

BAB 3

PENUTUP

3.1 Simpulan

Berdasarkan uraian dan analisa terhadap putusan pengadilan yang menjadi obyek penelitian pada tulisan ini, maka dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Putusan hakim atas sengketa kepemilikan hak atas tanah di Desa Kramas, Kelurahan Kramas, Kecamatan Semarang Selatan, Kotamadya Semarang antara Kasmir selaku Penggugat melawan Jamian selaku Tergugat I dan Jamud selaku Tergugat II sebagaimana tercantum dalam putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 233/Pdt/G/1984/PN.Smg tanggal 21 Agustus 1985 juncto putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 35/Pdt/1987/P.T. Smg tanggal 2 April 1987 juncto putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2096.K/Pdt/1987 tanggal 28 Desember 1987 sudah tepat sesuai dengan sistem pendaftaran tanah di Indonesia yaitu sistem publikasi negatif dengan unsur positif.
2. Pembatalan sertipikat hak atas tanah oleh Badan Pertanahan Nasional didahului dengan adanya putusan pengadilan mengenai pihak yang berhak atas tanah tersebut.

Mekanisme permohonan pembatalan sertipikat hak atas tanah telah diatur dalam ketentuan Pasal 124-133 PMNA/KBPN Nomor 9 Tahun 1999. Permohonan dimaksud dapat diajukan langsung kepada Menteri atau Kepala Kantor Wilayah atau melalui Kepala Kantor Pertanahan setempat atau kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi atau langsung kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional untuk kemudian diteliti data fisik maupun data yuridis bidang tanahnya. Sedangkan penerbitan surat keputusan pembatalannya merupakan kewenangan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi atau Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Permohonan pembatalan terhadap suatu hak atas tanah yang diajukan ke Badan Pertanahan Nasional dapat terjadi karena terdapat cacat hukum administratif dalam penerbitan sertipikat hak atas tanahnya, sebagaimana

dimaksud dalam pasal 107 PMNA/KBPN Nomor 9 Tahun 1999 maupun karena melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*).

3. Pendaftaran tanah seharusnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah yang dimilikinya agar ia dapat dengan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang sebenarnya. Namun di Indonesia jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah belum sepenuhnya dapat terpenuhi, karena sistem pendaftaran tanah di Indonesia adalah sistem negatif yang mengandung unsur-unsur positif. Artinya bahwa tanda bukti hak atas tanah (sertipikat hak atas tanah) yang diperoleh seseorang belum menunjukkan orang tersebut sebagai pemegang hak yang sebenarnya, sebab setiap waktu dapat dibatalkan apabila ternyata ada pihak lain yang dapat membuktikan secara hukum bahwa ia adalah pemilik yang sebenarnya.
4. Dalam rangka memberikan kepastian hukum terhadap sertipikat hak atas tanah serta perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik sebagai pemegang hak atas tanah, maka :
 - a. Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA mengatur pengertian bahwa sertipikat tanah sebagai surat tanda bukti hak berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
Sertipikat tanah merupakan surat tanda bukti yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Hal ini berarti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum didalamnya harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam melakukan perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam berperkara di pengadilan.
 - b. Ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 yang secara umum menyatakan bahwa setelah lima tahun sejak diterbitkan, sertipikat tanah tidak dapat digugat kepemilikannya, bertujuan untuk memberikan

kepastian hukum terhadap sertipikat hak atas tanah dan perlindungan terhadap pemegang sertipikat hak atas tanah tersebut. Namun kepastian hukum dan perlindungan hukum yang dimaksud tersebut tidaklah hanya menitikberatkan pada jangka waktu selama lima tahun dapat digugat atau tidak, tetapi harus memperhatikan pula proses pada saat sertipikat hak atas tanah tersebut diterbitkan apakah telah melalui prosedur yang benar dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

3.2 Saran

Saran yang dapat diajukan :

1. Untuk menghindari munculnya sengketa mengenai kepemilikan hak atas tanah dikemudian hari, hendaknya Pejabat Pendaftaran Tanah lebih teliti, cermat, dan seksama dalam melakukan pendaftaran tanah dengan mengadakan penelitian baik terhadap data fisik maupun data yuridis atas tanah yang bersangkutan termasuk terhadap riwayat tanah.
2. Perlu adanya peran aktif dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebelum membuat akta peralihan hak atas tanah dengan melakukan pemeriksaan terhadap data yuridis atas obyek tanah yang akan dialihkan serta dalam menjalankan prosedur pendaftaran balik nama hak atas tanah di Kantor Pertanahan dengan memenuhi segala persyaratan yang ditetapkan peraturan perundang-undangan agar dapat memberikan perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik sehingga tidak ada pihak yang dirugikan.
3. Sebelum melakukan jual beli tanah khususnya untuk tanah-tanah yang telah bersertipikat, sebaiknya pembeli terlebih dahulu memeriksa keabsahan dan legalitas sertipikat tanah tersebut ke Kantor Pertanahan setempat. Pembeli dapat mengajukan permohonan untuk mendapatkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) mengenai keadaan dan kondisi tanah berikut sertipikatnya antara lain riwayat tanah dan kepemilikan, luas tanah, dan keterangan-keterangan lainnya misalnya apakah tanah sedang dalam sengketa atau tidak, dan apakah sertipikat yang dimiliki pemiliknya sesuai dengan buku tanah yang ada pada Kantor Pertanahan.

4. Dalam menyelesaikan perkara mengenai sengketa tanah dan untuk lebih menggali masalah-masalah dalam hukum pertanahan yang berkaitan dengan sengketa, seyogyanya majelis hakim dapat menambah alat bukti saksi dengan menghadirkan ahli dibidang pertanahan (saksi ahli) untuk meminta saran kepadanya sebelum mengeluarkan putusan. Hakim yang menangani suatu perkara dapat memperoleh keterangan atau penjelasan tambahan dari para ahli yang ahli dibidangnya untuk memperkuat dasar putusan dan mengantisipasi agar putusan yang dikeluarkan tidak menjadi putusan yang kurang tepat, sehingga tidak ada lagi pihak-pihak yang dirugikan karena hakim kurang menggali keterangan dan penjelasan mengenai permasalahan yang sedang ditanganinya.

