

**KEDUDUKAN SERTIPIKAT HAk ATAS TANAH  
DALAM SISTEM PUBLIKASI MENURUT PERATURAN  
PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG  
PENDAFTARAN TANAH  
(ANALISIS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR  
570/K/PDT/1999)**

TESIS

Oleh

**LUKY OCTAVIA, S.H.  
0606007964**



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

**KEDUDUKAN SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH  
DALAM SISTEM PUBLIKASI MENURUT PERATURAN  
PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG  
PENDAFTARAN TANAH  
(ANALISIS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR  
570/K/PDT/1999)**

**TESIS**

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister  
Kenotariatan

Oleh

**LUKY OCTAVIA, S.H.  
0606007964**



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

## HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh:

N a m a : LUKY OCTAVIA, S.H.

N P M : 0606007964

Program Studi : Magister Kenotariatan

Judul : Kedudukan Sertipikat Hak Atas Tanah Dalam Sistem Publikasi Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 570/K/Pdt/1999)

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan telah diterima sebagai bagian prasyarat yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M.Kn.), pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

### DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Prof. Arje S. Hutagalung, S.H., M.Li.



Penguji : Farida Prihatini, S.H., M.H., C.N.



Penguji : Darwanji Sidi Bakaroddin, S.H.



Penguji : Enny Koeswami, S.H., M.Kn.



Ditetapkan di : Depok

Tanggal : Juli, 2008



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

---

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

Nama : LUKY OCTAVIA  
NPM : 0606007964  
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:

**KEDUDUKAN SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH DALAM SISTEM PUBLIKASI  
MENURUT PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG  
PENDAFTARAN TANAH (ANALISIS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR  
570 K/PDT/1999**

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 : Juli 2008

Yang menyatakan,

(LUKY OCTAVIA)

## HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

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

Nama : Luky Octavia

NPM : 0606007964

Tanda Tangan :

Tanggal : Juli 2008

## KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis ucapkan kepada Allah S.W.T. atas limpahan rahmat dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis yang jauh dari sempurna ini.

Sistem publikasi tanah yang dianut Undang-undang Pokok Agraria yaitu sistem negatif bertendensi positif, sehingga sertipikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat yaitu sepanjang data fisik dan data yuridis yang terdapat didalamnya belum dapat dibuktikan yang sebaliknya. Sistem ini memberikan jaminan perlindungan hukum kepada pihak yang merasa dirugikan untuk menggugat melalui pengadilan dan membuktikan yang sebaliknya, sehingga sertipikat tersebut dapat dibatalkan.

Akan tetapi Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24 Tahun 1997) telah membatasi perlindungan hukum tersebut, karena seseorang tidak dapat menuntut tanah yang sudah bersertipikat, jika dalam waktu 5 tahun sejak dikeluarkannya sertipikat tidak mengajukan gugatan pada pengadilan. Dalam praktik hakim telah mengabaikan ketentuan tersebut yaitu hakim tetap menerima dan memeriksa perkara gugatan atas sertipikat hak atas tanah walaupun telah lebih 5 tahun sejak sertipikat diterbitkan seperti pada kasus warga meruya selatan vs PT Porta Nigra dan Haji Djuhri cs.

Dalam tesis ini, penulis menganalisis kasus warga meruya selatan vs PT Porta Nigra dan Haji Djuhri cs, yang diputus oleh Hakim Mahkamah Agung Republik

Indonesia analisis berdasarkan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Hasil karya tulis ilmiah ini bukanlah hasil usaha dari penulis semata. Oleh karena itu, penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya pada pihak-pihak yang tersebut di bawah ini.

1. Keluarga tercinta; mama, papa, oma dan alm.opa, tete, Dika, Mas Ian, baby Ghazy dan om David atas semua kasih sayang, perhatian dan dukungan moril maupun materiil yang diberikan kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini.
2. Prof. Ny. Arie S. Hutagalung, S.H., M.L.I., selaku Pembimbing Tesis atas waktu, bimbingan dan saran yang diberikan selama penulis mengerjakan penulisan tesis ini.
3. Ibu Farida Prihatini, S.H., M.H., CN, selaku Pembimbing Akademik atas waktu dan bimbingan yang diberikan kepada penulis selama penulis mengikuti kuliah di program Magister Kenotariatan FHUI.
4. Prof. Hikmahanto Juwana, SH., LL.M., PhD. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
5. Ibu Darwani Sidi Bakaroeeddin, S.H., Ibu Enny Koeswami, S.H.,M.Kn, serta seluruh staf pengajar program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
6. Seluruh staf pengajar Fakultas Hukum Universitas Indonesia.



7. Seluruh staf Sekretariat Program Magister Kenotariatan FHUI yang telah membantu mengurus administrasi dan akademik penulis.
8. Seluruh staf karyawan Perpustakaan FHUI.
9. Teman-teman terbaikku; Kartika, Tiur, Nina, Catur, Echi, Stephen, Mega, Didi, Anggy dan Mba' Titi atas persahabatan terindah yang telah kita jalin selama kuliah.
10. Teman-temanku di Program Magister Kenotariatan FHUI; Mba' Santun, Mba' Dewi, Mba' Sita, Gangga, Diah, Arsic, Tri, Ario.
11. Sahabat sejawatku; Anggy, Susan, Tanti, Erta, Nanda, Ninda, Neng Aan, Widhi.
12. *Last but not least* M. Fikri Hudaya atas dukungan, pengertian dan perhatian yang besar kepada penulis.
13. Dan kepada semua pihak yang tak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Penulis menyadari bahwa karya tulis ini sangat jauh dari sempurna, sehingga penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun demi kesempurnaan karya tulis ini.

Jakarta, Juli 2008

Penulis

## ABSTRAK

Nama : LUKY OCTAVIA  
Program Studi: Magister Kenotariatan  
Judul : KEDUDUKAN SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH DALAM SISTEM PUBLIKASI MENURUT PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH (ANALISIS KASUS WARGA MERUYA SELATAN VS PT PORTA NIGRA DAN HAJI DJUHRI CS)

Sistem publikasi tanah yang dianut Undang-undang Pokok Agraria yaitu sistem negatif bertendensi positif, sehingga sertipikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat yaitu sepanjang data fisik dan data yuridis yang terdapat didalamnya belum dapat dibuktikan yang sebaliknya. Sistem ini memberikan jaminan perlindungan hukum kepada pihak yang merasa dirugikan untuk menggugat melalui pengadilan dan membuktikan yang sebaliknya, sehingga sertipikat tersebut dapat dibatalkan. Akan tetapi Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24 Tahun 1997) telah membatasi perlindungan hukum tersebut, karena seseorang tidak dapat menuntut tanah yang sudah bersertipikat, jika dalam waktu 5 tahun sejak dikeluarkannya sertipikat tidak mengajukan gugatan pada pengadilan. Dalam praktik hakim telah mengabaikan ketentuan tersebut yaitu hakim tetap menerima dan memeriksa perkara gugatan atas sertipikat hak atas tanah walaupun telah lebih 5 tahun sejak sertipikat diterbitkan seperti pada kasus warga meruya selatan vs PT Porta Nigra dan Haji Djuhri cs. Adapun permasalahannya adalah apakah dasar pokoknya Mahkamah Agung yang menyatakan PT Porta Nigra memiliki lasa hak yang sah atas tanah Meruya Selatan sesuai dengan ketentuan hukum tanah nasional; bagaimanakah akibat putusan Mahkamah Agung tersebut bagi pihak ke tiga yang telah memiliki sertipikat atas tanah tersebut; apakah lembaga *rechtsverwerking* dalam Pasal 32 ayat (2) PP No. 24/1997 dapat digunakan sebagai penunjang dalam menghadapi gugatan keabsahan sertipikat di pengadilan. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian kepustakaan yang bersifat normatif. Tujuan penelitian ini dilakukan yaitu untuk mengetahui sertipikat hak atas tanah menurut PP No. 24 Tahun 1997 telah memberikan kedudukan yang kuat setidaknya bagi pemegang hak dan jaminan kepastian hukum lembaga *rechtsverwerking* Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 dalam menghadapi gugatan di pengadilan. Dari hasil penelitian dan analisis disimpulkan bahwa kedudukan sertipikat menurut PP No. 24 Tahun 1997 memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pihak yang namanya tercantum dalam sertipikat tetapi tidak memberikan perlindungan hukum bagi pihak lain yang merasa dirugikan. Dalam menghadapi gugatan di pengadilan, lembaga *rechtsverwerking* dalam Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 tidak efektif karena dalam praktek peradilan hakim telah mengabaikan ketentuan Pasal 32 ayat (2) tersebut.

## ABSTRACT

Nama : LUKY OCTAVIA  
 Study Programme : Master of Notary  
 Title : THE POSITION OF LAND CERTIFICATE WITHIN PUBLICATION SYSTEM ACCORDING TO THE GOVERNMENT REGULATION NUMBER 24, 1997 ABOUT LAND REGISTRATION (ANALYSIS CITIZEN OF SOUTH MERUYA VS PT PORTA NIGRA AND HAJI DJUHRI CS CASE)

Publication system of land registration pursuant to the basic Agrarian Law (UUPA) is negative system with positive tendency therefore certificate is a strong evidence of land ownership, as long as physical data and juridical data not otherwise proven. This system provides warranties to the existence of legal protection for another party who suffers losses to claim through out of the court and otherwise, so the certificate can be invalidated. Although, article 32 (2) of Government Regulation Number 24, 1997 (PP Number 24, 1997) regarding Land Registration has given limitation to the legal protection that one can not be sued for having certificate land, if after 5 years as of the certificate is issued one did not make any claims to the court, if she or he owns the land and then the land is admitted as another person property and has approved by the first person. In practice the judges has never applied the regulation and still accepts and investigates the claim of land's right certificate even though after five years of the issuance of the land certificate such as happened in the case of citizen of South Meruya vs PT Porta Nigra and Haji Djuhri es. The purpose of this research was to investigate how the land registration conducted according of the PP Number 24, 1997 had provided the key positions for land certificate's holders and legal assurance based on the "*rechtsverwerking*" institutions in article 32 (2) PP Number 24, 1997 on facing the claim in the court. This research is a library research method in normative description. From the research and analysis, it is concluded that role of this land certificate according to the PP Number 24, 1997 is meant to give legal assurance and protection to the party whose name is registered in the certificate but it is not give the same protection to another party whom felt losses. Having the claim in the court the "*rechtsverwerking*" institution pursuant article 32 (2) of PP Number 24, 1997 did not provide legal assurance since the judges ignores the provision of article 32 (2).

## DAFTAR ISI

LEMBAR PERSEMBAHAN.....	i
KATA PENGANTAR.....	ii
ABSTRAK.....	vi
DAFTAR ISI.....	vii
<b>BAB I. PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang .....	1
B. Pokok Permasalahan .....	10
C. Metode Penelitian .....	10
D. Sistematika Penulisan .....	12
<b>BAB II. KEDUDUKAN SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH DALAM SISTEM PUBLIKASI MENURUT PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH (ANALISIS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 570/K/PDT/1999)</b>	
A. Pendaftaran Tanah di Indonesia .....	13
1. Pengertian Pendaftaran Tanah .....	13
2. Obyek Pendaftaran Tanah .....	14
3. Perkembangan Pendaftaran Tanah di Indonesia .....	15
4. Asas, Maksud dan Tujuan Pendaftaran tanah .....	17
5. Sistem Pendaftaran Tanah dan Sistem Publikasi .....	20
B. Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah.....	28
1. Pengertian Sertipikat Hak Atas Tanah .....	28
2. Sistem Pendaftaran Tanah di Indonesia .....	29
3. Sistem Publikasi di Indonesia .....	30
C. Kekuatan Hukum Sertipikat Hak Atas Tanah .....	35
D. Kasus Gugatan di Mahkamah Agung Berkaitan Dengan Hak atas Tanah (Kasus Tanah Warga Meruya Selatan Melawan PT Porta Nigra dan Haji Djuhri <i>cs</i> ) .....	37
<b>BAB III. PENUTUP</b>	
A. Kesimpulan .....	54
B. Saran .....	55
DAFTAR PUSTAKA .....	57

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Kebutuhan akan tanah dewasa ini semakin meningkat sejalan dengan bertambahnya jumlah penduduk, jumlah badan usaha, dan meningkatnya kebutuhan lain yang berkaitan dengan tanah. Tanah tidak saja sebagai tempat bermukim, tempat untuk bertani, tetapi juga dapat dipakai sebagai jaminan mendapatkan pinjaman bank, untuk keperluan jual beli dan sewa menyewa. Begitu pentingnya kegunaan tanah bagi orang atau badan hukum menuntut adanya jaminan kepastian hukum atas tanah tersebut.

Untuk mendapatkan jaminan kepastian hukum atas bidang tanah, memerlukan perangkat hukum yang tertulis, lengkap, jelas dan dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan isi ketentuan-ketentuan yang berlaku. Hal tersebut tercapai melalui pendaftaran tanah. Sebagai bagian dari proses Pendaftaran Tanah, sertipikat sebagai alat pembuktian hak atas tanah terkuat pun diterbitkan. Dokumen-dokumen pertanahan sebagai hasil proses pendaftaran tanah adalah dokumen tertulis yang memuat data fisik<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Indonesia, *Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah*. PP Nomor 24 Tahun 1997 LN Nomor 59 Tahun 1997, TLN Nomor 3696, Pasal 1 butir 6.

dan data yuridis<sup>2</sup> tanah bersangkutan. Dokumen-dokumen pertanahan tersebut dapat dipakai sebagai jaminan dan menjadi pegangan bagi pihak-pihak lain yang memiliki kepentingan atas tanah tersebut. Calon pembeli tanah atau calon kreditor merupakan pihak-pihak yang memiliki kepentingan atas tanah jika terjadi transaksi jual beli atau transaksi perkreditan. Tidak hanya calon pembeli dan calon kreditor, pemerintah juga sangat membutuhkan pencatatan atas tanah guna melaksanakan kebijakan pertanahan dengan tertib dan tidak tumpang tindih.

Proses pendaftaran tanah dilakukan berdasarkan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA). Pasal 19 UUPA memerintahkan diselenggarakannya pendaftaran atas tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum.<sup>3</sup> Pendaftaran atas tanah tersebut selanjutnya diatur melalui Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 (PP No. 10/1961) tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (PP No. 24/1997) tentang Pendaftaran Tanah serta Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 (Permen-Agra/Ka.BPN No. 3/1997) tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Pendaftaran atas tanah dilaksanakan melalui dua cara, yaitu pertama secara sistematis yang meliputi wilayah satu desa atau kelurahan atau sebagiannya yang

---

<sup>2</sup> *Ibid.*, Pasal 1 butir 7.

<sup>3</sup> *Indonesia, Undang-undang Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria*, UU Nomor 5 Tahun 1960 LN Nomor 104 Tahun 1960, TLN Nomor 2043, Pasal 19.

terutama dilakukan atas prakasa Pemerintah.<sup>4</sup> Kedua secara sporadik, yaitu pendaftaran bidang-bidang tanah atas permintaan pemegang atau penerima hak yang bersangkutan secara individual atau massal.<sup>5</sup>

Sistem pendaftaran tanah ada dua macam, yaitu sistem pendaftaran akta dan sistem pendaftaran hak. Yang dipermasalahkan dalam sistem pendaftaran tanah adalah apa yang didaftar, bentuk penyimpanan dan penyajian data yuridisnya serta bentuk tanda bukti haknya. Baik dalam sistem pendaftaran akta maupun sistem pendaftaran hak, tiap pemberian atau menciptakan hak baru serta pemindahan dan pembebanannya dengan hak lain kemudian, harus dibuktikan dengan suatu akta yang merupakan sumber data yuridis.<sup>6</sup> Dalam sistem pendaftaran akta, akta-akta itulah yang didaftar oleh Pejabat Pendaftar Tanah (PPT). Pada sistem pendaftaran akta PPT bersikap pasif, tidak melakukan pengujian kebenaran data yang disebut dalam akta yang didaftar. Sistem pendaftaran akta digunakan di beberapa negara, diantaranya yaitu Belanda, Belgia, Perancis.<sup>7</sup> Sistem pendaftaran hak, dalam penyelenggaraan pendaftarannya, bukan aktanya yang didaftar, melainkan haknya yang diciptakan dan perubahan-perubahannya kemudian. Akta pemberian hak berfungsi sebagai sumber data yuridis untuk mendaftarkan

---

<sup>4</sup> Lihat. Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Edisi revisi. Cetakan 10. (Jakarta: Djambatan, 2005), hal. 75.

<sup>5</sup> *Ibid.*, hal 76.

<sup>6</sup> *Ibid.*

<sup>7</sup> Lihat. A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia (Berdasarkan PP 24 Tahun 1997)*. Cetakan 1. (Bandung: Mandar Maju, 1999), hal. 64.

hak yang diberikan dalam buku tanah. Sebagai tanda bukti hak, diterbitkan sertipikat yang merupakan salinan register. Sertipikat hak atas tanah terdiri atas salinan buku tanah dan surat ukur yang dijilid menjadi satu dalam sampul dokumen.<sup>8</sup> Sistem pendaftaran hak digunakan di beberapa negara antara lain Australia, Philipina, Malaysia, Singapura, Canada, Denmark.<sup>9</sup>

Negara-negara tersebut memberikan perlindungan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah, pada garis besarnya tergantung oleh sistem publikasi yang digunakan, yaitu sistem publikasi positif atau sistem publikasi negatif. Sistem publikasi positif selalu menggunakan sistem pendaftaran hak.<sup>10</sup> Dalam sistem publikasi positif ini, orang yang dengan itikad baik dan dengan pembayaran memperoleh hak dari orang yang namanya terdaftar sebagai pemegang hak dalam register yang disebut dengan suatu *indefeasible title* (hak yang tidak dapat diganggu gugat).<sup>11</sup> Dalam sistem ini, data yang dimuat dalam register/ buku tanah mempunyai daya pembuktian yang mutlak. Orang yang merasa dirugikan dapat menuntut ganti kerugian kepada negara yang telah disediakan dalam suatu dana khusus.

---

<sup>8</sup> Indonesia, *Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah*. PP Nomor 24 Tahun 1997 LN Nomor 59 Tahun 1997, TLN Nomor 3696, Pasal 13.

<sup>9</sup> Parlindungan, *op. cit.*, hal. 59.

<sup>10</sup> Harsono, *op. cit.*, hal. 80.

<sup>11</sup> *Ibid.*, 81.



Dalam sistem publikasi negatif, bukan pendaftaran tetapi sahnya perbuatan hukum yang dilakukan yang menentukan berpindahnya hak kepada pembeli. Dalam sistem ini berlaku asas *nemo plus juris*.<sup>12</sup> Orang tidak dapat menyerahkan atau memindahkan hak melebihi apa yang dia punya sendiri. Negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan. Kelemahan sistem negatif adalah, bahwa pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah dan sertifikat selalu menghadapi kemungkinan gugatan dari pihak lain yang merasa mempunyai tanah itu. Kelemahan tersebut diatasi dengan menggunakan lembaga *acquisitieve verjaring* atau *adverse possession*.<sup>13</sup> Hukum tanah di Indonesia menggunakan lembaga *rechtsverwerking* untuk mengatasi kelemahan sistem tersebut.<sup>14</sup>

Pendaftaran tanah di Indonesia diselenggarakan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan dan bahwa sistem publikasinya adalah sistem negatif tetapi mengandung unsur positif, karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, seperti yang dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38 ayat (2) UUPA.<sup>15</sup> Sistem inilah yang diterapkan saat ini, jadi sertifikat hak atas tanah yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) dapat saja digugat keabsahannya

---

<sup>12</sup> *Ibid.*

<sup>13</sup> *Ibid.*, hal 480.

<sup>14</sup> *Ibid.*

<sup>15</sup> *Ibid.*, hal 82.

dengan mengajukan gugatan ke pengadilan dan hakim dapat membatalkan sertipikat tersebut, jadi sertipikat hak atas tanah hanya sebagai alat bukti yang kuat, bukan alat bukti yang mutlak.<sup>16</sup>

Sengketa atau konflik atas tanah yang terjadi akhir-akhir ini tidak hanya atas tanah yang belum terdaftar secara hukum dan memiliki sertipikat tetapi juga atas tanah yang sudah terdaftar dan mempunyai sertipikat. Kenyataan ini menunjukkan betapa alat bukti sertipikat atas tanah, belum menjamin kuatnya hak seseorang atau badan hukum atas tanah.

Dalam sertipikat tanah dicantumkan data fisik dan data yuridis yang harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam pembuatan hukum sehari-hari maupun dalam sengketa di Pengadilan. Karena itu, data yang tertuang dalam sertipikat harus sesuai dengan apa yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah. Selain itu, orang atau badan hukum tidak dapat menuntut tanah yang sudah bersertipikat atas nama orang atau badan hukum lain jika selama 5 (lima) tahun sejak dikeluarkannya sertipikat itu, orang atau badan hukum tersebut tidak dapat mengajukan gugatan pada pengadilan, sedangkan tanah tersebut diperoleh orang atau badan hukum yang lain tersebut dengan itikad baik dan secara fisik nyata dikuasai olehnya atau orang lain atau badan hukum yang mendapatkan persetujuannya. Dengan demikian, maka makna sertipikat sebagai alat pembuktian yang kuat dan bahwa tujuan pendaftaran tanah yang diselenggarakan

---

<sup>16</sup> Lihat. Arie S, Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, Cetakan I, (Jakarta: Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, 2005), hal. 397.

adalah dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, menjadi tampak dan dirasakan arti praktisnya, walaupun sistem publikasi yang digunakan adalah sistem negatif.

Keluarnya putusan Mahkamah Agung (MA) pada kasus sengketa tanah di Meruya, Jakarta Barat, yang menyatakan tanah seluas 44 hektar di wilayah Meruya sebagai milik sah PT Porta Nigra membuktikan lemahnya sistem pertanahan di Indonesia.<sup>17</sup> Pasalnya di atas tanah tersebut sudah berdiri ribuan bangunan milik masyarakat. Bukan itu saja, ada pula sebuah universitas, kavling sebuah bank pemerintah, kavling milik pemda DKI, perumahan karyawan DPR, sekolah, mesjid dan gereja serta properti komersial.

Kasus tersebut diawali dengan sengketa tanah antara Haji Djuhri cs dengan PT Porta Nigra sekitar 20 tahun yang lalu. Kasus tersebut sudah tidak berlaku lagi bagi hukum karena pemerintah sudah mengeluarkan sertipikat Hak Milik yang merupakan produk hukum dan dinyatakan dalam UUPA sebagai bukti kepemilikan tertinggi atas suatu tanah.

BPN Jakarta Barat telah mengeluarkan ribuan sertifikat untuk warga Meruya. Rinciannya, sertifikat untuk hak milik ada 4.228, sertifikat hak guna bangunan 1.908 bidang dan sertifikat hak pakai 90 bidang diatas lokasi tanah tersebut. Dari semua sertifikat itu, ada pula yang digunakan sebagai jaminan yaitu sertifikat hak milik 451

---

<sup>17</sup> Lihat. Yelas Kaparini, "Kasus Meruya: Buah Kerja Mafia Peradilan," <<http://www.politikindonesia.com/readcol.php?id=1530>>, 16 April 2008, pukul 11.50 WIB.

bidang dan hak sertifikat guna bangunan 312 bidang. Jumlah nilai yang diagunkan adalah Aus\$ 318.700, US\$ 4.525.404 dan Rp 517.387.499.876.<sup>18</sup> Kini, putusan MA, mengatakan lain, PT Porta Nigra-lah yang berhak atas tanah tersebut. Warga Meruya tak bisa dipersalahkan, karena mereka membeli tanah itu secara sah dan kemudian mengurus bukti kepemilikannya berupa sertipikat, perpetaan dan girik yang sesuai dengan UUPA serta membayar Pajak Bumi dan Bangunan sebagai tanda mereka menguasai dan menikmati bangunan yang mereka tempati tersebut. Mereka sama sekali tidak tahu bahwa tanah tersebut sebenarnya sudah ada pemiliknya. PT Porta Nigra adalah pihak pertama yang membeli tanah tersebut secara sah dari Djuhri, Muhamad Yatim dan Yahya Geni, kemudian girik tanah tersebut dipalsukan oleh Djuhri Cs dan dijual kembali kepada pihak lain. Putusan MA yang memenangkan PT Porta Nigra tersebut dinilai batal demi hukum karena memiliki sejumlah kejanggalan, diantaranya sejumlah nomor girik yang berbeda dengan luas tanah dan status kepemilikan tanah itu.<sup>19</sup> Semua sertipikat yang dikeluarkan oleh BPN dicatat di BPN dalam buku yang disebut buku tanah. Girik yang dimiliki PT Porta Nigra tidak dicatat dalam BPN karena girik biasanya dicatat di kelurahan yang disebut dengan istilah "letter C".<sup>20</sup>

Komisi Yudisial (KY) menyatakan putusan MA yang menyatakan bahwa PT

---

<sup>18</sup> *Idem.*

<sup>19</sup> Lihat. Bachtiar, Putusan MA Memiliki Sejumlah Kejanggalan, <<http://www.sinarharapan.co.id/berita/0705/18/sh06.html>>, 16 April 2008, pukul 12.32 WIB.

<sup>20</sup> Lihat. Rikando Somba/Bachtiar, "Soal Meruya, DPR Panggil MA dan BPN", <<http://www.sinarharapan.co.id/berita/0705/15/sh01.html>>, 16 April 2008, pukul 12.06 WIB.

Porta Nigra sebagai pembeli dan pemilik sah tanah sengketa di Meruya Selatan melanggar UUPA.<sup>21</sup> KY menilai PT Porta Nigra bukan pemilik tanah sengketa tersebut dan tidak mungkin menjadi pemilik tanah tersebut karena tidak memenuhi syarat sebagai subjek pemegang hak milik.<sup>22</sup>

Dalam penulisan tesis ini penulis memilih judul Kedudukan Sertipikat Hak Atas Tanah Dalam Sistem Publikasi Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dengan analisis kasus yang terjadi pada tahun 2007 terdapat suatu sengketa tanah di kawasan Meruya Selatan yang melibatkan warga Meruya Selatan melawan Perseroan Terbatas (PT) Porta Nigra dan Haji Djuhri *cs* yang membuktikan bahwa kekuatan sertipikat yang dimiliki oleh warga Meruya Selatan tidak cukup kuat dengan adanya tuntutan eksekusi dari PT Porta Nigra terhadap tanah dan bangunan warga Meruya Selatan dimana pemilik yang mempunyai sertipikat dikalahkan oleh yang tidak memiliki sertipikat yaitu PT Porta Nigra yang menyatakan sebagai satu-satunya pemilik yang sah atas tanah-tanah sengketa tersebut dan semua orang yang memperoleh hak dari padanya untuk mengosongkan tanah-tanah sengketa tersebut dan menyerahkan dalam keadaan kosong kepada PT Porta Nigra.

---

<sup>21</sup> Lihat. Arry Anggadha, "KY: Putusan MA Menangkan PT Porta Nigra Langgar UUPA," <<http://www.detiknews.com/index.php/detik.read/tahun2007/bulan/08/tgl/01/time143334/idnews/81999/idkanal/10>>, 16 April 2008, pukul 12.22 WIB.

<sup>22</sup> *Idem.*

## B. Pokok Permasalahan

Berdasarkan latar belakang di atas maka terdapat beberapa permasalahan yang dapat dirumuskan, yaitu:

1. Apakah dasar pokoknya putusan Mahkamah Agung yang menyatakan PT Porta Nigra memiliki alas hak yang sah atas tanah Meruya Selatan sesuai dengan ketentuan-ketentuan hukum tanah nasional?
2. Bagaimanakah akibat putusan Mahkamah Agung tersebut bagi pihak ke tiga yang telah memiliki sertipikat atas tanah tersebut?
3. Apakah lembaga *rechtsverwerking* dalam Pasal 32 ayat (2) PP No. 24/1997 dapat digunakan sebagai penunjang dalam menghadapi gugatan keabsahan sertipikat di pengadilan?

## C. Metode Penelitian

Metode penelitian yang dipakai dalam rangka penulisan tesis ini adalah metode penelitian kepustakaan (*library research*) yang bersifat normatif. Data yang dikumpulkan berupa data sekunder, yaitu data yang telah dalam keadaan siap pakai, bentuk dan isinya telah disusun penulis terdahulu dan dapat diperoleh tanpa terikat waktu dan tempat.<sup>23</sup>

---

<sup>23</sup> Lihat. Soerjono, Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: PT Raja Grafindo, 1994), hal. 37.

Data sekunder yang digunakan terdiri dari:

1. Bahan hukum primer adalah bahan-bahan yang isinya mempunyai kekuatan mengikat kepada masyarakat, yang meliputi norma dasar atau kaidah dasar, peraturan dasar serta peraturan perundang-undangan baik di bidang agraria maupun peraturan-peraturan yang terkait dengan pendaftaran tanah, antara lain UUPA, PP No. 24/1997, Permen-Agra/Ka.BPN No. 3/1997.
2. Bahan hukum sekunder adalah bahan-bahan hukum yang isinya menjelaskan mengenai bahan primer, meliputi hasil penelitian, buku-buku, artikel-artikel, koran, majalah, internet serta jurnal yang berhubungan dengan permasalahan atau hasil karya dalam kalangan hukum.
3. Bahan hukum tertier adalah bahan-bahan penunjang bahan primer dan sekunder disebut juga bahan acuan, yaitu kamus untuk mencari arti dari suatu kata.

Keseluruhan data dalam penulisan tesis ini diolah secara kualitatif sehingga menghasilkan tesis yang bersifat deskriptif analitis dengan menggunakan pendekatan yuridis normatif yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan menguji dan mengkaji data sekunder yang berkaitan dengan Pendaftaran Tanah dan implementasinya dalam praktek.

#### **D. Sistematika Penulisan**

Tesis ini terdiri dari tiga bab dan setiap bab dibagi dalam beberapa sub-bab.

Untuk selanjutnya sistematika tesis ini dapat diuraikan sebagai berikut:

Bab I, merupakan Bab Pendahuluan. Bab ini terdiri dari latar belakang, pokok permasalahan, metode penelitian dan sistematika penulisan.

Bab II, merupakan bab yang menguraikan teori secara umum dan menyeluruh mengenai pendaftaran tanah di Indonesia, yaitu mengenai pengertian pendaftaran tanah, obyek pendaftaran tanah, asas, maksud dan tujuan pendaftaran tanah, sistem pendaftaran tanah dan sistem publikasi, serta mengenai penyelenggaraan pendaftaran tanah, tentang sertipikat sebagai tanda bukti hak, kekuatan hukum sertipikat hak atas tanah, analisis putusan Mahkamah Agung Nomor 570/K/Pdt/1999.

Bab III, merupakan Bab Penutup dari tesis ini yang terdiri dari kesimpulan dan saran.



**BAB II**

**KEDUDUKAN SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH DALAM SISTEM  
PUBLIKASI MENURUT PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN  
1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH (ANALISIS PUTUSAN  
MAHKAMAH AGUNG NOMOR 570/K/PDT/1999)**

**A. Pendaftaran Tanah Di Indonesia**

**1. Pengertian Pendaftaran Tanah**

Pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan, yang dilakukan oleh Negara/ Pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharannya.<sup>24</sup> Sedangkan menurut PP No. 24/1997, yang dimaksud dengan pendaftaran tanah adalah:

---

<sup>24</sup> Harsono, *op. cit.*, hal. 72.

”rangkaiian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”<sup>25</sup>

Penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam masyarakat modern merupakan tugas negara yang dilaksanakan oleh Pemerintah bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Pendaftaran tanah yang diselenggarakan dengan tujuan untuk menjamin kepastian hukum atau kepastian hak disebut *rechtkadaster* yang meliputi kegiatan:<sup>26</sup>

- 1) Pengukuran dan pemetaan (tehnis kadaster);
- 2) Pembukuan hak (kegiatan di bidang yuridis); dan
- 3) Pemberian tanda bukti hak.

## 2. Obyek Pendaftaran Tanah

Obyek pendaftaran tanah menurut Pasal 9 PP No. 24/1997 meliputi:<sup>27</sup>

---

<sup>25</sup> Indonesia, *Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah*. PP Nomor 24 Tahun 1997 LN Nomor 59 Tahun 1997, TLN Nomor 3696, Pasal 1 butir 2.

<sup>26</sup> Lihat. Arie S, Hutagalung, et. al., *Asas-asas Hukum Agraria*, Bahan Bacaan Pelengkap Mata Kuliah Hukum Agraria, Edisi Revisi 2005, hal. 81.

<sup>27</sup> Indonesia, *Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah*. PP Nomor 24 Tahun 1997 LN Nomor 59 Tahun 1997, TLN Nomor 3696, Pasal 9.

- 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;
- f. tanah negara.

Berbeda dengan obyek-obyek pendaftaran tanah yang lain, dalam hal tanah negara pendaftarannya dilakukan dengan cara membukukan bidang tanah yang bersangkutan dalam daftar tanah. Untuk tanah negara tidak disediakan buku tanah dan karenanya juga tidak diterbitkan sertipikat. Obyek pendaftaran tanah yang lain didaftar dengan membukukannya dalam peta pendaftaran dan buku tanah serta menerbitkan sertipikat sebagai surat tanda bukti haknya.

### 3. Perkembangan Pendaftaran Tanah Di Indonesia

Pendaftaran tanah di Indonesia dimulai sejak sebelum diberlakukannya UUPA. Sebelum berlakunya UUPA, pendaftaran tanahnya adalah pendaftaran tanah hak barat yaitu "*registration of deeds*" (yang didaftarkan adalah perbuatan hukumnya), sistem yang dipakai adalah sistem negatif yaitu *Staatsblaad* 1834-27, setelah berlakunya UUPA

maka sistemnya berubah menjadi sistem negatif dengan tendensi positif.<sup>28</sup> Jadi, baik sebelum maupun sesudah UUPA, di Indonesia tetap menggunakan sistem negatif. Yang menjadi dasar digunakannya sistem tersebut adalah karena sistem tersebut telah lama dikenal jauh sebelum berlakunya UUPA, khususnya pendaftaran tanah-tanah hak Barat yang dilaksanakan berdasarkan peraturan *Overschrijvingsordonantie* S. 1834/27. Sistem yang digunakan pada waktu itu adalah *Overschrijvings Ambtenaar* (pejabat pendaftaran tanah) yang juga merangkap sebagai Hakim Komisaris pada *Raad van Justitie*.<sup>29</sup>

Pada tahun 1947 Hakim Komisaris tidak ada lagi yang menjabat sebagai *Overschrijvings Ambtenaar*, digantikan oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah. Dengan demikian, dilihat dari praktek pelaksanaannya, sistem ini telah dikenal oleh petugas-petugas pendaftaran tanah, dan kemudian sistem negatif yang lama itu diambil alih oleh UUPA dan PP No. 10/1961 dengan tendensi positif.<sup>30</sup>

Sejak berlakunya PP No. 24/1997 kelemahan sistem publikasi negatif diatasi dengan lembaga "*rechtsverwerking*" yang diadopsi dari konsep hukum adat yang menjelaskan bahwa jika seseorang sekian waktu membiarkan tanahnya tidak dikerjakan, kemudian ada orang lain yang mengerjakan tanah tersebut melalui itikad baik, maka hilanglah hak untuk menuntut kembali tanah tersebut.<sup>31</sup> Ketentuan yang sesuai dengan

---

<sup>28</sup> Hutagalung, ct. al., *op. cit.*, hal. 89

<sup>29</sup> *Ibid.*

<sup>30</sup> *Ibid.*, hal. 90

<sup>31</sup> *Ibid.*

lembaga *rechtsverwerking* tersebut terdapat dalam Pasal 27, Pasal 34 dan Pasal 40 UUPA mengenai berakhirnya hak atas tanah akibat penelantaran tanah. Pasal 32 ayat (2) PP No. 24/1997 menegaskan bahwa dengan lewatnya jangka waktu lima (5) tahun sejak diterbitkannya sertifikat hak atas tanah maka sesudah itu sertifikat tersebut tidak dapat diganggu gugat lagi.<sup>32</sup>

#### 4. Asas, Maksud dan Tujuan Pendaftaran Tanah

Menurut Pasal 2 pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka.<sup>33</sup> Di Indonesia, sistem pendaftaran tanah yang digunakan adalah sistem pendaftaran hak (*registration of titles*), bukan sistem pendaftaran akta. Hal tersebut tampak dengan adanya buku tanah sebagai dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik yang dihimpun dan disajikan serta diterbitkannya sertifikat sebagai surat tanda bukti hak yang didaftar.

Pembukuan dalam buku tanah serta pencatatannya 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.<sup>34</sup> Untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan diterbitkan sertifikat sesuai

---

<sup>32</sup> Indonesia, *Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah*. PP Nomor 24 Tahun 1997 LN Nomor 59 Tahun 1997, TLN Nomor 3696, Pasal 32 ayat (2).

<sup>33</sup> Indonesia, *Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah*. PP Nomor 24 Tahun 1997 LN Nomor 59 Tahun 1997, TLN Nomor 3696, Pasal 2 dan penjelasannya.

<sup>34</sup> *Ibid.*, Pasal 29.

dengan data fisik yang ada dalam surat ukur dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah.<sup>35</sup>

Pendaftaran tanah bertujuan:<sup>36</sup>

- a. untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk itu kepada pemegang haknya diberikan sertipikat sebagai tanda buktinya<sup>37</sup> Inilah yang merupakan tujuan utama pendaftaran tanah yang penyelenggaraannya diperintahkan oleh Pasal 19 UUPA.<sup>38</sup> Sertipikat tersebut bukan sekadar fasilitas, melainkan merupakan hak pemegang hak atas tanah yang dijamin undang-undang.
- b. untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar. Untuk penyajian data tersebut diselenggarakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kotamadya tata usaha pendaftaran tanah dalam sebuah daftar umum, yang terdiri atas peta

---

<sup>35</sup> *Ibid.*, Pasal 31.

<sup>36</sup> *Ibid.*, Pasal 3 dan penjelasannya.

<sup>37</sup> *Ibid.*, Pasal 4 ayat (1).

<sup>38</sup> Lihat Pasal 19 UUPA beserta penjelasannya.

pendaftaran<sup>39</sup>, daftar tanah<sup>40</sup>, surat ukur<sup>41</sup>, buku tanah<sup>42</sup> dan daftar nama<sup>43</sup>. Data tersebut terbuka untuk umum, sesuai dengan asas pendaftaran yang terbuka. Sedangkan data yang tercantum dalam daftar nama tidak terbuka untuk umum.<sup>44</sup> Tujuan pendaftaran tanah untuk menghimpun dan menyediakan informasi yang lengkap mengenai bidang-bidang tanah dipertegas dengan dimungkinkannya pembukuan bidang-bidang tanah yang data fisik dan/ atau data fisiknya belum lengkap atau masih diselenggarakan, walaupun untuk tanah-tanah demikian belum dikeluarkan sertipikat sebagai tanda bukti haknya.<sup>45</sup>

- c. untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan. Untuk mencapai tertib administrasi tersebut

---

<sup>39</sup> Peta pendaftaran adalah peta yang menggambarkan bidang atau bidang-bidang tanah untuk keperluan pembukuan tanah. Lihat Pasal 1 butir 15 PP No. 24/1997.

<sup>40</sup> Daftar tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat identitas bidang tanah dengan suatu sistem penomoran. Lihat Pasal 1 butir 16 PP No. 24/1997.

<sup>41</sup> Surat ukur adalah dokumen yang memuat data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian. Lihat Pasal 1 butir 17 PP No. 24/1997.

<sup>42</sup> Buku tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu objek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya. Lihat Pasal 1 butir 19 PP No. 24/1997.

<sup>43</sup> Daftar nama adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat keterangan mengenai penguasaan tanah dengan sesuatu hak atas tanah, atau hak pengelolaan dan mengenai pemilikan hak milik atas satuan rumah susun oleh orang perseorangan atau badan hukum tertentu. Lihat Pasal 1 butir 18 PP No. 24/1997.

<sup>44</sup> Indonesia, *Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah*. PP Nomor 24 Tahun 1997 LN Nomor 59 Tahun 1997, TLN Nomor 3696, Pasal 34 ayat (2).

<sup>45</sup> *Ibid.*, Pasal 30 dan Pasal 31.

setiap bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya wajib didaftar.<sup>46</sup>

## 5. Sistem Pendaftaran Tanah Dan Sistem Publikasi

Ada dua macam sistem pendaftaran tanah, yaitu sistem pendaftaran akta (*registration of deeds*) dan sistem pendaftaran hak (*registration of titles*). Dalam sistem pendaftaran tanah, ada tiga hal yang dipermasalahkan, yaitu:<sup>47</sup>

- a. Apa yang didaftar;
- b. Bentuk penyimpanan dan penyajian data yuridisnya;
- c. Bentuk tanda bukti haknya.

Baik dalam sistem pendaftaran akta maupun sistem pendaftaran hak baru serta pemindahan dan pembebanannya dengan hak lain kemudian, harus dibuktikan dengan suatu akta. Dalam akta tersebut dengan sendirinya dimuat data yuridis tanah yang bersangkutan mengenai perbuatan hukumnya, haknya, penerima haknya, hak apa yang dibebankan.

Dalam sistem pendaftaran akta maupun sistem pendaftaran hak, akta merupakan sumber data yuridis, akta-akta itulah yang didaftar oleh PPT.<sup>48</sup> Dalam sistem pendaftaran

---

<sup>46</sup> *Ibid.*, Pasal 4 ayat (3).

<sup>47</sup> Harsono, *op. cit.*, hal. 76.

<sup>48</sup> *Ibid.*



akta PPT bersikap pasif, ia tidak melakukan pengujian kebenaran data yang disebut dalam akta yang didaftar.

Tiap kali terjadi perubahan wajib dibuatkan akta sebagai buktinya. Maka dalam sistem ini data yuridis yang diperlukan harus dicari dalam akta-akta yang bersangkutan. Cacat hukum pada suatu akta bisa mengakibatkan tidak sahnya perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta yang dibuat kemudian. Untuk memperoleh data yuridis harus dilakukan apa yang disebut "*title search*", yang bisa memakan waktu dan biaya karena untuk *title search* diperlukan bantuan ahli.<sup>49</sup>

Oleh karena itu diciptakan oleh Robert Richard Torrens sistem baru yang lebih sederhana dan memungkinkan orang memperoleh keterangan dengan cara yang mudah, tanpa harus mengadakan *title search* pada akta-akta yang ada, yang disebut dengan sistem pendaftaran hak yang kemudian dikenal dengan sistem Torrens.<sup>50</sup>

Sebagaimana telah diuraikan diatas, dalam sistem pendaftaran hak pun setiap penciptaan hak baru dan perbuatan-perbuatan hukum yang menimbulkan perubahan kemudian, juga harus dibuktikan dengan suatu akta. Tetapi, dalam penyelenggaraan pendaftarannya, bukan aktanya yang didaftar, melainkan haknya yang diciptakan dan perubahan-perubahannya kemudian. Akta merupakan sumber datanya.

Untuk pendaftaran hak dan perubahan-perubahannya yang terjadi kemudian

---

<sup>49</sup> *Ibid.*, hal 77.

<sup>50</sup> *Ibid.*

disediakan suatu daftar isian, yang dalam bahasa Inggris disebut *register*.<sup>51</sup> Dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah di Indonesia menurut PP No. 10/1961, disebut buku tanah.

Akta pemberian hak berfungsi sebagai sumber data yuridis untuk mendaftar hak yang diberikan dalam buku tanah. Demikian juga akta pemindahan dan pembebanan hak berfungsi sebagai sumber data untuk mendaftar perubahan-perubahan pada haknya dalam buku tanah yang bersangkutan. Jika terjadi perubahan tidak dibuatkan buku tanah baru, melainkan dilakukan pencatatannya pada ruang mutasi yang disediakan pada buku tanah yang bersangkutan. Sebelum dilakukan pendaftaran haknya dalam buku tanah dan pencatatan perubahannya kemudian, oleh PPT dilakukan pengujian kebenaran data yang dimuat dalam akta yang bersangkutan. Berbeda dengan PPT dalam sistem pendaftaran akta, dalam sistem pendaftaran hak ia bersikap aktif. Dalam sistem ini buku tanah disimpan dikantor PPT dan terbuka bagi umum.

Sebagai tanda bukti hak diterbitkan sertipikat yang merupakan salinan *register (certificate of title)*.<sup>52</sup> Dalam pendaftaran menurut PP No. 24/1997 sertipikat hak tanah terdiri atas salinan buku tanah dan surat ukur yang dijilid menjadi satu dalam sampul dokumen.

Dalam sistem PP No. 24/1997 semua data yang terdapat dalam buku tanah

---

<sup>51</sup> *Ibid.*, hal 78.

<sup>52</sup> *Ibid.*

dicantumkan juga pada salinannya yang merupakan bagian dari sertipikat.<sup>53</sup> Sebagaimana halnya dalam buku tanah, jika terjadi perubahan kemudian, tidak dibuatkan sertipikat baru, melainkan perubahannya dicatat pada salinan buku tanah tersebut. Maka data yuridis yang diperlukan, baik data pada waktu pertama kali didaftar haknya maupun perubahan-perubahannya yang terjadi kemudian, dengan mudah dapat diketahui dari buku tanah dan sertipikat hak yang bersangkutan.

Pentingnya jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan membuat semakin banyak orang yang mendaftarkan tanah hak yang dikuasainya. Hal ini dimaksudkan agar pemilik tanah dapat membuktikan bahwa tanah yang dikuasainya adalah miliknya berdasarkan tanda bukti hak yang dimilikinya. Dalam hal ini adalah sertipikat yang terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur.

Selain bermanfaat bagi pemilik tanah data-data itu juga bermanfaat bagi pihak-pihak lain agar tidak terjadi suatu hal yang dapat membawa kerugian dikemudian hari. Pihak lain dapat memperoleh data di kantor pertanahan karena data-data tersebut berdasarkan asas terbuka yaitu mempunyai sifat terbuka bagi umum. Tetapi ada beberapa permasalahan berkaitan dengan hal di atas, yaitu:<sup>54</sup>

- a. Sejauh mana orang boleh mempercayai kebenaran data yang disajikan itu?
- b. Sejauh mana hukum melindungi kepentingan orang yang melakukan perbuatan hukum mengenai tanah yang haknya sudah didaftar, berdasarkan data yang disajikan

---

<sup>53</sup> *Ibid.*

<sup>54</sup> *Ibid.*, hal 80.

di Kantor PPT atau yang tercantum dalam surat tanda bukti hak yang diterbitkan atau didaftar oleh PPT, jika kemudian ternyata data tersebut tidak benar?

Jawaban atas pertanyaan tersebut tergantung pada sistem publikasi apa yang digunakan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah oleh negara yang bersangkutan. Pada garis besarnya dikenal dua sistem publikasi, yaitu:<sup>55</sup>

- a. Sistem publikasi positif; dan
- b. Sistem publikasi negatif.

Sistem publikasi positif selalu menggunakan sistem pendaftaran hak. Oleh karena itu, selalu ada buku tanah sebagai bentuk penyimpanan dan penyajian data yuridis dan sertipikat hak sebagai surat tanda bukti hak. Pendaftaran atau pencatatan nama seseorang dalam *register* atau buku tanah merupakan pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, bukan perbuatan hukum pemindahan hak yang dilakukan. Pernyataan tersebut merupakan dasar falsafah yang melandasi sistem Torrens, yang menggunakan sistem publikasi positif. Artinya, negara menjamin kebenaran data yang disajikan. Orang boleh mempercayai penuh data yang disajikan dalam *register*. Orang yang akan membeli tanah atau kreditor yang akan menerima tanah sebagai agunan kredit yang akan diberikan, tidak perlu ragu-ragu mengadakan perbuatan hukum dengan pihak yang namanya terdaftar dalam *register* sebagai pemegang hak.

Dalam sistem publikasi positif, orang yang dengan itikad baik dan dengan

---

<sup>55</sup> *Ibid.*

pembayaran (*the purchaser in good faith and for value*) memperoleh hak yang disebut *indefeasible title* (hak yang tidak dapat diganggu gugat).<sup>56</sup> Juga jika kemudian terbukti bahwa yang terdaftar sebagai pemegang hak tersebut bukan pemegang hak yang sebenarnya. Dalam keadaan tersebut, pemegang hak yang sebenarnya tidak dapat menuntut pengembalian tanahnya, tetapi hanya dapat menuntut ganti rugi. Data yang dimuat dalam buku tanah/ *register* pada sistem ini mempunyai daya pembuktian yang mutlak.

Pada sistem publikasi negatif, bukan pendaftaran tetapi sahnyalah perbuatan hukum yang dilakukan yang menentukan berpindahkannya hak kepada pembeli.<sup>57</sup> Pendaftaran tidak membuat orang yang memperoleh tanah dari pihak yang tidak berhak, menjadi pemegang haknya yang baru.

Dalam sistem ini berlaku asas *nemo plus juris*, artinya orang tidak dapat menyerahkan atau memindahkan hak melebihi apa yang ia sendiri punya.<sup>58</sup> Maka data yang disajikan dalam pendaftaran dengan sistem publikasi negatif tidak boleh begitu saja dipercayai kebenarannya. Negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan. Kelemahan sistem ini oleh negara-negara yang menggunakannya diatasi dengan lembaga *acquisitive verjaring*.

Lembaga *acquisitive verjaring* adalah suatu lembaga lampau waktu sebagai

---

<sup>56</sup> *Ibid.*, hal. 81.

<sup>57</sup> *Ibid.*

<sup>58</sup> *Ibid.*, hal 82.

sarana untuk memperoleh hak.<sup>59</sup> Ada ketentuan yang harus dipenuhi dalam lembaga tersebut yaitu orang yang memperoleh tanah dengan itikad baik, yang menguasai tanah secara terus-menerus dan terbuka, tidak ada yang mengganggu, penguasaan berlangsung sekian lama, maka oleh hukum dinyatakan sebagai pemilik tanah yang bersangkutan. Akibat dari lembaga tersebut pemilik tanah yang sebenarnya kehilangan hak.

Hukum tanah nasional yang berlandaskan hukum adat juga mengenal lembaga semacam itu yang disebut *rechtsverwerking* atau lembaga kehilangan.<sup>60</sup> Dalam lembaga tersebut, terdapat ketentuan yaitu orang yang mempunyai tanah, membiarkan tanahnya dikuasai orang lain, yang dikuasai dengan itikad baik secara terbuka selama sekian tahun tanpa ada gugatan dari pemegang haknya, maka ia kehilangan hak untuk menggugat.

Sistem publikasi yang digunakan UUPA dan PP No. 24/1997 adalah sistem negatif yang mengandung unsur positif. Sistemnya bukan negatif murni, karena dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, bahwa pendaftaran menghasilkan surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.<sup>61</sup> Demikian juga dinyatakan dalam Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38 ayat (2) UUPA, bahwa pendaftaran berbagai peristiwa hukum merupakan alat pembuktian yang kuat.

Dalam sistem publikasi negatif yang murni tidak akan ada pernyataan demikian. Pernyataan tersebut mengandung arti, bahwa pemerintah sebagai penyelenggara

---

<sup>59</sup> *Ibid.*

<sup>60</sup> *Ibid.*, hal 480.

<sup>61</sup> *Ibid.*, hal 477.

pendaftaran tanah harus berusaha, agar sejauh mungkin dapat disajikan data yang benar dalam buku tanah dan peta pendaftaran. Hingga selama ini tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data yang disajikan dalam buku tanah dan peta pendaftaran harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam kehidupan sehari-hari maupun dalam berperkara di pengadilan.

Dari ketentuan PP No. 24/1997 diketahui, bahwa penggunaan sistem pendaftaran hak tidak selalu menunjukkan sistem publikasi yang positif. Sebaliknya, sistem publikasi positif selalu memerlukan sistem pendaftaran hak. Dalam sistem pendaftaran hak PPT mengadakan pengujian kebenaran data sebelum membuat buku tanah serta melakukan pengukuran dan pembuatan peta. Sistem pendaftaran akta selalu menunjukkan sistem publikasinya negatif.<sup>62</sup>

Di Indonesia Sistem publikasi yang digunakan yaitu sistem negatif yang mengandung unsur positif, karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.<sup>63</sup> Bukan sistem publikasi negatif yang murni. Sistem publikasi negatif yang murni tidak akan menggunakan sistem pendaftaran hak juga tidak akan ada pernyataan bahwa sertipikat merupakan alat bukti yang kuat seperti yang tercantum dalam pasal-pasal UUPA. Walaupun sistem publikasinya negatif, tetapi kegiatan-kegiatan yang bersangkutan dilaksanakan secara seksama, agar data yang disajikan sejauh mungkin dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya.

---

<sup>62</sup> *Ibid.*, hal. 83.

<sup>63</sup> Lihat Pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2), Pasal 38 ayat (2) UUPA.

## B. Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah

### 1. Pengertian Sertipikat Hak Atas Tanah

Di Indonesia, sertipikat hak-hak atas tanah berlaku sebagai alat bukti yang kuat sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA dan Pasal 32 ayat (1) PP No. 24/1997. Menurut definisi formalnya, sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, Hak Pengelolaan, tanah wakaf, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dan Hak Tanggungan, yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.<sup>64</sup>

Sertipikat sebagai surat tanda bukti hak, diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan, sesuai dengan data fisik yang ada dalam surat ukur dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah.<sup>65</sup> Memperoleh sertipikat adalah hak pemegang hak atas tanah, yang dijamin oleh undang-undang.

Sertipikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau pihak lain yang dikuasakan olehnya.<sup>66</sup> Penerbitan sertipikat dimaksudkan agar pemegang hak dapat dengan mudah membuktikan haknya. Oleh karena itu sertipikat merupakan alat pembuktian yang kuat, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 19 UUPA.<sup>67</sup>

---

<sup>64</sup> Indonesia, *Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah*. PP Nomor 24 Tahun 1997 LN Nomor 59 Tahun 1997, TLN Nomor 3696, Pasal 1 butir 20.

<sup>65</sup> Harsono, *op. cit.*, hal. 500.

<sup>66</sup> *Ibid.*, hal 501.



## 2. Sistem Pendaftaran Tanah Di Indonesia

Sistem pendaftaran tanah yang digunakan adalah sistem pendaftaran hak (*registration of titles*), sebagaimana digunakan dalam penyelenggaraan tanah menurut PP 10/1961, bukan sistem pendaftaran akta. Hal tersebut tampak dengan adanya buku tanah sebagai dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik yang dihimpun dan disajikan serta diterbitkannya sertipikat sebagai surat tanda bukti hak yang didaftar.<sup>68</sup>

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 pencatatannya pada surat ukur tersebut merupakan bukti, bahwa yang bersangkutan beserta pemegang haknya dan bidang tanahnya yang diuraikan dalam surat ukur secara hukum telah didaftar menurut PP No. 24/1997.<sup>69</sup> Untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan diterbitkan sertipikat sesuai dengan data fisik yang ada dalam surat ukur dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah.<sup>70</sup>

---

<sup>67</sup> *Indonesia, Undang-undang Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, UU Nomor 5 Tahun 1960 LN Nomor 104 Tahun 1960, TLN Nomor 2043, Pasal 19.*

<sup>68</sup> Harsono, *op. cit.*, hal. 477.

<sup>69</sup> Lihat Pasal 29 PP No. 24/1997.

<sup>70</sup> Lihat Pasal 31 PP No. 24/1997.

### 3. Sistem Publikasi Di Indonesia

Dalam sistem publikasi positif, kantor pertanahan setelah menerima warkah-warkah pendaftaran yang diajukan kemudian secara aktif meneliti kebenaran warkah yang diajukan tersebut, sehingga hasilnya dapat diketahui secara pasti bahwa sertipikat yang diterbitkan kantor pendaftaran tanah itu bersifat mutlak dan kantor pendaftaran tanah dapat dimintai pertanggungjawaban jika ada pihak lain (penggugat) yang berkepentingan dengan tanah itu dapat membuktikan di pengadilan tentang keabsahan pemilikan tanah yang sudah terlanjur dibuat sertipikatnya oleh pihak lain, maka sertipikatnya tidak dapat dibatalkan namun demikian si penggugat mendapatkan ganti kerugian berupa uang dari asuransi.<sup>71</sup>

Sedangkan dalam sistem publikasi negatif, kantor pendaftaran tanah setelah menerima warkah-warkah pendaftaran yang diajukan tidak melakukan penelitian atas kebenaran warkah yang diajukan tersebut, sehingga hasilnya dapat diketahui secara pasti bahwa sertipikat yang diterbitkan kantor pendaftaran tanah itu tidak bersifat mutlak, melainkan sebagai alat bukti yang kuat belaka dan kantor pendaftaran tanah tidak dapat dimintai pertanggungjawaban atas kebenaran data-data yang diajukan kepada kantor pendaftaran tanah. Maka jika ada pihak lain yang berkepentingan dengan tanah itu dapat membuktikan di Pengadilan tentang ketidaksahan pemilikan tanah yang sudah terlanjur dibuat sertipikatnya oleh pihak lain, maka sertipikatnya dapat dibatalkan.<sup>72</sup>

---

<sup>71</sup> Hutagalung, *op. cit.*, hal. 397.

Sistem publikasi negatif dengan tendensi positif adalah sistem yang diterapkan saat ini, jadi sertifikat hak atas tanah yang diterbitkan oleh BPN dapat saja digugat keabsahannya dengan mengajukan gugatan ke pengadilan dan hakim dapat membatalkan sertifikat tersebut, jadi sertifikat hak atas tanah hanya sebagai alat bukti yang kuat, bukan alat bukti yang mutlak.<sup>73</sup> Adapun tendensi positif dalam pendaftaran tanah menurut PP No. 10/1961 yang telah disempurnakan oleh PP No. 24/1997 dalam wujud adanya upaya "*contradictoir delimitation*", yaitu upaya mengurangi sengketa mengenai (tanda) batas-batas tanah, di mana petugas BPN aktif melibatkan para pihak pemilik tanah yang letaknya berbatasan untuk menentukan tanda batas.<sup>74</sup>

Mengenai sistem publikasi menurut UUPA, para ahli hukum mengemukakannya dengan pandangan yang masing-masing berbeda. Menurut Prof. Boedi Harsono, sesungguhnya sistem publikasi di negara Indonesia menurut Pasal 19 ayat (1) UUPA bertujuan untuk menjamin kepastian hukum tetapi bukan maksudnya akan menggunakan apa yang disebut sistem positif. Ketentuan tersebut tidak memerintahkan dipergunakannya sistem positif, karena sertifikat sebagai surat tanda bukti hak yang diterbitkan berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat dan alat bukti yang mutlak. Hal ini ditegaskan dalam penjelasan PP No. 24/1997 bahwa pihak lain yang merasa memiliki tanah dapat menuntut orang yang namanya tercantum dalam sertifikat dalam waktu 5

---

<sup>72</sup> *Ibid.*

<sup>73</sup> *Ibid.*

<sup>74</sup> *Ibid.*

(lima) tahun sejak dikeluarkannya sertipikat itu. Jadi pendaftaran hak yang diatur dalam peraturan pemerintah ini tidaklah mutlak, karena orang yang terdaftar dalam buku tanah tidak mengakibatkan orang yang sebenarnya berhak atas tanah akan kehilangan haknya. Orang tersebut masih dapat menggugat orang yang berhak.

Pendaftaran tanah yang penyelenggaraannya diperintahkan oleh UUPA tidak menggunakan sistem publikasi positif, yang kebenaran data yang disajikan dijamin oleh Negara, melainkan menggunakan sistem publikasi negatif. Di dalam sistem publikasi negatif, Negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan. Walaupun demikian tidaklah dimaksudkan untuk menggunakan sistem publikasi negatif yang murni. Hal ini nampak dari pernyataan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, bahwa surat tanda bukti hak yang diterbitkan berlaku sebagai alat bukti yang kuat dalam Pasal 32 dan 38 UUPA, bahwa pendaftaran berbagai peristiwa hukum merupakan alat pembuktian yang kuat.<sup>75</sup> Dalam PP No. 24/1997 dijelaskan untuk sejauh mungkin memperoleh dan menyajikan data yang benar, karena pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum.

Ketentuan ini bertujuan, pada satu pihak untuk tetap berpegang pada sistem publikasi negatif dan pada lain pihak untuk secara seimbang memberi kepastian hukum kepada pihak yang dengan itikad baik menguasai sebidang tanah dan didaftar sebagai pemegang hak dalam buku tanah, dengan sertipikat sebagai tanda buktinya, yang menurut UUPA berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Kelemahan sistem negatif adalah, pihak yang namanya tercantum sebagai

---

<sup>75</sup> Harsono, *op. cit.*, hal. 480.

pemegang hak dalam buku tanah dan sertipikat selalu menghadapi kemungkinan gugatan dari pihak lain yang merasa mempunyai tanah itu. Umumnya kelemahan tersebut diatasi dengan menggunakan lembaga *aequisitieve verjaring* atau *adverse possession*. Hukum tanah di Indonesia yang memakai dasar hukum adat tidak dapat menggunakan lembaga tersebut, karena hukum adat tidak mengenalnya. Tetapi dalam hukum adat terdapat lembaga yang dapat digunakan untuk mengatasi kelemahan sistem publikasi negatif dalam pendaftaran tanah, yaitu lembaga *rechtsverwerking*.<sup>76</sup> Dalam hukum adat jika seseorang selama sekian waktu membiarkan tanahnya tidak dikerjakan, kemudian tanah itu dikerjakan orang lain, yang memperolehnya dengan itikad baik, maka dia dianggap telah melepaskan haknya atas bidang tanah yang bersangkutan dan karenanya hilanglah haknya untuk menuntut kembali tanah tersebut. Ketentuan dalam UUPA yang menyatakan hapusnya hak atas tanah karena ditelantarkan adalah sesuai dengan lembaga ini.<sup>77</sup>

Dengan demikian, yang ditentukan dalam Pasal 32 ayat (2) PP No. 24/1997 bukanlah merupakan ketentuan hukum baru, melainkan penerapan ketentuan hukum yang sudah ada dalam hukum adat, yang dalam tata hukum sekarang ini merupakan bagian dari Hukum Tanah Nasional Indonesia dan sekaligus memberikan wujud yang konkret dalam penerapan UUPA mengenai penelantaran tanah.<sup>78</sup> Ketentuan ini berlaku

---

<sup>76</sup> *Ibid.*

<sup>77</sup> *Indonesia, Undang-undang Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria*, UU Nomor 5 Tahun 1960 LN Nomor 104 Tahun 1960, TLN Nomor 2043, Pasal 27, Pasal 34, Pasal 40.

juga terhadap sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.<sup>79</sup>

Dalam hal hak yang bersangkutan berpindah kepada pihak lain dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat yang merupakan tanda buktinya, ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP No. 24/1997 berlaku juga bagi pihak penerima hak itu, juga terhitung sejak diterbitkannya sertipikat. Jadi bukan sejak terjadinya pemindahan hak. Dalam hal sesudah lampau waktu 5 (lima) tahun terjadi pemindahan hak, penerima hak juga tidak dapat diganggu gugat oleh pihak yang sejak lewat 5 (lima) tahun tersebut sudah kehilangan haknya.<sup>80</sup> Penguasaan tanah selanjutnya juga dilindungi oleh hukum terhadap gugatan pihak lain dari pada pihak yang sudah kehilangan haknya itu, jika perbuatan hukum pemindahan hak yang bersangkutan dilakukan dengan itikad baik, sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku berdasarkan sertipikat yang merupakan alat pembuktian yang kuat dan diikuti dengan pendaftarannya. Selain itikad baik mempunyai penilaian yang tinggi dalam hukum, khususnya hukum adat yang merupakan dasar hukum tanah nasional Indonesia, penerima hak yang menguasai tanahnya, masih selalu dapat mendalilkan berlakunya lembaga *rechtsverweking*, yang sebagai lembaganya hukum adat masih tetap berlaku di samping Pasal 32 ayat (2) PP No. 24/1997.

---

<sup>78</sup> Indonesia, *Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah*. PP Nomor 24 Tahun 1997 LN Nomor 59 Tahun 1997, TLN Nomor 3696, penjelasan Pasal 32 ayat (2).

<sup>79</sup> Harsono, *op. cit.*, hal. 481.

<sup>80</sup> Indonesia, *Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah*. PP Nomor 24 Tahun 1997 LN Nomor 59 Tahun 1997, TLN Nomor 3696, Pasal 32 ayat (2).

Hal ini juga berlaku bagi sertipikat-sertipikat yang diterbitkan berdasarkan PP No. 10/1961.<sup>81</sup> Jangka waktu 5 (lima) tahun tersebut juga berlaku sejak diterbitkannya sertipikat yang bersangkutan.

Karena masih dalam bentuk Peraturan Pemerintah, dalam kasus-kasus konkret kewenangan penerapan ketentuan Pasal 32 ayat (2) tersebut dan mempertimbangkan terpenuhinya syarat-syarat bagi penerapannya, sebagaimana halnya dengan penerapan lembaga *rechtsverwerking* pada tanah-tanah adat, ada pada hakim yang mengadili perkaranya. Hakimlah yang menimbang berat ringannya kepentingan para pihak yang bersengketa.

### C. Kekuatan Hukum Sertipikat Hak Atas Tanah

Secara umum sertipikat hak atas tanah merupakan bukti hak atas tanah. Kekuatan berlakunya sertipikat telah ditegaskan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c dan Pasal 32 ayat (1) PP No. 24/1997.<sup>82</sup> Dalam rangka memberikan kepastian hukum kepada para pemegang hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, diberikan sertipikat sebagai alat pembuktian yang kuat. Dimana sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Selama tidak dapat

---

<sup>81</sup> Harsono, *op.cit.*, hal. 482.

<sup>82</sup> Lihat. *PP No. 24/1997* Pasal 19 ayat (2) huruf c dan Pasal 32 ayat (1).

dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam melakukan perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam berperkara di pengadilan.<sup>83</sup> Data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertipikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan, karena data itu diambil dari surat ukur dan buku tanah tersebut. Sertipikat tanah membuktikan bahwa pemegang hak mempunyai suatu hak atas bidang tanah tertentu. Data fisik mencakup keterangan mengenai letak, batas dan luas tanah.<sup>84</sup> Data yuridis mencakup keterangan mengenai status hukum bidang tanah, pemegang haknya dan pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.<sup>85</sup> Data fisik dan data yuridis dalam buku tanah diuraikan dalam bentuk daftar, sedangkan data fisik dalam surat ukur disajikan dalam peta dan uraian. Dalam surat ukur dicantumkan keadaan, letak, luas dan batas tanah yang bersangkutan.

Data yang dimuat dalam surat ukur dan buku tanah mempunyai sifat yang terbuka untuk umum, hingga pihak yang berkepentingan dapat mencocokkan data dalam sertipikat itu dengan yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang disajikan di Kantor Pertanahan. Menurut PP No. 24/1997 surat ukur merupakan dokumen yang mandiri di samping peta pendaftaran. Surat ukur memuat data fisik bidang tanah hak yang

---

<sup>83</sup> Penjelasan *Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah*. PP Nomor 24 Tahun 1997 LN Nomor 59 Tahun 1997, TLN Nomor 3696, Pasal 32 ayat (1).

<sup>84</sup> Indonesia, *Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah*. PP Nomor 24 Tahun 1997 LN Nomor 59 Tahun 1997, TLN Nomor 3696, Pasal 1 butir 6.

<sup>85</sup> *Ibid.*, Pasal 1 butir 7.



bersangkutan.

Ketentuan Pasal 32 ayat (1) PP No. 24/1997 berlaku bagi semua sertipikat yang diterbitkan berdasarkan PP No. 24/1997 mulai tanggal 8 Oktober 1997, juga berlaku terhadap sertipikat-sertipikat yang dihasilkan dalam kegiatan pendaftaran tanah berdasarkan ketentuan PP No. 10/1961.<sup>86</sup>

#### **D. Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 570/K/Pdt/1999**

##### **1. Para Pihak:**

- I. Arie Wiryo Moeljadi, dan kawan-kawan (Warga Meruya Selatan) selanjutnya disebut Para Pelawan;
- II. PT Porta Nigra (selanjutnya disebut Penggugat, Pemohon Kasasi, Pemohon Eksekusi, Terlawan I); dan
- III. Haji Djuhri bin Haji Geni (selanjutnya disebut Tergugat I, Termohon Eksekusi I, Terlawan II); Muhammad Yatim Tugeno (selanjutnya disebut Tergugat II, Termohon Eksekusi II, Terlawan III); Haji Yahya bin Haji Geni (selanjutnya disebut Tergugat III, Termohon Eksekusi III, Terlawan IV).

##### **2. Duduk Perkara:**

Tahun 1972 PT Porta Nigra membeli tanah hak milik seluas kurang lebih 38.29 Ha di Kelurahan Meruya Udik (sekarang Meruya Selatan), Kecamatan Kebon Jeruk

---

<sup>86</sup> Harsono, *op. cit.*, hal. 479.

(sekarang Kecamatan Kembangan), Jakarta Barat dari warga Meruya Selatan melalui Djuhri bin Geni yang pada saat itu bertindak sebagai koordinator antara warga Meruya Selatan dan PT Porta Nigra.<sup>87</sup> Sebagai bukti telah beralihnya tanah, PT Porta Nigra memegang surat ketetapan pajak/ girik atas tanah tersebut yang terdiri dari 19 girik<sup>88</sup>.

Kemudian, Djuhri melakukan jual beli atas tanah tersebut dengan Pemerintah Daerah/ Pemda DKI Jakarta atas perintah dari Camat Kembangan.<sup>89</sup> Rencananya tanah tersebut akan dijadikan tempat relokasi warga atas pembebasan banjir Kanal Barat oleh Pemda. Atas perintah Camat itulah, Djuhri menjual tanah tersebut kepada beberapa pihak, yakni:<sup>90</sup>

1. Pemda DKI Jakarta seluas 15 Ha pada tahun 1974;
2. PT Labrata seluas 4 Ha pada tahun 1974;
3. PT Intercom seluas 2 Ha pada tahun 1975;
4. PT Kopilas seluas 2,5 Ha pada tahun 1975; dan
5. Bank Rakyat Indonesia seluas 3,5 Ha pada tahun 1977.

---

<sup>87</sup> Lihat. Putusan No. 2863 K/Pdt/1999 Perkara Kasasi Perdata antara PT Porta Nigra melawan Haji Djuhri bin Haji Geni, dan kawan-kawan, hal. 2.

<sup>88</sup> Girik adalah bukti kepemilikan hak-hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama, berupa bukti tertulis. Lihat. Indonesia, *Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah*. PP Nomor 24 Tahun 1997 LN Nomor 59 Tahun 1997, TLN Nomor 3696, Pasal 24 ayat (1) dan penjelasan.

<sup>89</sup> Lihat. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 31 Maret 2000 No. 570 K/Pdt/1999 Perkara Kasasi Perdata antara PT Porta Nigra melawan Haji Djuhri bin Haji Geni dan Kawan-kawan, hal. 65.

<sup>90</sup> *Ibid.*

Sehubungan dengan hal tersebut diatas, terjadi perselisihan antara Djuhri dengan Muhammad Yatim Tugono, seorang anggota TNI yang terlibat dalam penjualan kembali tanah tersebut.<sup>91</sup> Perselisihan ini berakhir dengan penculikan Djuhri. Mendapat laporan ini, Operasi Pemulihan Keamanan dan Ketertiban (Opstib) yang merupakan kesatuan polisi turun tangan dan memeriksa permasalahan tersebut. PT Porta Nigra yang saat itu dilibatkan Opstib menyerahkan girik mereka untuk dijadikan barang bukti. Opstib kemudian menjerat Djuhri bin Geni, Muhammad Yatim Tugono dan Yahya bin Geni (saudara Djuhri) atas penjualan kembali tanah-tanah tersebut dengan dasar penipuan, pemalsuan dan penggelapan.<sup>92</sup>

Djuhri didakwa atas dugaan penggunaan surat palsu, Yahya karena menggunakan akta seolah-olah isinya cocok dengan yang asli dan Muhammad Yatim Tugono karena melakukan penggelapan dengan menyuruh memasukan keterangan palsu dalam akta, agar dapat dijual demi keuntungannya sendiri. Ketiganya kemudian diputus bersalah dan diganjar hukuman penjara. Djuhri dihukum satu tahun di tingkat Pengadilan Negeri (PN) pada 1 November 1985 dengan Putusan Pidana No. 02/1984/Pidana/Biasa, Yahya dihukum PN pada 2 Desember 1987 selama dua bulan dengan Putusan Pidana No. 032/Pidana/Biasa/PN.Jkt.Bar, sedangkan Muhammad Yatim Tugono yang membawa perkara ini hingga tingkat kasasi akhirnya dihukum penjara

---

<sup>91</sup> Lihat. Yelas Kapanini, "Kasus Meruya: Buah Kerja Mafia Peradilan," <<http://www.politikindonesia.com/readcol.php?id=1530>>, 16 April 2008, pukul 11.50 WIB.

<sup>92</sup> *Ibid.*

satu tahun dengan Putusan Pidana Mahkamah Agung Republik Indonesia (MARI) Reg. No. 225/K/Pid/1989 tertanggal 21 Desember 1991. Salah satu amar putusan hakim adalah perintah agar barang bukti surat palsu dalam perkara Tugono dimusnahkan, berupa:<sup>93</sup>

- a. Sertipikat;
- b. 26 surat girik pengganti;
- c. 4 akta jual beli; dan
- d. 3 surat kuasa.

Djuhri, Yahya dan Tugono untuk selanjutnya disebut Djuhri *cs* berjanji akan mengembalikan tanah-tanah tersebut setelah diputus bersalah. Karena tidak terealisasi, PT Porta Nigra akhirnya menggugat Djuhri *cs* secara perdata ke PN Jakarta Barat. Gugatan tersebut diajukan berdasarkan putusan perkara pidana pengadilan atas ketiganya. Dalam gugatan secara perdata itu, PT Porta Nigra mengajukan permohonan sita jaminan atas tanah mereka seluas kurang lebih 38,29 Ha.<sup>94</sup>

Hakim mengabulkan penetapan sita jaminan pada tanggal 24 Maret 1997 dengan No. 161/Pdt/G/1996/PN.Jkt.Bar yang dimasukkan dalam berita acara sita jaminan No. 1961/Pdt.G/1996/PN.Jkt.Bar tanggal 1 April 1997 dan 7 April 1997, yang dilaksanakan

---

<sup>93</sup> Lihat. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 31 Maret 2000 No. 570 K/Pdt/1999 Perkara Kasasi Perdata antara PT Porta Nigra melawan Haji Djuhri bin Haji Geni dan Kawan-kawan, hal. 66.

<sup>94</sup> *Ibid.*

oleh Suwarno seorang Juru Sita PN Jakarta Barat.<sup>95</sup>

Akan tetapi, pada tanggal 24 April 1997 PN Jakarta Barat menyatakan gugatan PT Porta Nigra tidak dapat diterima atau ditolak, serta mengangkat penetapan sita jaminan. Alasannya gugatan kurang pihak karena tidak lengkapnya pihak yang digugat, yaitu belum meliputi para pemegang hak atas tanah yang disengketakan.<sup>96</sup> Putusan PN Jakarta Barat No. 161/Pdt.G/1996/PN.Jkt.Bar berbunyi sebagai berikut:<sup>97</sup>

- a. Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat III seluruhnya;
- b. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- c. Menyatakan sita jaminan berdasarkan penetapan No. 161/Pdt.G/1996/PN.Jkt.Bar tanggal 23-3-1997 dan berita acara sita jaminan No. 161/Pdt.G/1996/PN.Jkt.Bar tanggal 1 April 1997 dan 7 April 1997 adalah tidak sah dan tidak berharga;
- d. Memerintahkan Panitera untuk mengangkat kembali sita jaminan yang telah dilaksanakan oleh Suwono Juru Sita Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 1 April 1997 dan tanggal 7 April 1997 berdasarkan penetapan No. 161/Pdt.G/1996/PN.Jkt.Bar tanggal 24 Maret 1997 dan berita acara sita jaminan No. 161/Pdt.G/1996/PN.Jkt.Bar tanggal 1 April 1997 dan 7 April 1997;
- e. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang hingga saat ini

---

<sup>95</sup> *Ibid.*, hal 130.

<sup>96</sup> Lihat. "Beberapa Catatan Putusan Kasasi Kasus Meruya," <<http://hukumonline.com/detail.asp?id=1675&cl=Berita>>, 2 Oktober 2007.

<sup>97</sup> Lihat. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 31 Maret 2000 No. 570 K/Pdt/1999 Perkara Kasasi Perdata antara PT Porta Nigra melawan Haji Djuhri bin Haji Geni dan Kawankawan, hal. 133.

berjumlah RP 15.608.000,- (lima belas juta enam ratus delapan ribu rupiah).

Dengan adanya putusan tersebut, PT Porta Nigra mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi Jakarta. Namun, Pengadilan Tinggi Jakarta berdasarkan putusan No. 597/Pdt/1997/PT.DKI tanggal 30 Oktober 1997, menolak banding yang diajukan PT Porta Nigra dan menguatkan putusan PN Jakarta Barat.

PT Porta Nigra tidak merasa puas dengan putusan Pengadilan Tinggi tersebut, kemudian mengajukan kasasi ke MA dengan melampirkan memori kasasi/ keberatan-keberatan dari Pemohon Kasasi yakni PT Porta Nigra, yang isinya kurang lebih sebagai berikut:<sup>98</sup>

1. Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tidak cermat dan teliti dalam memeriksa surat-surat keputusan Pengadilan Negeri;
2. *Judex Facti* telah salah menerapkan atau melanggar peraturan-peraturan yang berlaku;
3. *Judex Facti* melanggar hukum yang berlaku; dan
4. *Judex Facti* telah lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan.

Berdasarkan keberatan-keberatan tersebut MA mengabulkan permohonan kasasi dari pemohon kasasi, yaitu PT Porta Nigra dengan mengeluarkan dua putusan. Putusan

---

<sup>98</sup> *Ibid.*, hal 134.

MA pertama No. 570/K/Pdt/1999 tanggal 31 Maret 2000, dengan isi dan rumusan putusan sebagai berikut:<sup>99</sup>

- (1) Penggugat adalah satu-satunya pembeli dan pemilik yang sah atas tanah-tanah sengketa, seperti terurai dalam bukti Persil 1 s/d Persil 146; dan
- (2) Menghukum Tergugat I,II dan III, serta semua orang yang memperoleh hak daripadanya untuk mengosongkan tanah-tanah sengketa tersebut dan menyerahkan dalam keadaan kosong kepada Penggugat.

Dalam putusan MA kedua No. 2863 K/Pdt/1999 tertanggal 26 Juni 2001, isi dan rumusan putusannya adalah sebagai berikut:<sup>100</sup>

- (1) Menyatakan Penggugat sebagai pemilik yang sah atas tanah milik adat sengketa persil nomor 14 S.III yang terdiri dari 19 girik, terletak di Kelurahan Meruya Udik, Kecamatan Kebon jeruk, Jakarta Barat; dan
- (2) Menghukum Tergugat I, II dan III dan semua orang yang mendapat hak daripadanya untuk mengosongkan tanah-tanah milik adat tersebut dan menyerahkan dalam keadaan kosong kepada Penggugat.

Berdasarkan putusan MA tersebut, PT Porta Nigra berencana untuk melakukan eksekusi terhadap tanah di Kelurahan Meruya Selatan tersebut. Penetapan eksekusi yang

---

<sup>99</sup> *Ibid.*, hal 138.

<sup>100</sup> Lihat. Putusan No. 2863 K/Pdt/1999 Perkara Kasasi Perdata antara PT Porta Nigra melawan Haji Djuhri bin Haji Geni, dan kawan-kawan, hal. 22.

### BAB III

#### KESIMPULAN DAN SARAN

##### A. Kesimpulan

Dari uraian pada bab-bab sebelumnya, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Putusan MA yang menyatakan bahwa PT Porta Nigra sebagai pembeli dan pemilik sah tanah sengketa di Meruya Selatan tidak sesuai dengan ketentuan hukum tanah nasional, putusan tersebut melanggar UUPA. Karena dengan berlakunya UUPA, tanah sengketa tidak lagi berstatus hak milik adat, tapi sudah dikonversi menjadi tanah hak milik. PT Porta Nigra bukan pemilik tanah sengketa tersebut dan tidak mungkin menjadi pemilik tanah-tanah tersebut karena tidak memenuhi syarat sebagai subjek pemegang hak milik berdasarkan Pasal 21 UUPA. Jika terjadi jual beli, menurut Pasal 26 ayat (2) UUPA, maka jual beli tersebut batal demi hukum, dan tanahnya jatuh kepada negara serta uang yang telah dibayarkan tidak dapat dituntut kembali.
2. Tanda bukti hak atas tanah yang terkuat berdasarkan hukum tanah nasional adalah sertipikat. Dalam kasus sengketa tanah ini, meskipun pihak ketiga (warga Meruya Selatan) telah memiliki sertipikat hak atas tanah yang diterbitkan oleh BPN, sertipikat tersebut tetap dapat saja digugat keabsahannya dengan mengajukan



dieksekusi berdasarkan Penetapan Eksekusi.<sup>104</sup>

### 3. Amar Putusan:

Akta perdamaian Pengadilan Negeri Jakarta Barat No. 229/PDT.G/2007/PN.JKT.BAR:

Menyatakan perdamaian antara para pelawan dengan Terlawan I, Terlawan II, Terlawan III, Terlawan IV.

Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat No. 10/2007 Eks.Jo.No.161/PDT/G/1996/PN.JKT.BAR:

Mengenai eksekusi pengosongan tanah sengketa antara Pemohon Eksekusi dengan Termohon Eksekusi I, II dan III.

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 31 Maret 2000 No. 570 K/Pdt/1999:

1. mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: PT Porta Nigra tersebut;
2. membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Jakarta tanggal 30 Oktober 1997 No. 597/Pdt/1997/PT.DKI yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 24 April 1997 No. 161/Pdt.G/1996/PN.Jkt.Bar;

---

<sup>104</sup> Lihat. Akta perdamaian Pengadilan Negeri Jakarta Barat No. 229/PDT.G/2007/PN.JKT.BAR antara Arie Wiryo Moelyadi dan kawan-kawan melawan PT Porta Nigra dan Haji Djuhri bin Haji Geni dan kawan-kawan.

3. mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
4. menyatakan Sita Jaminan berdasarkan penetapan No. 161/Pdt.G/1996/PN.Jkt.Bar tanggal 24 Maret 1997 dan berita acara sita jaminan No. 161/Pdt.G/1996/PN.Jkt.Bar tanggal 1 April 1997 dan 7 April 1997 adalah sah dan berharga;
5. menyatakan Tergugat I,II dan III telah melakukan perbuatan ingkar janji dan melakukan perbuatan melanggar hukum;
6. menyatakan Penggugat adalah satu-satunya pembeli dan pemilik yang sah atas tanah-tanah sengketa tersebut;
7. menghukum Tergugat I, II dan III serta semua orang yang memperoleh hak dari padanya untuk mengosongkan tanah-tanah sengketa tersebut dan menyerahkan dalam keadaan kosong kepada Penggugat;
8. menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
9. menghukum Tergugat I, II dan III asal secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan dan dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebanyak RP 100.000,- (seratus ribu rupiah).

**Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tertanggal 30 Oktober 1997 No. 597/Pdt/1997/PT.DKI:**

1. menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 24 April 1997 No. 161/Pdt.G/1996/PN.Jkt.Bar. yang domohonkan banding;
3. menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam

tingkat pertama dan tingkat banding yang dalam tingkat banding sebesar Rp 45.000,- (empat puluh lima ribu rupiah).

**Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 24 April 1997 No. 161/Pdt.G/1996/PN.Jkt.Bar:**

Dalam Eksepsi:

menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat III seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. menyatakan sita jaminan berdasarkan penetapan No. 161/Pdt.G/1996/PN.Jkt.Bar tanggal 23-3-1997 dan berita acara sita jaminan No. 161/Pdt.G/1996/PN.Jkt.Bar tanggal 1 April 1997 dan 7 April 1997 adalah tidak sah dan tidak berharga;
3. memerintahkan Panitera untuk mengangkat kembali sita jaminan yang telah dilaksanakan oleh Suwono Juru Sita Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 1 April 1997 dan tanggal 7 April 1997 berdasarkan penetapan No. 161/Pdt.G/1996/PN.Jkt.Bar tanggal 24 Maret 1997 dan berita acara sita jaminan No. 161/Pdt.G/1996/PN.Jkt.Bar tanggal 1 April 1997 dan 7 April 1997;
4. menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang hingga saat ini berjumlah RP 15.608.000,- (lima belas juta enam ratus delapan ribu rupiah).

#### 4. Analisis Kasus:

Dalam mempelajari kasus sengketa tanah antara warga Meruya Selatan dengan PT Porta Nigra dan Haji Djuhri *cs* ada beberapa hal yang dapat penulis kemukakan, yaitu:

1. Dasar pokok putusan MA yang menyatakan PT Porta Nigra memiliki alas hak yang sah atas tanah Meruya Selatan tidak sesuai dengan ketentuan-ketentuan hukum tanah nasional. Pada tanggal 1 April 1997 dan 24 April 1997 PN Jakarta Barat memutuskan bahwa gugatan PT Porta Nigra tidak dapat diterima. Alasan majelis hakim antara lain gugatan kurang pihak karena PT Porta Nigra tidak menyertakan para pemilik tanah lainnya di atas tanah sengketa tersebut. Hakim juga memerintahkan pengangkatan sita jaminan tersebut. Mengenai pertimbangan PN Jakarta Barat menyangkut kepemilikan tanah, karena pada saat PN Jakarta Barat memeriksa didapati lokasi yang dimohonkan sita telah berdiri bangunan milik orang lain yang bukan milik Penggugat maupun Tergugat. Jika putusan tidak dapat diterima, seharusnya penggugat memperbaiki gugatannya dan menyertakan si penghuni bangunan di atas tanah sengketa.<sup>105</sup> Dalam Kasasinya, MA tidak memperdulikan pertimbangan hakim di tingkat *judex factie*. MA menimbang bahwa jika pun ada pihak ketiga, mereka dapat melakukan bantahan (*verzet*) terhadap sita jaminan atau pelaksanaan eksekusi bila memiliki bukti untuk mempertahankan

---

<sup>105</sup> Lihat. "Beberapa Catatan Putusan Kasasi Kasus Meruya," <<http://hukumonline.com/detail.asp?id=1675&cl=Berita>>, 2 Oktober 2007.

haknya.<sup>106</sup> Kemudian dalam memori kasasi Haji Djuhri *cs* sebagai pihak tergugat tidak membantah dalil PT Porta Nigra, maka MA menyatakan sita jaminan yang diangkat oleh PN dan Pengadilan Tinggi sah dan berharga. Bila dilihat dalam pertimbangannya, MA juga mengakui adanya pihak ketiga di atas tanah sengketa, namun dalam pertimbangannya para Hakim kasasi menganggap pertimbangan PN Jakarta Barat yang menyatakan gugatan tidak dapat diterima karena kurang pihak tidak berdasar. Dalam putusannya MA bahkan mengabulkan permohonan Kasasi PT Porta Nigra dengan menghukum para tergugat mengosongkan tanah sengketa. Di satu sisi, MA mempertimbangkan bahwa jurusita tidak mencatatkan adanya bangunan. Di sisi lain MA menyalahkan PN Jakarta Barat yang mengakui adanya bangunan beserta pemiliknya yang berakhir pada putusan tidak dapat diterima karena gugatan kurang pihak. Namun melihat putusan yang dihasilkan, MA terkesan mengakui keberadaan pihak ketiga. Hal ini terbukti dalam putusan MA yang mengabulkan gugatan penggugat, seperti tercantum dalam kalimat "menghukum para tergugat dan semua orang yang mendapat hak dari padanya untuk mengosongkan tanah-tanah tersebut dan menyerahkan dalam keadaan kosong kepada penggugat".<sup>107</sup> Secara logika, jika dalam hal ini jurusita memang tidak mencatatkan adanya pihak ketiga di tanah sengketa, sementara PN menyatakan gugatan kurang

---

<sup>106</sup> *Ibid.*

<sup>107</sup> Lihat. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 31 Maret 2000 No. 570 K/Pdt/1999 Perkara Kasasi Perdata antara PT Porta Nigra melawan Haji Djuhri bin Haji Geni dan Kawan-kawan, hal. 139.

pihak, berarti sepertinya ada sidang ditempat. Putusan MA yang menyatakan bahwa PT Porta Nigra sebagai pembeli dan pemilik sah tanah sengketa di Meruya Selatan tidak sesuai dengan ketentuan hukum tanah nasional, putusan tersebut melanggar UUPA:<sup>108</sup>

- a. Pada tahun 1972 dan 1973 tidak ada lagi tanah hak milik adat, semua tanah hak milik yang ada pada tanggal 24 September 1960, yang dimiliki oleh warga negara Indonesia, telah dikonversi karena hukum oleh Pasal II ayat (1) Ketentuan-Ketentuan Konversi UUPA, menjadi hak milik menurut UUPA.
- b. Menurut ketentuan Pasal 21 ayat (1) dan (2) UUPA, hanya warga negara Indonesia dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh Pemerintah, dapat mempunyai hak milik. Yang ditunjuk dengan Peraturan Pemerintah 38/1963 hanya Bank-bank Negara, Perkumpulan Koperasi Pertanian tertentu, Badan-badan keagamaan tertentu dan Badan-badan Sosial tertentu. Tidak termasuk suatu PT sebagai penggugat.
- c. Pembelian tanah menurut Hukum Tanah Nasional, yang bersumber utama pada hukum adat, adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah, dengan pembayaran harganya secara tunai, yang harus terang, artinya dilakukan di hadapan seorang pejabat, di Jakarta pada tahun 1972/1973 seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang akan membuat akta jual belinya. Dengan

---

<sup>108</sup> Lihat. Boedi Harsono, "Ungkapan Keprihatinan seorang Pengajar Hukum Tanah Nasional Indonesia," (Makalah disampaikan dalam Pertemuan Ilmiah Tahunan, Jakarta, 11 Juli 2007), hal. 6.

dilakukannya pembelian suatu bidang tanah hak milik oleh pembeli, bidang tanah yang dibelinya menjadi milik pembeli, pada saat selesai dilakukan jual belinya, yang dibuktikan dengan akta jual beli PPAT tersebut, dan diikuti dengan pendaftarannya di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, untuk memperoleh tanda bukti, berupa sertipikat, sebagai bukti yang lebih kuat dan lebih luas daya pembuktiannya. Selain itu obyeknya harus konkret, bidang tanah yang dibeli harus pasti statusnya dan data fisiknya.

- d. Penggugat tidak memenuhi syarat sebagai pemilik bidang tanah hak milik. Maka menurut hukum tanah nasional tidak dimungkinkan penggugat membeli bidang-bidang tanah yang berstatus hak milik itu. Menurut ketentuan Pasal 26 UUPA perbuatan jual beli tersebut berakibat batal karena hukum, tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung, serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tanah, tidak dapat dituntut kembali. Yang harus dilakukan bukanlah jual beli, melainkan pembebasan hak, yaitu meminta pemilik tanah melepaskan haknya, hingga bidang tanah yang bersangkutan, menjadi tanah negara, untuk kemudian diajukan permohonan kepada Pejabat Badan Pertanahan Nasional yang berwenang untuk diberikan kepadanya, dengan hak atas tanah yang sesuai dengan status hukumnya dan tujuan penggunaannya.
2. Akibat putusan MA tersebut bagi pihak ke tiga yang telah memiliki sertipikat dalam kasus sengketa tanah ini, yaitu sebanyak 1200 keluarga di wilayah Meruya Selatan telah memperoleh tanah sengketa dengan itikad baik, sudah bertahun-tahun

menguasai dan membangun rumah di atasnya dan 1000 keluarga sudah mempunyai sertifikat, yang menurut ketentuan UUPA merupakan alat bukti hak atas tanah yang kuat.<sup>109</sup> Meskipun pihak ketiga (warga Meruya Selatan) telah memiliki sertifikat hak atas tanah yang diterbitkan oleh BPN, sertifikat tersebut tetap dapat saja digugat keabsahannya dengan mengajukan gugatan ke pengadilan dan hakim dapat membatalkan sertifikat tersebut, jadi sertifikat hak atas tanah hanya sebagai alat bukti yang kuat, bukan alat bukti yang mutlak.<sup>110</sup> Hal ini disebabkan karena di Indonesia menganut sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif dalam sistem pendaftaran tanahnya. Namun dalam prakteknya tergantung dari pertimbangan Hakim mengenai berat-ringannya kepentingan para pihak yang bersengketa dalam memutus perkaranya. Dalam kasus sengketa tanah Meruya Selatan, tanda bukti kepemilikan atas tanah sengketa yang dipegang oleh PT Porta Nigra berupa girik, tidak dapat dibenarkan. Dalam UUPA Pasal 19 yang diatur lebih lanjut dalam PP No. 24/1997 disebutkan bahwa sertifikat satu-satunya surat tanda bukti hak atas tanah. Sedangkan tidak sahnya girik sebagai alat/ tanda bukti kepemilikan atas tanah, dipertegas dengan adanya putusan MA tertanggal 10 Februari 1960 No. 34/K/Sip/1960 yang menyatakan bahwa "surat petuk pajak bumi atau pipil atau girik bukan merupakan suatu bukti mutlak, bahwa sawah sengketa adalah milik orang yang namanya tercantum dalam petuk pajak bumi/ pipil/ girik

---

<sup>109</sup> *Ibid.*, hal. 8.

<sup>110</sup> Hutagalung, *op. cit.*, hal. 397.



tersebut, akan tetapi petuk/ pipil/ girik itu hanya merupakan suatu tanda siapakah yang harus membayar pajak dari sawah yang bersangkutan".<sup>111</sup> Dapat disimpulkan bahwa girik hanya berfungsi sebagai surat pengenaan dan pembayaran pajak saja.<sup>112</sup>

3. Lembaga *rechtsverwerking* dalam Pasal 32 ayat (2) PP No. 24/1997 dapat digunakan sebagai penunjang dalam menghadapi gugatan keabsahan sertipikat di pengadilan, intinya adalah apabila seseorang mempunyai tanah tetapi selama jangka waktu tertentu membiarkan tanahnya tidak terurus, dan tanah itu dipergunakan oleh orang lain dengan itikad baik, dia tidak dapat lagi menuntut pengembalian tanah tersebut dari orang lain tadi. Pasal 32 ayat (2) PP No. 24/1997 merupakan upaya perlindungan hak dan kepastian hukum bagi pemegang sertipikat dengan dikukuhkannya lembaga *rechtsverwerking* tersebut. Dalam kasus sengketa tanah warga Meruya Selatan, sebanyak 1200 keluarga di wilayah Meruya Selatan tersebut telah memperoleh tanah sengketa dengan itikad baik, sudah bertahun-tahun menguasai dan membangun rumah di atasnya, membayar pajak dan 1000 keluarga sudah mempunyai sertipikat. Dengan adanya lembaga *rechtsverwerking* yang diatur dalam Pasal 32 ayat (2) PP No. 24/1997 seharusnya warga Meruya Selatan yang telah memiliki sertipikat lebih dari 5 (lima) tahun lamanya dengan itikad baik tidak dapat diganggu gugat kepemilikan sertipikat atas tanah dan/ atau bangunannya.<sup>113</sup>

---

<sup>111</sup> Harsono, *op.cit.*, hal. 85.

<sup>112</sup> *Ibid.*, hal. 84.

<sup>113</sup> Indonesia, *Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah*. PP Nomor 24 Tahun 1997 LN Nomor 59 Tahun 1997, TLN Nomor 3696, Pasal 32 ayat (2).

dikeluarkan oleh Ketua PN Jakarta Barat dalam Penetapan No. 10/2007 Eks.Jo.No. 161/Pdt.G/1996/PN.Jkt.Bar inilah awal terjadinya sengketa tanah antara warga Meruya Selatan dengan PT Porta Nigra dan Haji Djuhri *cs.*<sup>101</sup> Di mana 1200 keluarga di wilayah Meruya Selatan tersebut telah memperoleh tanah dengan itikad baik, sudah bertahun-tahun menguasai dan membangun rumah di atasnya dan 1000 keluarga sudah mempunyai sertipikat, yang menurut ketentuan UUPA merupakan alat bukti hak atas tanah yang kuat.<sup>102</sup> Oleh karena itu, warga Meruya Selatan tidak terima dengan dilakukannya eksekusi terhadap tanah dan/ atau tanah beserta bangunan yang mereka tempati, berdasarkan pertimbangan MA yang disebut dalam amar putusannya bahwa "para pihak yang memiliki bukti untuk mempertahankan haknya dapat melakukan bantahan/ *verzet* terhadap pelaksanaan sita jaminan atau pelaksanaan eksekusi".<sup>103</sup> Maka, warga Meruya Selatan yang dirugikan dengan putusan eksekusi tersebut mengajukan gugatan perlawanan pihak ke-tiga (*derden verzet*) dengan hasil akta perdamaian (*dading*) dalam perkara No. 229/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Bar yang menyatakan PT Porta Nigra melepaskan haknya, mengeluarkan tanah dan/ atau tanah beserta bangunan milik warga Meruya Selatan dan bukan lagi merupakan bagian tanah obyek eksekusi yang akan

---

<sup>101</sup> Lihat. Penetapan Nomor: 10/2007 Eks. Jo. No. 161/PDT/G/1996/PN.JKT.BAR. mengenai Permohonan Eksekusi perkara No. 161/PDT/G/1996/PN.JKT.BAR Jo. No. 597/PDT/1997/PT.DKI. Jo. No. 570/K/Pd/1999, antara PT Porta Nigra melawan Haji Djuhri bin Haji Geni dan kawan-kawan, hal. 2.

<sup>102</sup> Lihat. Boedi Harsono, "Ungkapan Keprihatinan seorang Pengajar Hukum Tanah Nasional Indonesia," (Makalah disampaikan dalam Pertemuan Ilmiah Tahunan, Jakarta, 11 Juli 2007), hal. 8.

<sup>103</sup> Lihat. "Beberapa Catatan Putusan Kasasi Kasus Meruya," <<http://hukumonline.com/detail.asp?id=1675&c=Berita>>, 2 Oktober 2007.

gugatan ke pengadilan dan hakim dapat membatalkan sertipikat tersebut, jadi sertipikat hak atas tanah hanya sebagai alat bukti yang kuat, bukan alat bukti yang mutlak. Hal ini disebabkan karena di Indonesia menganut sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif dalam sistem pendaftaran tanahnya. Namun dalam prakteknya tergantung dari pertimbangan Hakim dalam memutus perkaranya.

3. Untuk mencegah banyaknya gugatan, maka Pasal 32 ayat (2) PP No. 24/1997 telah memberikan perlindungan dimana seseorang yang tercantum namanya dalam sertipikat tidak dapat diajukan gugatan oleh pihak lain yang mempunyai hak atas tanah setelah lewat waktu 5 (lima) tahun dan statusnya sebagai pemilik hak atas tanah akan terus dilindungi sepanjang tanah itu diperoleh dengan itikad baik dan dikuasai secara nyata baik oleh pemegang hak yang bersangkutan, lembaga tersebut dikenal dengan lembaga *rechtsverwerking*. Jadi lembaga *rechtsverwerking* dapat digunakan sebagai penunjang dalam menghadapi gugatan keabsahan sertipikat di pengadilan.

## B. Saran

Berdasarkan hasil analisis dan kesimpulan, maka diajukan saran-saran sebagai berikut:

1. Untuk terus mensosialisasikan kepada masyarakat bahwa hanya sertipikat yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang merupakan tanda bukti hak atas tanah.
2. BPN harus lebih teliti dan cermat dalam melaksanakan prosedur kegiatan

pendaftaran tanah baik untuk pertama kali maupun dalam rangka pemeliharaan data.

Hal ini guna menghindari terjadinya sengketa tanah dikemudian hari.

3. BPN harus memberikan kemudahan dalam administrasi pertanahan yang seringkali menjadi kendala dalam mendukung proses pendaftaran tanah.
4. Para hakim harus mempelajari lebih jauh mengenai hukum tanah nasional agar tidak terjadi lagi kasus-kasus tanah yang merugikan masyarakat.
5. Para penegak hukum agar mensosialisasikan dan menerapkan lembaga *rechtsverwerking* yang merupakan norma hukum positif dalam sistem publikasi dalam menangani kasus-kasus di bidang pertanahan untuk mencapai kepastian hukum dan kepastian haknya.

## DAFTAR PUSTAKA

### BUKU:

- Abdurrahman. *Beberapa Aspek Tentang Hukum Agraria*. Bandung: Alumni, 1983.
- Ardiwilago, Roestandi. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: N.V. Masa Baru, 1962.
- AS Hornby. *Oxford Advanced Learner's Dictionary of Current English*. Oxford University Press, 1987.
- Black's Law Dictionary*. Sixth Edition. Saint Paul Minnesota, West Publishing Ing & Co, 1990.
- Effendi, Aehtiar. *Pendaftaran Tanah Di Indonesia Dan Peraturan Pelaksanaannya*. Edisi II. Cetakan I. Bandung: Alumni, 1963.
- Halim, A. Ridwan. *Hukum Agraria Dalam Tanya Jawab*. Cetakan I. Jakarta: Graha Indonesia, 1998.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia: Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*. Edisi Revisi. Cetakan 15. Jakarta: Djambatan, 2002.
- \_\_\_\_\_, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Edisi Revisi. Cetakan 10. Jakarta: Djambatan, 2005.
- Hutagalung, Arie S. *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*. Cetakan I. Jakarta: Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, 2005.
- \_\_\_\_\_, et. al. *Asas-asas Hukum Agraria*. Bahan Bacaan Pelengkap Mata Kuliah Hukum Agraria. Edisi Revisi 2005.
- Parlindungan, A.P. *Konversi Hak-hak Atas Tanah*. Cetakan I. Bandung: CV Mandar Maju, 1960.
- \_\_\_\_\_, *Pedoman Pelaksanaan Undang-undang Pokok Agraria Dan Tata Cara Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Bandung: PT Alumni, 1987.
- \_\_\_\_\_, *Beberapa Masalah Dalam Undang-undang Pokok Agraria*. Cetakan 2. Bandung: Mandar Maju, 1993.

\_\_\_\_\_, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia (Berdasarkan PP 24 Tahun 1997)*. Cetakan 1. Bandung: Mandar Maju, 1999.

Ruchiyat, Eddy. *Sistem Pendaftaran Tanah Sebelum Dan Sesudah Berlakunya UUPA*. Bandung: CV Armico, 1984.

\_\_\_\_\_, *Politik Pertanahan Nasional Sampai Orde Reformasi*. Bandung: Alumni, 1999.

Salindeho, John. *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*. Jakarta: PT Sinar Grafika, 1987.

Sangsun, Floroanus SP. *Tata Cara Mengurus Sertipikat Tanah*. Cetakan 1. Jakarta: Visimedia, 2007.

Sockanto, Socrjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press, 1986.

\_\_\_\_\_, dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: PT Raja Grafindo, 1994.

Soemardjono, Maria S.W. *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi Dan Implementasi*. Jakarta: Penerbit Buku Kompas, 2001.

\_\_\_\_\_, dan Simorangkir Martin. *Hukum Pertanahan Dalam Berbagai Aspek*. Medan: Bina Media, 2000.

Suandra, I Wayan. *Hukum Pertanahan Indonesia*. Cetakan 1. Jakarta: Rineka Cipta, 1991.

Subekti, R dan R. Tjitrosudibio. *Kitab Undang-undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*. Cet. 31. Jakarta: Pradnya Paramita, 2001.

#### **PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN:**

Indonesia, *Undang-undang Dasar 1945*.

\_\_\_\_\_, *Undang-undang Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria*. UU Nomor 5 Tahun 1960 LN Nomor 104 Tahun 1960, TLN Nomor 2043.

\_\_\_\_\_, *Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah*. PP Nomor 24 Tahun 1997 LN Nomor 59 Tahun 1997, TLN Nomor 3696.

\_\_\_\_\_, *Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional*

*Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997.*

\_\_\_\_\_, *Undang-undang Tentang Jabatan Notaris. UU Nomor 30 Tahun 2004 LN Nomor 117 Tahun 2004, TLN Nomor 4432.*

\_\_\_\_\_, *Peraturan Presiden Republik Indonesia Tentang Badan Pertanahan Nasional. PerPres Nomor 10 Tahun 2006.*

\_\_\_\_\_, *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat akta Tanah. KBPN Nomor 1 Tahun 2006*

#### MAKALAH:

Harsono, Boedi. "Ungkapan Keprihatinan seorang Pengajar Hukum Tanah Nasional Indonesia". Makalah disampaikan dalam Pertemuan Ilmiah Tahunan, Jakarta, 11 Juli 2007.

#### INTERNET:

"Beberapa Catatan Putusan Kasasi Kasus Meruya," <<http://hukumonline.com/detail.asp?id=1675&cl=Berita>>, 2 Oktober 2007.

Anggadha, Arry. "KY: Putusan MA Menangkan PT Porta Nigra Langgar UUPA," <<http://www.detiknews.com/index.php/detik.read/tahun2007/bulan/08/tgl/01/tim e143334/idnews/81999/idkanal/10>>, 16 April 2008.

Bachtiar. Putusan MA Memiliki Sejumlah Kejanggalan, <<http://www.sinarharapan.co.id/berita/0705/18/sh06.html>>, 16 April 2008.

\_\_\_\_\_, Rikando Somba. "Soal Meruya, DPR Panggil MA dan BPN", <<http://www.sinarharapan.co.id/berita/0705/15/sh01.html>>, 16 April 2008.

Kaparini, Yelas. "Kasus Meruya: Buah Kerja Mafia Peradilan," <<http://www.politikindonesia.com/readcol.php?id=1530>>, 16 April 2008.