

**BAB II**  
**SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH MERUPAKAN ALAT BUKTI YANG**  
**KUAT (TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PUTUSAN PENGADILAN**  
**NEGERI YOGYAKARTA NOMOR 71/PDT.G/1999/PN.YK DAN**  
**PUTUSAN PENGADILAN TINGGI YOGYAKARTA NOMOR**  
**59/PDT/2005/PTY)**

## **2. Landasan Teori Umum**

### **2.1 Pendaftaran Tanah**

#### **2.1.1 Pengertian Pendaftaran Tanah**

Menurut A.P. Parlindungan, pendaftaran tanah berasal dari kata *Cadastre* (bahasa Belanda Kadaster) suatu istilah teknis untuk suatu *record* (rekaman), menunjukkan kepada luas, nilai dan kepemilikan (atau lain-lain hak) terhadap suatu bidang tanah. Kata ini berasal dari bahasa latin “*Capistratum*” yang berarti suatu *register* atau *capita* atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah Romawi (*Capotatio Terrens*). Dalam arti yang tegas, *Cadastre* adalah *record* pada lahan-lahan, nilai daripada tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan perpajakan. Dengan demikian, *Cadastre* merupakan alat yang tepat yang memberikan uraian dan identifikasi dari tersebut dan juga sebagai *Continuous recording* (rekaman yang berkesinambungan) dari hak atas tanah.<sup>22</sup>

Menurut Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim lubis, dari segi istilah, ditemukan istilah pendaftaran tanah dalam bahasa Latin disebut “*Capistratum*”, di Jerman dan Italia disebut “*Catastro*”, di Perancis disebut “*Cadastre*”, di Belanda dan juga di Indonesia dengan istilah “*Kadastrale*” atau “*Kadaster*”. Maksud dari *Capistratum* atau *Kadaster* dari segi bahasa adalah suatu *register* atau *capita* atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah Romawi, yang berarti suatu istilah teknis untuk suatu *record* (rekaman) yang menunjukkan kepada luas, nilai dan

---

<sup>22</sup> A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, (Bandung: Mandar Maju, 1990), hal. 18-19

kepemilikan atau pemegang hak suatu bidang tanah , sedangkan *Kadaster* yang modern bisa terjadi atas peta yang ukuran besar dan daftar-daftar yang berkaitan.<sup>23</sup>

Sebutan pendaftaran tanah atau *land registration*: menimbulkan kesan, seakan-akan objek utama pendaftaran atau satu-satunya objek pendaftaran adalah tanah. Memang mengenai pengumpulan sampai penyajian data fisik, tanah yang merupakan objek pendaftaran, yaitu untuk dipastikan letaknya, batas-batasnya dalam peta pendaftaran dan disajikan juga dalam “daftar tanah”. Kata “*Kadaster*” yang menunjukkan pada kegiatan bidang fisik tersebut berasal dari istilah Latin “*Capistratum*” yang merupakan daftar yang berisikan data mengenai tanah.<sup>24</sup>

Pendaftaran tanah adalah rangkaian 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 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.

Kata-kata “suatu rangkaian kegiatan” menunjuk kepada adanya berbagai kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah yang berkaitan satu dengan yang lain, berurutan menjadi satu kesatuan rangkaian yang bermuara pada tersedianya data yang diperlukan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan bagi rakyat.<sup>25</sup>

Kata-kata “terus menerus” menunjuk kepada pelaksanaan kegiatan, yang sekali dimulai tidak akan ada akhirnya. Data yang sudah terkumpul dan tersedia harus selalu dipelihara, dalam arti disesuaikan dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian, hingga tetap dengan keadaan yang terakhir.<sup>26</sup>

Kata “teratur” menunjukkan, bahwa semua kegiatan harus berlandaskan peraturan perundang-undangan yang sesuai, karena hasilnya akan merupakan data

---

<sup>23</sup> Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, (Bandung: Mandar Maju, 2008), hal. 18-19.

<sup>24</sup> Boedi Harsono, *Op. Cit*, hal. 74.

<sup>25</sup> *Ibid*, hal. 71

<sup>26</sup> *Ibid*

bukti menurut hukum, biarpun daya kekuatan pembuktiannya selalu sama dalam hukum negara-negara yang menyelenggarakan pendaftaran tanah.<sup>27</sup>

Data yang dihimpun pada dasarnya meliputi 2 (dua) bidang, yaitu :

1. data fisik mengenai tanahnya : lokasinya, batas-batasnya, luasnya bangunan dan tanaman yang ada di atasnya;
2. data yuridis mengenai haknya : haknya apa, siapa pemegang haknya, ada atau tidak adanya hak pihak lain.

Kata-kata “tanah tertentu” menunjuk kepada objek pendaftaran tanah. Ada kemungkinan, bahwa yang didaftar hanya sebagian tanah yang dipunyai dengan hak yang ditunjuk. Dalam Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 yang semula ditunjuk untuk didaftar adalah hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan, tetapi kemudian diperluas juga mengenai hak pakai yang diperlukan oleh Negara, hak pengelolaan, wakaf dan hak milik atas satuan rumah susun.<sup>28</sup>

Pendaftaran tanah merupakan persoalan yang sangat penting dalam UUPA, karena pendaftaran tanah merupakan awal dari proses lahirnya sebuah bukti kepemilikan hak atas tanah. Begitu pentingnya persoalan pendaftaran tanah tersebut sehingga UUPA memerintahkan kepada pemerintah untuk melakukan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia. Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 19 UUPA dinyatakan sebagai berikut :<sup>29</sup>

1. Untuk menjamin kepastian hukum, oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
2. Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi :
  - a. Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah;
  - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
  - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

---

<sup>27</sup> *Ibid*, hal. 72.

<sup>28</sup> *Ibid*.

<sup>29</sup> Supriadi, *Hukum Agraria*, Cet. 4, (Jakarta : Sinar Grafika, 2010), hal. 152.

3. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
4. Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran tanah termaksud dalam ayat (1) di atas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Sebagai tindak lanjut dari perintah Pasal 19 ayat (1) UUPA tersebut, Pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Berpatokan pada perkembangan yang begitu pesat dan banyaknya persoalan pendaftaran tanah yang muncul ke permukaan dan tidak mampu diselesaikan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, maka setelah berlaku selama kurang lebih 38 tahun, pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.<sup>30</sup>

Definisi pendaftaran tanah dalam Peraturan Pemerintah (PP) No. 24 Tahun 1997 merupakan penyempurnaan dari ruang lingkup kegiatan pendaftaran tanah berdasarkan Pasal 19 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 yang hanya meliputi: pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah, pendaftaran tanah, pendaftaran dan peralihan hak atas tanah serta pemberian tanda bukti hak sebagai alat pembuktian yang kuat.<sup>31</sup>

Pendaftaran tanah berbeda dengan pendaftaran biasa, yang dimaksud pendaftaran biasa adalah pencatatan atau pembukuan mengenai suatu hal yang dilakukan oleh seseorang baik pejabat maupun bukan pejabat, dengan maksud agar suatu hal yang dicatat atau dibukukan itu dapat dipakai sebagai alat pembuktian dikemudian hari. Perbedaannya ditinjau dari hal yang dibukukan dengan subyek pelakunya. Pada pendaftaran biasa, pembukuan dapat dilakukan oleh setiap orang sedangkan pendaftaran tanah hanya boleh dilakukan oleh pejabat yang berwenang yang ada hubungannya dengan masalah tanah dan ditunjuk khusus untuk melakukan tugasnya. Pada pendaftaran biasa, hak yang dibukukan bisa berbagai macam sedangkan pada pendaftaran tanah hanyalah atas tanah.

---

<sup>30</sup> Supriadi, *Ibid*, hal. 153.

<sup>31</sup> *Op. Cit*, hal. 138.

Data-data yang diinventarisir oleh pemerintah dalam rangka pendaftaran tanah meliputi subyek maupun obyek pada hak atas tanah itu dengan cara yang seteliti mungkin, karena bila terjadi kesalahan sedikit saja akan berakibat fatal selama-lamanya, hal ini akan merugikan sipemegang hak tersebut. Data-data yang ada di kantor Pendaftaran Tanah dikelompokkan menjadi 2 (dua), yaitu :

1. Kelompok yuridis, menghimpun data-data tentang :
  - a. nama hak atas tanah;
  - b. nama pemegang hak atas tanah;
  - c. peralihan dan pembebanannya.
2. kelompok teknis ; menghimpun data-data tentang :
  - a. letak tanah;
  - b. panjang dan lebar tanah;
  - c. batas-batas tanah.

Data-data ini dihimpun dalam Surat Ukur.

Dengan adanya pendaftaran tanah ini diharapkan masyarakat dapat mendaftarkan tanahnya agar tanah tersebut terjamin kepemilikannya secara hukum.

#### 2.1.2 Asas-Asas Pendaftaran Tanah

Soedikno Mertokusumo menyatakan bahwa dalam pendaftaran tanah dikenal 2 (dua) macam asas, yaitu:<sup>32</sup>

##### 1. Asas *Specialiteit*

Artinya pelaksanaan pendaftaran tanah itu diselenggarakan atas dasar peraturan perundang-undangan tertentu, yang secara teknis menyangkut masalah pengukuran, pemetaan dan pendaftaran peralihannya. Oleh karena itu, dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dapat memberikan kepastian hukum terhadap hak atas tanah, yaitu memberikan data fisik yang jelas mengenai luas tanah, letak dan batas-batas tanah.

##### 2. Asas *Openbaarheid (Asas Publisitas)*

---

<sup>32</sup> Soedikno Mertokusumo, *Hukum dan Politik Agraria*, (Jakarta: Karunika-Universitas Terbuka, 1988), hal. 99.

Asas ini memberikan data yuridis tentang siapa yang menjadi subjek haknya, apa nama hak atas tanah, serta bagaimana terjadinya peralihan dan pembebanannya. Data ini sifatnya terbuka untuk umum, artinya setiap orang dapat melihatnya.

Berdasarkan asas ini, setiap orang berhak mengetahui data yuridis tentang subjek hak, nama hak atas tanah, peralihan hak dan pembebanan hak atas tanah yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, termasuk mengajukan keberadaan sebelum sertipikat diterbitkan, sertipikat pengganti, sertipikat yang hilang atau sertipikat yang rusak.

Dalam pasal 2 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas :<sup>33</sup>

1. Asas sederhana

Asas ini dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.

2. Asas aman

Asas ini dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.

3. Asas terjangkau

Asas ini dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memerhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh pihak yang memerlukan.

4. Asas mutakhir

Asas ini dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi dikemudian hari.

---

<sup>33</sup> Urip Santoso, *Op. Cit*, hal. 17-18.

Asas ini menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus-menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan.

#### 5. Asas terbuka

Asas ini dimaksudkan agar masyarakat dapat mengetahui atau memperoleh keterangan mengenai data fisik dan data yuridis yang benar setiap saat di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

#### 2.1.3 Tujuan Pendaftaran Tanah

Berdasarkan pasal 3 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997, bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah mempunyai tujuan sebagai berikut :

1. 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.

Tujuan memberikan jaminan kepastian hukum merupakan tujuan utama dalam pendaftaran tanah sebagaimana yang ditetapkan oleh Pasal 19 UUPA.

Maka memperoleh sertipikat, bukan sekadar fasilitas, melainkan merupakan hak pemegang hak atas tanah yang dijamin oleh Undang-Undang.<sup>34</sup>

2. 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.

Dengan adanya pendaftaran tanah maka terbentuk suatu pusat informasi mengenai bidang-bidang tanah sehingga pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar.

Untuk melaksanakan fungsi informasi, data fisik dan data yuridis dari bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar terbuka untuk umum.

---

<sup>34</sup> Boedi Harsono, *Op. Cit*, hal. 475.

Dengan pendaftaran tanah, Pemerintah maupun masyarakat dapat dengan mudah memperoleh informasi tentang data fisik dan data yuridis di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota apabila mau mengadakan suatu perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar, misalnya pengadaan tanah untuk kepentingan Pemerintah atau perusahaan swasta, jual beli, lelang, pembebanan Hak Tanggungan.

3. Untuk terselenggarakannya tertib administrasi pertanahan.

Terselenggarakannya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi dibidang pertanahan.

Adapun jaminan kepastian hukum sebagai tujuan pendaftaran tanah meliputi:<sup>35</sup>

1. Kepastian status hak yang didaftar.

Artinya dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti status hak yang didaftar, misalnya Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Pengelolaan, Hak Tanggungan, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun atau Tanah Wakaf.

2. Kepastian subjek hak.

Artinya dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti pemegang haknya, apakah perserorangan (warga negara Indonesia atau orang asing yang berkedudukan di Indonesia), sekelompok orang secara bersama-sama, atau badan hukum (badan hukum privat atau badan hukum publik).

3. Kepastian objek hak.

Artinya dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti letak tanah, batas-batas tanah dan ukuran (luas) tanah.

Letak tanah berada di jalan, kelurahan/desa, kecamatan, kabupaten/kota dan provinsi mana. Batas-batas tanah meliputi sebelah utara, selatan, timur dan barat berbatasan dengan tanah siapa atau tanah apa. Ukuran (luas) tanah dalam bentuk meter persegi.

Tujuan dari pendaftaran tanah ini adalah sesuai dengan tugas pokok lembaga pendaftaran tanah yaitu :<sup>36</sup>

---

<sup>35</sup> *Op. Cit*, hal 19-20.



1. Melaksanakan inventarisasi pertanahan lengkap di seluruh wilayah Republik Indonesia dengan melaksanakan pengukuran dan pemetaan tanah desa demi desa.
2. Menyelenggarakan pemberian tanda bukti hak sebagai jaminan kepastian hukum atas tanah dengan melaksanakan pendaftaran tanah/ pendaftaran hak atas tanah yang meliputi setiap peralihannya, penghapusannya dan pembebanannya jika ada dengan memberikan tanda bukti berupa sertipikat tanah.
3. Pemasukan, penghasilan keuangan negara dengan memungut biaya pendaftaran hak atas tanah.

#### 2.1.4 Manfaat Pendaftaran Tanah

Pihak-pihak yang memperoleh manfaat dengan diselenggarakan pendaftaran tanah, adalah :<sup>37</sup>

1. Manfaat bagi pemegang hak.
  - a. Memberikan rasa aman
  - b. Dapat mengetahui dengan jelas data fisik dan data yuridisnya
  - c. Memudahkan dalam pelaksanaan peralihan hak
  - d. Harga tanah menjadi lebih tinggi
  - e. Dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan
  - f. Penetapan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tidak mudah keliru
2. Manfaat bagi Pemerintah
  - a. Akan terwujud tertib administrasi pertanahan sebagai salah satu program Catur Tertib Pertanahan. Catur tertib pertanahan merupakan landasan pokok kebijaksanaan pertanahan untuk menyusun program-program penataan kembali penguasaan, pemilikan dan penggunaan tanah dengan maksud untuk menciptakan suasana yang menjamin terlaksananya pembangunan yang baik, yang ditangani oleh pemerintah maupun pihak

---

<sup>36</sup> Bachtiar Effendie, *Pendaftaran Tanah di Indonesia Dan Peraturan Pelaksanaannya*, (Bandung : Alumni, 1983), hal. 20-21.

<sup>37</sup> Urip Santoso, *Op. Cit*, hal. 21.

swasta, dengan meningkatkan jaminan kepastian hukum atas tanah, kelancaran pelayanan di bidang agraria yang cepat, murah dan tepat agar terjangkau oleh segenap lapisan masyarakat. Peningkatan daya guna tanah agar dapat lebih banyak memberi manfaat dan kegunaan bagi kehidupan bangsa serta peningkatan kualitas lingkungan hidup yang dibarengi dengan usaha-usaha pengawetan sumber daya alam, pencegahan pemborosan serta peningkatan kesadaran, tanggung jawab dan cinta pada lingkungan hidup.<sup>38</sup>

- b. Dapat memperlancar kegiatan Pemerintahan yang berkaitan dengan tanah dalam pembangunan
  - c. Dapat mengurangi sengketa di bidang pertanahan, misalnya sengketa batas-batas tanah, pendudukan tanah secara liar
3. Manfaat bagi calon pembeli atau kreditor

Bagi calon pembeli atau calon kreditor dapat dengan mudah memperoleh keterangan yang jelas mengenai data fisik dan data yuridis tanah yang akan menjadi objek perbuatan hukum mengenai tanah.

#### 2.1.5 Objek Pendaftaran Tanah

Dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 1 Tahun 1966 disebutkan bahwa selain hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan maka harus pula didaftarkan menurut ketentuan PP No. 10/1961 :

- a. Semua hak pakai termasuk yang diperoleh departemen-departemen, direktorat-direktorat dan daerah-daerah swatantra sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965;
- b. Semua hak pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965.

Dalam UUPA mengatur bahwa hak-hak atas tanah yang didaftar hanyalah Hak Milik diatur dalam Pasal 23, Hak Guna Usaha diatur dalam Pasal 32, Hak Guna Bangunan diatur dalam Pasal 38 dan Hak Pakai diatur dalam Pasal 41, sedangkan Hak Sewa untuk bangunan tidak wajib didaftar.

<sup>38</sup> R. Soeprapto, *Undang-Undang Pokok Agraria Dalam Praktek*, (Jakarta: Mitra Sari, 1986), hal. 69.

Menurut Pasal 9 PP No. 24 Tahun 1997, Objek Pendaftaran tanah adalah sebagai berikut :<sup>39</sup>

#### 1. Hak Milik

Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6 (Pasal 20 Ayat (1) UUPA).

Yang dapat mempunyai Hak Milik, adalah:

- a. Hanya warga negara Indonesia
- b. Bank Pemerintah atau badan keagamaan dan badan sosial (Permen Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan).

#### 2. Hak Guna Usaha

Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu paling lama 35 tahun dan dapat diperpanjang paling lama 25 tahun guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan (Pasal 28 Ayat (1) UUPA).

Yang dapat mempunyai Hak Guna Usaha, adalah :

- a. Warga negara Indonesia
- b. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Berdasarkan Pasal 8 PP No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, jangka waktu Hak Guna Usaha adalah untuk pertama kalinya paling lama 35 tahun, dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 25 tahun dan dapat diperbarui untuk jangka waktu paling lama 35 tahun.

#### 3. Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun (Pasal 35 Ayat (1) dan Ayat (2) UUPA).

Yang dapat mempunyai Hak Guna Bangunan, adalah :

---

<sup>39</sup> Urip Santoso, *Op.Cit*, hal. 25-30

- a. Warga negara Indonesia
- b. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Dari asal tanahnya, Hak Guna Bangunan dapat terjadi pada tanah negara, tanah Hak Pengelolaan dan tanah Hak Milik.

Jangka waktu Hak Guna Bangunan atas tanah negara dan tanah Hak Pengelolaan menurut Pasal 25 PP No. 40 Tahun 1996 adalah untuk pertama kalinya paling lama adalah 30 tahun, dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun, dapat diperbarui untuk jangka waktu paling lama 30 tahun. Sedangkan jangka waktu Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik menurut Pasal 29 PP No. 40 Tahun 1996 adalah paling lama 30 tahun, tidak dapat diperpanjang, tetapi dapat diperbarui haknya atas kesepakatan pihak pemilik tanah dan pemegang Hak Guna Bangunan.

#### 4. Hak Pakai

Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-Undang ini (Pasal 41 Ayat (1) UUPA).

Yang dapat mempunyai Hak Pakai, Adalah:

- a. Warga negara Indonesia
- b. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia
- c. Departemen, Lembaga Pemerintah Non-Departemen dan Pemerintah Daerah
- d. Badan-badan keagamaan dan sosial
- e. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia
- f. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia
- g. Perwakilan negara asing dan perwakilan badan Internasional.

Hak pakai ada yang diberikan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan dan ada yang diberikan untuk jangka waktu yang ditentukan.

Hak pakai yang diberikan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan selama tanahnya digunakan untuk keperluan tertentu diberikan kepada Departemen, Lembaga Pemerintah Non-Departemen, Pemerintah Daerah, Perwakilan Negara Asing, Perwakilan badan Internasional, Badan Keagamaan dan Badan Sosial.

Jangka waktu Hak Pakai atas tanah negara dan tanah hak pengelolaan adalah untuk pertama kalinya paling lama 25 tahun, dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun, dan dapat diperbarui untuk jangka waktu paling lama 25 tahun. Jangka waktu Hak Pakai atas tanah Hak Milik adalah paling lama 25 tahun, tidak dapat diperpanjang, akan tetapi dapat diperbarui haknya atas dasar kesepakatan anatar pemilik tanah dan pemegang Hak Pakai.

#### 5. Tanah Hak Pengelolaan

Hak Pengelolaan menurut Pasal 1 angka 2 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 jo. Pasal 1 angka 4 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 jo. Pasal 1 angka 3 Permen Agraria/ Kepala BPN No. 9 Tahun 1999, adalah hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya.

Secara lebih lengkap, pengertian Hak Pengelolaan dimuat dalam Pasal 2 Ayat (3) Undang-Undang No. 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 21 tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan jo. Pasal 1 PP No. 36 Tahun 1997 tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan karena pemberian Hak Pengelolaan, adalah hak menguasai dari negara atas tanah yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya untuk merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah, menggunakan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugasnya, menyerahkan bagian-bagian tanah tersebut kepada pihak ketiga dan atau bekerja sama dengan pihak ketiga.

Yang dapat mempunyai Hak Pengelolaan, adalah:

- a. Instansi Pemerintah termasuk Pemerintah daerah
- b. Badan Usaha Milik Negara

- c. Badan Usaha Milik Daerah
  - d. PT. Persero
  - e. Badan Otorita
  - f. Badan-badan hukum pemerintah lainnya yang ditunjuk oleh Pemerintah
6. Tanah Wakaf

Wakaf tanah Hak Milik diatur dalam Pasal 49 Ayat (3) UUPA, yaitu perwakafan tanah milik dilindungi dan diatur dengan peraturan Pemerintah.

Menurut Pasal 1 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik, yang dimaksud dengan wakaf adalah perbuatan hukum seseorang atau badan hukum yang memisahkan sebagian dari harta kekayaannya yang berupa tanah milik dan melembagakannya untuk selamanya untuk kepentingan peribadatan atau keperluan umum lainnya sesuai dengan ajaran Agama Islam.

Hak atas tanah yang dapat diwakafkan untuk kepentingan peribadatan atau kepentingan umum lainnya menurut ajaran Agama Islam hanyalah Hak Milik.

Dalam perwakafan tanah Hak Milik terdapat pihak yang mewakafkan tanah disebut Wakif, pihak menerima tanah wakaf disebut Nadzir, pihak yang membuat ikrar wakaf adalah Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf, dan pihak yang mendaftarkan tanah yang diwakafkan adalah Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

7. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun

Satuan rumah susun adalah rumah susun yang tujuan peruntukan utamanya digunakan secara terpisah sebagai tempat hunian, yang mempunyai sarana penghubung ke jalan umum (Pasal 1 angka 2 Undang-Undang No. 16 Tahun 1985).

Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun adalah hak milik atas satuan yang bersifat perseorangan dan terpisah, meliputi juga hak atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama yang semuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan satuan yang bersangkutan (Pasal 8 Ayat (2) dan Ayat (3) Undang-Undang No. 16 Tahun 1985).

## 8. Hak Tanggungan

Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan kepada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain (Pasal 1 angka 1 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996).

Hak-hak yang dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan Adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atas tanah negara, Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan, Hak Pakai atas tanah negara yang menurut ketentuannya wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindah tangankan dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang berdiri diatas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah negara.

## 9. Tanah Negara

Tanah negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh negara adalah tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah (Pasal 1 angka 3 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997).

Dalam hal tanah negara sebagai objek pendaftaran tanah, pendaftarannya dilakukan dengan cara membukukan bidang tanah yang merupakan tanah negara dalam daftar tanah. Daftar tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat identitas bidang tanah dengan suatu sistem penomoran. Untuk tanah negara tidak disediakan buku tanah dan oleh karenanya di atas tanah negara tidak diterbitkan sertipikat.

Objek pendaftaran tanah dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, kecuali tanah negara dibukukan dalam Buku Tanah dan diterbitkan sertifikat sebagai tanda bukti haknya. Objek pendaftaran tanah bila dikaitkan dengan sistem pendaftaran tanah (*registration of titles*) bukan sistem pendaftaran akta (*registration of deed*). Sistem pendaftaran hak tampak dengan adanya Buku Tanah yang dihimpun dan disajikan serta diterbitkannya sertifikat sebagai surat tanda bukti hak yang didaftar. Sedangkan dalam pendaftaran akta, yang didaftar bukan

haknya, melainkan justru aktanya yang didaftar, yaitu dokumen-dokumen yang membuktikan diciptakannya hak yang bersangkutan dan dilakukannya perbuatan-perbuatan hukum mengenai hak tersebut kemudian.<sup>40</sup>

#### 2.1.6 Kegiatan Pendaftaran Tanah

Kegiatan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan kegiatan pemeliharaan data yang tersedia.<sup>41</sup> Yang dimaksud dengan Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 atau Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 (Pasal 1 angka 9 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997).<sup>42</sup>

Pendaftaran tanah menggunakan dasar obyek satuan-satuan bidang tanah yang disebut persil (*parcel*) yang merupakan bagian-bagian permukaan bumi tertentu yang berbatas dan berdimensi dua dengan ukuran luas yang umumnya dinyatakan dalam meter persegi.

Kegiatan Pendaftaran tanah untuk pertama kali (*initial registration*) dilakukan melalui 2 (dua) cara yaitu :

1. Secara sistematis, yaitu kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan (Pasal 1 angka 10 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997).
2. Secara sporadik, yaitu kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan secara individual atau massal (Pasal 1 angka 11 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997). Pendaftaran tanah secara sporadik

---

<sup>40</sup> A.P. Parlindungan, *Komentar Atas Undang-Undang pokok Agraria*, (Bandung : Mandar Maju, 1991), hal. 480.

<sup>41</sup> Boedi Harsono, *Op. Cit*, hal. 74

<sup>42</sup> Urip Santoso, *Op. Cit*, hal. 32



dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan. Pendaftaran tanah secara sporadik dapat dilakukan secara perseorangan atau massal.<sup>43</sup>

Pendaftaran tanah untuk pertama kali (*initial registration*) meliputi 3 (tiga) bidang kegiatan, yaitu:<sup>44</sup>

1. Bidang fisik (teknik kadastral), yakni untuk memperoleh data tentang letak tanah, batas, luasnya, ada atau tidak bangunan dan tanaman di atasnya. Setelah diketahui letaknya ditetapkan batas-batasnya serta pemberian tanda-tanda batas di setiap sudut tanahnya. Lalu diikuti dengan kegiatan pengukuran dan pembuatan petanya. Penetapan batas dilakukan oleh pejabat pendaftaran tanah berdasarkan informasi dari pemegang hak atas tanah disetujui oleh pemegang atas tanah berbatasan (*contracdictoire delimitatie*). Kegiatan ini menghasilkan peta pendaftaran, yang melukiskan semua tanah yang ada di wilayah pendaftaran yang sudah diukur. Untuk bidang tanah yang telah didaftar tersebut dibuatkan surat ukur.
2. Bidang yuridis, bertujuan untuk memperoleh data mengenai haknya, siapa pemegang haknya, ada atau tidaknya pihak lain yang membebaninya. Untuk hal itu dipakai alat pembuktian dokumen dan lain-lainnya.
3. Penerbitan surat tanda bukti haknya.

Yang dimaksud dengan pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah dan sertipikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi dikemudian (Pasal 1 angka 12 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997). Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis objek pendaftaran tanah yang telah terdaftar. Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan data fisik atau data yuridis tersebut kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam buku tanah. Buku tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu objek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya (Pasal 1 angka 19 Peraturan

---

<sup>43</sup> *Ibid*, hal. 33

<sup>44</sup> Boedi Harsono, *Op.cit.*

Pemerintah No. 24 Tahun 1997). Adapun yang dimaksud perubahan-perubahan yang terjadi adalah :<sup>45</sup>

a. Perubahan data fisik

Terjadi jika luasnya berubah, yaitu jika terjadi pemisahan atau pemecahan bidang tanah yang bersangkutan menjadi satuan-satuan baru atau penggabungan bidang-bidang tanah yang berbatasan menjadi 1 (satu) persil.

b. Perubahan tersebut diikuti dengan pencatatannya pada peta pendaftaran dan pembuatan surat atau surat ukur baru.

1) Perubahan data yuridis

Dalam hal ini bisa mengenai haknya, yaitu berakhir jangka waktu berlakunya, dibatalkan, dicabut atau dibebani hak lain.

2) Perubahan pemegang haknya

Yaitu jika terjadi pewarisan, pemindahan hak atau penggantian nama.

Penyelenggaraan pendaftaran tanah, sesuai dengan ketentuan Pasal 19 UUPA diselenggarakan oleh pemerintah, dalam hal ini oleh Badan Pertanahan Nasional. Pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali mengenai kegiatan-kegiatan tertentu yang ditugaskan kepada Pejabat lain, yaitu kegiatan-kegiatan yang pemanfaatannya bersifat nasional atau melebihi wilayah kerja Kepala Kantor Pertanahan, misalnya pengukuran titik dasar teknik dan pemetaan fotogrametri. Dalam melaksanakan tugas tersebut Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut PP Nomor 24 Tahun 1997 dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, misalnya pembuatan akta PPAT Sementara, pembuatan akta ikrar wakaf oleh Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf, pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) oleh notaris, pembuatan Risalah Lelang oleh Pejabat Lelang, dan adjudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis oleh Panitia Adjudikasi.<sup>46</sup>

Pasal 1 angka 24 PP Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa PPAT sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah

<sup>45</sup> *Ibid*, hal. 79

<sup>46</sup> Boedi Harsono, *Op.cit.*, hal. 482.

tertentu. Pejabat Pembuat Akta Tanah diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional. Untuk mempermudah rakyat di daerah terpencil yang tidak ada pejabat pembuat akta tanahnya dalam melaksanakan perbuatan hukum mengenai tanah, dapat ditunjuk pejabat pembuat akta tanah sementara. Yang dapat ditunjuk sebagai pejabat pembuat akta tanah sementara adalah pejabat pemerintah yang menguasai keadaan daerah yang bersangkutan yaitu kepala Desa. Akta PPAT merupakan salah satu sumber utama dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah. PPAT wajib menolak membuat akta, apabila hal tersebut melanggar ketentuan hukum yang berlaku. Tugas PPAT membantu tugas Kepala Kantor Pertanahan harus diartikan dalam rangka pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah.

#### 2.1.7 Sistem Pendaftaran Tanah

Ada 2 (dua) macam pendaftaran tanah, yaitu :<sup>47</sup>

1. Sistem pendaftaran akta (*registration of deeds*)
2. Sistem pendaftaran hak (*registration of titles, title* dalam arti hak).

Dalam sistem pendaftaran akta, akta-akta itulah yang didaftar oleh Pejabat Pendaftaran Tanah (PPT). Dalam sistem pendaftaran akta PPT bersifat 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 dapat mengakibatkan tidak sahnya perbuatan hukum 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.

Dalam sistem pendaftaran hak pun setiap penciptaan hak baru dan perbuatan-perbuatan hukum yang menimbulkan perbuatan kemudian, juga harus dibuktikan dengan suatu akta. Tetapi dalam penyelenggaraan pendaftarannya, bukan aktanya yang didaftarkan, melainkan haknya yang diciptakan dan perubahan-perubahannya kemudian. Akta merupakan sumber datanya. Untuk pendaftaran hak dan perubahan-perubahannya yang terjadi kemudian disediakan

---

<sup>47</sup> *Ibid*, hal. 75-76.

suatu isian-isian, yang dalam bahasa Inggris disebut *register*. Dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah di Indonesia disebut buku tanah.

Berbeda dengan PPT dalam sistem pendaftaran akta, dalam sistem pendaftaran hak PPT bersifat aktif. Karena disini PPT melakukan pengujian kebenaran data yang dimuat dalam akta yang bersangkutan jika terjadi perubahan-perubahan pada haknya.

Perbedaan antara kedua sistem pendaftaran tanah tersebut adalah:

1. Dalam sistem pendaftaran akta, apabila terjadi perubahan mengenai pemegang haknya maka aktanya yang didaftarkan. Bila terjadi perubahan mengenai tanahnya, maka dibuatkan akta yang baru dan akta yang lama disimpan dikantor pertanahan.
2. dalam sistem pendaftaran hak bila terjadi perubahan haknya dan pemegang haknya, maka peristiwa hukumnya yang dicatat dalam buku tanah/ salinan buku tanah karena diperlukan adanya bukti bahwa benar telah terjadi peristiwa hukum tersebut. Atas dasar bukti inilah peristiwa hukum itu dicatat dalam buku tanah dan salinan buku tanah. Kemudian dikembalikan kepada pemegang haknya.

Persamaan yang ada di antara kedua sistem tersebut yaitu harus dibuatkan akta apabila terjadi perubahan hak atau perbuatan hukum pemindahan hak dan pembebanan dengan hak jaminan, namun fungsi dari akta tersebut berbeda-beda.

Menurut Prof. Boedi Harsono, dari dua macam sistem pendaftaran tanah tersebut, maka sistem yang dianut oleh negara Indonesia adalah sistem pendaftaran hak (*registration of titles*), dimana setiap penciptaan hak baru dan perbuatan-perbuatan hukum yang menimbulkan perubahan kemudian, harus dibuktikan dengan suatu akta dan hak baru tersebut yang didaftarkan.<sup>48</sup>

Sistem pendaftaran hak diciptakan oleh Robert Richard Torrens, dengan tujuan menciptakan sistem baru yang lebih sederhana dan memungkinkan orang memperoleh keterangan dengan cara yang mudah, tanpa harus mengadakan *title*

---

<sup>48</sup> *Ibid*, hal. 76

*search* pada akta-akta yang ada. Ada beberapa keuntungan dari sistem Torrens tersebut antara lain :<sup>49</sup>

1. Menetapkan biaya-biaya yang tak dapat diduga sebelumnya
2. Meniadakan pemeriksaan yang berulang-ulang
3. Meniadakan kebanyakan rekaman
4. Secara tegas menyatakan dasar haknya
5. Melindungi terhadap kesulitan-kesulitan yang tidak tersebut dalam sertipikat
6. Meniadakan (hampir tak mungkin) pemalsuan
7. Tetap memelihara sistem tersebut tanpa menambahkan kepada transaksi menjengkelkan, oleh karena yang memperoleh kemanfaatan daripada sistem tersebut yang membayar biaya
8. Meniadakan alas hak pajak
9. Memberikan suatu alas hak yang abadi, oleh karena negara menjaminkannya tanpa batas.

#### 2.1.8 Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah

Sistem publikasi dalam pendaftaran tanah ada 2 (dua), yaitu :<sup>50</sup>

##### 1. Sistem publikasi negatif

Dalam sistem publikasi negatif bukan pendaftaran, tapi sahnyanya perbuatan hukum yang dilakukan yang menentukan berpindahnya hak kepada pembeli. Pendaftaran tidak membuat orang yang memperoleh tanah dari pihak yang tidak berhak, menjadi pemegang hak yang baru. Dalam sistem ini berlaku asas yang dikenal *nemo plus juris*, yang artinya orang tidak dapat menyerahkan atau memindahkan hak melebihi apa yang dia punyai. Maka data yang disajikan dalam pendaftaran dengan sistem publikasi negatif tidak boleh begitu saja dipercaya kebenarannya. Negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan. Oleh karena negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan, sekalipun sudah melakukan pendaftaran, pembeli selalu masih menghadapi kemungkinan gugatan

<sup>49</sup> A.P. Parlindungan, *Op. Cit*, hal. 25

<sup>50</sup> *Op. Cit*, hal. 79-80

dari orang yang dapat membuktikan bahwa dialah pemegang hak yang sebenarnya. Kelemahan sistem ini diatasi dengan lembaga *acquisitive verjaring*.

Adapun kelemahan dari sistem publikasi negatif adalah :<sup>51</sup>

1. Peranan aktif Pejabat Balik nama tanah akan memakan waktu yang lama
2. Pemilik yang sebenarnya berhak atas tanah akan kehilangan haknya oleh karena kepastian dari buku tanah itu sendiri
3. Wewenang pengadilan diletakkan dalam wewenang administratif.

kebaikan dari sistem publikasi negatif adalah adanya perlindungan kepada pemegang hak sejati. Sedangkan kelemahannya adalah peranan pasif pejabat balik nama tanah yang menyebabkan tumpang tindihnya sertipikat tanah dan mekanisme kerja dalam proses penerbitan sertipikat tanah sedemikian rupa sehingga kurang dimengerti oleh orang awam.<sup>52</sup>

Sistem publikasi yang digunakan dalam Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 adalah sistem negatif yang mengandung unsur positif karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Hal ini seperti yg tercantum dalam pasal 19 ayat (2) huruf c, pasal 23 ayat(2), pasal 32 ayat (2) dan pasal 38 ayat (2) UUPA. Bukan sistem publikasi positif yang murni.

Sistem publikasi yang negatif murni tidak akan menggunakan sistem pendaftaran hak. Juga tidak akan ada pernyataan seperti dalam pasal UUPA tersebut. Sebagaimana akan kita lihat pada ketentuan-ketentuan yang mengatur prosedur pengumpulan sampai penyajian data fisik dan data yuridis yang diperlukan serta pemeliharannya dan penerbitan sertipikat haknya, biarpun sistem publikasinya negatif, tetapi kegiatan-kegiatan yang bersangkutan dilaksanakan secara seksama, agar data yg disajikan sejauh mungkin dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya.

## 2. Sistem publikasi positif

Sistem publikasi positif selalu menggunakan sistem pendaftaran hak. Meskipun ada buku tanah sebagai bentuk-bentuk penyimpanan dan penyajian data yuridis dan sertipikat hak sebagai surat tanda bukti hak. Pendaftaran atau

---

<sup>51</sup> *Ibid*, hal. 33

<sup>52</sup> *Ibid*, hal. 34

pencatatan nama seseorang dalam registrasi sebagai pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, bukan perbuatan hukum pemindahan hak yang dilakukan. Dalam sistem publikasi positif orang yang beritikad baik dan dengan pembayaran, memperoleh hak dari orang yang namanya terdaftar sebagai pemegang hak dalam register, memperoleh apa yang disebut suatu *indefeasible title* (hak yang tidak dapat diganggu gugat) dengan didaftarkan namanya sebagai pemegang hak dalam register. Data yang dimuat dalam register atau buku tanah itu, mempunyai daya pembuktian yang mutlak.

Adapun kebaikan dari sistem publikasi positif adalah.<sup>53</sup>

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

#### 2.1.9 Sertipikat Sebagai Tanda Bukti Hak

##### 2.1.9.1 Pengertian Sertipikat

Salah satu tujuan dari pendaftaran tanah sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 3 PP Nomor 24 Tahun 1997, adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan 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 memberikan kepastian dan perlindungan hukum, kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertipikat hak atas tanah. Ketentuan Pasal 19 UUPA, menyatakan bahwa akhir kegiatan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia yang diadakan oleh Pemerintah adalah pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Namun demikian, UUPA tidak menyebutkan nama surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftar tersebut.<sup>54</sup>

Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak atas tanah, suatu pengakuan dan penegasan dari negara terhadap penguasaan tanah secara perorangan atau bersama atau badan hukum yang ditulis di dalamnya dan sekaligus menjelaskan lokasi, gambar, ukuran dan batas-batas bidang tanah tersebut. Dalam bahasa Inggris

---

<sup>53</sup> Bacthiar Effendi, *Op. Cit.*, hal. 32

<sup>54</sup> Urip Santoso, *Op.cit.*, hal. 42.

sertipikat hak atas tanah biasa disebut *title deed*, sedangkan penguasaan hak atas tanah biasa disebut *land tenure*, pemilikan tanah disebut *land ownership*, dan bidang tanah sering disebut dengan *parcel* atau *plot*. Sertifikat sering dalam terminologi atau "bahasa resmi" hukum-hukum keagrariaan ditulis sertipikat.<sup>55</sup>

Menurut definisi formalnya dikatakan bahwa, "Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Ayat (2) huruf c UUPA dinyatakan bahwa akhir kegiatan pendaftaran tanah yang diadakan oleh Pemerintah adalah pemberian surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. UUPA tidak menyebut nama surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftar.

Pada Pasal 13 Ayat (3) Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 dinyatakan bahwa surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftar adalah sertipikat, yaitu salinan buku tanah dan surat ukur setelah dijahit menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria.<sup>56</sup>

Sejak tanggal 8 Juli 1997, PP Nomor 10 Tahun 1961 dinyatakan tidak berlaku lagi, dan digantikan dengan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Menurut PP Nomor 24 Tahun 1997 kegiatan pendaftaran tanah ada dua (2) macam, yaitu kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis, dan yang kedua adalah kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah.

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya menghasilkan surat tanda bukti hak yang berupa sertipikat. Menurut ketentuan Pasal 1 angka 20 PP Nomor 24 Tahun 1997, yang dimaksud dengan sertipikat adalah surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat 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.

Data yang dimuat dalam sertipikat adalah data fisik dan data yuridis. Data fisik menurut Pasal 1 angka 6 PP Nomor 24 Tahun 1997, adalah keterangan mengenai letak, batas, dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang

---

<sup>55</sup> Herman Hermit, *Cara memperoleh Sertipikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara Dan Tanah Pemda*, (Bandung : Mandar Maju, 2004), hal. 29

<sup>56</sup> Urip Santoso, *Op.cit.*



didaftar, keterangan mengenai ada atau tidaknya bangunan atau bagian bangunan di atasnya. Data yuridis menurut Pasal 1 angka 7 PP Nomor 24 Tahun 1997, adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya, dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya. Data fisik dan data yuridis dalam sertipikat diambil dari buku tanah. Buku tanah menurut Pasal 1 angka 19 PP Nomor 24 Tahun 1997 adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu obyek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya.

Sertipikat diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, sedangkan pejabat yang berwenang menandatangani sertipikat menurut PP Nomor 24 Tahun 1997 jo. Permen Agraria/Kepala BPN Nomor 24 Tahun 1997, adalah :<sup>57</sup>

1. Dalam pendaftaran tanah secara sistematis, sertipikat ditandatangani oleh Ketua Panitia Adjudikasi atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.
2. Dalam pendaftaran tanah secara sporadik yang bersifat individu (perseorangan), sertipikat ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.
3. Dalam pendaftaran tanah secara sporadik yang bersifat massal, sertipikat ditandatangani oleh Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Untuk menjamin keamanan, kepastian dan perlindungan hukum bagi para pemilik sertipikat, Kantor Pertanahan menyelenggarakan suatu penatausahaan pendaftaran tanah dengan antara lain menyelenggarakan, menyimpan dan memelihara apa yang disebut dengan daftar umum, yang terdiri dari 6 (enam) daftar, yaitu:<sup>58</sup>

1. Daftar nama
2. Daftar tanah
3. Daftar buku tanah
4. Daftar surat ukur

---

<sup>57</sup> Urip Santoso, *op.cit.*, hlm. 260-261.

<sup>58</sup> Herman Hermit, *Op.cit.*, hal. 31

5. Daftar denah satuan rumah susun
6. Daftar salinan sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun

Tugas-tugas penyelenggaraan penata usahaan dimaksud merupakan amanat dari Pasal 19 UUPA dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang tata caranya diatur secara operasional oleh Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997. Ketiga peraturan perundangan tersebut memang merupakan dasar hukum utama bagi penyelenggaraan pendaftaran tanah.<sup>59</sup>

#### 2.1.9.2 Kekuatan Pembuktian Sertipikat

Maksud diterbitkan sertipikat dalam kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah agar pemegang hak dengan mudah dapat membuktikan bahwa dirinya sebagai pemegang haknya. Sertipikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah.<sup>60</sup>

Sertifikat sebagai tanda bukti hak yang bersifat kuat mengandung pengertian bahwa data fisik dan data yuridis yang termuat dalam sertifikat mempunyai kekuatan bukti dan harus diterima sebagai keterangan yang benar, selama tidak dibuktikan sebaliknya dengan alat bukti yang lain, yang berupa sertifikat atau selain sertifikat (petuk pajak bumi/kutipan *letter c*). Dalam hal ini, pengadilanlah yang akan memutuskan alat bukti mana yang benar. Kalau ternyata bahwa data fisik dan data yuridis yang dimuat dalam sertifikat tidak benar, maka akan diadakan pembetulan sebagaimana mestinya. Dalam sistem publikasi negatif yang bertendensi positif, pihak yang dirugikan dapat mengajukan gugatan ke pengadilan dengan membawa alat bukti lain yang berupa sertifikat atau selain sertifikat (petuk pajak bumi/kutipan *letter c*), pengadilanlah yang akan memutuskan alat bukti mana yang benar. Apabila di kemudian hari ternyata data fisik dan/atau data yuridis yang dimuat dalam sertifikat tidak benar, atas dasar putusan hakim yang sudah berkekuatan hukum tetap, sertifikat tersebut diadakan pembetulan seperlunya. Dengan demikian, sertifikat bukanlah merupakan satu-satunya alat bukti hak atas tanah. Meskipun telah diterbitkan sertifikat, pemegang

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

<sup>60</sup> Urip Santoso, *Op. Cit*, hal 43

hak atas tanah dengan mudah membuktikan hak atas tanahnya, namun demikian berdasarkan ketentuan Pasal 32 Ayat (1) PP Nomor : 24 Tahun 1997 tidak ada jaminan bagi pemegang hak atas tanah untuk tidak mendapatkan gugatan dari pihak lain yang merasa dirugikan atas diterbitkannya sertifikat tersebut. Demikian pula Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPNRI) tidak menjamin kebenaran data fisik dan data yuridis yang memuat dalam sertifikat.<sup>61</sup>

Sifat pembuktian sertipikat sebagai tanda bukti hak dimuat dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, Yaitu :<sup>62</sup>

1. 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.
2. 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 lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat.

Ketentuan Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 merupakan penjabaran dari ketentuan Pasal 19 Ayat (2) huruf c, Pasal 23 Ayat (2), Pasal 32 Ayat (2) dan Pasal 38 Ayat (2) UUPA, yang berisikan bahwa pendaftaran tanah menghasilkan surat tanda bukti yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Berdasarkan ketentuan Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, maka sistem publikasi pendaftaran tanah yang dianut adalah sistem publikasi negatif yang bertendens positif yaitu sertipikat hanya merupakan surat tanda bukti hak yang bersifat kuat dan bukan merupakan surat tanda bukti hak yang bersifat mutlak. Hal ini berarti bahwa data fisik dan

---

<sup>61</sup> Urip Santoso, *Op.cit.*, hal.275.

<sup>62</sup> Herman Hermit, *Op.cit.*, hal. 44

data yuridis yang tercantum dalam sertipikat mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima hakim sebagai keterangan yang benar selama dan sepanjang tidak ada alat bukti lain yang membuktikan sebaliknya. Dengan demikian, pengadilanlah yang berwenang memutuskan alat bukti mana yang benar dan apabila terbukti sertipikat tersebut tidak benar, maka diadakan perubahan dan pembetulan sebagaimana mestinya.<sup>63</sup>

Ketentuan Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 mempunyai kelemahan, yaitu negara tidak menjamin kebenaran data fisik dan data yuridis yang disajikan dan tidak adanya jaminan bagi pemilik sertipikat dikarenakan sewaktu-waktu akan mendapatkan gugatan dari pihak lain yang merasa dirugikan atas diterbitkannya sertipikat. Untuk menutupi kelemahan dalam ketentuan Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 dan untuk memberikan perlindungan hukum kepada pemilik sertipikat dari gugatan pihak lain dan menjadikannya sertipikat sebagai tanda bukti yang bersifat mutlak, maka dibuatlah ketentuan Pasal 32 Ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997. sertipikat sebagai surat tanda bukti hak yang bersifat mutlak apabila memenuhi unsur-unsur secara kumulatif, yaitu:<sup>64</sup>

1. Sertipikat diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum
2. Tanah diperoleh dengan itikad baik
3. Tanah dikuasai secara nyata
4. Dalam waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak ada yang mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat.

Kelemahan system publikasi 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. Umumnya kelemahan tersebut diatasi dengan menggunakan lembaga *acquisitive* verjaring atau *adverse possession*. Hukum Tanah kita yang memakai dasar Hukum Adat tidak mengenalnya. Tetapi dalam Hukum Adat terdapat

---

<sup>63</sup> *Ibid*, hal. 45

<sup>64</sup> *Ibid*, hal. 45-46

lembaga yang dapat digunakan untuk mengatasi kelemahan system publikasi negatif dalam pendaftaran tanah, yaitu lembaga *reschtsverwerking*. Dalam Hukum Adat jika seseorang selama sekian waktu membiarkan tanahnya tidak dikerjakan, kemudian tanah itu dikerjakan orang lain yang memperolehnya dengan iktikad baik, maka hilanglah haknya untuk menuntut kembali tanah tersebut.<sup>65</sup>

Berkaitan dengan sifat pembuktian sertifikat sebagai tanda bukti hak sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 32 Ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997, Maria S.W, Sumardjono menyatakan bahwa apabila selama 5 (lima) tahun pemegang hak atas tanah semula lalai untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan sifat dan tujuan haknya, serta membiarkan hak atas tanahnya dikuasai dan didaftarkan oleh pihak lain yang beritikad baik dan ia tidak mengajukan gugatan ke pengadilan, berarti yang bersangkutan menelantarkan tanahnya dan kehilangan haknya untuk menggugat. Konsepsi ini didasarkan pada lembaga *rechtsverwerking* yang dikenal dalam Hukum Adat.<sup>66</sup>

Inti dari *rechtverwerking* adalah apabila seseorang mempunyai tanah, tetapi selama jangka waktu tertentu membiarkan tanahnya tidak terurus, dan tanah itu digunakan oleh orang lain dengan itikad baik, dia tidak lagi dapat menuntut pengembalian kembali tanah tersebut dari orang lain tadi. Lembaga tersebut adalah sesuai dengan prinsip yang dianut oleh Hukum Adat bahwa tanah merupakan milik bersama masyarakat/anggotanya, dan tidak boleh sekadar dimiliki akan tetapi tidak digunakan, sama halnya dengan larangan menelantarkan tanah dalam Hukum Tanah Nasional.<sup>67</sup>

Dengan diterbitkannya sertifikat sebagai hasil akhir kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya, maka terwujud jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang haknya. Dalam rangka pembuktian hak atas tanah, maksud diterbitkannya hak atas tanah adalah agar dengan mudah dapat

---

<sup>65</sup> Urip Santoso, *Op.cit*, hal.277.

<sup>66</sup> Maria S.W. Sumardjono, Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum Dalam Pendaftaran Tanah,(makalah disampaikan pada Seminar Nasional Kebijakan Baru Pendaftaran Tanah dan Pajak-Pajak Yang Terkait : Suatu Proses Sosialisasi dan Tantangannya, Kerja sama Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada dan Badan Pertanahan Nasional, Yogyakarta, 13 September 1997), hlm. 203.

<sup>67</sup> Arie S. Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*. (Jakarta : Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, 2005), hal. 89.

membuktikan nama yang tercantum dalam sertifikat sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

Demikian pentingnya peranan sertifikat, sehingga kekuatan pembuktiannya tidak hanya berlaku eksternal/terhadap pihak luas, tetapi juga mempunyai daya kekuatan internal, yakni memberikan rasa aman bagi para pemegang/pemilikinya serta ahli warisnya agar ahli warisnya di kemudian hari tidak mengalami kesulitan, dalam arti tidak perlu bersusah payah untuk mengurusnya; paling-paling harus menjaga keamanannya serta menghindari kerusakannya.<sup>68</sup>

#### 2.1.10 Pembatalan Hak Atas Tanah

Pasal 1 angka 14 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan memberi pengertian mengenai pembatalan hak atas tanah, yaitu pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah atau sertipikat hak atas tanah karena putusan tersebut mengandung cacat hukum dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

Batalnya suatu hak atas tanah pada dasarnya disebabkan oleh dua hal sebagaimana disebutkan secara lebih rinci dalam Bab VI tentang Tata Cara Pembatalan Hak Atas Tanah, Pasal 104 Ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999, yakni:

1. Terdapat cacat hukum administratif dalam penerbitan keputusan pemberian dan/atau sertipikat hak atas tanahnya
2. Dalam rangka melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Cacat hukum administratif berkaitan dengan kesalahan yang bersifat hukum administratif, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 107 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999, yakni disebabkan oleh kesalahan prosedur, kesalahan penerapan undang-undang, kesalahan objek hak, kesalahan jenis hak, kesalahan perhitungan luas, adanya tumpang tindih hak

---

<sup>68</sup> Beni Bosu, *Perkembangan Terbaru Sertipikat (Tanah, Tanggungan, dan Condominium)*, (Jakarta : Mediatama Saptakarya, 1997), hal. 5.

atas tanah atau karena data yuridis atau data fisiknya tidak benar atau kesalahan lainnya yang bersifat administratif. Sedangkan pembatalan hak atas tanah karena melaksanakan kekuatan hukum tetap, antara lain yang berkaitan dengan keabsahan alas hak yang mendasari hubungan hukum yang timbul dari adanya hak atas tanah yang bersangkutan.

Batalnya Hak Atas Tanah terdapat 3 (tiga) syarat, yaitu :

1. Syarat Yuridis

Syarat ini mengharuskan adanya alasan hukum yang cukup sehingga hak atas tanah yang bersangkutan harus batal atau dibatalkan. Syarat yuridis berupa data yang membuktikan tidak adanya hubungan hukum yang sah antara subyek hak dengan tanahnya, atau ada pihak lain yang lebih berhak, atau ada pihak lain yang sama-sama mempunyai hak (hak bersama)

2. Syarat Teknis

Syarat teknis menunjukkan bahwa obyek hak yang ditunjuk jelas, spesifik dan unik. Jelas menunjuk pada letak dan batas-batasnya, spesifik menunjukkan satu-satunya hubungan dengan pemegang hak dan unik menunjukkan bidang tanah tersebut adalah satu-satunya didunia. Jika salah satu dari ketiga hal tersebut tidak terpenuhi, maka sudah cukup alasan bagi pembatalannya.

3. Syarat Administratif

Syarat administratif berupa bukti surat yang dijadikan dokumen dari syarat yuridis maupun teknis, yang menunjukkan bahwa hak atas tanah yang hendak dibatalkan menyangkut bidang tanah yang dimaksud dalam surat tersebut. Selain bukti surat, diperlukan juga bukti pendukung administratif lainnya yang berkaitan dengan pihak pemohon pembatalan.

Pembatalan hak atas tanah dapat dilakukan melalui 2 (dua) cara sebagai berikut:

1. Langsung

Pembatalan secara langsung dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan tanpa menunggu keputusan Pejabat Tata Usaha Negara terlebih dahulu, dalam hal hak atas tanah yang bersangkutan batal demi hukum. Dasar pembatalannya adalah subyek hak atas tanah yang sudah tidak memenuhi syarat lagi sebagai pemegang hak dan apabila terdapat keadaan tanahnya musnah.

## 2. Tidak Langsung

Pembatalan jenis ini hanya dapat dilakukan apabila mendapat keputusan Pejabat Tata Usaha Negara. Dasar pembatalannya adalah jika terdapat cacat yuridis sebagai hasil penelitian yang seksama.

Pembatalan Hak Atas Tanah dalam Pasal 104 ayat (1) PMNA/KBPN Nomor : 9/1999 meliputi 3 (tiga) produk pelayanan BPN, yaitu:

1. Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah
2. Sertipikat Hak Atas Tanah
3. Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah dalam rangka Pengaturan Penguasaan tanah.

Ada 3 (tiga) cara pembatalan hak atas tanah, yaitu :<sup>69</sup>

1. Pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administrasi yang diterbitkan karena permohonan.
  - a. Dasar hukum : Pasal 108 sampai dengan 118 PMNA/KBPN No. 9/1999.
  - b. Pengajuan permohonan pembatalan diajukan secara tertulis, dengan memuat :
    - 1) Keterangan mengenai pemohon, baik pemohon perorangan maupun badan hukum. Keterangan ini disertai foto copy bukti diri termasuk bukti kewarganegaraan bagi pemohon perorangan, dan akta pendirian perusahaan serta perubahannya bila pemohon badan hukum.
    - 2) Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik tanah yang sedang disengketakan. Data memuat nomor dan jenis hak, letak, batas dan luas tanah, jenis penggunaan tanahnya. Keterangan ini dilengkapi dengan melampirkan foto copy surat keputusan dan/atau sertipikat hak atas tanah dan surat-surat lain yang diperlukan untuk mendukung permohonan pembatalan hak atas tanah.
    - 3) Permohonan disampaikan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan.

---

<sup>69</sup> Hasan Basri, Nata Menggala dan Sarjita, *Pembatalan dan Kebatalan Hak Atas Tanah*, (Yogyakarta ; Tugujogja, 2005), hal. 54-58.



- 4) Kantor pertanahan selanjutnya akan menyampaikan kepada pihak ke 3 yang berkepentingan (termohon) perihal adanya permohonan pembatalan, untuk kemudian diminta tanggapannya dalam waktu satu bulan.
  - 5) Selanjutnya, permohonan akan diperiksa dan diteliti substansinya. Bilamana diperlukan, kantor pertanahan akan melaksanakan penelitian berkas/warkah dan/atau rekonstruksi atas obyek hak yang disengketakan. Hasil penelitian ditunangkan dalam berita acara penelitian data fisik dan data yuridis yang menjadi daasr dalam menjawab permohonan pembatalan.
  - 6) Jawaban atas permohonan pembatalan ini baik berupa keputusan pembatalan hak atau penolakan pembatalan akan disampaikan kepada pemohon melalui surat tercatat atau dengan cara lain yang menjamin sampainya keputusan kepada yang berhak.
2. Pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administrasi yang diterbitkan tanpa ada permohonan.
- Bilamana suatu keputusan pemberian hak dan/atau sertifikat hak atas tanah diketahui mengandung cacat hukum administrasi sebagaimana diatur dalam Pasal 106 serta ditemukan pelanggaran atas kewajiban pemegang hak sebagaimana diatur dalam Pasal 103 PMNA/KBPN No. 9/1999, maka tanpa ada permohonan pembatalan, Kepala Badan Pertanahan Nasional dapat mengeluarkan keputusan pembatalan hak tersebut. Proses pembatalannya sebagai berikut :
- a. Pembatalan hak atas tanah terlebih dahulu dilakukan penelitian data fisik dan data yuridis terhadap keputusan pemberian hak atas tanah dan/ sertifikat hak atas tanah yang diduga terdapat kecacatan.
  - b. Hasil penelitian kemudian disampaikan kepada Kepala Kantor Wilayah (Kanwil) BPN Provinsi dengan menyertakan hasil dari penelitian data fisik dan data yuridis dan telaahan/pendapat kantor pertanahan pemeriksa.

- c. Bilamana berdasarkan data fisik dan data yuridis yang telah diteliti, dinilai telah cukup untuk mengambil keputusan, maka Kepala Kanwil BPN Provinsi menerbitkan keputusan yang dapat berupa pembatalan atau penolakan pembatalan. Keputusan yang diambil memuat alasan dan dasar hukumnya.
  - d. Bilamana kewenangan pembatalan terletak pada Kepala BPN, maka Kanwil mengirimkan hasil penelitian beserta hasil telaahan dan pendapat.
  - e. Kepala BPN selanjutnya akan meneliti dan mempertimbangkan telaahan yang ada, untuk selanjutnya mengambil kesimpulan dapat atau tidaknya dikeluarkan keputusan pembatalan hak. Bilamana telah cukup untuk mengambil keputusan, maka Kepala BPN menerbitkan keputusan pembatalan atau penolakan yang disertai alasan-alasannya.
3. Pembatalan hak atas tanah karean melaksanakan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.
- a. Keputusan pembatalan hak atas tanah ini dilaksanakan atas permohonan yang berkepentingan.
  - b. Putusan pengadilan yang dapat dijadikan dasar untuk mengajukan permohonan adalah putusan yang dalam amarnya meliputi pernyataan batal atau tidak mempunyai kekuatan hukum atau yang pada intinya sama dengan itu (Pasal 124 ayat (2) PMNA/KBPN 9/1999).
  - c. Proses pelaksanaan pembatalannya, yaitu :
    - 1) Permohonan diajukan secara tertulis kepada Kepala BPN atau melalui Kanwil BPN Provinsi atau kantor pertanahan.
    - 2) Setiap satu permohonan disyaratkan hanya memuat untuk satu atau beberapa hak atas tanah tertentu yang letaknya berada dalam satu wilayah kabupaten/kota.
    - 3) Permohonan memuat :

- a. Keterangan pemohon baik pemohon perorangan maupun badan hukum. Keterangan ini disertai foto copy bukti diri termasuk bukti kewarganegaraan bagi pemohon perorangan, dan akta pendirian perusahaan serta perubahannya bila pemohon badan hukum.
  - b. Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi pula data yuridis dan data fisik tanah yang sedang disengketakan. Data memuat nomor dan jenis hak, letak, batas dan luas tanah, jenis penggunaan tanahnya. Keterangan ini dilengkapi dengan melampirkan surat keputusan dan/atau sertifikat hak atas tanah dan surat-surat lain yang diperlukan untuk mendukung pengajuan pembatalan hak atas tanah.
  - c. Alasan-alasan mengajukan permohonan pembatalan.
  - d. Foto copy putusan pengadilan dari tingkat pertama hingga putusan yang berkekuatan hukum tetap.
  - e. Berita acara eksekusi, apabila untuk perkara perdata atau pidana.
  - f. Surat-surat lain yang berkaitan dengan permohonan pembatalan.
- 4) Berdasarkan berkas permohonan dan bukti-bukti pendukung yang telah disampaikan dari kantor Pertanahan Kabupaten/Kota/Kanwil BPN Provinsi, selanjutnya Kepala Badan Pertanahan Nasional :
- a. Memutuskan permohonan tersebut dengan menerbitkan keputusan pembatalan hak atas tanah.
  - b. Memberitahukan bahwa amar putusan pengadilan tidak dapat dilaksanakan disertai pertimbangan dan alasan untuk selanjutnya Kepala BPN meminta fatwa kepada Mahkamah Agung tentang amar putusan pengadilan yang tidak dapat dilaksanakan tersebut.
  - c. Terhadap permohonan baik yang dikabulkan dengan menerbitkan surat keputusan pembatalan hak atas tanah, atau penolakan karena amar putusan pengadilan yang tidak dapat dilaksanakan (*non executable*), disampaikan melalui surat tercatat atau cara lain yang

menjamin sampainya keputusan/pemberitahuan kepada pihak yang berhak.

Permohonan pembatalan hak diajukan kepada Pejabat yang berwenang melalui Kepala Kantor Pertanahan dengan melampiri bukti-bukti surat asli yang dijadikan dasar pembatalan yang disertai dengan pertimbangan dari pejabat yang mengusulkan. Berdasarkan usulan tersebut, pejabat yang berwenang kemudian menerbitkan surat keputusan pembatalan hak untuk dijadikan dasar pencoretan hak yang terdapat dalam daftar-daftar umum pendaftaran tanah.

Pembatalan hak atas tanah sebaiknya tidak dipandang secara sempit hanya meliputi pembatalan Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH) semata, namun juga meliputi pembatalan sertipikat, pembatalan pendaftaran hak karena konversi dan pembatalan pendaftaran peralihan hak.<sup>70</sup>

Berdasarkan hal itu, maka perlu penyeragaman pemahaman mengenai ruang lingkup pembatalan hak atas tanah, yaitu :

#### 1. Pembatalan Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah (SKPH)

SKPH merupakan suatu bentuk penetapan Pejabat Tata Usaha Negara yang menjadi dasar diterbitkannya suatu sertipikat hak atas tanah. SKPH secara yuridis bersifat perjanjian, yaitu berupa penawaran (*offerte*) yang apabila syarat yang ditawarkan tersebut diterima, maka terjadi perjanjian antara pemerintah dengan pemohon hak. Penerimaan hak atau akseptasi baru terjadi pada waktu pendaftaran (*inschrijving*).<sup>71</sup> SKPH berfungsi sebagai alas suatu hak atas tanah yang dapat mengandung beberapa aspek untuk dijadikan dasar pembatalan hak atas tanah yang bersangkutan, yaitu :

##### a. Sebagai suatu penetapan

Dalam hal ini SKPH terikat dengan bentuk yang telah ditentukan dan memuat hak-hak, kewajiban-kewajiban, saksi dan syarat administratif yang harus dipenuhi oleh penerima hak. SKPH yang tidak memenuhi bentuk formal dapat dikatakan mengandung cacat administratif yang menyebabkan SKPH tersebut dapat dibatalkan. Jika tidak terpenuhi

<sup>70</sup> Agus Wijayanto, *Masalah dan Sengketa Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Pusat Pendidikan dan Latihan Badan Pertanahan Nasional, 2004), hal. 61

<sup>71</sup> *Ibid*, hal. 26

kewajiban yang telah ditentukan maka pemegang hak dianggap tidak memenuhi syarat yuridis sehingga SKPH batal dengan sendirinya.

b. Sebagai alas hak yang menimbulkan akibat hukum

SKPH dapat menimbulkan hubungan hukum baru antara subyek hak dengan tanahnya, dimana SKPH harus terlebih dahulu memenuhi syarat materiil dengan tetap memperhatikan pertimbangan yang mendasari penerbitan SKPH tersebut. Penerbitan SKPH harus didukung dengan bukti alas hak yang benar dengan memperhatikan asas-asas umum pemerintahan yang baik dalam pelaksanaannya., sebagai suatu bentuk kewenangan yang luas dari pemerintah. Apabila syarat materiil dan asas-asas umum pemerintahan ada yang tidak terpenuhi, maka menjadi alasan cacat yuridis yang cukup untuk membatalkan penerbitan SKPH.

c. Sebagai bentuk pelaksanaan peraturan

Disamping kedua poin yang telah disebut diatas, penerbitan SKPH harus memperhatikan peraturan dasarnya. Hal ini berkaitan dengan kewenangan menerbitkan SKPH yang apabila diabaikan maka SKPH yang bersangkutan mengandung cacat yuridis dan dapat dibatalkan haknya. SKPH yang cacat dari segi administratif maupun yuridis dibatalkan oleh pejabat yang berwenang sebagaimana ditentukan dalam peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999.

2. Pembatalan Pendaftaran Konversi

Konversi adalah penyesuaian hak atas tanah menurut ketentuan yang baru, yaitu berdasarkan UUPA. Dengan kata lain, konversi merupakan perlakuan peralihan oleh undang-undang sebagai pengakuan suatu hak atas tanah yang telah ada. Hak baru tersebut harus didaftarkan supaya memenuhi syarat publisitas kepada pihak ketiga serta memperoleh perlindungan hukum.

Terhadap Hak Milik Adat, pendaftaran konversi dilakukan melalui penegasan hak maupun pengakuan hak yang dalam prosesnya diperlukan penelitian riwayat tanahnya, sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997. Hal ini

dikarenakan tanah-tanah tersebut mempunyai nilai pembukitan pada Badan Pertanahan Nasional.<sup>72</sup>

### 3. Pembatalan Pendaftaran Peralihan Hak

Peralihan hak merupakan perubahan data yuridis kepemilikan tanah yang telah terdaftar yang dapat disebabkan oleh dua hal, yaitu karena peristiwa hukum atau perbuatan hukum. Peralihan karena peristiwa hukum terjadi apabila terdapat *boedel* waris yang terbuka. Secara yuridis, harta waris beralih pada saat kematian pewaris, namun peralihannya secara administratif terjadi pada saat didaftarkan.

Peralihan akibat perbuatan hukum terjadi jika terdapat pemindahan hak atau ahli warisnya kepada pemegang hak yang baru. Peralihan hak ini memerlukan akta yang membuktikan bahwa telah terjadi perbuatan hukum pemindahan hak yaitu akta PPAT.

Pembatalan pendaftaran peralihan hak dapat dilakukan melalui 3 (tiga) cara, yaitu :

- a. Dilakukan langsung oleh Kepala Kantor Pertanahan Nasional untuk melaksanakan putusan pengadilan
- b. Dilakukan langsung oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional berdasarkan hasil musyawarah para pihak
- c. Dilakukan berdasarkan Surat Keputusan Pembatalan Pendaftaran Hak yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Nasional.

Pembatalan pendaftaran peralihan hak mengakibatkan tanah yang bersangkutan kembali kepada pemegang hak atas tanah.

### 4. Pembatalan Sertipikat

Sertipikat merupakan tanda bukti hak atas tanah yang keabsahannya dapat dilihat dari beberapa hal sebagai berikut :

- a. Sertipikatnya sah, dalam arti sesuai dengan ketentuan dan membuktikan hak yang sah pula
- b. Sertipikatnya sah, dalam arti sesuai dengan ketentuan, namun hak yang dibuktikan tidak sah

---

<sup>72</sup> A.P. Parlindungan, *Op.cit.*, hal. 355

- c. Sertifikatnya tidak sah, dalam arti tidak dibuat sesuai dengan ketentuan tetapi membuktikan hak yang sah
- d. Baik sertifikat maupun haknya tidak sah.

Di bidang pertanahan, belum ada suatu peraturan perundang – undangan yang secara eksplisit memberikan dasar hukum penerapan Alternative Dispute Resolution (ADR). Namun, hal ini tidak dapat dijadikan alasan untuk tidak menggunakan lembaga ADR di bidang pertanahan berdasarkan 2 (dua) alasan, yaitu : Pertama, di dalam setiap sengketa perdata yang diajukan di muka pengadilan, hakim selalu mengusulkan untuk penyelesaian secara damai oleh para pihak (Pasal 130 HIR). Kedua, secara eksplisit cara penyelesaian masalah berkenaan dengan bentuk dan besarnya ganti kerugian dalam kegiatan pengadaan tanah diupayakan melalui jalur musyawarah.<sup>73</sup> Putusan pengadilan tidak mengatur tetapi akibat pembatalan sertifikat terhadap pihak ketiga yang dirugikan maka untuk penyelesaiannya dapat dilakukan dengan cara musyawarah/negosiasi untuk memberikan ganti rugi.

### 3. Duduk Perkara

#### 3.1 Posisi Kasus

Dalam thesis ini, penulis akan mengkaji mengenai Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta nomor 71/Pdt.G/1999/PN.YK yang menolak gugatan dari Nyonya Endang Meiwati sebagai penggugat dan Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 59/Pdt/2005/PTY yang menerima permohonan banding dari Nyonya Endang Meiwati. Dimana kasus tersebut bermula dari Nyonya Endang Meiwati yang merupakan pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas 1370 m<sup>2</sup> sebagaimana tercatat dari kutipan buku daftar tanah hak Milik dan Bagan Istimewa Nomor 158/1978 Blok XI Kelurahan Brontokusuman, Kecamatan Mergangsan, Kotamadya Yogyakarta. Dimana tanah tersebut dibeli Nyonya Endang Meiwati dari sodara Soebijanto melalui kuasa substitusinya yang bernama Nyonya Rumanti pada tanggal 2 Juni 1981 melalui Kantor Badan Pertanahan Kotamadya Yogyakarta yang telah dibayar lunas dan tanah tersebut sudah diserahkan oleh penjual kepada Nyonya Endang Meiwati. Namun ternyata para

<sup>73</sup> Maria S.W Sumardjono, *Mediasi Sengketa Tanah Potensi Penerapan Alternatif Penyelesaian sengketa (ADR) Di Bidang Pertanahan*, (Jakarta : Penerbit Buku Kompas, 2008)

ahliwaris dari almarhum Soedarsono selaku pemilik tanah terdahulu mengajukan gugatan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Kemudian berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 22/Pdt/P/1987/PN.YK, dimana almarhum Soedarsono dan atau ahliwarisnya mengajukan Pendaftaran Tanah Sengketa ke Badan Pertanahan Nasional Kotamadya Yogyakarta yang kemudian timbul sertipikat baru atas tanah sengketa tersebut menjadi atas nama para ahliwaris dari almarhum Soedarsono dengan Hak Milik Nomor 1580 Kelurahan Brontokusuman G.S tanggal 21 Februari 1997 Nomor 386 luas 1370 m<sup>2</sup>. yang telah diumumkan dalam surat kabar harian berita nasional yang memuat tentang pengumuman yang pertama dan terakhir nomor 594.3/565/I/BPN/1997 dari kantor Pertanahan Kotamadya Yogyakarta. namun ternyata menurut Nyonya Endang Meiwati sertipikat baru yang terbit atas nama para ahliwaris dari almarhum Soedarsono tidak mempunyai alas hukum yang benar karena secara yuridis formal Penetapan Nomor 22/Pdt/P/1987/PN.YK bertentangan dengan Putusan Pengadilan Negeri Nomor 96/Pdt.G/1984/PN.YK jo Nomor 99/Pdt/1985/PTY. Yang sekarang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, dimana berdasarkan Penetapan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 5 Pen/Sip/1975 bahwa setiap perkara yang prosesnya harus melalui gugatan tidak dapat diputus oleh Pengadilan dengan suatu Penetapan. Ternyata dalam perkembangannya tanah tersebut oleh para ahliwaris almarhum Soedarsono disewakan kepada Dukut tanpa seijin Nyonya Endang Meiwati selaku pemilik yang sah guna usaha jual beli bahan bangunan kemudian dilokasi tersebut dibangun bangunan tidak permanen (gubuk gedeg) untuk istirahat para karyawan dan hasil sewanya dinikmati oleh ahliwaris almarhum Soedarsono. Sehingga menurut Nyonya Endang Meiwati penguasaan tanah tersebut oleh para ahliwaris almarhum Soedarsono ataupun siapa saja yang mendapat hak darinya adalah perbuatan melawan hukum oleh karena itu perbuatan dari para ahliwaris almarhum Soedarsono sangat merugikan Nyonya Endang Meiwati yang bila dikompensasikan dengan disewakan atas tanah tersebut kerugiannya mencapai Rp. 100.0000.0000,-.

Pada awalnya sertipikat Hak Milik Nomor 1580 adalah atas nama RM Moch Nurcahyo Pramono yang kemudian meninggal dunia pada tanggal 24 Februari 1980 yang meninggalkan 4 (empat) ahliwaris yaitu Nyonya Siti Rahmad,



Soeharto, Soedarsono dan Nyonya Hadi Sunarto sebagaimana ternyata dari Penetapan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 21/1982 Pdt.P/PN.YK. Namun ternyata keempat ahliwaris RM Nurcahyo telah meninggal dunia tanpa meninggalkan ahliwaris kecuali Soedarsono yang juga telah meninggal dunia dan meninggalkan ahliwaris sebanyak 8 (delapan) orang yaitu Nyonya Aisyah Ngrestati Soedarsono, Sriharyati, Endang Suryani, Noor Tyahyani, Dewy Widiyawati, SH, Sidiq Purnomo, SH, Noor Sriyoto dan Diah Retnowati. Namun Diah Retnowati telah meninggal dunia. Pada akte Nomor 12 tertanggal 8 Agustus 1978 dari kantor Notaris/PPAT Daliso Rudianto, SH tentang surat kuasa mutlak antara tuan R.M. Moch Nurcahyo Pramono dengan Tuan Drs. Soebiyanto, namun karena tuan RM Moch Nurcahyo Pramono telah meninggal dunia sehingga penerima kuasa yaitu Drs. Soebiyanto tidak dapat lagi menggunakan surat kuasa tersebut. Akte nomor 11 tertanggal 8 Agustus 1978 mengenai pengakuan penerimaan uang penjualan dan perikatan antara tuan RM Moch Nurcahyo Pramono dengan Drs. Soebiyanto sebesar Rp. 5.250.000,- dan kemudian RM Moch Nurcahyo Pramono mengadakan perikatan jual beli dengan Drs. Soebiyanto sebagaimana tertulis dalam akte tersebut dimana RM Moch Nurcahyo Pramono dalam perjanjian tersebut disebut calon penjual dan Drs. Soebiyanto tersebut disebut calon pembeli. Namun akte jual beli atas tanah sengketa tersebut bukan merupakan akte jual melainkan hanya pengikatan jual beli sehingga tidak dapat digunakan untuk balik nama atas kepemilikan tanah sengketa. Karena RM Nurcahyo Pramono pada tahun 1980 telah meninggal dunia dan perikatan jual beli tersebut belum ditingkatkan jual beli secara nyata sehingga Drs Soebiyanto sebenarnya dapat meneruskan atau menuntut kepada ahliwaris RM Moch Nurcahyo Pramono agar melaksanakan jual beli tanah sengketa tersebut. Dimana Nyonya Endang Meiwati merasa membeli tanah tersebut dari Nyonya Rumanti melalui proses hukum jual beli, dimana Nyonya Rumanti mengatakan kepada Nyonya Endang Meiwati bahwa Nyonya Rumanti mendapat kuasa dari Drs. Soebiyanto. Namun ternyata Drs. Soebiyanto terbukti tidak pernah memberikan kuasa substitusi kepada Nyonya Rumanti, begitu pula ternyata para ahliwaris dari almarhum R.M. Moch Nurcahyo Pramono tidak pernah memberikan kuasa kepada Nyonya Rumanti. Sehingga jual beli tanah sengketa antara Nyonya

Endang Meiwati dengan Nyonya Rumanti pada tanggal 2 Juni 1978 adalah tidak sah. Dan buku kepemilikan tanah dari Nyonya Endang Meiwati berupa buku daftar tanah Hak Milik dan gambar Bagan Istimewa Nomor 158/1978 tidak mempunyai kekuatan hukum dan dinyatakan tidak berlaku lagi/dicabut.

### 3.2 Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 71/Pdt.G/1999/PN.YK

Penggugat (Ny. Endang Meiwati) adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas 1370 m<sup>2</sup> sebagaimana tercatat dalam kutipan dari Buku Daftar Tanah Hak Milik dan Bagan Istimewa No. 158/1978 Blok XI Kelurahan Brontokusuman, Kecamatan Mergangsan, Kotamadya Yogyakarta. Yang selanjutnya disebut sebagai tanah sengketa. Tanah sengketa tersebut dibeli Penggugat dari saudara Soebijanto melalui Kuasa Subtitusinya yang bernama Ny. Rumanti pada tanggal 2 Juni 1981 melalui Kantor Badan Pertanahan Kotamadya Yogyakarta yang telah dibayar lunas dan tanah tersebut sudah diserahkan oleh penjual kepada penggugat selaku pembeli.

Dengan dalih sebagai ahli waris pemilik tanah sengketa terdahulu, pada tahun 1984 Almarhum Sudarsono (suami tergugat I yaitu Ny. Aisyah Ngrestati Sudarsono dan ayah para tergugat II sampai dengan VII yaitu Sri Haryati, Endang Suryani, Noor Tyahyani, Dewy Widiyawati, SH, Sidiq Purnomo, SH dan Noor Sriyoto) mengajukan gugatan dan gugatan dimasud saat ini telah memperoleh kekuatan hukum tetap (vide putusan perkara No. 96/Pdt.G/1984/PN.YK. jo No. 99/Pdt/1985/PTY), oleh karena gugatan biasa tidak berhasil selanjutnya pada tahun 1987 Almarhum Sudarsono mengajukan permohonan Penetapan ke Pengadilan Negeri Yogyakarta sebagaimana tersebut dalam register No. 22/Pdt/P/1987/PN.YK, karena merupakan permohonan maka perkara tersebut bersifat voluntair yang tidak menghukum, karena tidak ada pihak-pihak berperkara.

Atas dasar penetapan Pengadilan Negeri Yogyakarta itulah kemudian almarhum Sudarsono dan atau ahli warisnya mengajukan pendaftaran tanah sengketa ke Badan Pertanahan Nasional Kotamadya Yogyakarta yang kemudian timbul sertipikat baru atas tanah sengketa menjadi atas nama para Tergugat dengan Hak Milik No. 1580, Kelurahan Brontokusuman G.S tanggal 21 februari

1997 No. 386 luas 1370 M2, tanah sengketa tersebut dikuasai oleh para tergugat. Menurut penggugat sertipikat baru yang terbit atas nama para tergugat adalah tidak mempunyai alas hukum yang benar, karena secara yuridis formal Penetapan No. 22/Pdt/P/1987/PN.YK, bertentangan dengan Putusan No. 96/Pdt.G/1984/PN.YK jo No. 99/Pdt/1985/PTY, yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Selain itu menurut ketetapan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 5 Pen/Sip/1975, setiap perkara yang prosesnya harus melalui gugatan tidak dapat diputus oleh Pengadilan dengan suatu penetapan.

Oleh karena itu, berpijak pada ketetapan MARI tersebut maka apa yang telah diputus dalam putusan No. 96/Pdt.G/1984/PN.YK jo No. 99/Pdt/1985/PTY, tidak dapat dibatalkan atau dirubah oleh Penetapan No. 22/Pdt/P/1987/PN.YK.oleh karena penetapan No. 22/Pdt/P/1987/PN.YK bersifat voluntair, maka tidak pula menghukum, karena tidak ada pihak-pihak berperkara yang diberi kesempatan untuk membela kepentingannya, sehingga penetapan Pengadilan Negeri Yogyakarta tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum untuk dilaksanakan/eksekusi.

Implikasinya, Penetapan Pengadilan Negeri Yogyakarta tanggal 25 februari 1987, No. 22/Pdt/P/1987/PN.YK tersebut, demi hukum tidaklah mempunyai kekuatan mengikat dan tidak mempunyai kekuatan eksekutorial, terutama terhadap putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta tanggal 22 april 1985 No. 96/Pdt.G/1984/PN.YK Jo putusan Pengadilan Tinggi DIY tanggal 27 September 1986 No. 99/Pdt/1985/PTY. Hal demikian juga sesuai dengan surat dari Mahkamah Agung Republik Indonesia No. KMA/295/RHS/IX/1998 tertanggal 11 September 1998 yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Yogyakarta.

Dari hal tersebut diatas, sertipikat tanah HM No. 1580 atas nama para tergugat tidak mempunyai alas hukum yang sah, oleh karena itu batal demi hukum. Ketika sertipikat tersebut dibalik nama atas nama para tergugat ternyata tanah tersebut berada dalam status penyitaan atas permintaan dari BRI Kantor Cabang Cik Di Tiro Yogyakarta. Sehingga dengan demikian terang dan jelas penerbitan sertipikat tersebut dilakukan secara melawan hukum, sebab setiap barang yang disita harus di statusquo kan atau dibiarkan apa adanya bukan malah dialihkan.

Kantor Pertanahan Yogyakarta telah bertindak ceroboh bahkan membantu terbitnya sertipikat tersebut yang mengandung cacat hukum. Perbuatan tersebut mengakibatkan kerugian bagi penggugat. Oleh karena itu patut dan adil bila kantor Pertanahan dihukum untuk mencabut dan menyatakan tidak berlaku sertipikat Hak Milik Nomor. 1580 tersebut.

Tanah sengketa tersebut disewakan oleh tergugat I sampai dengan VII kepada tergugat VIII tanpa seijin penggugat selaku pemilik yang sah. Bahwa perbuatan tersebut dengan menyewakan tanah sengketa kepada pihak lain sangat merugikan penggugat. Maka untuk melindungi dan menjaga hak-hak penggugat maka dalam gugatannya diajukan permohonan sita jaminan terhadap tanah sengketa tersebut.

Bahwa tergugat-tergugat menyangkal gugatan penggugat, karena kepemilikan tanah sengketa oleh tergugat-tergugat dan para ahli warisnya yang lain dari almarhum R.M. Sudarsono adalah melalui prosedur hukum yang benar yaitu atas dasar eksekusi dai Pengadilan Negeri Yogyakarta dan selanjutnya diproses oleh Badan Pertanahan Nasional Kodya (Tergugat IX yaitu Kepala Badan Pertanahan Nasional cq. Badan Pertanahan Nasional Kantor Wilayah Daerah Istimewa Yogyakarta cq Kantor Pertanahan Kotamadya Yogyakarta) dan terbit sertipika atas nama tergugat-tergugat.

Dalam putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta No. 96/Pdt/G/1984/PN.Yk. yang dalam pertimbangannya menyatakan “ bahwa terbukti tidak pernah adanya pemberian kuasa dari ahli waris R.M. Moch. Nur Cahyo Pramono kepada Ny. Rumanti “ sehingga oleh karenanya jual beli tanah sengketa antara penggugat dengan Ny. Rumanti menjadi tidak sah. Tergugat-tergugat tidak pernah menyewakan tanah sengketa kepada tergugat VII.

Yang menjadi masalah adalah mengenai proses penerbitan sertipikat tanah sengketa menjadi atas nama ahli waris almarhum Soedarsono, jadi bukan gugatan tentang pembagian warisan, oleh karena itu dengan tidak diikut sertakannya Diah Retnonowati sebagai pihak, tidak menjadikan perkara ini kurang pihak-pihaknya.

Sesuai dengan bukti yaitu suat kuasa dari Sri Haryati, Endang Suryani, Nur Tjahyani dan Dewy Widiyawati, SH kepada ibu kandungnya Ny. Aisyah Ngrestiti Sudarsono disebutkan Sidiq Purnomo,SH dan Noor Sriyoto dan Diah Retnowati

telah meninggal dunia maka tidak ikut tanda tangan. Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas terbukti tergugat-tergugat I sampai dengan V mengakui kalau Diah Retnowati telah meninggal dunia, maka ia tidak dapat dijadikan pihak dalam perkara ini.

Dari kutipan buku Daftar Tanah Hak Milik dan Gambar Bagan Istimewa No. 158/1978, ternyata pemilik tanah sengketa semula adalah R.M. Moch Nur Cahyo Pramono dan tanggal 2 Juni 1981 ada catatan dijual kepada penggugat

Dari Penetapan Pengadilan Negeri Yogyakarta No. 22/Pdt/P/1987/PN.YK tanggal 25 februari 1987 disebutkan R.M. Nur Cahyo Pramono telah meninggal dunia pada tanggal 24 Februari 1980 dan juga ada buktinya dari Penetapan Pengadilan Negeri Yogyakarta tentang penetapan ahli waris almarhum R.M. Nur Cahyo Pramono

Dengan bukti Surat perjanjian jual beli tanah dan akte jual beli dari kantor urusan Tanah Kotamadya Yogyakarta, penggugat membeli tanah sengketa dari Ny. Rumanti pada tanggal 2 Juni 1981

Akte jual beli tanggal 2 Juni 1981 tersebut mendapat kuasa untuk menjual dari ahli waris R.M. Nur Cahyo Pramono yaitu Ny. Siti Rahmad, Soeharto, Soedarsono dan Ny. Hadisunarto

Bahwa dari pertimbangan ditemukan suatu fakta bahwa Ny. Rumanti tidak mendapat kuasa untuk menjual dari ahli waris R.M. Nur Cahyo Pramono. Oleh karena itu jual beli tanah sengketa antara penggugat dengan Ny. Rumanti adalah tidak sah dan selanjutnya bukti kepemilikan tanah penggugat tidak mempunyai kekuatan hukum dan oleh BPN selaku tergugat IX dengan bukti kutipan dari Buku Daftar Tanah Hak Milik dan Gambar Bagan Istimewa No. 158/1978 atas nama NY. Endang Meiwati dinyatakan tidak berlaku lagi/dicabut.

Dari akta Notaris No. 12 tanggal 8 Agustus 1978 yang dibuat oleh Notaris Daliso Rudianto, SH tentang surat kuasa mutlak No. 12 dari R.M. Moch Nur Cahyo Pramono yang memberi kuasa mutlak atas tanah sengketa kepada Drs. Soebiyanto. Dengan meninggalnya R.M. Moch. Nur Cahyo Pramono sebagai

pemberi kuasa maka surat kuasa tersebut berakhir atau dengan kata lain surat kuasa itu gugur.

Akte Notaris No. 11 tanggal 8 Agustus 1978 tentang pengakuan penerimaan uang penjualan dan perikatan yang dibuat oleh Notaris Daliso Rudianto, SH yang isinya R.M. Moch Nur Cahyo Pramono telah mengaku menerima uang penjualan tanah sengketa dari Drs. Soebiyanto. Selanjutnya R.M. Moch Nur Cahyo Pramono mengadakan perikatan jual beli dengan Drs. Soebiyanto sebagaimana tertulis dalam Akta tersebut dimana R.M. Moch Nur Cahyo Pramono dalam perjanjian tersebut disebut calon penjual dan pihak Drs. Soebiyanto disebut sebagai calon pembeli oleh karena itu Akta Notaris No. 11 tersebut adalah bukan surat akta jual beli atas tanah sengketa.

Dalam Pokok Perkara :

- a. Tanah sengketa adalah tanah seluas 1370 m<sup>2</sup> terletak di Brontokusuman, kecamatan Mergangsan Kodya Yogyakarta dimana penggugat mengajukan buktinya. Sedangkan tergugat-tergugat I sampai dengan V dan tergugat IX mengajukan bukti-bukti yaitu buku tanah Hak Milik No. 1580 Kelurahan Brontokusuman, Kecamatan Mergangsan Kodya Yogyakarta.
- b. Berdasarkan pertimbangan, pembuktian dari penggugat sebagai berikut:
  1. berdasarkan bukti yang ada ternyata pemilik tanah sengketa semula adalah R.M. Moch Nurcahyo Pramono dan pada tanggal 2 Juni 1981 ada catatan dijual kepada penggugat
  2. bahwa dari bukti yang ada adalah penetapan PN Yogyakarta No. 22/Pdt.P/1987. PN Yogyakarta tanggal 25 Februari 1987 dimana positanya disebutkan R.M. Moch. Nurcahyo Pramono telah meninggal dunia pada tanggal 24 Februari 1980 (juga terdapat bukti yaitu Penetapan Pengadilan Negeri Yogyakarta No. 21/1982/Pdt.P/PN.YK tentang Penetapan ahliwaris almarhum R.M. Moch Nurcahyo Pramono).
  3. berdasarkan bukti-bukti yang dilampirkan terbukti penggugat membeli tanah sengketa dari Ny. Rumanti pada tanggal 2 Juni 1981.

4. bahwa dengan bukti akte jual beli tanggal 2 Juni 1981 tersebut Ny. Rumanti mendapat kuasa untuk menjual dari ahliwaris R.M. Moch Nurcahyo Pramono yaitu : Ny. Siti Rahmad, Soeharto, Soedarsono dan Ny. Hadisunarto.
5. bahwa dari Putusan pengadilan Negeri Yogyakarta No. 96/Pdt.G/1984/PN.YK tanggal 22 April 1985 yang amarnya diperbaiki oleh Pengadilan Tinggi Yogyakarta No. 99/PDT/1985/PTY tanggal 27 September 1986 antara lain berbunyi : menyatakan tergugat I dan II bukan kuasa dari penggugat I, II, III dan IV. Yang dimaksud penggugat-penggugat I sampai dengan IV adalah : Ny. Siti rahmad, Soeharto, Soedarsono dan Ny. Hadisunarto. Sedang tergugat-tergugat I dan II adalah Drs. Soebiyanto dan Ny. Rumanti dan putusan tersebut telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Ditemukan suatu fakta atas pertimbangan diatas yaitu bahwa jual beli tanah sengketa antara Ny. Rumanti dengan penggugat pada tanggal 2 juni 1981, Ny. Rumanti tidak mendapat kuasa untuk menjual dari ahliwaris R.M. Moch Nurcahyo Pramono, yang ahliwarisnya sebagaimana tersebut dalam bukti ada 4 (empat) orang yaitu : Ny. Siti rahmad, Soeharto, Soedarsono dan Ny. Hadisunarto.

Oleh karena itu jual beli tanah sengketa antara penggugat dengan NY. Rumanti tanggal 2 Juni 1981 adalah tidak sah dan bukti kepemilikan tanah penggugat tidak mempunyai kekuatan hukum dan oleh BPN yaitu kutipan dari buku daftar tanah Hak milik dan gambar Bagan Istimewa No. 158/1978 atas nama Ny. Endang Meiwati (Penggugat) dinyatakan tidak berlaku lagi/dicabut.

- c. penggugat dalam gugatannya mendalilkan membeli tanah sengketa dari Ny. Rumanti pada tanggal 2 Juni 1981 dan Ny. Rumanti selaku penjual mendapat kuasa substitusi dari Drs. Soebiyanto. Dipertimbangkan dalil penggugat tersebut : akte notaris No. 12 tanggal 8 Agustus 1978 yang dibuat oleh Notaris Daliso Rudianto, SH tentang surat kuasa mutlak No. 12 dari R.M. Moch Nurcahyo Pramono kepada Drs. Soebiyanto, R.M. Moch Nurcahyo Pramono meninggal dunia tanggal 2 Februari 1980 dengan meninggalnya pemberi

kuasa maka surat kuasa tersebut berakhir atau gugur, Akte Notaris No. 11 tanggal 8 Agustus 1978 tentang pengakuan penerimaan uang penjualan dan perikatan yang dibuat Notaris Daliso Rudianto, SH antara R.M. Moch Nurcahyo Pramono sebagai penjual dan Drs. Soebiyanto sebagai pembeli, Putusan No. 96/Pdt.G/1984/PN.YK jo No. 99/Pdt/1985/PTY yang dalam rekopendinya berbunyi : mengabulkan sebagian gugatan rekopensi, menyatakan sah perikatan jual beli tanah sengketa antara R.M. Moch Nurcahyo Pramono kepada penggugat I rekopensi yang telah dibayar lunas, menyatakan sah akte Notaris No. 11 dan No. 12. Bahwa putusan tersebut jelas disebutkan sah perikatan jual beli antara R.M. Nurcahyo Pramono dengan Drs. Soebiyanto oleh karena itu akte no. 11 adalah bukan akte jual beli atas tanah sengketa sehingga tidak dapat digunakan untuk balik nama atas kepemilikan tanah sengketa, sedangkan akte notaris no. 12 adalah tetap sah, hanya penerima kuasa yaitu Drs. Soebiyanto tidak dapat menggunakan lagi surat kuasa tersebut setelah si pemberi kuasa yaitu R.M. Moch Nurcahyo Pramono meninggal dunia. Jual beli tanah sengketa tanggal 2 Juni 1981 antara Penggugat dengan Ny. Rumanti dengan bukti yaitu Akte jual beli antara Penggugat dengan Ny. Rumanti tersebut terbutki Drs. Soebiyanto tidak memberi surat kuasa substitusi kepada Ny. Rumanti. Dan penggugata tidak menunjukkan bukti surat kuasa Ny. Rumanti sebagai kuasa substitusi dari Drs. Soebiyanto. Penggugat tidak dapat membuktikan adanya jual beli tanah sengketa yang dibeli penggugat dari Drs. Soebiyanto melalui kuasa substitusi yang bernama Ny. Rumanti melalui Kantor Badan Pertanahan Kotamadya Yogyakarta. Bukti adanya penetapan sita eksekusi adalah bukan merupakan bukti tentang kepemilikan tanah.

- d. Sesuai dengan bukti-bukti yang ada bahwa dari pertimbangan tersebut diatas maka tergugat IX dalam menerbitkan sertipikat atas tanah sengketa telah sesuai dengan prosedur yang berlaku, sehingga sertipikat tersebut adalah sah.
- e. Tergugat VII hanya sebagai orang yang menunggu tanah sengketa, sehingga tidak ada sangkut pautnya dengan kepemilikan tanah sengketa.



- f. Pengadilan Negeri berpendapat bahwa penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya, maka gugatan penggugat ditolak seluruhnya.
- g. Mengenai proses terjadinya sertipikat atas tanah sengketa menjadi milik Penggugat Rekonpensi I sampai dengan V serta para ahliwaris lain dari R. Sudarsono sebagaimana telah dipertimbangkan dalam konpensi yaitu terbitnya sertipikat dengan bukti-bukti yang ada telah melalui prosedur hukum yang benar.
- h. Pendapat Pengadilan Negeri yaitu gugatan rekonpensi dari penggugat rekonpensi I sampai dengan V/tergugat-tergugat konpensi I sampai dengan V cukup beralasan maka dapat dikabulkan.
- i. Pengadilan Negeri menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya

### 3.3 Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 59/Pdt/2005/PTY

Penggugat adalah Ny. Endang Meiwati merupakan pemilik tanah sengketa seluas 1370 M2 yang tercatat dalam kutipan dari Buku Daftar Tanah Hak Milik dan Bagan Istimewa No. 158/1978 Blok XI Kelurahan Brontokusuman, Kecamatan Mergangsan Kotamadya Yogyakarta. Asala tanah sengketa dibeli penggugat dari Sdr. Soebiyanto melalui Ny. Rumanti sebagai kuasa substitusi Sdr. Soebiyanto pada tanggal 2 Juni 1981 melalui Kantor Badan Pertanahan Kodya Yogyakarta dan telah dibayar lunas.

Tahun 1982 telah diajukan gugatan oleh almarhum Sudarsono suami tergugat I yaitu Ny. Aisyah Sudarsono dan ayah dari tergugat II sampai dengan tergugat VII yaitu Sri Haryati, Endang Suryani, Noor Tyahyani, Dewy Widiyawati, SH, Sidiq Purnomo, SH dan Noor Sriyoto yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut dalam perkara No. 96/Pdt.G/1984/PN.YK jo No. 99/Pdt/1985/PTY.

Pada tahun 1987 almarhum Sudarsono mengajukan permohonan penetapan sebagai tersebut dalam register No. 22/Pdt/P/1987/PN.YK. berdasarkan penetapan No. 22/Pdt/P/1987/PN.YK almarhum Sudarsono dan atau ahliwarisnya mengajukan pendaftaran tanahs engketa kepada Badan Pertanahan Nasional Kodya Yogyakarta, sehingga terbit sertipikat baru atas nama para tergugat dengan

SHM No. 1580 Kelurahan Brntokusuman G.S. tanggal 21 februari 1997 No. 386 luas 1370 M2 dan tanah sengketa dikuasai oleh para tergugat.

Dengan adanya Akta Notaris No. 12 tanggal 8 Agustus 1978 adalah surat kuasa mutlak dari R.M. Moch. Nurcahyo Pramono kepada Drs. Soebiyanto atas tanah sengketa. Sebagaimana tertera didalam Surat kuasa tersebut tidak dapat dicabut kembali oleh si pemberi kuasa dan tidak akan gugur dengan dalih apapun. Berdasarkan Instruksi Menteri dalam Negeri No. 14 Tahun 1982, Notaris PPAT dilarang Membuat surat kuasa mutlak dalam transaksi jual beli tanah.

Akta No. 12 dibuat oleh Notaris Daliso Rudianto, SH tanggal 8 Agustus 1978 yaitu sebelum adanya larangan dari Mendagri, sehingga oleh karenanta Akta No. 12 tersebut tetap sah. Dengan meninggalnya R.M. Moch. Nurcahyo Pramono pada tanggal 24 Februari 1980 maka surat kuasa tersebut tetap sah berlakunya.

Akta No. 11 Pengakuan Penerimaan uang penjualan dan perikatan, dimana R.M. Moch. Nurcahyo Pramono sebagai pihak kesatu penjual dan Drs. Soebiyanto pihak kedua sebagai pembeli, maka terbukti bahwa tanah sengketa telah berpindah hak kepemilikannya menjadi milik Drs. Soebiyanto yang telah membayar lunas tanah sengketa tersebut. Sehingga para ahliwaris R.M. Moch. Nurcahyo Pramono dengan adanya kenyataan tersebut tidak mempunyai hak atas harta peninggalan dari almarhum R.M. Moch. Nurcahyo Pramono. Dan Drs. Soebiyanto berhak menjual tanah sengketa tersebut kepada siapapun karena ia sebagai pemilik yang sah.

permasalahan pokok gugatan penggugat adalah :

- a. Bahwa penggugat adalah pemilik tanah sengketa seluas 1370 m2 yang tercatat dalam kutipan dari buku tanah Hak Milik dan Bagan Istimewa No. 158/1978 Blok XI kelurahan Brntokusuman kecamatan Mergangsan Kotamadya Yogyakarta
- b. Asal tanah sengketa dibeli penggugat dari Drs. Soebiyanto melalui kuasa substitusi dari Drs. Soebiyanto melalui Ny. Rumanti sebagai kuasa substitusi Drs. Soebiyanto pada tanggal 2 juni 1981 melalui kantor badan pertanahan kodya Yogyakarta dan telah dibayar lunas
- c. Tahun 1982 telah diajukan gugatan oleh almarhum Sudarsono suami tergugat I dan ayah dari tergugat II sampai dengan tergugat VII yang telah mempunyai

kekuatan hukum tetap tersebut dalam perkara No. 96/Pdt.G/1984/PN.YK jo No. 99/Pdt/1985/PTY.

- d. Berdasarkan Penetapan No. 22/Pdt/P/1987/PN.YK pemohon yang merupakan ahli waris dari R.M. Moch. Nurcahyo Pramono telah mengajukan gugatan permohonan mengenai cacat dan tidak sahnya surat kuasa limpahan tertanggal 15 Mei 1981 serta Akta No. 11 dan Akta No. 12 masing-masing tertanggal 8 Agustus 1978 dan menetapkan sertipikat tanah verponding No. 1859 blok XI luas 1370 M2 cacat, dinyatakan batal demi hukum dan tidak berlaku lagi. Secara hukum acara perdata Penetapan atas suatu permohonan bersifat voluntair, dimana apabila dikaji petitum dari penetapan bukti-bukti yang ada adalah bersifat menghukum.

Berdasarkan pertimbangan, seharusnya para ahli waris untuk memohon pembatalan sertipikat dan surat kuasa di mana pihak-pihak yang terkait, haruslah dengan mengajukan gugatan sehingga pihak lain yang terkait dengan adanya surat kuasa dan terbitnya sertipikat tersebut dapat mempertahankan haknya.

Berdasarkan adanya bukti bahwa Drs. Soebiyanto telah mengajukan Peninjauan Kembali Ke Mahkamah Agung Republik Indonesia yang karena telah lampau waktu maka Peninjauan Kembali itu tidak dapat diterima. Dengan diterimanya laporan Drs. Soebiyanto, Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia telah memberikan tanggapan yang ditujukan oleh Ketua Pengadilan negeri Yogyakarta, bahwa Penetapan Pengadilan Negeri Yogyakarta tersebut demi hukum tidak mempunyai kekuatan mengikat dan tidak mempunyai kekuatan eksekutorial. Penetapan mana tidak dapat meniadakan kekuatan hukum dari putusan Pengadilan Negeri tersebut.

Berdasarkan adanya bukti-bukti yang telah diajukan penggugat tersebut, maka Majelis Pengadilan Tinggi berpendapat bukti Penetapan No. 22/Pdt/P/1987/PN.YK tidak dapat dijadikan alasan untuk meniadakan putusan No. 99/Pdt/1985/PTY dimana telah terbukti bahwa jual beli antara R.M. Moch. Nurcahyo Pramono dengan Drs. Soebiyanto adalah sah, sehingga para ahli waris R.M. Moch. Nurcahyo Pramono sudah tidak mempunyai hak atas tanah sengketa. Oleh karena itu peralihan hak obyek sengketa yang dilakukan oleh penggugat

adalah sah. Objek sengketa tersebut adalah sah milik penggugat maka para tergugat terbukti melakukan perbuatan melawan hukum.

Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta tanggal 18 November 1999 No. 71/Pdt.G/1999/PN.YK tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan. Maka Majelis Pengadilan Tinggi Yogyakarta mengadili yang amarnya sebagai berikut :

Para tergugat terbanding adalah pihak yang kalah, maka para tergugat terbanding diharuskan membayar biaya perkara secara tanggung renteng. Didalam rekompensinya ternyata bahwa ahli waris dari R.M. Moch. Nurcahyo Pramono atau sebagai tergugat I sampai dengan tergugat VII sudah tidak mempunyai hak lagi atas tanah sengketa, maka gugatan rekompensi dari para penggugat rekompensi harus ditolak.

Pengadilan Tinggi menolak eksepsi para tergugat I, II, III, IV dan V. Pengadilan Tinggi mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian. Menyatakan secara hukum penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas 1370 m<sup>2</sup> sebagaimana tercatat dalam kutipan Buku Daftar Tanah Hak Milik dan Bagan Istimewa No. 158/1978 blok XI Kelurahan Brontokusuman, Kecamatan Mergangsan, Kotamadya Yogyakarta dengan batas-batas sebagai berikut:

- a. Sebelah Utara : Jl. Kol. Sugiono
- b. Sebelah Timur : Jalan Kecil Milik Negara
- c. Sebelah Selatan : Tanah Milik Negara
- d. Sebelah Barat : Parit

Maka sertifikat tanah atas nama tergugat berdasarkan seripikat Hak Milik No. 1580 yang telah dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kodya Yogyakarta tidak mempunyai kekuatan hukum. Secara hukum para tergugat menguasai dan menikmati tanah sengketa dan siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya adalah perbuatan melawan hukum. Para tergugat atau pihak lain yang memperoleh hak darinya untuk menyerahkan tanah sengketa kepada penggugat dalam keadaan kosong.

#### **4. Analisis Terhadap Permasalahan Hukum**

##### **4.1 Mengenai Kekuatan Pembuktian Sertipikat Hak Atas Tanah Yang Telah Dibatalkan Oleh Pengadilan**

**Universitas Indonesia**

Dalam Pasal 13 Ayat (3) Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 dinyatakan bahwa surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftar dinamakan sertipikat, yaitu salinan buku tanah dan surat ukur setelah dijahit menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria.<sup>74</sup>

Dalam Pasal 19 Ayat (2) huruf c UUPA dinyatakan bahwa akhir kegiatan pendaftaran tanah yang diadakan oleh Pemerintah adalah pemberian surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. UUPA tidak menyebut nama surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftar.

Salah satu tujuan pendaftaran tanah sebagaimana yang ditetapkan dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum, kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertipikat hak atas tanah.

Berdasarkan ketentuan Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, maka sistem publikasi pendaftaran tanah yang dianut adalah sistem publikasi negatif yang bertendensi positif yaitu sertipikat hanya merupakan surat tanda bukti hak yang bersifat kuat dan bukan merupakan surat tanda bukti hak yang bersifat mutlak. Hal ini berarti bahwa data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertipikat mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima hakim sebagai keterangan yang benar selama dan sepanjang tidak ada alat bukti lain yang membuktikan sebaliknya. Dengan demikian, pengadilanlah yang berwenang memutuskan alat bukti mana yang benar dan apabila terbukti sertipikat tersebut tidak benar, maka diadakan perubahan dan pembetulan sebagaimana mestinya.<sup>75</sup>

Dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah dan agar dengan mudah dapat membuktikan

---

<sup>74</sup>. Urip Santoso, *Op.Cit*, hal. 42.

<sup>75</sup> *Ibid*, hal. 44-45.

dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan, maka dalam Penjelasan Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 diberikan penjelasan resmi mengenai arti alat pembuktian yang kuat. Dijelaskan bahwa sertipikat merupakan tanda bukti hak yang kuat, dalam arti selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Sudah barang tentu data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertipikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan, karena data itu diambil dari buku tanah dan surat ukur tersebut.

Sertipikat sebagai tanda bukti hak yang bersifat kuat mengandung pengertian bahwa data fisik dan data yuridis yang termuat dalam sertipikat mempunyai kekuatan bukti yang harus diterima sebagai keterangan yang benar, selama tidak dibuktikan sebaliknya dengan alat bukti yang lain, yang berupa sertipikat atau selain sertipikat (petuk pajak bumi/kutipan *letter c*). Dalam hal ini, pengadilanlah yang akan memutuskan alat bukti mana yang benar. Kalau ternyata bahwa data fisik dan data yuridis yang dimuat dalam sertipikat tidak benar, maka akan diadakan pembetulan sebagaimana mestinya.

Dalam sistem publikasi negatif, pihak yang dirugikan dapat mengajukan gugatan ke pengadilan dengan membawa alat bukti lain yang berupa sertipikat atau selain sertipikat (petuk pajak bumi/kutipan *letter c*). Pengadilanlah yang akan memutuskan alat bukti mana yang benar.

Apabila di kemudian hari ternyata data fisik dan /atau data yuridis yang dimuat dalam sertipikat tidak benar, atas dasar putusan hakim yang sudah berkekuatan hukum tetap, sertipikat tersebut diadakan pembetulan seperlunya. Dengan demikian, sertipikat bukanlah satu-satunya alat bukti hak atas tanah.

Meskipun telah diterbitkan sertipikat, pemegang hak atas tanah dengan mudah membuktikan hak atas tanahnya, namun demikian berdasarkan ketentuan Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tidak ada jaminan bagi pemegang hak atas tanah untuk tidak mendapatkan

gugatan dari pihak lain yang merasa dirugikan atas diterbitkannya sertipikat tersebut. Demikian pula Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPN RI) tidak menjamin kebenaran data fisik dan data yuridis yang dimuat dalam sertipikat.<sup>76</sup>

Sifat pembuktian sertipikat sebagai tanda bukti hak dimuat dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, Yaitu :

1. 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.
2. 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 lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat.

Ketentuan Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 merupakan penjabaran dari ketentuan Pasal 19 Ayat (2) huruf c, Pasal 23 Ayat (2), Pasal 32 Ayat (2) dan Pasal 38 Ayat (2) UUPA, yang berisikan bahwa pendaftaran tanah menghasilkan surat tanda bukti yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Dalam perkara atas gugatan sebidang tanah seluas 1370 m<sup>2</sup> yang berada di kelurahan Brontokusuman, kecamatan Mergangsan Kotamadya Yogyakarta yang telah terbit sertipkat Hak Milik No. 1580 atas nama para tergugat. Nyonya Endang Meiwati selaku orang yang merasa mempunyai hak atas tanah tersebut atau selaku penggugat melakukan gugatan keberatan dan merasa telah dirugikan atas terbitnya sertipikat tersebut. Oleh karena

---

<sup>76</sup> *Ibid*, hal 274-275.

ketidaktahuannya akan sertipikat yang muncul atas nama para tergugat tersebut maka penggugat mengajukan gugatan ke pengadilan.

Dari hasil putusan Hakim Pengadilan dalam persidangan, maka dengan adanya bukti-bukti yang dapat dinyatakan dalam proses persidangan, Hakim melakukan pembatalan atas tanah Hak Milik atas nama para tergugat tersebut. Sertipikat merupakan alat bukti yang kuat bukan mutlak, sehingga kalau dapat dibuktikan sebaliknya, maka sertipikat tersebut dapat dibatalkan dan diadakan perubahan akan sertipikat tersebut.

#### 4.2 Mengenai Prosedur-Prosedur Yang Harus Di Laksanakan Untuk Pembatalan Sertipikat Hak Milik Tersebut

Menurut ketentuan Pasal 1 angka 12 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan keputusan Pemberian Hak Atas Tanah, untuk selanjutnya disebut PMNA/KBPN Nomor : 3 Tahun 1999, pengertian pembatalan hak atas tanah adalah pembatalan pemberian suatu hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum dalam penerbitannya atau melaksanakan putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

Dalam perkara sengketa tanah sertipikat Hak Milik Nomor 1580 Kelurahan Brontokusuman, Kecamatan Mergangsan, Kotamadya Yogyakarta tersebut, sertipikatnya dibatalkan karena di dalam proses pemberian sertipikat tersebut ditemukan cacat secara hukum yaitu bahwa tanah yang dalam keadaan sengketa tidak dapat dilakukan penerbitan sertipikat hak atas tanah.

Pengertian pembatalan hak atas tanah menurut Pasal 1 angka 14 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah atau sertipikat hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum administrasinya dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.



Dalam perkara sengketa tanah sertipikat Hak Milik Nomor 1580 Kelurahan Brontokusuman, Kecamatan Mergangsan, Kotamadya Yogyakarta tersebut, sertipikatnya dibatalkan karena tidak memenuhi persyaratan secara administrasi yaitu bahwa tanah tersebut dalam pendaftarannya tidak mencantumkan surat keterangan tanah tidak dalam sengketa sehingga sertipikat tanah tersebut tidak sah dan cacat secara hukum.

Pasal 107 PMNA/KBPN Nomor 9 Tahun 1999 menguraikan hal-hal yang dikategorikan sebagai cacat hukum administrasi yaitu bilamana ketiga produk pelayanan BPN diatas terdapat :

1. Kesalahan prosedur
2. kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan
3. Kesalahan subyek hak
4. Kesalahan obyek hak
5. Kesalahan jenis hak
6. Kesalahan perhitungan luas
7. Terdapat tumpang tindih hak atas tanah
8. Terdapat ketidakbenaran pada data fisik dan/atau data yuridis; atau
9. Kesalahan lainnya yang bersifat hukum administratif.

Ada 3 (tiga) cara pembatalan hak atas tanah, yaitu :<sup>77</sup>

1. Pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administrasi yang diterbitkan karena permohonan.
  - a. Dasar hukum : Pasal 108 sampai dengan 118 PMNA/KBPN No. 9/1999.
  - b. Pengajuan permohonan pembatalan diajukan secara tertulis, dengan memuat :
    - 1) Keterangan mengenai pemohon, baik pemohon perorangan maupun badan hukum. Keterangan ini disertai foto copy bukti diri termasuk bukti kewarganegaraan bagi pemohon

---

<sup>77</sup> Hasan Basri, *Op.,cit*, hal. 54-58.

perorangan, dan akta pendirian perusahaan serta perubahannya bila pemohon badan hukum.

- 2) Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik tanah yang sedang disengketakan. Data memuat nomor dan jenis hak, letak, batas dan luas tanah, jenis penggunaan tanahnya. Keterangan ini dilengkapi dengan melampirkan foto copy surat keputusan dan/atau sertifikat hak atas tanah dan surat-surat lain yang diperlukan untuk mendukung permohonan pembatalan hak atas tanah.
  - 3) Permohonan disampaikan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan.
  - 4) Kantor pertanahan selanjutnya akan menyampaikan kepada pihak ke 3 yang berkepentingan (termohon) perihal adanya permohonan pembatalan, untuk kemudian diminta tanggapannya dalam waktu satu bulan.
  - 5) Selanjutnya, permohonan akan diperiksa dan diteliti substansinya. Bilamana diperlukan, kantor pertanahan akan melaksanakan penelitian berkas/warkah dan/atau rekonstruksi atas obyek hak yang disengketakan. Hasil penelitian ditunangkan dalam berita acara penelitian data fisik dan data yuridis yang menjadi dasar dalam menjawab permohonan pembatalan.
  - 6) Jawaban atas permohonan pembatalan ini baik berupa keputusan pembatalan hak atau penolakan pembatalan akan disampaikan kepada pemohon melalui surat tercatat atau dengan cara lain yang menjamin sampainya keputusan kepada yang berhak.
2. Pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administrasi yang diterbitkan tanpa ada permohonan.

Bilamana suatu keputusan pemberian hak dan/atau sertifikat hak atas tanah diketahui mengandung cacat hukum administrasi sebagaimana diatur dalam Pasal 106 serta ditemukan pelanggaran atas kewajiban pemegang hak sebagaimana diatur dalam Pasal 103 PMNA/KBPN No. 9/1999, maka tanpa ada permohonan pembatalan, Kepala Badan Pertanahan Nasional dapat mengeluarkan keputusan pembatalan hak tersebut. Proses pembatalannya sebagai berikut :

- a. Pembatalan hak atas tanah terlebih dahulu dilakukan penelitian data fisik dan data yuridis terhadap keputusan pemberian hak atas tanah dan/ sertifikat hak atas tanah yang diduga terdapat kecacatan.
  - b. Hasil penelitian kemudian disampaikan kepada Kepala Kantor Wilayah (Kanwil) BPN Provinsi dengan menyertakan hasil dari penelitian data fisik dan data yuridis dan telaahan/pendapat kantor pertanahan pemeriksa.
  - c. Bilamana berdasarkan data fisik dan data yuridis yang telah diteliti, dinilai telah cukup untuk mengambil keputusan, maka Kepala Kanwil BPN Provinsi menerbitkan keputusan yang dapat berupa pembatalan atau penolakan pembatalan. Keputusan yang diambil memuat alasan dan dasar hukumnya.
  - d. Bilamana kewenangan pembatalan terletak pada Kepala BPN, maka Kanwil mengirimkan hasil penelitian beserta hasil telaahan dan pendapat.
  - e. Kepala BPN selanjutnya akan meneliti dan mempertimbangkan telaahan yang ada, untuk selanjutnya mengambil kesimpulan dapat atau tidaknya dikeluarkan keputusan pembatalan hak. Bilamana telah cukup untuk mengambil keputusan, maka Kepala BPN menerbitkan keputusan pembatalan atau penolakan yang disertai alasan-alasannya.
3. Pembatalan hak atas tanah karena melaksanakan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.

- a. Keputusan pembatalan hak atas tanah ini dilaksanakan atas permohonan yang berkepentingan.
- b. Putusan pengadilan yang dapat dijadikan dasar untuk mengajukan permohonan adalah putusan yang dalam amarnya meliputi pernyataan batal atau tidak mempunyai kekuatan hukum atau yang pada intinya sama dengan itu (Pasal 124 ayat (2) PMNA/KBPN 9/1999).
- c. Proses pelaksanaan pembatalannya, yaitu :
  - 1) Permohonan diajukan secara tertulis kepada Kepala BPN atau melalui Kanwil BPN Provinsi atau kantor pertanahan.
  - 2) Setiap satu permohonan disyaratkan hanya memuat untuk satu atau beberapa hak atas tanah tertentu yang letaknya berada dalam satu wilayah kabupaten/kota.
  - 3) Permohonan memuat :
    - a. Keterangan pemohon baik pemohon perorangan maupun badan hukum. Keterangan ini disertai foto copy bukti diri termasuk bukti kewarganegaraan bagi pemohon perorangan, dan akta pendirian perusahaan serta perubahannya bila pemohon badan hukum.
    - b. Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi pula data yuridis dan data fisik tanah yang sedang disengketakan. Data memuat nomor dan jenis hak, letak, batas dan luas tanah, jenis penggunaan tanahnya. Keterangan ini dilengkapi dengan melampirkan surat keputusan dan/atau sertipikat hak atas tanah dan surat-surat lain yang diperlukan untuk mendukung pengajuan pembatalan hak atas tanah.
    - c. Alasan-alasan mengajukan permohonan pembatalan.
    - d. Foto copy putusan pengadilan dari tingkat pertama hingga putusan yang berkekuatan hukum tetap.

- d. Berita acara eksekusi, apabila untuk perkara perdata atau pidana.
  - e. Surat-surat lain yang berkaitan dengan permohonan pembatalan.
- 4) Berdasarkan berkas permohonan dan bukti-bukti pendukung yang telah disampaikan dari kantor Pertanahan Kabupaten/Kota/Kanwil BPN Provinsi, selanjutnya Kepala Badan Pertanahan Nasional :
- a. Memutuskan permohonan tersebut dengan menerbitkan keputusan pembatalan hak atas tanah.
  - b. Memberitahukan bahwa amar putusan pengadilan tidak dapat dilaksanakan disertai pertimbangan dan alasan untuk selanjutnya Kepala BPN meminta fatwa kepada Mahkamah Agung tentang amar putusan pengadilan yang tidak dapat dilaksanakan tersebut.
  - c. Terhadap permohonan baik yang dikabulkan dengan menerbitkan surat keputusan pembatalan hak atas tanah, atau penolakan karena amar putusan pengadilan yang tidak dapat dilaksanakan (*non executable*), disampaikan melalui surat tercatat atau cara lain yang menjamin sampainya keputusan/pemberitahuan kepada pihak yang berhak.

Dalam kasus ini proses-proses pembatalan sertipikat hak atas tanah dikarenakan melaksanakan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. Keputusan pembatalan sertipikat tersebut diajukan oleh Nyonya Endang Meiwati selaku pihak yang berkepentingan. Keputusan yang dijadikan dasar untuk mengajukan pembatalan sertipikat adalah berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 71/PDT.G/1999/PN.YK tanggal 18 November 1999 jo Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 59/Pdt/2005/PTY tanggal 8 Oktober 2005.

#### 4.3 Mengenai Perlindungan Hukum Bagi Pihak Ketiga Dengan Adanya Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah Tersebut.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dimana disebutkan bahwa sebagai salah satu tanda bukti hak yang diberikan kepada pemegang hak atas tanah adalah dengan diterbitkannya Sertipikat Hak Atas Tanah.

Berdasarkan Pasal 13 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 bahwa yang dimaksud dengan Sertipikat adalah salinan buku tanah dan surat ukur setelah dijahit menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria.

Berdasarkan Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 bahwa yang dimaksud dengan Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria untuka 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.

Berdasarkan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, bahwa Sertipikat merupakan surat tanda bukti 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.

Berdasarkan Penjelasan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, bahwa sertipikat merupakan tanda bukti yang kuat, dalam arti selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar baik dalam perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam berperkara di pengadilan, hal ini tentu saja sangat membuktikan kekuatan dari sertipikat tersebut karena jelas terlihat bahwa sertipikat memiliki kekuatan pembuktian yang kuat di muka persidangan apabila terjadi suatu sengketa tanah tersebut. Hal ini dikarenakan data fisik dan data yuridis dari tanah tersebut harus sesuai dengan yang tercantum di dalam

sertipikat dan tercantum dalam surat ukur dan buku tanah dari tanah tersebut.

Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak atas tanah, suatu pengakuan dan penegasan dari negara terhadap penguasaan tanah secara perorangan atau bersama atau badan hukum yang ditulis di dalamnya dan sekaligus menjelaskan lokasi, gambar, ukuran dan batas-batas bidang tanah tersebut. Dalam bahasa Inggris sertipikat hak atas tanah biasa disebut *title deed*, sedangkan penguasaan hak atas tanah biasa disebut *land tenure*, pemilikan tanah disebut *land ownership*, dan bidang tanah sering disebut dengan *parcel* atau *plot*. Sertifikat sering dalam terminologi atau "bahasa resmi" hukum-hukum keagrarian ditulis sertipikat.

Sifat pembuktian sertipikat sebagai tanda bukti hak dimuat dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, Yaitu :

1. 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.
2. 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 lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat.

Dalam perkara ini dengan adanya pembatalan sertipikat berdasarkan adanya putusan pengadilan maka seluruh hak atas tanah tersebut jatuh kepada pihak penggugat, akan tetapi sewaktu tanah tersebut dikuasai oleh para tergugat, tanah tersebut telah disewakan kepada pihak lain. Oleh karena itu pihak lain yang dengan adanya pembatalan sertipikat tersebut merasa

kepentingannya dirugikan perlindungan hukum atau solusi yang tepat yang dapat digunakan dengan musyawarah antara para pihak dengan memberi pembayaran atau ganti rugi.

Menurut pendapat penulis bahwa sengketa dibidang pertanahan selain dapat diselesaikan dengan jalur pengadilan dapat juga diselesaikan melalui Alternative Dispute Resolution (ADR). Namun, hal ini tidak dapat dijadikan alasan untuk tidak menggunakan lembaga ADR di bidang pertanahan berdasarkan 2 (dua) alasan, yaitu : Pertama, di dalam setiap sengketa perdata yang diajukan di muka pengadilan, hakim selalu mengusulkan untuk penyelesaian secara damai oleh para pihak (Pasal 130 HIR). Kedua, secara eksplisit cara penyelesaian masalah berkenaan dengan bentuk dan besarnya ganti kerugian dalam kegiatan pengadaan tanah diupayakan melalui jalur musyawarah.<sup>78</sup> Putusan pengadilan tidak mengatur tetapi akibat pembatalan sertipikat terhadap pihak ketiga yang dirugikan guna terpenuhinya unsur keadilan, maka untuk penyelesaiannya dapat dilakukan dengan cara musyawarah antara para pihaknya untuk mengembalikan sisa uang sewa yang telah dibayar.

---

<sup>78</sup> Maria S.W Sumardjono, *Op.,cit.*