjut dalam Pasal 114 sampai dengan Pasal 119 Peraturan Menteri Negara Agraria No. 3/1997.

Kemudian menurut Pasal 48, ditentukan pula perubahan data pendaftaran lainnya yang terjadinya karena :

- a) Perpanjangan jangka waktu hak atas tanah (Pasal 130 Peraturan Menteri Negara Agraria No. 3/1997);
- b) Pemecahan, pemisahan dan penggabungan bidang tanah (Pasal 113 sampai dengan Pasal 135 Peraturan Menteri Negara Agraria No. 3/1997);
- c) Pembagian hak bersama (Pasal 136 Peraturan Menteri Negara Agraria No. 3/1997);
- d) Hapusnya hak (Pasal 131 peraturan Menteri Negara Agraria No. 3/1997);
- e) Peralihan dan hapusnya hak tanggungan (Pasal 121 dan 122 Peraturan Menteri Negara Agraria No. 3/1997);
- f) Perubahan data-data pendaftaran tanah berdasarkan putusan/penetapan pengadilan (Pasal 125 sampai dengan Pasal 128 Peraturan Menteri Negara Agraria No. 3/1997);
- g) Perubahan nama (Pasal 129 Peraturan Menteri Negara Agraria No. 3/1997).

Dalam Pasal 57 ditentukan bahwa atas permohonan pemegang hak, diterbitkan sertipikat baru sebagai pengganti sertipikat yang rusak, hilang, masih menggunakan blanko sertipikat yang tidak digunakan lagi atau yang tidak diserahkan kepada pembeli lelang dalam suatu lelang eksekusi. Permohonan tersebut hanya dapat diajukan oleh pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah yang bersangkutan atau pihak lain yang merupakan penerima hak berdasarkan akta PPAT atau kutipan

risalah lelang. Hal ini diatur dalam Pasal 137 sampai dengan Pasal 139 Peraturan Menteri Negara Agraria No. 3/1997.

Sementara itu besarnya biaya pendaftaran tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah tersendiri. Bagi pihak yang tidak mampu membayar biaya dapat dibebaskan dari biaya jika ia mampu membuktikan hal tersebut. Sementara itu untuk pendaftaran peralihan hak karena pewarisan yang diajukan dalam waktu 6 bulan sejak tanggal kematian pewaris tidak dipungut biaya pendaftaran.

B. Posisi Kasus

Terjadinya kasus gugatan atas Sertipikat Hak Guna Bangunan No.1157/Jelambar G.S. No.56/1607/1981 diawali bahwa Almarhum Wimanto Arifin Gandanegara (Gouw Sioe Tho) yang memiliki ahli waris (*Ny.Krisanti Gandanegara, Ny.Magdalena Lesama, Adrian Gandanegara, Daniel Gandanegara dan Grace Gandanegara*) meninggalkan beberapa bidang tanah masing-masing bersertipikat Hak Guna Bangunan No.373/Angke Duri, Surat Ukur No.290/1970 tanggal 24 Juli 1970 luas 21.740 M2 terletak di Jalan Prof. Dr.Latumeten Raya Kelurahan Jelambar Kecamatan Grogol Kotamadya Jakarta Barat dan sertipikat Hak Guna Bangunan No.374/Angke Duri, Surat Ukur No.289/1970 tanggal 24 Juli 1970 luas 25.330 M2 terletak di Jalan Prof. Dr.Latumeten Raya Kelurahan Jelambar Kecamatan Grogol Kotamadya Jakarta Barat. Sebagian tanah tersebut yakni kurang lebih 30.000 M2 oleh Almarhum Wimanto Arifin Gandanegara (Gouw Sioe Tho) disewakan kepada Jang

Tjin Ming alias Jo Tjoen Jong dengan Akta Perjanjian sewa menyewa No.38 tanggal 6 Pebruari 1957 dan No.19 tanggal 5 November 1958 dengan masa sewa 20 tahun terhitung sejak tanggal 1 Pebruari 1957 sampai dengan tanggal 1 Pebruari 1977. Perjanjian tersebut, pada tanggal 5 November 1958 persewaan tersebut dirubah dari Jang Tjin Ming alias Jo Tjoen Jong menjadi PT. Industri Email Termos Sinar Sahara.

Bahwa kemudian berdasarkan surat-surat keputusan Menteri Agraria No.SK.III/42/Ka dan No.SK.III/43/Ka, keduanya tertanggal 25 September 1962, tanah tersebut oleh Menteri Agraria sekarang Kepala Badan Pertanahan Nasional statusnya diubah dari Tanah Eigendom Verponding (tanah negara) menjadi atau merupakan tanah hak/milik Gouw Sioe Tho bersertipikat HGB No.373 dan 374, yang sebelumnya pada tanggal 9 Januari 1961 Tjang Tjin Ming (Presiden Komisaris PT. Industri Email Termos Sinar Sahara) ditahan oleh Peperda dan Perusahaan PT. Industri Email Termos Sinar Sahara di bawah pengawasan Peperda, yang selanjutnya disita oleh Kejaksaan Agung, dan pengelolaannya ditunjuk Departemen Veteran dan Demobilisasi RI yang kemudian mendirikan Perusahaan dengan nama PT. TAKARI.

Pada tanggal 9 Oktober 1978 Kejaksaan Agung RI melalui Berita Acara Serah Terima Pabrik PT. Kosmos dan Pabrik PT. Sinar Sahara, telah menyerahkan kembali perusahaan-perusahaan tersebut kepada Jang Tjin Ming. Bahwa pada tanggal 17 September 1976 yang berarti sebelum dibuat Berita Acara serah terima, PT. TAKARI melalui suratnya No.101/Peng/Tak/IX/1976 tanggal 17 September 1976 yang ditujukan kepada Gubernur DKI Jakarta, telah memohon ijin pembelian/pembebasan

hak tanah yang terletak di jalan Prof. Dr. Latumeten, Grogol Jakarta Barat atas tanah milik Gouw Sioe Tho seluas 70.000 M², termasuk yang dikuasai oleh PT Industri Email Termos Sinar Sahara (sekarang PT. Sinar Sahara). Bahwa surat permohonan PT. TAKARI tersebut telah ditindak lanjuti oleh Gubernur DKI Jakarta melalui suratnya No.2571/A/K/BKD/76 tanggal 6 Desember 1976 yang ditujukan kepada Menteri Dalam Negeri U.p Bapak Direktur Jenderal Agraria yang antara lain isi surat menyebutkan agar kepada pemilik (Gouw Sioe Tho/Ahli Waris) diberikan ganti rugi berupa uang.

Bahwa PT. Industri Email Termos Sinar Sahara (sekarang PT. Sinar Sahara) melalui surat-suaratnya masing-masing tertanggal 11 November 1977, 29 Desember 1977 dan 3 Maret 1978 yang ditujukan kepada Menteri Agraria (sekarang Kepala Badan Pertanahan Nasional) membatalkan hak atas tanah bersertipikat Hak Guna Bangunan No.373,374,375 Angke Duri dan selanjutnya Hak Atas tanah-tanah tersebut diserahkan kepada PT. Industri Email Termos Sinar Sahara sekarang PT. Sinar Sahara).

Surat-surat permohonan PT. Industri Email Termos Sinar Sahara tersebut telah ditindak lanjuti oleh Menteri Negara Agraria (sekarang Kepala Badan Pertanahan Nasional) melalui suratnya tanggal 11 Januari 1978 No.Dpt.I/309/1978 perihal penelaahan kembali Penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.373,374, 375 Angke Duri dan permohonan tersebut mendapat sanggahan dari Kejaksaan Agung RI sebagaimana suratnya tanggal 27 Mei 1978 No.K.2002/C/5/1978. Selanjutnya pada

tanggal 12 Oktober 1978, PT. Industri Email Termos Sinar Sahara (sekarang PT. Sinar Sahara) mengulangi lagi permohonannya sebagaimana dimaksud di atas.

Kepala Direktorat Agraria DKI Jakarta (sekarang Kanwil Badan Pertanahan Nasional DKI Jakarta) melalui suratnya No.3467/IV/U/I/1979 tanggal 23 Juli 1979 perihal Hak Guna Bangunan No.373,374,375 Angke Duri tertulis atas nama Gouw Sioe Tho, kepada Menteri Dalam Negeri u.p Direktur Jenderal Agraria (sekarang Kepala Badan Pertanahan Nasional) mengusulkan :

- a. Merubah permohonan Hak Guna Bangunan atas nama PT. Industri Email TAKARI dimaksud dalam Surat Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta tanggal 6 Desember 1976 No.2571/A/K/BKD/1976 menjadi permohonan PT. Industri Pabrik Email Kosmo dan PT. Email Termos Sinar Sahara.
- b. Mencabut dan menyatakan tidak berlaku lagi Sertifikat Hak Guna Bangunan No.373,374,375 Angke Duri tertulis atas nama Gouw Sioe Tho.

Bahwa atas permohonan PT. Industri Email Termos Sinar Sahara tersebut, serta atas Surat Kepala Direktorat Agraria DKI Jakarta sekarang Kepala Kanwil Badan Pertanahan Nasional DKI Jakarta, Direktur Jenderal Agraria (sekarang Kepala Badan Pertanahan Nasional) secara sewenang-wenang dan dengan mengabaikan asas audit alterm partem, serta bertentangan dengan KEPRES No.32 tahun 1979 jo.PMDN No.3 tahun 1979 melalui surat tertanggal 9 Oktober 1979 No.DPK.10/784/10/79, telah memberitahukan bahwa Menteri Negara Agraria (sekarang Kepala Badan Pertanahan Nasional) akan membatalkan sertipikat-sertipikat Hak Guna Bangunan No.373,374,

375 Angke Duri dengan ketentuan pihak Gouw Sioe Tho/Ahli Waris diberikan ganti rugi dalam bentuk uang.

Bahwa ternyata sebelum ganti rugi dalam bentuk uang yang seharusnya sudah diterima oleh Gouw Sioe Tho/Ahli Waris sebagaimana dimaksud dalam Surat Menteri Agraria (sekarang Kepala Badan Pertanahan Nasional) dengan nomor dan tanggal yang telah ditetapkan, Menteri Agraria (sekarang Kepala Badan Pertanahan Nasional) dengan tidak mengindahkan isi surat tersebut dan dengan mengabaikan asas-asas umum pemerintahan yang baik (AAUPB) terutama asas kecermatan dan asas persamaan perlakuan telah menerbitkan Surat Keputusan No.SK 117/DJA/1979 tanggal 5 Nopember 1979 tentang Pembatalan Hak Atas tanah-tanah milik Gouw Sioe Tho/Ahli Waris yang antara lain bersertipikat Hak Guna Bangunan No.373 dan 374 Angke Duri dan kemudian hak atas tanah yang telah dibatalkan dialihkan/diberikan haknya kepada PT. Sinar Sahara (penyewa dari Gouw Sioe Tho/Ahli Waris) dengan disertai syarat/ketentuan yakni dibebani sepenuhnya akan segala biaya yang timbul sebagai akibat dari pembatalan hak atas tanah-tanah bersertipikat Hak Guna Bangunan No.373 dan 374 Angke Duri.

Sebagai kelanjutan Surat Keputusan tersebut, Menteri Agraria (sekarang Kepala Badan Pertanahan Nasional) secara sewenang-wenang melalui Surat Keputusannya No.SK.2088/DA/1979 tanggal 14 Nopember 1979 telah memberikan Hak Guna Bangunan atas tanah seluas 38.302 M2 yang merupakan tanah bekas Hak Guna Bangunan No.373,374 Angke Duri sebagian kepada PT. Industri Email Termos Sinar Sahara yang kemudian ditindaklanjuti oleh Kepala Kantor Agraria Jakarta Barat

sekarang kantor Pertanahan Jakarta Barat dengan menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.1157/Jelambar Gambar Situasi tanggal 14 Mei 1981 No.56/1607/1981, atas nama PT. Industri Email Termos Sinar Sahara terletak di jalan Prof.Dr.Latumeten Raya Kecamatan Jelambar Kelurahan Duri Kecamatan Grogol Pertamburan Kotamadya Jakarta Barat.

Berdasarkan kronologis tersebut, keluarga atau Ahli Waris Wimanto Arifin Gandanegara (Gouw Sioe Tho) yakni : Ny.Krisanti Gandanegara, Ny.Magdalena Lesama, Adrian Gandanegara, Daniel Gandanegara dan Grace Gandanegara, pada tahun 2000 baru tahu bahwa tanah miliknya telah menjadi milik PT. Sinar Sahara. Mengetahui tanah miliknya telah dikuasai pihak lain, maka ahli waris Gouw Sioe Tho (Ny. Krisanti Gandanegara, Ny.Magdalena Lesama, Adrian Gandanegara, Daniel Gandanegara dan Grace Gandanegara) menggugat Kantor Pertanahan Jakarta Barat, Badan Pertanahan Nasional dan PT. Sinar Sahara. Atas gugatan tersebut, melalui Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No.080/G.TUN/2000/PTUN JKT tanggal 30 Agustus 2000 permohonan penggugat dikabulkan dan membatalkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.1157/Jelambar G.S. No.56/1607/1981.

Namun atas Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No.080/G.TUN/2000/PTUN JKT tersebut, pihak PT. Sinar Sahara mengajukan banding. Dan melalui Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara No.181/B/2000/PT.TUN.Jkt tanggal 6 Februari 2001, pihak PT. Sinar Sahara dimenangkan, sehingga terjadi penundaan eksekusi sita jaminan dari keputusan peradilan sebelumnya.

Atas dasar Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara No.181/B/2000/PT.TUN.Jkt tanggal 6 Februari 2001, maka pihak Ny.Krisanti Gandanegara dan Ahli waris lainnya mengajukan Kasasi ke Mahkamah Agung. Dan melalui Keputusan Mahkamah Agung No.191/K/TUN/2001, Mahkamah Agung membatalkan Keputusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara No.181/B/2000/PT.TUN.JKT, yang sekaligus membatalkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.1157/Jelambar G.S. No.56/1607/1981.

C. Analisis Kasus

1. Kelalaian yang terjadi dalam proses persertipikatan pertamakali dapat dijadikan dasar untuk membatalkan sertipikat.

Secara hukum, bahwa akibat setelah terjadinya persertipikatan hak atas tanah adalah menjadi alat bukti yang kuat. Kuat dalam hal ini berarti selain tidak ada alat bukti lain yang membuktikan ketidakbenarannya, maka keterangan yang ada dalam sertipikat harus dianggap benar dengan tidak ada perlu bukti tambahan. Sebagai contoh bila kepada hakim ditunjukkan sertipikat hak atas tanah, maka hakim harus menerima keterangan dalam sertipikat sebagai yang benar, bila tidak dapat dibuktikan dengan alat-alat bukti lainnya, bahwa keterangan dalam sertipikat itu salah atau palsu. Tetapi kalau kepada hakim ditunjukkan misalnya akta jual beli sebagai tanda bukti hak seseorang atas tanah, maka hakim harus

diyakini oleh alat bukti lain misalnya saksi-saksi, kwitansi bahwa seseorang itu benar berhak atas tanah itu.

Alat bukti lain itu, dianggap sebagai bukti permulaan dan harus dibuktikan dengan alat bukti lainnya, sehingga apabila dengan alat bukti lainnya dapat membuktikan adanya kejanggalaan dan ketidaksahan sertipikat hak atas tanah misal karena pemalsuan surat-surat keterangan dan ada pihak lain yang dirugikan, maka sertipikat hak atas tanah dapat diajukan ke pengadilan untuk dibatalkan.

Hal ini terbukti dengan kepemilikan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.1157/Jelambar G.S. No.56/1607/1981 atas nama PT. Industri Email Termos Sinar Sahara, yang ternyata dapat dibatalkan oleh Mahkamah Agung.

Dasar dibatalkannya Sertipikat Hak Guna Bangunan No.1157/Jelambar G.S. No.56/1607/1981 atas nama PT. Industri Email Termois Sinar Sahara yang sekarang PT. Sinar Sahara, karena adanya kesalahan dan atau kelalaian dalam proses persertipikatan yang antara lain :

- a. Menteri Negara Agraria (sekarang Kepala Badan Pertanahan Nasional) secara sewenang-wenang dan dengan mengabaikan asas audit alterm partem, serta bertentangan dengan KEPRES No.32 tahun 1979 jo.PMDN No.3 tahun 1979 melalui surat tertanggal 9 Oktober 1979 No.DPK.10/784/10/79, telah memberitahukan bahwa Menteri Negara Agraria (sekarang Kepala Badan Pertanahan Nasional) akan membatalkan sertipikat-sertipikat Hak Guna Bangunan No.373,374, 375 Angke Duri.

- b. Menteri Agraria (sekarang Kepala Badan Pertanahan Nasional) dengan tidak mengindahkan isi surat sebelumnya dan dengan mengabaikan Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB) terutama asas kecermatan dan asas persamaan perlakuan telah menerbitkan Surat Keputusan No.SK 117/DJA/1979 tanggal 5 Nopember 1979 tentang Pembatalan Hak Atas tanah-tanah milik Gouw Sioe Tho/Ahli Waris yang antara lain bersertipikat Hak Guna Bangunan No.373 dan 374 Angke Duri dan kemudian Hak Atas Tanah yang telah dibatalkan dialihkan/diberikan haknya kepada PT. Sinar Sahara (penyewa dari Gouw Sioe Tho/Ahli Waris)
- c. Bahwa pengalihan hak atas tanah yang sebelumnya milik Almarhum Wimanto Arifin Gandanegara (Gouw Sioe Tho) ahli waris Ny.Krisanti Gandanegara, Ny.Magdalena Lesama, Adrian Gandanegara, Daniel Gandanegara dan Grace Gandanegara, menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan No.1157/Jelambar G.S. No.56/1607/1981 tidak seijin para pihak ahli waris Wimanto Arifin Gandanegara (Gouw Sioe Tho) dan belum adanya ganti rugi dalam bentuk uang kepada Gouw Sioe Tho selaku pemilik pada waktu itu, dan semua fakta yang ada menyalahi aturan hukum yang ada. Dikatakan menyalahi aturan hukum, karena Sertipikat Hak Guna Bangunan No.1157/Jelambar G.S. No.56/1607/1981 atas nama PT. Industri Email Termos Sinar Sahara adalah berasal dari tanah Hak Guna Bangunan No.373 dan No. 374 milik ahli waris keluarga Gandanegara (Gouw Sioe Tho).

Berdasarkan uraian di atas, dapat disimpulkan dengan jelas bahwa kesalahan dan atau kelalaian yang terjadi dalam proses persertipikatan pertamakalinya dapat dijadikan dasar untuk membatalkan sertipikat sebelumnya.

2. Dasar Penerapan Hukum Mahkamah Agung Dalam Putusan No.191 K/TUN/2001:

Berdasarkan kesalahan dan atau kelalaian proses persertipikatan Hak Guna Bangunan No.1157/Jelambar G.S. No.56/1607/1981 atas nama PT. Industri Email Termos Sinar Sahara tersebut, maka pihak ahli waris Wimanto Arifin Gandanegara (Gouw Sioe Tho) melakukan gugatan kepada : 1) Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat; 2) Kepala Badan Pertanahan Nasional. Tentang obyek gugatannya adalah bahwa penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.1157/Jelambar G.S. No.56/1607/1981 atas nama PT. Industri Email Termos Sinar Sahara seluas 38.202 M2 yang kemudian dipisah-pisah menjadi Sertipikat-sertipikat Hak Guna Bangunan sebanyak 268 buah berupa ruko-ruko adalah menyalahi aturan hukum.

Melalui Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No.080/G.TUN/2000/PTUN JKT tanggal 30 Agustus 2000 permohonan penggugat dikabulkan dan membatalkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.1157/Jelambar G.S. No.56/1607/1981.

Atas Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No.080/G.TUN/2000/PTUN JKT tersebut, pihak PT. Sinar Sahara mengajukan banding. Dan melalui Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara No.181/B/2000/PT.TUN.Jkt tanggal 6 Februari 2001, pihak PT. Sinar Sahara dimenangkan, sehingga terjadi penundaan eksekusi sita jaminan dari keputusan peradilan sebelumnya.

Berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara No.181/B/2000/PT.TUN.Jkt tanggal 6 Februari 2001, maka pihak Ny.Krisanti Gandanegara dan Ahli waris lainnya mengajukan Kasasi ke Mahkamah Agung. Dan melalui Kasasi, maka Mahkamah Agung dengan Putusannya No.191 K/TUN/2001 membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta tanggal 6 Pebruari 2001 No.181/B/2000/PT.TUN JKT, yang membatalkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No.080/G.TUN/2000/PTUN.JKT tentang pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.1157/Jelambar G.S. No.56/1607/1981.

Dasar penerapan hukum dan pertimbangan yang digunakan Mahkamah Agung dalam membatalkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.1157/Jelambar G.S. No.56/1607/1981 atas nama PT. Sinar Sahara dinilai sudah tepat. Hal ini karena didasari bahwa pengalihan hak atas tanah yang sebelumnya milik ahli waris Ny.Krisanti Gandanegara, Ny.Magdalena Lesama, Adrian Gandanegara, Daniel Gandanegara dan Grace Gandanegara, menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan No.1157/Jelambar G.S. No.56/1607/1981 melanggar hukum, karena

pengalihannya tidak seizin para pihak ahli waris Wimanto Arifin Gandanegara (Gouw Sioe Tho) dan terjadi adanya pemalsuan surat-surat pihak pemilik asli (Gouw Sioe Tho). Dengan demikian, telah terjadi kekeliruan dalam mendalilkan tentang objek gugatan dikaitkan dengan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta tanggal 6 Pebruari 2001 No.181/B/2000/PT.TUN JKT, yang membatalkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No.080/G.TUN/2000/PTUN.JKT tentang pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.1157/Jelambar G.S. No.56/1607/1981.

Sehingga dengan demikian terlihat jelas, bahwa Putusan Mahkamah Agung No.191 K/TUN/2001 membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta tanggal 6 Pebruari 2001 No.181/B/2000/PT.TUN JKT, yang membatalkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No.080/G.TUN/2000/PTUN.JKT tentang pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.1157/Jelambar G.S. No.56/1607/1981 sudah tepat dan benar.

BAB III

PENUTUP

A. Kesimpulan

Dari uraian-uraian yang sudah penulis kemukakan dalam bab terdahulu, maka dalam bab ini penulis mencoba menarik suatu kesimpulan sebagai berikut:

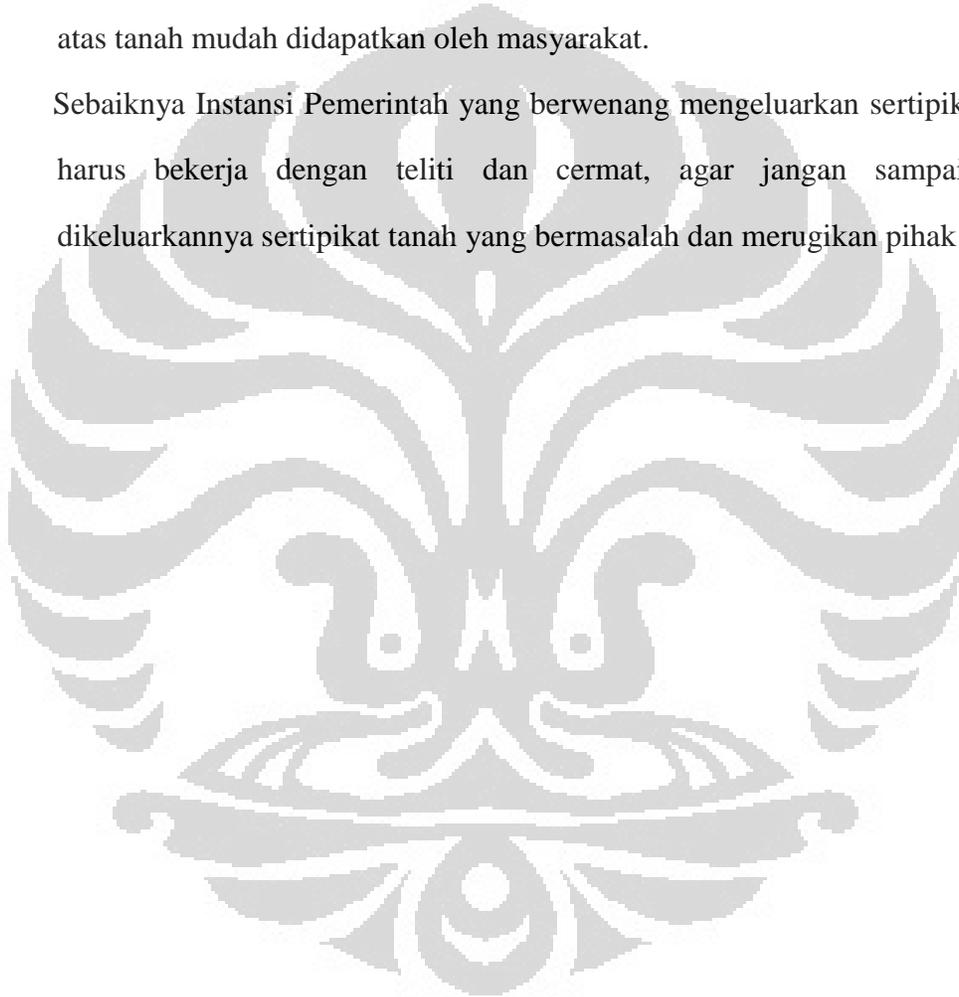
1. Dasar dibatalkannya Sertipikat Hak Guna Bangunan No.1157/Jelambar G.S. No.56/1607/1981 atas nama PT. Industri Email Termois Sinar Sahara yang sekarang PT. Sinar Sahara, karena dengan sendirinya secara yuridis formal telah batal akibat dari adanya kesalahan dan atau kelalaian dalam proses persertipikatan dan semua fakta yang ada menyalahi aturan hukum yang ada dengan didasari bahwa pengalihan hak atas tanah yang sebelumnya milik Almarhum Wimanto Arifin Gandanegara (Gouw Sioe Tho) ahli waris Ny.Krisanti Gandanegara, Ny.Magdalena Lesama, Adrian Gandanegara, Daniel Gandanegara dan Grace Gandanegara, menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan No.1157/1607/1981 atas nama PT.Sinar Sahara tidak seizin para pihak ahli waris Wimanto Arifin Gandanegara (Gouw Sioe Tho) dan terjadi adanya pemalsuan surat-surat pihak pemilik asli (Gouw Sioe Tho) karena Sertipikat Hak Guna Bangunan No.1157/Jelambar G.S No.56/1607/1981 atas nama PT. Industri Email Termos Sinar Sahara adalah berasal dari tanah Hak Guna Bangunan No.373 dan No.374 milik ahli waris keluarga Gandanegara yang terbit dengan

membatalkan sertipikat Hak Guna Bangunan No.373 dan No.374/Angke Duri tersebut yang telah menyalahi dan bertentangan dengan hukum, karena berdasarkan Akta-Akta Perjanjian Sewa Menyewa No.38 tanggal 6 Pebruari 1957 (Akta Permufakatan dan Persetujuan No.17) dan Akta Perjanjian Sewa Menyewa No.19, keduanya tertanggal 5 Nopember 1958, yang didapat dengan cara menyewa dari pemiliknya yaitu Gouw Sioe Tho. Jadi penerbitan sertipikat Hak Guna Bangunan 1157/Jelambar tersebut dilandasi itikad tidak baik dan adanya kecurangan, karena tahu bahwa tanah tersebut disewa bukan untuk diambil alih. Secara yuridis, tanah yang dimohon tersebut adalah tanah Hak Guna Bangunan atas nama Gouw Sioe Tho. Dengan demikian keberadaan PT Sinar Sahara di atas tanah tersebut hanya sebagai penyewa, dimana secara yuridis, penyewa adalah mewakili kepentingan orang yang menyewakan yaitu Gouw Sioe Tho, dan bukan untuk mengambil alih tanah tersebut serta bukan orang yang menyewa yang harus diprioritaskan untuk memperoleh hak atas tanah yang disewa. Dan bila PT Sinar Sahara tersebut menginginkan tanah tersebut, seharusnya mengajukan permohonan untuk pembelian atau pembebasan dengan ganti rugi, bukannya mohon pembatalan atas tanah hak yang disewanya. Jadi pemberian hak kepada PT. Sinar Sahara bertentangan dengan peraturan perundangan yang berlaku dan mengandung cacat hukum, baik secara formil, prosedur maupun secara materiil/substansi.

2. Putusan Mahkamah Agung No.191 K/TUN/2001 membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta tanggal 6 Pebruari 2001 No.181/B/2000/PT.TUN JKT, yang membatalkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No.080/G.TUN/2000/PTUN.JKT tentang pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.1157/Jelambar G.S. No.56/1607/1981 sudah tepat dan benar, karena didasari bahwa pengalihan hak atas tanah tersebut melanggar hukum dan menurut pendapat Mahkamah Agung, telah terjadi kekeliruan dan salah menerapkan hukum dalam mendalilkan tentang obyek gugatan dikaitkan dengan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta tanggal 6 Pebruari 2001 No.181/B/2000/PT.TUN JKT, yang membatalkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No.080/G.TUN/2000/PTUN.JKT tentang pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.1157/Jelambar G.S. No.56/1607/1981. Dengan demikian nampak jelas bahwa telah terbukti *Judex Facti* telah keliru dalam mendalilkan tentang obyek gugatan dikaitkan dengan penghitungan tenggang waktu pengajuan gugatan sebagaimana bunyi Pasal 55 Undang-Undang No.5 Tahun 1986 Jo. Surat Edaran Mahkamah Agung R.I. No.222/Td.TUN/X/1993 tanggal 14 Oktober 1993, karena dalil para pemohon kasasi adalah baru mengetahui adanya pengalihan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.1157/Jelambar G.S. No.56/1607/1981 pada tanggal 20 Mei Tahun 2000.

B. Saran-Saran

1. Untuk mendukung kelancaran proses hak kepemilikan atas tanah, ijin dan prosedur terhadap peralihan hak atas tanah perlu disederhanakan dan disempurnakan sesuai dengan tuntutan masyarakat, sehingga ijin peralihan hak atas tanah mudah didapatkan oleh masyarakat.
2. Sebaiknya Instansi Pemerintah yang berwenang mengeluarkan sertipikat tanah, harus bekerja dengan teliti dan cermat, agar jangan sampai terjadi dikeluarkannya sertipikat tanah yang bermasalah dan merugikan pihak lain.



DAFTAR KEPUSTAKAAN

Buku-Buku :

- Abdurracman, S.H, *Beberapa Aspek Tentang Hukum Agraria*, Penerbit Alumni,1980, Bandung.
- Agustina Hartanto, Kamelia, *Sistem Informasi Tanah Di Indonesia*, Jakarta : UI, 1998
- Boedi Harsono, *Undang-Undang Pokok Agraria Sejarah Penyusunan Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta : Jambatan, 1975.
- _____, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta : Djambatan, 2006
- _____, *Beberapa Analisa tentang Hukum Agraria. Bagian 1 dan Bagian 3*. Esa Studi Club, 1999.
- Bushar Muhamad. *Pokok-pokok Hukum Adat*. Jakarta : PT. Pradnya Paramita,1998.
- Dianto, Bachriadi, Erpan Faryadi dan Bonnie Setiawan, *Reformasi Agraria*, Jakarta : Lembaga Penerbit Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia, 1997
- Direktorat Jenderal Agraria,*Pelaksanaan Tugas keagrariaan Dalam Pembangunan*, Jakarta, 1980
- Hilman Hadikusumah. *Hukum Perjanjian Adat*. Bandung PT. Cipta Aditia Bakti, 1990.
- John Salindeho, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Jakarta, Sinar Grafika : Jakarta, 1987
- K. Wantjik Saleh, *Hak Atas Tanah*, Jakarta : Ghalia Indonesia, 1997.
- Perlindungan, A.P., *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Penerbit Mandar Maju, cetakan pertama, Medan, 1990.
- Perangin-Angin, Efendi, *Sertipikat Hak Atas Tanah*, Penerbit Eka Studi Club, 1997.
- Ruchiyat, Edy, S.H., *Sistem Pendaftaran Tanah Sebelum dan Sesudah Berlakunya Undang-Undang pokok Agraria*, Bandung : Armico, cetakan kedua, 1999.

- _____, *Politik Pertanahan Sebelum dan Sesudah Berlakunya UUPA*, Bandung :Alumni, 1986
- Sandy, I Made, *Penggunaan Tanah (Land Use) di Indonesia*, Publikasi No.75, Direktorat Tata Guna Tanah, Dirjen Agraria, Departemen Dalam Negeri, 1994.
- Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*. Bandung : Bina Cipta, 1999.
- Soebekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta : PT. Intermasa, 1984.
- _____, *Perbandingan Hukum Perdata*, Jakarta : PT. Pradnya Paramita, 1983.
- Subekti & Tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Jakarta Pradnya Paramita 1995
- Soetomo, S.H, *Pedoman Jual Beli Tanah Peralihan Hak dan Sertipikat*, Penerbit Lembaga Penerbitan Universitas Brawijaya, Malang, 1994.
- Soepomo, Bab-bab tentang Hukum Adat. Hakarta PT. Pradnya Paramita, 1987.
- Susanto, *Pertanahan (Agraria)*, Jakarta : Pradnya Paramita, 1980
- S.W Sumardjono Maria, *Peranan Kepala Desa Dalam pembuktian Hak Milik Asal Konversi Hak-Hak Indonesia Dalam Rangka Pendaftaran Yang Menjamin Kepastian Hukum*, (Yogyakarta : STPN, 1994
- Ter Haar. *Asas-asas dan Susunan Hukum Adat*. Terjemahaan, Soebekti Boesponoto. Jakarta : PT. Prandya Paramita, 1991.
- Van Dijk. *Pengantar Hukum Adat Indonesia*, Terjemahan Sohardi. Bandung : Sumur Bandung, 1982.
- Wirjono Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Bandung : Sumur Bandung, 1981.

PERATURAN-PERATURAN :

1. Undang-Undang Dasar 1945 khusus Pasal yang berkaitan dengan Pengaturan Sumber dan Kekayaan Bumi.
2. Undang-Undang No. 5 tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria
3. Pemerintah No. 24 tahun 1997, tentang tata cara Pendaftaran Tanah.
4. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No.080/G.TUN/2000/PTUN JKT tanggal 30 Agustus 2000
5. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara No.181/B/2000/PT.TUN.Jkt tanggal 6 Februari 2001
6. Putusan Mahkamah Agung No.191/K/TUN/2001 tentang pembatalan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara No.181/B/2000/PT.TUN.Jkt.