

# BAB 1

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Sejak diundangkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) pada tanggal 24 September 1960, telah terjadi perubahan fundamental pada hukum agraria di Indonesia terutama hukum dibidang pertanahan karena telah terjadi pembaharuan dibidang hukum agraria atau hukum tanah di Indonesia. UUPA telah menciptakan unifikasi dibidang hukum tanah dan hak-hak perorangan atas tanah dan menyatakan tidak berlaku lagi hukum tanah yang dualistik, yaitu :

- a. hukum tanah barat yang liberalistik, dan
- b. hukum tanah adat tertulis ciptaan pemerintah Belanda dan pemerintah Swapraja,

sedangkan hukum tanah adat yang tidak tertulis masih tetap berlaku sebagai sumber utama. Unifikasi hak-hak perorangan atas tanah yang sudah dikuasai oleh orang dan badan hukum baik yang berasal dari hukum tanah barat maupun hukum tanah adat pun dikonversi atau diubah menjadi hak-hak perorangan atas tanah menurut hukum tanah nasional.

Dengan demikian UUPA bersumber utama pada hukum adat yang tidak tertulis, sehingga hukum tanah nasional menggunakan konsepsi, asas-asas, lembaga-lembaga hukum, dan sistem hukum adat yang dirumuskan menjadi norma-norma hukum tanah nasional yang tertulis dan disusun menurut sistem hukum adat. Konsepsi hukum adat mengenai pertanahan yang diangkat menjadi konsepsi hukum tanah nasional dirumuskan sebagai *komunalistik-religius* yang memungkinkan penguasaan bagian-bagian tanah bersama karunia Tuhan Yang Maha Esa oleh para warga negara secara individual dengan hak-hak atas tanah yang bersifat pribadi, sekaligus mengandung unsur kebersamaan.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Boedi Harsono (a), *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, Cet. 10, (Jakarta: Universitas Trisakti, 2007), hlm. 30.

Berdasarkan konsepsi yang bersumber utama pada hukum adat, hak penguasaan atas tanah dalam hukum tanah nasional disusun dalam tata susunan berjenjang sebagai berikut :

a. Hak Bangsa

Disebut dalam Pasal 1 UUPA dan merupakan hak penguasaan atas tanah yang tertinggi dan meliputi semua tanah dalam wilayah negara yang merupakan tanah bersama.

b. Hak Menguasai dari Negara

Disebut dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 dan merupakan hak penguasaan atas tanah sebagai penugasan pelaksanaan Hak Bangsa yang termasuk bidang hukum publik dan meliputi semua tanah bersama bangsa Indonesia. Tafsiran otentik mengenai hakikat dan lingkup Hak Menguasai dari negara itu dirumuskan dalam Pasal 2 UUPA.

c. Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat

Sepanjang menurut kenyataannya masih ada dan merupakan hak penguasaan atas tanah bersama masyarakat hukum adat tertentu. Pasal 3 UUPA mengandung pernyataan pengakuan mengenai keberadaan Hak Ulayat dalam hukum tanah nasional.

d. Hak-hak perorangan yang memberi kewenangan untuk memakai dalam arti menguasai, menggunakan dan/atau mengambil manfaat tertentu dari suatu bidang tanah tertentu, berupa :

1. Hak-hak atas tanah

Berupa hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai yang ketentuan-ketentuan pokoknya terdapat dalam UUPA serta hak-hak lain dalam hukum adat setempat, yang merupakan hak penguasaan atas tanah yang memberi kewenangan kepada pemegang haknya untuk memakai suatu bidang tanah tertentu yang dihaki dalam memenuhi kebutuhan pribadi atau usahanya. Hak-hak atas tanah itu pokok-pokok ketentuannya ada dalam Pasal 4, 9, 16, dan Bab II UUPA.

2. Hak atas tanah wakaf

Merupakan hak penguasaan atas suatu bidang tanah tertentu bekas hak milik yang oleh pemiliknya dipisahkan dari harta kekayaannya dan

melembagakannya selama-lamanya untuk kepentingan peribadatan atau keperluan sosial lainnya, sesuai ajaran hukum agama Islam. Perwakafan tanah hak milik diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 sebagai pelaksanaan Pasal 49 UUPA.

e. Hak Tanggungan

Sebagai satu-satunya hak jaminan atas tanah dalam hukum tanah nasional yang merupakan hak penguasaan atas tanah yang memberi kewenangan kepada kreditor tertentu untuk menjual lelang bidang tanah tertentu yang dijadikan jaminan bagi pelunasan piutang tertentu dalam hal debitor cidera janji dan mengambil pelunasan dari hasil penjualan tersebut dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor yang lain. Hak Tanggungan diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 sebagai pelaksanaan ketentuan Pasal 57 UUPA.<sup>2</sup>

f. Sekalipun bukan hak atas tanah namun Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun sebagaimana diatur dalam Pasal 8 Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun merupakan hak penguasaan yang bersifat individual yang ada hubungannya dengan hak atas tanah dan selalu terkait dengan penggunaan tanah hak bersama dimana rumah susun tersebut didirikan.<sup>3</sup>

Berlakunya dualisme hukum tanah di Indonesia adalah sebagai akibat dari politik penjajahan yang menimbulkan permasalahan antar golongan dalam masyarakat yang tentunya hal ini tidak sejalan dengan cita-cita persatuan dan kesatuan bangsa Indonesia. Oleh karena itu diperlukan adanya suatu hukum pertanahan yang sederhana bersifat nasional, berlaku di seluruh wilayah Republik Indonesia, dan menjamin kepastian hukum bagi seluruh rakyat Indonesia untuk menggantikan hukum tanah yang bersifat dualisme.

Pembentukan UUPA dimaksudkan untuk menghilangkan dualisme hukum tanah di Indonesia tersebut dan meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional yang berstruktur tunggal serta menciptakan reformasi di bidang pertanahan. Salah satu dasar yang diletakkan UUPA sebagai hukum

<sup>2</sup> *Ibid.*, hlm. 40-42.

<sup>3</sup> Sunaryo Basuki, *Pokok-Pokok Hukum Tanah Nasional*, diktat mata kuliah Hukum Agraria Bagian Pertama, Magister Kenotariatan dan Pertanahan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, September 2007, hlm. 9.

tanah nasional adalah kesatuan dan kesederhanaan hukum. Sifat dualisme yang menjiwai hukum agraria kolonial dengan memberlakukan perbedaan antara hak-hak tanah menurut hukum adat dan hak-hak tanah menurut hukum barat harus diakhiri.

Pada pokoknya tujuan pembentukan UUPA sebagaimana tercantum dalam penjelasan umum angka I UUPA adalah :

- a. meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional yang merupakan alat untuk membawa kemakmuran, kebahagiaan, dan keadilan bagi negara dan rakyat terutama rakyat tani dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur;
- b. meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan;
- c. meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

Pemberian jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan memerlukan tersedianya perangkat hukum tertulis yang lengkap, jelas, dan dilaksanakan secara konsisten, serta penyelenggaraan pendaftaran tanah yang efektif.

Dengan tersedianya perangkat hukum yang tertulis, siapapun yang berkepentingan akan dengan mudah mengetahui kemungkinan apa yang tersedia baginya untuk menguasai dan menggunakan tanah yang diperlukannya, bagaimana cara memperolehnya, hak-hak, kewajiban, serta larangan-larangan apa yang ada dalam menguasai tanah dengan hak-hak tertentu, sanksi apa yang dihadapinya jika diabaikan ketentuan-ketentuan yang bersangkutan, serta hal-hal lain yang berhubungan dengan penguasaan dan penggunaan tanah yang dipunyainya.<sup>4</sup>

Kemajuan perekonomian rakyat dan perekonomian nasional berdampak semakin dibutuhkannya kepastian hukum dibidang pertanahan. Tanah semakin diperlukan untuk mendorong peningkatan perekonomian antara lain untuk keperluan modal dan investasi serta jaminan kredit. Namun sering kali sertipikat

---

<sup>4</sup> Boedi Harsono (b), *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya Jilid 1 Hukum Tanah Nasional*, Cet. 3, (Jakarta: Djambatan, 2005), hlm. 69.

tanah menjadi persengketaan bahkan sampai ke pengadilan. Hal ini timbul karena tanah mempunyai fungsi yang sangat penting bagi kehidupan masyarakat dan masyarakat berusaha untuk memperoleh tanah dengan berbagai cara bahkan dengan cara menyerobot tanah milik orang lain.

Berdasarkan hal tersebut diatas, maka semakin diperlukan adanya jaminan kepastian hukum dan kepastian hak atas kepemilikan tanah. Jaminan kepastian hukum dalam penguasaan tanah juga perlu ditingkatkan antara lain dengan mempercepat dan meningkatkan ketelitian dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dengan surat tanda bukti hak berupa sertipikat tanah yang lebih dikukuhkan kekuatan pembuktiannya.<sup>5</sup> Untuk mendapatkan jaminan kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah, maka perlu adanya suatu penyelenggaraan kegiatan yang disebut pendaftaran tanah guna memperoleh bukti kepemilikan hak atas tanah berupa sertipikat hak atas tanah yang berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat atas kepemilikan hak atas tanah tersebut. Dengan diselenggarakannya pendaftaran tanah, maka bagi mereka yang mempunyai tanah dengan mudah akan dapat membuktikan haknya atas tanah yang dikuasai dan dimilikinya karena kepada mereka akan diberikan suatu surat tanda bukti hak oleh pemerintah berupa sertipikat hak atas tanah. Sedangkan bagi calon pembeli atau calon kreditor yang akan menerima tanah sebagai jaminan yang memerlukan keterangan mengenai tanah tersebut misalnya letak tanah, batas-batas tanah, luas tanah, bangunan yang ada di atasnya, status tanah, pemegang hak, ada atau tidak adanya hak pihak lain, dan lain sebagainya, akan dengan mudah memperolehnya karena keterangan-keterangan tersebut disimpan di Kantor Penyelenggara Pendaftaran Tanah dan terbuka bagi umum dengan melihat sendiri daftar dan dokumen yang bersangkutan atau meminta keterangan tertulis mengenai data yang diperlukannya dari kantor tersebut. Semua itu diperlukan olehnya untuk mengamankan pembelian atau penjaminan yang akan dilakukan dan mencegah timbulnya sengketa dikemudian hari.

Kegiatan pendaftaran tanah sebagaimana diuraikan diatas juga sejalan dengan semangat awal pembentukan UUPA untuk menghilangkan segala

---

<sup>5</sup> Boedi Harsono (a), *op. cit.*, hlm. 14.

perbedaan antara hukum tanah adat dan hukum tanah barat dengan mengkonversi hak-hak tanah tersebut menjadi hak baru menurut UUPA sejak berlakunya UUPA. UUPA sebagai peraturan dasar pokok-pokok agraria telah menetapkan ketentuan-ketentuan konversi terhadap hak-hak barat maupun hak-hak Indonesia atas tanah sebagaimana diatur dalam bagian kedua UUPA. Dengan ditetapkannya ketentuan konversi, maka hak-hak dimaksud secara hukum menjadi hak yang sesuai sejak berlakunya UUPA dan secara administratif subyek hak diharuskan mendaftarkan haknya pada instansi pemerintahan melalui suatu kegiatan yang disebut pendaftaran tanah.<sup>6</sup>

Penyelenggaraan pendaftaran tanah merupakan tugas negara yang dilaksanakan oleh pemerintah bagi kepentingan rakyat dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Data yang dihimpun dalam kegiatan pendaftaran tanah pada dasarnya meliputi dua bidang, yaitu :

1. data fisik mengenai tanahnya meliputi lokasi, batas-batas, luas, bangunan yang ada di atasnya;
2. data yuridis mengenai haknya meliputi haknya apa, siapa pemegang haknya, ada atau tidak adanya hak pihak lain.<sup>7</sup>

Ketentuan pendaftaran tanah di Indonesia diatur dalam Pasal 19 UUPA yang dilaksanakan dengan PP Nomor 10 Tahun 1961 dan kemudian diganti dengan PP Nomor 24 Tahun 1997. Kedua Peraturan Pemerintah tersebut merupakan bentuk pelaksanaan pendaftaran tanah yang bertujuan memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, dengan alat bukti yang dihasilkan pada akhir proses pendaftaran tersebut berupa sertipikat hak atas tanah yang terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur. Sertipikat hak atas tanah merupakan alat pembuktian yang kuat sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2), dan Pasal 38 ayat (2) UUPA. Sertipikat hanya merupakan tanda bukti yang kuat

---

<sup>6</sup> Muchtar Wahid, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah : Suatu Analisis dengan Pendekatan Terpadu Secara Normatif dan Sosiologis*, Cet. 1, (Jakarta: Republika, 2008), hlm. 24.

<sup>7</sup> Harsono (b), *op. cit.*, hlm. 72-73.

dan bukan merupakan tanda bukti yang mutlak.<sup>8</sup> Penerbitan sertipikat dimaksudkan agar pemegang hak dapat dengan mudah membuktikan haknya.

Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak atas tanah 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 di Kantor Pertanahan. Ini berarti selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalam sertipikat tanah harus diterima sebagai data yang benar.

Penerbitan suatu sertipikat tanah di suatu negara berkaitan dengan sistem pendaftaran tanah yang dianut oleh negara yang bersangkutan. Jika dilihat dari ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA ditegaskan bahwa surat tanda bukti hak atau sertipikat tanah yang diterbitkan tersebut berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat dan sesuai dengan sistem negatif yang dianut dalam pendaftaran tanah di Indonesia, maka berarti bahwa sertipikat tanah yang diterbitkan itu bukanlah alat bukti yang mutlak yang tidak bisa diganggu gugat artinya sertipikat tanah itu bisa dicabut atau dibatalkan.<sup>9</sup>

Sistem pendaftaran tanah yang digunakan dalam hukum tanah nasional kita adalah sistem pendaftaran hak dengan sistem negatif yang mengandung unsur-unsur positif. Makna dari sistem ini adalah bahwa pemerintah memberikan pengakuan atas sertipikat hak atas tanah sebagai tanda bukti hak dan sebagai alat bukti kuat sepanjang tidak dibuktikan sebaliknya. Hal ini juga dinyatakan oleh putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 459 K/Sip/1975 tanggal 18 September 1975 yang memuat dasar pertimbangan bahwa mengingat stelsel negatif tentang register/pendaftaran tanah yang berlaku di Indonesia, maka pendaftaran nama seseorang di dalam register bukanlah berarti absolut menjadi pemilik tanah tersebut apabila ketidakabsahannya dapat dibuktikan oleh pihak

---

<sup>8</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Cet. 2, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), hlm. 112-113.

<sup>9</sup> Bachtiar Effendi, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya*, cet. 1, edisi kedua, (Bandung: Alumni, 1993), hlm. 75.

lain.<sup>10</sup> Dengan demikian, berdasarkan sistem pendaftaran tanah tersebut, apabila ada pihak yang merasa dirugikan atas diterbitkannya sertipikat atas suatu bidang tanah, maka pihak yang merasa dirugikan tersebut dapat mengajukan gugatan pembatalan sertipikat tersebut.

Sebagai pemberian perlindungan hukum kepada para pemegang sertipikat hak atas tanah tersebut, Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa :

“Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak yang merasa mempunyai hak atas tanah ini tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan pada Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.”<sup>11</sup>

Dari ketentuan tersebut diatas dapat diambil suatu kesimpulan bahwa sertipikat hak atas tanah merupakan alat pembuktian yang kuat dan tujuan pendaftaran tanah yang diselenggarakan adalah dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan.<sup>12</sup> Selain itu ketentuan tersebut juga dimaksudkan untuk memberikan perlindungan hukum bagi para pembeli dan para pemilik sertipikat hak atas tanah yang menguasai bidang tanah tersebut dengan itikad baik. Namun kekuatan hukum sertipikat hak atas tanah sebagai tanda bukti hak atas tanah, pembuktiannya tidak bersifat mutlak karena masih dapat dikalahkan oleh alat bukti lain yang dapat membuktikan sebaliknya melalui proses pembuktian di persidangan.

Timbulnya sengketa pertanahan bermula dari adanya gugatan dari salah satu pihak yang berisi keberatan dan tuntutan terhadap hak atas tanah, baik mengenai status tanah, prioritas, maupun kepemilikannya dengan tujuan untuk memperoleh penyelesaian secara administratif sesuai dengan ketentuan peraturan

---

<sup>10</sup> A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Cet. 1, (Bandung: CV. Mandar Maju, 1999), hlm. 66.

<sup>11</sup> Indonesia (a), *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24, LN No. 59 Tahun 1997, TLN No. 3696, ps.32 ayat (2).

<sup>12</sup> Harsono (b), *op. cit.*, hlm. 481.

yang berlaku. Tujuan akhir dari pengaduan tersebut adalah gugatan bahwa ia adalah pihak yang lebih berhak dari yang lain atas tanah sengketa tersebut. Oleh karena itu penyelesaian terhadap sengketa hukum tersebut tergantung dari sifat atau masalah yang diajukan. Adapun sifat permasalahan dari suatu sengketa pertanahan secara umum ada beberapa macam, antara lain :

- a. masalah yang menyangkut prioritas untuk dapat ditetapkan sebagai pemegang hak yang sah atas tanah yang berstatus hak atau atas tanah yang belum ada haknya;
- b. bantahan terhadap sesuatu alas hak atau bukti perolehan yang digunakan sebagai dasar pemberian hak;
- c. kekeliruan atau kesalahan pemberian hak yang disebabkan penerapan peraturan yang kurang atau tidak benar;
- d. masalah lain yang mengandung aspek-aspek sosial praktis (bersifat strategis).<sup>13</sup>

Penyelesaian sengketa pertanahan dapat berakibat pada pembatalan hak atas tanah. Berdasarkan Pasal 104 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan (PMNA/KBPN Nomor 9 Tahun 1999), pembatalan hak atas tanah meliputi :

- a. pembatalan keputusan pemberian hak;
- b. pembatalan sertipikat hak atas tanah;
- c. pembatalan keputusan pemberian hak dalam rangka pengaturan penguasaan tanah.

Sedangkan alasan penerbitan pembatalan hak atas tanah tersebut karena :

- a. adanya cacat hukum administratif dalam penerbitan keputusan pemberian hak dan/atau sertipikat hak atas tanahnya;
- b. melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.<sup>14</sup>

Pembatalan hak atas tanah tersebut tentunya dilakukan setelah melalui tahap pembuktian yang diajukan oleh para pihak di persidangan mengenai hak

<sup>13</sup> Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Cet. 1, (Bandung: Alumni, 1991), hlm. 22-23.

<sup>14</sup> Badan Pertanahan Nasional, *Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah*, PMNA No. 9 Tahun 1999, bab VI.

atas tanah tersebut. Hal ini sesuai dengan Pasal 1866 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa pembuktian atas suatu hak dapat dibuktikan dengan alat bukti yang terdiri atas :

- a. alat bukti tertulis;
- b. alat bukti saksi-saksi;
- c. alat bukti persangkaan;
- d. alat bukti pengakuan;
- e. alat bukti sumpah.<sup>15</sup>

Dalam tulisan ini, akan dibahas kasus dibatalkannya penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 444/Kramas dan Nomor 445/Kramas oleh Badan Pertanahan Nasional sebagai pelaksanaan eksekusi putusan Pengadilan Negeri Semarang yang diperkuat oleh Pengadilan Tinggi Semarang dan Mahkamah Agung. Perkara ini bermula dari sengketa kepemilikan atas tanah bekas milik adat yang terletak di Desa Kramas, Kelurahan Kramas, Kecamatan Semarang Selatan, Kotamadya Semarang, dengan batas-batas :

sebelah timur : jalan desa;  
 sebelah utara : tanah ladang Sdr. Wardjo;  
 sebelah barat : tanah ladang Sdr. Yusran;  
 sebelah selatan : tanah ladang Sdr. Slamet.

Jamian selaku Penggugat dengan surat bukti C Desa Kramas Nomor 23 memiliki tanah bekas milik adat tersebut sejak tahun 1947 yang diperoleh berdasarkan hak waris dari orang tuanya yaitu Kasmin Wangsa Widjojo dan Nyonya Seneng. Setelah tanah bekas milik adat C Nomor 23 dimiliki oleh Jamian, tanah tersebut mengalami beberapa kali perubahan sebagai berikut :

- a. tahun 1948 tanah dititipkan oleh Jamian kepada Soedarman Hardjoprawiro selaku Carik Desa Kramas dan oleh Soedarman Hardjoprawiro buku C Nomor 23 diubah menjadi C Nomor 171 terdaftar atas nama Soedarman Hardjoprawiro.
- b. karena tidak lagi menjabat sebagai Carik Desa, pada tanggal 12 Juli 1958 tanah tersebut dititipkan oleh Soedarman Hardjoprawiro kepada Kasmir

---

<sup>15</sup> *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* [Burgerlijk Wetboek], diterjemahkan oleh Subekti dan Tjitrosudibio, Cet. 34, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2004), ps. 1866.

selaku Bayan Desa Kramas sehingga buku C Nomor 171 berubah menjadi C Nomor 173 terdaftar atas nama Kasmir dan kemudian tanah bekas milik adat tersebut oleh Kasmir dikonversi menjadi Hak Milik Nomor 404/Kramas terdaftar atas nama Kasmir seluas 6.836 m<sup>2</sup>.

Selanjutnya Hak Milik Nomor 404/Kramas tersebut dijual oleh Kasmir kepada Indra Soewignja dan Nuning Lestari berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 917/XII/1984 dan Nomor 918/XII/1984 tanggal 20 Desember 1984 yang selanjutnya dipisah sempurna (*splitsing*) menjadi Hak Milik Nomor 444/Kramas atas nama Indra Soewignja dan Hak Milik Nomor 445/Kramas atas nama Nuning Lestari masing-masing seluas 3.418 m<sup>2</sup>.

Melalui putusan Nomor 233/Pdt/G/1984/PN.Smg jo Nomor 35/Pdt/1987/PT.Smg jo Nomor 2096.K/Pdt/1987 yang telah berkekuatan hukum tetap, majelis hakim Pengadilan Negeri Semarang, Pengadilan Tinggi Semarang, dan Mahkamah Agung menyatakan bahwa :

1. Tanah yang terletak di Desa Kramas, Kelurahan Kramas, Kecamatan Semarang Selatan, Kotamadya Semarang dengan batas-batas :
  - sebelah timur : jalan desa;
  - sebelah utara : tanah ladang Sdr. Wardjo;
  - sebelah barat : tanah ladang Sdr. Yusran;
  - sebelah selatan : tanah ladang Sdr. Slamet,
 adalah harta warisan peninggalan suami istri Kasmin Wangsa Widjojo dan Nyonya Seneng yang menjadi hak milik Jamian (Penggugat) selaku ahli waris;
2. Penguasaan tanah tegalan tersebut oleh Kasmir (Tergugat I) adalah tanpa hak dan melanggar hukum.
3. Menghukum Tergugat I atau siapapun yang memperoleh hak dari Tergugat I untuk menyerahkan tanah tegalan tersebut dalam keadaan kosong kepada Penggugat.

Berdasarkan putusan tersebut, Badan Pertanahan Nasional melalui Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4-X.C-2005 tanggal 14 Juli 2005 menyetujui permohonan dari Kantor Pertanahan Nasional Kantor Wilayah Propinsi Jawa Tengah dan Kantor Pertanahan Semarang perihal pembatalan

Sertipikat Hak Milik Nomor 444/Kramas dan Nomor 445/Kramas yang merupakan pemisahan dari Sertipikat Hak Milik Nomor 404/Kramas atas nama Kasmir (Tergugat I) yang dimintakan pembatalannya oleh ahli waris Penggugat sebagai tindak lanjut pelaksanaan eksekusi putusan Mahkamah Agung. Oleh karena Sertipikat Hak Milik Nomor 444/Kramas atas nama Indra Soewignja dan Sertipikat Hak Milik Nomor 445/Kramas atas nama Nuning Lestari tidak dapat ditarik dari pemiliknya, maka Kantor Pertanahan membatalkan dan menarik dari peredaran kedua sertipikat tersebut. Selanjutnya Jamian (Penggugat) selaku ahli waris Kasmin Wangsa Widjojo dan Nyonya Seneng dapat mengajukan permohonan konversi hak adat C Nomor 23 kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat berdasarkan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap.

Dari kasus diatas dapat dilihat bahwa Indra Soewignja dan Nuning Lestari selaku pemilik sertipikat hak milik dan selaku pembeli yang beritikad baik dari Kasmir tidak memperoleh perlindungan hukum terhadap sengketa tanah yang tidak secara langsung melibatkan mereka. Hak milik yang merupakan hak turun temurun, terkuat, dan terpenuh ternyata tidak memberikan kepastian hukum bagi mereka untuk memiliki tanah hak milik tersebut.

Sertipikat hak milik atas tanah yang diterbitkan dalam kenyataannya mengandung kelemahan terhadap kepastian haknya karena masih dapat dipersoalkan oleh masyarakat di lembaga peradilan. Oleh karena itu, sertipikat hak milik atas tanah memiliki kekuatan hukum pasti setelah memperoleh putusan hakim.<sup>16</sup> Kepastian hukum dalam pendaftaran tanah mempunyai sasaran untuk mencapai perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah. Oleh karenanya setiap permasalahan yang timbul pada saat sengketa yang bergulir di pengadilan harus melalui proses pembuktian. Dalam hal ini para pihak yang bersengketa memerlukan alat bukti dan sertipikat tanah sebagai hasil proses pendaftaran tanah, merupakan alat bukti hak kepemilikan yang diperlukan oleh para pihak yang bersengketa.<sup>17</sup> Melalui tahap pembuktian di persidangan akan diperoleh kepastian hukum terhadap proses penerbitan sertipikat tanah yang merupakan salah satu

---

<sup>16</sup> Wahid, *op. cit.*, hlm. 112.

<sup>17</sup> Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, (Surabaya: Arkola, 2003), hlm. 43.

kegiatan pendaftaran tanah dan yang pada akhirnya diharapkan akan memberikan perlindungan hukum bagi pemegang sertipikat hak atas tanah.

## **1.2 Pokok Permasalahan**

Yang menjadi pokok permasalahan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Apakah putusan pengadilan sudah tepat dan sesuai dengan sistem pendaftaran tanah di Indonesia?
2. Apakah prosedur pembatalan sertipikat oleh Badan Pertanahan Nasional telah sesuai dengan ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku?
3. Bagaimanakah kepastian hukum terhadap sertipikat hak atas tanah?
4. Bagaimanakah perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik sebagai pemegang sertipikat hak atas tanah?

## **1.3 Metode Penelitian**

### **1.3.1 Bentuk Penelitian**

Bentuk penelitian yang digunakan dalam melakukan penelitian ini adalah yuridis normatif, yaitu penelitian yang menekankan pada penggunaan data sekunder berupa norma hukum tertulis.

### **1.3.2 Tipologi Penelitian**

Tipologi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini yaitu penelitian deskriptif preskriptif. Maksud dari penelitian ini untuk memperoleh gambaran yang lengkap dan jelas tentang proses pembatalan penerbitan sertipikat hak atas tanah oleh Badan Pertanahan Nasional sebagai pelaksanaan eksekusi putusan pengadilan serta memberikan saran atau jalan keluar terhadap permasalahan tersebut.

### 1.3.3 Jenis Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

1. Data primer yaitu data yang diperoleh dari penelitian di lapangan melalui wawancara.
2. Data sekunder yaitu data yang diperoleh melalui penelusuran kepustakaan atau dokumentasi guna mendapatkan landasan teoretis terhadap pembatalan penerbitan sertipikat hak atas tanah oleh Badan Pertanahan Nasional sebagai pelaksanaan eksekusi putusan pengadilan. Sumber hukum yang digunakan berupa :
  - a. sumber hukum primer yaitu sumber hukum yang mengikat berupa Undang-Undang, Peraturan Pemerintah, Peraturan Menteri, atau peraturan perundang-undangan lainnya;
  - b. sumber hukum sekunder yaitu sumber hukum yang memberi penjelasan terhadap sumber hukum primer berupa buku dan makalah.
  - c. sumber hukum tersier yaitu sumber hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap sumber hukum primer atau sumber hukum sekunder berupa artikel ilmiah dan internet.

### 1.3.4 Alat Pengumpulan Data

Pengumpulan data dilakukan dengan cara :

1. Studi Dokumen  
Peneliti mempelajari peraturan perundang-undangan yang berlaku yang mengatur mengenai pendaftaran tanah, pembatalan penerbitan sertipikat hak atas tanah, dan penanganan sengketa pertanahan.
2. Wawancara  
Untuk mendukung dan melengkapi sumber data yang diperoleh melalui studi dokumen dan untuk memperkuat analisis, peneliti melakukan wawancara secara lisan dengan Kepala Sub Direktorat Perkara Wilayah II Direktorat Perkara Pertanahan Deputi Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia sebagai informan yang memahami dan menangani permasalahan terkait.

### 3. Studi Kasus

Peneliti melakukan studi kasus untuk menunjang data yang telah diperoleh melalui studi dokumen dan wawancara.

#### 1.3.5 Metode Analisis Data

Metode analisis data yang digunakan adalah metode kualitatif yaitu mempelajari data kepustakaan untuk menganalisa semua data yang diperoleh dari informan baik secara lisan maupun tertulis.

## 1.4 Sistematika Penulisan

### BAB I PENDAHULUAN

Bab ini terdiri dari empat bagian yaitu latar belakang permasalahan, pokok permasalahan, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

### BAB II PEMBAHASAN

Bab ini akan membahas mengenai pendaftaran tanah, sertipikat hak atas tanah, pembatalan hak atas tanah, dan analisis kasus.

Pada bagian pendaftaran tanah, secara rinci akan dibahas pengertian pendaftaran tanah, obyek pendaftaran tanah, tujuan dan fungsi pendaftaran tanah, kegiatan pendaftaran tanah, sistem pendaftaran tanah, dan pendaftaran tanah di Indonesia.

Pada bagian sertipikat hak atas tanah, akan dikaji lebih mendalam mengenai fungsi sertipikat hak atas tanah, kekuatan pembuktian sertipikat hak atas tanah, dan perlindungan hukum terhadap pemegang sertipikat hak atas tanah selaku pembeli yang beritikad baik.

Bagian pembatalan hak atas tanah membahas pengertian pembatalan hak atas tanah dan prosedur pembatalan hak atas tanah.

Bagian terakhir pada bab ini adalah analisis putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2096.K/Pdt/1987 tanggal 28 Desember 1987 dan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4-X.C-2005 tanggal 14 Juli

2005, dan dampak pembatalan sertipikat hak atas tanah bagi pembeli yang beritikad baik.

### BAB III PENUTUP

Bab penutup ini terdiri dari simpulan atas seluruh tulisan dan saran yang diberikan terhadap kasus yang telah dibahas.

