



UNIVERSITAS INDONESIA

PELAKSANAAN PUTUSAN PENGADILAN YANG  
MENGAKIBATKAN PERUBAHAN DATA MENGENAI  
BIDANG TANAH YANG SUDAH DIDAFAR  
(ANALISA PUTUSAN Reg. No. 322 PK/Pdt/2008 )

TESIS

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar  
Magister Kenotariatan

CHRISTIANINGRUM, S.H.  
0906651826

FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN  
DEPOK  
JANUARI 2012

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

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

Nama : CHRISTIANINGRUM, S.H.

Npm : 0906651826

Tanda Tangan :



Tanggal : 18 Januari 2012

## HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :

Nama : CHRISTIANINGRUM  
NPM : 0906651826  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Judul Tesis : Pelaksanaan Putusan Pengadilan yang Mengakibatkan Perubahan Data Mengenai Bidang Tanah yang Sudah Didaftar (Analisa Putusan Reg. No. 322 PK/ Pdt/ 2008 )

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program studi Strata Dua (S2), Fakultas Hukum, Universitas Indonesia.

## DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Arikanti Natakusumah S.H.

Penguji : Darwani Sidi Bakaroesdin, S.H.

Penguji : Dr. Drs. Widodo Suryandono, S.H, M.H (



Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 18 Januari 2012

## KATA PENGANTAR

Puji syukur saya panjatkan kepada ALLAH , SWT, karena atas berkat dan rahmatNya, saya dapat menyelesaikan Tesis ini dengan baik. Penulisan Tesis ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Magister Kenotariatan Jurusan Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Saya menyadari bahwa, tanpa bantuan, bimbingan dan dukungan, serta doa dari berbagai pihak, sejak dari masa perkuliahan sampai dengan penyusunan tesia ini, akan sangatlah sulit bagi saya untuk menyelesaikan tesis ini. Oleh karena itu, saya mengucapkan banyak terima kasih kepada:

1. Ibu ARIKANTI NATAKUSUMA, S.H, selaku dosen pembimbing yang telah berkenan meluangkan waktu, tenaga, dan pikiran untuk mengarahkan saya dalam penyusunan tesis ini.
2. Bapak Dr. Drs. WIDODO SURYANDONO,S.H.,M.H.selaku Ketua Study Program Magister Kenotariatan, sekaligus selaku Pembimbing Akademik, yang senantiasa meluangkan waktu untuk memberikan nasehat akademik kepada saya selama menjalani perkuliahan 2(dua) tahun ini.
3. Ibu Wismar Ain M, S.H.,M.H. yang telah memberikan pengarahan diawal pengajuan judul tesis ini
4. Ibu DARWANI SIDI, S.H, atas bimbingan dan arahan selama perkuliahan.
5. Law Firm RAJASA, SUPRIYADI, & HARTANTO, yang telah membantu dalam usaha memperoleh data yang saya perlukan mengenai kasus yang diangkat dalam tesis ini.
6. Ibu HASLINDA, selaku staf Tata Usaha Kantor Badan Pertanahan Nasional Jakarta Utara, yang telah memberikan pengarahan serta informasi yang sangat membantu dalam penyelesaian tesis ini.
7. Notaris /PPAT BAMBANG TRISTIANTO, S.H.,M.Kn, yang telah meluangkan waktunya untuk membagi pengalaman, pengarahan serta informasi yang sangat membantu dalam melengkapi data dalam tesis ini.

8. Para dosen Magister Kenotariatan yang telah memberikan pengajaran, membagikan ilmu yang sangat berharga sehingga penulis layak untuk mengikuti ujian tesis ini.
9. Para staf Sekretariat Magister Kenotariatan Salemba dan Depok (Bapak SUKIMAN, Bapak KASIR, Bapak PARMAN, Bapak BOWO) atas kesediaannya membantu administrasi selama 2 (dua) tahun perkuliahan.
10. Suami tercinta IGNATIUS SUPRIYADI,S.H, atas segala pendampingan, pemberian, kesabaran, dan cinta yang luar biasa.
11. Mama tercinta SUPARMI, atas segalanya yang tak terbalaskan
12. Anak-anakku tercinta (WINONA dan NEVAN) atas waktu yang seharusnya milik kalian tetapi mama pakai untuk menyelesaikan perkuliahan ini.
13. Teman - teman yang baik, atas support, kerjasama, dan bantuan dan kebersamaan kita selama ini.

Penulis menyadari bahwa tesis ini masih belum sempurna, dan tentunya masih terdapat banyak kekurangan, namun penulis telah berusaha dengan sebaik-baiknya. Oleh karena itu segala usul dan saran sangatlah penulis harapkan.

Akhir kata saya berharap semoga ALLAH, SWT dapat membalas segala kebaikan semua pihak yang telah membantu, semoga tesis ini dapat memberikan manfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan dan menghantarkan penulis mencapai cita-cita yang telah lama di idam-idamkan yaitu menjadi Notaris yang amanah, berbudi, berdedikasi, dapat memberikan manfaat bagi orang banyak, menjadi ladang rezeki yang halal, sukses dan di ridhoi ALLAH,SWT. Amin.

Jakarta, 18 Januari 2012

CHRISTIANINGRUM, S.H

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK  
KEPENTINGAN AKADEMIS

---

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

Nama : CHRISTIANINGRUM  
NPM : 0906651826  
Program studi : Magister kenotariatan  
Fakultas : Hukum  
Jenis Karya : Tesis

Demi pengembangan Ilmu Pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia Hak Bebas Royalti Noneksklusif (Non-exclusive royalty-Free Right) atas karya ilmiah saya yang berjudul :

PELAKSANAAN PUTUSAN PENGADILAN YANG MENGAKIBATKAN PERUBAHAN DATA MENGENAI BIDANG TANAH YANG SUDAH DIDAFTAR (ANALISA PUTUSAN Reg. No. 322 PK / Pdt/2008)

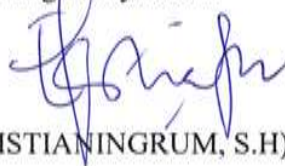
Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat, dan memublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta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

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Jakarta

Pada tanggal : 18 januari 2012

Yang Menyatakan:



(CHRISTIANINGRUM, S.H)

**ABSTRAK**

vi

Nama : CHRISTIANINGRUM, S.H  
Program studi : Magister Kenotariatan  
Judul : Pelaksanaan Putusan Pengadilan yang Mengakibatkan Perubahan Data Mengenai Bidang Tanah yang sudah Didaftar (Analisa Putusan Reg. No. 322 PK/ Pdt/ 2008)

Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan Hukum Tetap dapat merubah data mengenai bidang tanah yang sudah didaftar. Panitera Pengadilan wajib memberitahukan semua isi putusan yang mengakibatkan perubahan data mengenai bidang tanah yang sudah didaftar kepada Kepala Kantor Pertanahan. Pasal 55 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah no.24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah telah mengatur mengenai pelaksanaannya. Pelaksanaan putusan mengenai perubahan data suatu bidang tanah memerlukan koordinasi antara 2(dua) instansi pemerintah yaitu Pengadilan dan Kantor Pertanahan. Dalam tesis ini, penulis mengangkat mengenai pelaksanaan putusan pengadilan yang isinya mengakibatkan perubahan data mengenai bidang tanah yang sudah didaftar. Untuk mengetahui efektifitas dari bunyi ketentuan pasal tersebut, maka penulis mengangkat suatu putusan yang isinya mengakibatkan perubahan data mengenai bidang tanah yang sudah didaftar. Yaitu putusan Peninjauan Kembali Reg.No.322 PK/ Pdt/ 2008, isi putusan tersebut mengakibatkan perubahan data yuridis mengenai bidang tanah yang berstatus Hak Guna Bangunan yang semula haknya dipegang oleh Warga Negara Indonesia, yang kemudian berdasarkan putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap diberikan kepada Warga Negara Asing. Proses peradilan untuk menyelesaikan perkara ini telah memakan waktu yang lama, dengan biaya yang tinggi serta mengurus tenaga yang banyak, namun setelah memperoleh putusan yang diharapkan, putusan itu belum juga dapat dilaksanakan. Dalam tesis ini penulis berusaha mengulas mengapa demikian sulit, apa yang menjadi hambatan, serta menguji efektifitas dari ketentuan pasal 55 Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, dalam pelaksanaan putusan dimaksud.

Kata kunci : Pendaftaran Tanah, Perubahan Data, Pelaksanaan Putusan

## ABSTRACT

Name : CHRISTIANINGRUM  
Study Program : Magister Kenotariatan  
Title : Execution of Verdict that Lead to Change Data  
Regarding the Registered Land  
(Verdict Analysis Reg. No.. 322 PK / Rev. / 2008)

Verdict that had a Law force is able to alter the data on registered land. Clerk of Court shall notify all content decisions which result in changes to data on land that have been registered to the Head of the Land Registry Office. Article 55 paragraph (1) and (2) Government Regulation No.24 of 1997 concerning Land Registration has set about its execution. Implementation of the decisions regarding changes to the data which needs coordination between the two (2) government agencies:the Court and the Land Registry Office. In this thesis, the authors raised about the implementation of court decisions that result in changes to the content data on land that have been registered. To determine the effectiveness of the noise provisions of the chapter, the authors raise a verdict that it resulted in changes to data on land that have been registered. That is the Review of verdict Reg.No.322 PK / Rev. / 2008, the contents of such verdict lead to changes in juridical data on land with the status of Building Rights of Land which was originally entitled to Indonesian citizen, which was then based on court verdict that have been granted permanent legal force to the foreign citizen. The judicial process to resolve this matter has taken a long time, with high costs and draining a lot, but after obtaining the expected verdict, the verdict was not also be implemented. In this thesis the author sought to review why this is so difficult, what are the bottlenecks, as well as test the effectiveness of the provisions of Article 55 of Government Regulation number 24 year 1997 on land registration, the implementation of the verdict in question.

Key Words: Registered Land, Excecution of Verdict



## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS.....	vi
ABSTRAK-ABSTRACT.....	vii
DAFTAR ISI.....	ix
1. PENDAHULUAN.....	1
1.1. Latar belakang.....	1
1.2. Pokok Permasalahan.....	8
1.3. Metode Penelitian.....	8
1.4. Manfaat Penelitian.....	11
1.5. Sistematika Penulisan.....	11
2. PELAKSANAAN PUTUSAN PENGADILAN YANG MENGAKIBATKAN PERUBAHAN DATA MENGENAI BIDANG TANAH YANG SUDAH DIDAFTAR (ANALISA REG. NO.322 PK/ PDT/ 2008) .....	12
2.1. PENDAFTARAN TANAH MENURUT PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997.....	12
2.1.1. Pokok Pokok Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah.....	15
2.2. KEGIATAN PENDAFTARAN TANAH.....	24
2.2.1. Kegiatan Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali.....	25
2.2.2. Kegiatan Pemeliharaan data Pendaftaran Tanah.....	32
2.3. PELAKSANAAN PUTUSAN PENGADILAN YANG MENNGAKIBATKAN PERUBAHAN DATA SUATU BIDANG TANAH YANG SUDAH DIDAFTAR.....	43
2.3.1. Putusan Perkara Perdata.....	45
2.3.2. Pelaksanaan putusan perkara perdata yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.....	46

2.3.3.	Hambatan hambatan dalam pelaksanaan putusan perkara perdata.....	50
2.4.	PELAKSANAAN PUTUSAN PENGADILAN YANG MENGAKIBATKAN PERUBAHAN DATA MENGENAI BIDANG TANAH YANG SUDAH DIDAFTAR (ANALISA PUTUSAN PENINJAUAN KEMBALI REG. NO.322PK/PDT/2008).....	51
2.4.1.	Disposisi kasus.....	51
2.4.2.	Amar Putusan.....	54
2.4.3.	Pelaksanaan putusan.....	58
2.4.4.	Hambatan-Hambatan yang dihadapi dalam pelaksanaan putusan Peninjauan kembali reg.No.322 Pk/Pdt/2008.....	62
3.	PENUTUP.....	67
3.1.	Simpulan.....	67
3.2.	Saran – Saran.....	67
	DAFTAR REFERENSI.....	68
	LAMPIRAN	

## DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran Putusan Reg.No. 322 PK/ Pdt/ 2008 Mahkamah Agung



# **BAB 1 PENDAHULUAN**

## **1.1. LATAR BELAKANG MASALAH**

Tanah merupakan kebutuhan dasar dalam pelaksanaan kegiatan produktif manusia. Tanah dengan segala fungsinya mempunyai peranan penting bagi pemenuhan berbagai keperluan manusia yang secara terus menerus meningkat baik sebagai tempat bermukim maupun untuk kegiatan usaha. Oleh Karena itu jelaslah bahwa pencatatan yang sistematis dari tanah dan hak atas tanah merupakan hal yang sangat penting baik bagi administrasi negara maupun bagi perencanaan dan pengembangan penggunaan tanah itu sendiri, serta bagi kepastian hukum dalam peralihan, pemindahan atau pembebanan hak atas tanah.<sup>1</sup>

Pertambahan jumlah penduduk, kelangkaan tanah, dan kemunduran kualitasnya, alih fungsi tanah dan semakin tajamnya konflik dalam penggunaan tanah antar berbagai aktor pembangunan dalam berbagai tingkatan, serta kemiskinan, sempitnya lapangan kerja, dan akses yang timpang dalam perolehan dan pemanfaatan tanah, serta semakin terdesaknya hak-hak masyarakat hukum adat, merupakan sebagian contoh kecil dari permasalahan yang harus dihadapi saat ini.<sup>2</sup>Sehubungan dengan itu akan meningkat pula kebutuhan akan dukungan berupa jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum ini, pada awalnya dibutuhkan perangkat hukum yang lengkap dan jelas serta dilaksanakan secara konsisten. Adanya perangkat hukum ini dimaksudkan agar dapat mengatasi permasalahan-permasalahan hukum di bidang pertanahan. Selain itu dalam menghadapi kasus-kasus konkret, diperlukan terselenggaranya pendaftaran tanah yang

---

<sup>1</sup> Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak atas Tanah Di Indonesia*, cet 1, (Surabaya: Arkola, 2002), hal.26

<sup>2</sup> Maria S.W.Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi Dan Implementasi*, cet 3, (Jakarta: Kompas,2005), hal.45

memungkinkan bagi para pemegang hak atas tanah untuk dengan mudah membuktikan haknya atas tanah yang dikuasainya, dan bagi para pihak yang berkepentingan seperti calon pembeli atau calon kreditur untuk memperoleh keterangan yang diperlukan mengenai tanah yang menjadi objek perbuatan hukum yang akan dilakukan serta bagi pemerintah untuk melaksanakan kebijakan pertanahan.<sup>3</sup>

Pada tanggal 8 juli 1997 ditetapkan dan diundangkan Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menggantikan peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 yang mana peraturan ini sejak tahun 1961 mengatur pelaksanaan Pendaftaran tanah sebagaimana diperintahkan oleh Pasal 19 UUPA yang berbunyi, "Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah."<sup>4</sup>

Dalam penjelasan pasal 19 UUPA dikatakan bahwa Pendaftaran tanah ini akan diselenggarakan dengan cara yang sederhana dan mudah dimengerti serta dijalankan oleh rakyat yang bersangkutan.<sup>5</sup>

Selanjutnya Pasal 19 ayat (2) UUPA menegaskan substansi pendaftaran tanah sebagai berikut:

- (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.

Menurut ketentuan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksudkan Pasal 19 ayat (1) UUPA tersebut di atas adalah pendaftaran secara hukum(*rechtskadaster*<sup>6</sup> atau *legal cadastre*).<sup>7</sup> Dalam konteks pendaftaran

---

<sup>3</sup> Indonesia, *Peraturan Pemerintah Pendaftaran Tanah*, PP No.24 tahun 1997, LN No. 59 tahun 1997, TLN No. 3696, penjelasan

<sup>4</sup> Indonesia, *Undang UndangPeraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, UU no.5 tahun 1960, LN No.104 tahun 1960, TLN 2043 tahun 1960, pasal 19

<sup>5</sup>Ibid, penjelasan

secara hukum, maka pendaftaran tanah menjadi perintah undang-undang kepada Pemerintah untuk membentuk peraturan pemerintah (PP) tentang pendaftaran tanah, dalam hal ini PP Nomor 10 Tahun 1961, yang kemudian diganti dengan PP Nomor 24 Tahun 1997

Pelaksanaan pendaftaran tanah, menurut Pasal 11 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, meliputi dua jenis kegiatan, yaitu:

- (1) pendaftaran tanah untuk pertama kali (*initial registration*) dan,
- (2) pemeliharaan data pendaftaran tanah (*data maintenance*).

Khusus menyangkut pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau yuridis tanah yang telah didaftar.<sup>8</sup>

Menurut ketentuan Pasal 36 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan data fisik dan data yuridis tanah kepada Kantor Pertanahan.

Kegiatan Pendaftaran tanah antara lain:

1. Kegiatan pendaftaran tanah pertama kali, yang meliputi:

- Pengumpulan dan pengolahan data fisik
- Pengumpulan dan pengolahan data yuridis serta pembukuan haknya
- Penerbitan sertifikat
- Penyajian data fisik dan yuridis, dan
- Penyimpanan daftar umum dan dokumen

2. Pemeliharaan data Pendaftaran tanah,

Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah

---

<sup>7</sup>Rechts kadaster atau legal cadastre yaitu kegiatan menghimpun dan menyediakan data fisik dan data yuridis tanah dan hak yang bersangkutan dalam rangka menjamin apa yang disebut sebagai kepastian hukum dan kepastian hak di bidang pertanahan. ( Lihat buku Budi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang Undang Pokok Agraria, isi dan pelaksanaannya, hal.55)

<sup>8</sup> Ibid, hal 73

didaftar. Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan tersebut pada kantor pertanahan.

Dalam menjalankan kehidupannya, manusia akan saling berinteraksi dengan manusia yang lain, saling menjalin komunikasi dan bekerja sama. Hubungan yang tercipta antara manusia yang satu dengan manusia yang lain ini tidak selamanya berjalan dengan baik, adakalanya mengalami benturan-benturan maupun perselisihan-perselisihan yang tidak dapat diselesaikan oleh mereka sendiri, oleh karena itu dalam perkembangannya hadir dan mulai timbul kesadaran akan perlunya suatu lembaga yang dapat menjadi media untuk menyelesaikan perselisihan tersebut. Berdasarkan atas kebutuhan akan lembaga dimaksud maka kemudian muncullah apa yang dinamakan lembaga peradilan ( Pengadilan )

Kehadiran lembaga pengadilan ini, diharapkan dapat menjadi penengah dengan mengeluarkan putusan-putusan yang dapat menyelesaikan sengketa-sengketa yang terjadi di dalam masyarakat.

Bahwa tanah bagi orang Indonesia merupakan masalah yang paling pokok, hal ini dapat kita lihat dari banyaknya perkara perdata maupun pidana yang diajukan ke Pengadilan yang berkisar sekitar sengketa mengenai tanah. Bahkan boleh dikatakan 90 % perkara waris adalah menyangkut masalah tanah dan rumah. Belum lagi perkara piutang dimana tanah menjadi jaminan utang serta perkara penganiayaan, pencurian, atau perbuatan melawan hukum yang bermula dari sengketa tanah. Dari banyaknya perkara perkara yang menyangkut tanah dapat dilihat bahwa tanah yang sentral dalam kehidupan dan perekonomian yang bersifat agraris.<sup>9</sup> Banyaknya perkara- perkara mengenai tanah yang menjadi sengketa di Pengadilan, maupun perkara perkara lain yang bukan mengenai tanah tapi membawa implikasi kepada tanah, akan melahirkan putusan-putusan pengadilan yang isinya menyangkut tanah, apakah itu pembatalan

---

<sup>9</sup> Sunarjati Hartono, *Beberapa Pemikiran ke Arah Pembaharuan Hukum Tanah*, Penerbit alumni Bandung, 1978, hal.8

kepemilikan tanah maupun peralihan kepemilikan tanah. Isi putusan tersebut akan mempengaruhi data pendaftaran tanah yang sudah ada, oleh karena itu pelaksanaan putusan pengadilan mengenai tanah ini memerlukan mekanisme tersendiri.

Berdasarkan ketentuan pasal 55 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah disebutkan bahwa:

- 1) Panitera Pengadilan wajib memberitahukan kepada kepala kantor Pertanahan mengenai isi semua putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan Penetapan ketua Pengadilan yang mengakibatkan terjadinya perubahan pada data mengenai bidang tanah yang sudah didaftar atau satuan rumah susun untuk dicatat pada buku tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin pada sertifikatnya dan daftar- daftar lainnya.<sup>10</sup>

Dalam pasal 55 ditentukan , bahwa panitera pengadilan, baik Pengadilan Umum, Pengadilan Tata Usaha Negara maupun pengadilan agama, wajib memberitahukan kepada Kepala Kantor Pertanahan mengenai isi semua putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dan Penetapan Ketua Pengadilan yang mengakibatkan terjadinya perubahan pada data mengenai bidang tanah yang sudah didaftar. Pencatatan tersebut juga bisa dilakukan atas permintaan pihak yang berkepentingan berdasarkan salinan resmi putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap atau salinan penetapan ketua Pengadilan yang bersangkutan

Dari bunyi pasal diatas terdapat kewajiban dari panitera pengadilan untuk memberitahukan kepada Kepala Kantor Pertanahan mengenai isi dari putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan penetapan ketua Pengadilan yang mengakibatkan terjadinya perubahan pada data mengenai bidang tanah yang sudah didaftar. Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 telah mengatur sedemikian rupa dalam pasal 55 tersebut diatas, bahwa adalah penting untuk menyampaikan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap yang isinya mengakibatkan perubahan data mengenai suatu bidang tanah yang sudah di daftar. Hal ini

---

<sup>10</sup> Indonesia, Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftara tanah, pasal 55



tentunya mempointai maksud dan tujuan yang ingin di capai. Dari jenis kegiatan pendaftaran tanah yang ada, pemberitahuan mengenai putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut, berkaitan erat dengan kegiatan pemeliharaan tanah.

Sesuai dengan pengertian yang di berikan oleh pasal 1 butir (1) peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, bahwa :

”Pendaftaran Tanah adalah Suatu rangkaian kegiatan, yang dilakukan oleh negara/ pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah- wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan, dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharannya.”<sup>11</sup>

Dari bunyi pasal tersebut dapat diketahui bahwa kegiatan pendaftaran tanah merupakan kegiatan yang terus menerus dan berkesinambungan, sehingga pelaksanaannya apabila sudah dimulai, tidak akan ada akhirnya.<sup>12</sup>Data yang sudah terkumpul dan tersedia, harus terus dipelihara, dalam arti disesuaikan dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian, sehingga tetap sesuai dengan keadaan yang terakhir.

Data yang dihimpun dalam kegiatan pendaftaran tanah pada dasarnya terbagi dalam 2 (dua) hal yaitu:

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

Perubahan data mengenai suatu bidang tanah bisa juga dilakukan berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, Putusan pengadilan yang dimaksud tentu isinya mengakibatkan perubahan

---

<sup>11</sup> Indonesia, Pendaftaran tanah, Peraturan Pemerintah no. 24 tahun 1997, pasal 1 butir (1)

<sup>12</sup> Sunarjati Hartono, *Beberapa Pemikiran ke Arah Pembaharuan Hukum Tanah*, Penerbit alumni Bandung, 1978, Hal.71

data mengenai suatu bidang tanah yang sudah didaftar. Perubahan data yang dimaksud juga adalah perubahan data yuridis. Dalam tesis ini perubahan data yuridis yang terjadi dalam putusan perkara Peninjauan kembali Reg. No. 322 PK/ Pdt/ 2008 adalah mengenai pemegang haknya.

Berdasarkan ketentuan pasal 55 Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, jo Pasal 125 Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 tahun 1997 mengenai pelaksanaan Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Putusan Perkara Peninjauan Kembali ini harus diberitahukan oleh Penitera Pengadilan kepada Kepala Kantor Pertanahan karena isinya merubah pemegang haknya.

Dalam tesis ini akan membahas mengenai mengapa pasal 55 Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah itu mengharuskan kepada panitera pengadilan untuk memberitahukan semua isi putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap yang mengakibatkan perubahan data mengenai suatu bidang tanah yang sudah didaftar. Selanjutnya khusus mengenai putusan Peninjauan Kembali Reg. No. 322 PK/ Pdt/ 2008 apakah dapat dilaksanakan sebagaimana yang diamanatkan dalam ketentuan pasal 55 Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tersebut.

Terdapat beberapa pihak yang terlibat dalam pelaksanaan ketentuan pasal 55 tersebut, mereka adalah institusi pengadilan, kantor pertanahan dan pihak pemegang hak atas tanah terdaftar. Mengapa Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dapat merubah data mengenai bidang tanah yang sudah di daftar. Bagaimana efektifitas ketentuan tersebut dalam pelaksanaan Putusan Reg. No.322 PK/ Pdt/ 2008.

Dalam tesis ini penulis akan menggali latar belakang serta tujuan dari adanya ketentuan pasal 55 peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997, bagaimana efektifitas pelaksanaannya. Dengan meneliti satu putusan pengadilan yang isinya mengakibatkan perubahan data pendaftaran tanah, dari putusan ini dapat diketahui apakah isi putusan pengadilan yang telah

berkekuatan hukum tetap ini dapat dilaksanakan sesuai apa yang menjadi tujuan dan maksud dari bunyi putusan.

## 1.2. POKOK PERMASALAHAN

Penulis membatasi pembahasan dengan pokok-pokok permasalahan sebagai berikut :

1. Mengapa Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dapat merubah data mengenai bidang tanah yang sudah didaftar ?
2. Bagaimana Efektivitas pelaksanaan ketentuan pasal 55 Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dalam pelaksanaan putusan perkara Reg. No. 322 PK / Pdt/2008?

## 1.3. METODE PENELITIAN

Penulisan tesis sebagai salah satu jenis karya tulis ilmiah membutuhkan data-data yang mempunyai nilai kebenaran yang dapat dipercaya. Oleh karena itu, penulis memilih menggunakan metode kepustakaan<sup>13</sup> dengan menggunakan bahan hukum sekunder<sup>14</sup>. Untuk pelaksanaannya, penulis akan berusaha mengumpulkannya melalui bahan-bahan pustaka dan dibantu melalui wawancara. Data sekunder merupakan data yang diperoleh dari bahan pustaka dalam keadaan siap terbuat dan dapat digunakan dengan segera. Metode penelitian yang dipakai dalam pembuatan tulisan ini adalah metode penelitian normatif karena penelitian ini dilakukan dengan cara menganalisa bahan-bahan pustaka di bidang hukum yang norma-normanya tertulis. Bentuk penelitian yang digunakan oleh penulis adalah yuridis empiris, dimana dalam tesis ini penulis mengangkat pokok permasalahan mengenai efektivitas pasal 55 Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997, apakah bunyi pasal tersebut dapat diterapkan dengan baik pada kasus yang disampaikan dalam tesis ini.

---

<sup>13</sup>Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI-Press, 1986), hlm. 68.

<sup>14</sup>Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta (RajaGrafindo Persada, 2006), hlm. 13.

Tipe penelitian yang sesuai dengan permasalahan yang diteliti Penulis dapat ditinjau dari berbagai segi. Dari segi sifatnya, penelitian yang sesuai adalah penelitian eksplanatoris, yang menggambarkan dan menjelaskan lebih dalam tentang suatu gejala untuk mempertegas hipotesa yang ada.. Dari segi tujuannya, penelitian ini merupakan penelitian *problem identification*, karena permasalahan yang ada diklasifikasi sehingga memudahkan dalam proses analisa dan pengambilan kesimpulan.

Jenis data yang digunakan adalah data sekunder, yaitu studi dokumen terhadap bahan-bahan pustaka. Berdasarkan kekuatan mengikat, bahan pustaka yang diperoleh meliputi<sup>15</sup>:

1. Bahan hukum primer yaitu bahan-bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat kepada masyarakat, seperti Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar Pokok Pokok Agraria, Peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dan peraturan Menteri Negara Agraria nomor 3 tahun 1997 tentang peraturan pelaksanaan PP no.24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.
2. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan hukum yang menjelaskan bahan hukum primer seperti buku-buku, artikel, serta makalah/hasil karya yang berhubungan dengan materi penulisan tesis ini.

Data sekunder yang digunakan adalah data-data yang bersifat publik, seperti data arsip ataupun data resmi instansi Pemerintah. Dari sifat bahan pustaka, bahan yang diperoleh Penulis antara lain mencakup:

1. Bahan atau sumber primer, yaitu bahan pustaka yang berisikan pengetahuan ilmiah yang baru atau mutakhir, ataupun pengertian baru tentang fakta yang diketahui. Contoh: buku, artikel, tesis, dan internet.
2. Bahan atau sumber sekunder, yaitu bahan pustaka yang berisi tentang informasi tentang bahan primer. Contoh: abstrak, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, dan Putusan Putusan Pengadilan

---

<sup>15</sup>Ibid, hlm 12.

Alat pengumpulan data yang digunakan adalah studi dokumen atau bahan pustaka dengan melakukan penelusuran literatur baik berupa buku-buku, makalah, makalah, literatur dari situs jaringan melalui internet, perundang-undangan dan peraturan lainnya. Namun demikian, karena penelitian ini merupakan penelitian kepustakaan, data-data yang kurang dapat dilengkapi oleh Penulis dengan melakukan wawancara kepada narasumber atau informan yang dalam hal ini adalah pejabat pengadilan dan pejabat kantor pertanahan terkait. Narasumber atau informan merupakan pihak yang diwawancara karena jabatan atau keahliannya.

Metode analisis data yang digunakan adalah metode kualitatif, dimana Penulis meneliti dengan berfokus atas fakta atau sebab terjadinya gejala sosial tertentu, bukan memahami perilaku dari sudut pandangan Penulis sendiri yang tidak dapat dihitung. Cara pengumpulan data yang dilakukan adalah melalui daftar pertanyaan yang berstruktur dan studi dokumen. Dengan pendekatan kualitatif, data yang dihasilkan dari penelitian ini merupakan data deskriptif analitis, yaitu apa yang dinyatakan oleh sasaran penelitian yang bersangkutan secara tertulis atau lisan, dan perilaku nyata<sup>16</sup>.

#### **1.4. MANFAAT PENELITIAN**

Dengan dilakukannya penelitian mengenai pelaksanaan putusan pengadilan yang mengakibatkan perubahan data mengenai bidang tanah yang sudah didaftar, maka kita akan mengetahui apakah putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap serta mempunyai kekuatan eksekutorial dapat di realisasikan untuk mewujudkan apa yang menjadi tujuan dikeluarkannya putusan tersebut. Pelaksanaan putusan yang isinya seperti tersebut diatas melibatkan dua instansi pemerintah. Bagaimana sikap dan peran kedua instansi ini dalam menjalankan tugas dan tanggung jawabnya seperti diamanatkan oleh Peraturan Pemerintah. Jawaban dari pertanyaan itu dapat kita dapatkan jawabannya dengan melakukan penelitian.

---

<sup>16</sup>Sri Mamudji, et al, *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, (Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005), hlm. 67.

Peraturan yang telah ditetapkan dan di keluarkan oleh pemerintah menyangkut pelaksanaan putusan pengadilan yang mengakibatkan perubahan data mengenai bidang tanah yang sudah didaftar perlu diuji efektifitasnya apakah sudah dapat diterapkan dan digunakan untuk memfasilitasi kasus kasus yang ada.

### **1.5. SISTEMATIKA PENULISAN**

Dalam penulisan ini penulis membaginya dalam 3 (tiga) bab dan beberapa sub bab, yang antara lain bab1 mengenai Pendahuluan yang berisi Latar belakang, Pokok Permasalahan, Metode Penelitian, manfaat penelitiandan sistematika penulisan. Bab 2 mengenai pembahasan yang berisi pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997, Kegiatan Pendaftaran Tanah, Pelaksanaan Putusan Pengadilan yang mengakibatkan Perubahan Data mengenai bidang tanah yang sudah didaftar, analisa Pelaksanaan putusan Reg. No. 322 PK/ Pdt/ 2008. Bab 3 mengenai penutup yang berisi simpulan dan saran

**BAB 2**  
**PELAKSANAAN PUTUSAN PENGADILAN YANG**  
**MENGAKIBATKAN PERUBAHAN DATA MENGENAI BIDANG**  
**TANAH YANG SUDAH DIDAFTAR (ANALISA PUTUSAN Reg. No.**  
**322 PK / Pdt/2008 )**

**2.1. PENDAFTARAN TANAH MENURUT PERATURAN PEMERINTAH**  
**NOMOR 24 TAHUN 1997**

Tanah bagi masyarakat dewasa ini merupakan harta kekayaan yang mempunyai nilai tinggi juga merupakan sumber kehidupan, maka dari itu tiap jengkal tanah dibela sampai titik darah penghabisan apabila hak tanahnya ada yang mengganggu.

Untuk menjaga jangan sampai timbul sengketa tanah, perlu diadakan pendaftaran tanah. Dengan didaftarkan maka pihak yang akan mengetahui status tanah, dan hak yang ada di atasnya, subjek hak atas tanah dan batas- batasnya dapat dengan mudah mendapatkan informasi mengenai tanah yang bersangkutan.

Untuk memperoleh kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah, Undang Undang Pokok Agraria telah meletakkan kewajiban kepada pemerintah untuk melaksanakan pendaftarann tanah yang ada di seluruh indonesia disamping bagi para pemegang hak untuk mendaftarkan hak atas tanah yang ada padanya sesuai dengan ketentuan yang berlaku.<sup>17</sup> Sebagaimana ditentukan oleh pasal 19 ayat 1 Undang Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria:

” Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah.”<sup>18</sup>

---

<sup>17</sup> Djoko Prakoso, Budiman Adi Purwanto, *Eksistensi Prona Sebagai Pelaksanaan Mekanisme Fungsi Agraria*, Ghalia Indonesia, cet.1 ( Jakarta:1985),hal.19

<sup>18</sup> Indonesia, *Undang UndangPeraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, UU no.5 tahun 1960, LN No.104 tahun 1960, TLN 2043 tahun 1960, pasal 19 ayat 1

Untuk melaksanakan apa yang diperintahkan dalam pasal tersebut, kemudian dikeluarkan beberapa peraturan pemerintah sebagai acuan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah antara lain :

- Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961
- Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997

Dalam bagian Pertimbangan Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997, disebutkan bahwa:

1. Peningkatan Pembangunan nasional yang berkelanjutan memerlukan dukungan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan.
2. Bahwa pendaftaran tanah yang penyelenggaraannya oleh Undang Undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria, ditugaskan kepada pemerintah, merupakan sarana dalam memberikan kepastian hukum yang dimaksudkan.
3. Bahwa peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran tanah di pandang tidak dapat lagi sepenuhnya mendukung tercapainya hasil yang lebih nyata pada pembangunan Nasional, sehingga perlu dilakukan penyempurnaan.<sup>19</sup>

Selama 35 tahun penyelenggaraan pendaftaran tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah No.10 tahun 1961 belum memberikan hasil yang memuaskan. Masih banyaknya bidang - bidang tanah yang sudah memenuhi syarat untuk bisa di daftar, tapi baru sebagian kecil saja yang sudah didaftarkan haknya. Belum lagi adanya peralihan hak atas tanah akibat pewarisan, pemisahan dan pemberian hak hak baru akan membutuhkan peraturan yang lebih lengkap yang dapat mengatasi kendala serta hambatan yang mungkin timbul dalam pelaksanaan pendaftaran tanah, mengingat keterbatasan anggaran pemerintah, alat dan tenaga, keadaan objektif tanahnya sendiri, selain jumlahnya yang besar tetapi juga tersebar di wilayah yang luas. Sebagian besar penguasaan tanah tersebut tidak didukung oleh alat pembuktian yang mudah diperoleh dan dipercaya kebenarannya.

---

<sup>19</sup> Indonesia., *Peraturan Pemerintah Pendaftaran Tanah*, PP No.24 tahun 1997, LN No. 59 tahun 1997, TLN No. 3696, pertimbangan



Sehubungan dengan itu ketentuan hukum untuk dasar pelaksanaan penyelenggaraan pendaftaran tanah disempurnakan dengan dikeluarkannya Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah.



### 2.1.1 Pokok Pokok Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah

#### Pengertian Pendaftaran Tanah

Pasal 1 butir (1) Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa:

” 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 dan daftar, mengenai bidang - bidang tanah dan satuan satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak hak tertentu yang membebaninya.”<sup>20</sup>

Penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam masyarakat modern merupakan tugas negara yang dilaksanakan oleh pemerintah bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Sebagian kegiatannya yang berupa pengumpulan data fisik tanah yang haknya didaftar, dapat ditugaskan kepada swasta, tetapi untuk memperoleh kekuatan hukum, hasilnya memerlukan pengesahan pejabat pendaftaran yang berwenang, karena akan digunakan sebagai alat bukti.

Kata kata ” suatu rangkaian kegiatan” menunjuk kepada adanya berbagai kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah, yang berkaitan satu dengan yang lain, berturutan menjadi satu kesatuan rangkaian yang bermuara pada tersedianya data yang diperlukan dalam rangka menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan bagi rakyat.

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 sesuai dengan keadaan yang terakhir.

Kata ” teratur” menunjukkan bahwa semua kegiatan harus berlandaskan peraturan perundang undangan yang sesuai, karena hasilnya akan merupakan data bukti menurut hukum, biarpun daya kekuatan pembuktiannya tidak selalu sama dalam hukum negara negara yang menyelenggarakan pendaftaran tanah.

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

---

<sup>20</sup> Ibid, pasal 1 butir (1)

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

Yang dimaksudkan dengan "wilayah" adalah wilayah kesatuan administrasi pendaftaran, yang bisa meliputi seluruh negara. Kata-kata "tanah tertentu" menunjuk kepada objek pendaftaran tanah. Ada kemungkinan bahwa yang didaftar hanya sebagian tanah yang dipunyai dengan hak yang ditunjuk.

Urutan kegiatan pendaftaran tanah adalah "pengumpulan" datanya, "pengolahan" datanya atau "processingnya", "penyimpanannya" dan kemudian "penyajianya". Bentuk penyimpanannya bisa berupa tulisan, gambar/peta dan angka angka diatas kertas, mikro film atau dengan menggunakan bantuan komputer. Kegiatan - kegiatan tersebut meliputi baik data pendaftaran untuk pertama kali maupun pemeliharannya kemudian. Dalam pengertian "penyajian" termasuk penerbitan dokumen informasi kepada pihak yang memintanya, berdasarkan data yang dihimpun. Berdasarkan data yang dihimpun diterbitkan surat tanda bukti haknya.<sup>21</sup>

### **Asas- asas Pendaftaran tanah**

Menurut ketentuan pasal 2 Peraturan Pemerintah no.24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka.<sup>22</sup>

- **Sederhana**

Asas sederhana dalam pendaftaran tanah dimaksud agar ketentuan ketentuan dan prosedurnya dapat dipahami dengan mudah oleh pihak pihak yang berkepentingan terutama para pemegang hak atas tanah.

- **Aman**

Sedangkan asas aman dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat

---

<sup>21</sup> Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, *Sejarah Pembentukan Undang Undang Pokok Agraria, isi dan pelaksanaannya, Djambatan, cet.7* (Jakarta:1997), hal.72

<sup>22</sup> Ibid, hal.425

memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.

- Terjangkau

Asas terjangkau dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan Pendaftaran Tanah harus bisa terjangkau oleh para pihak yang memerlukan.

- Mutakhir

Asas mutakhir dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan keseimbangan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan mencatatkan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari. Asas mutakhir menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan sesuai dengan keadaan nyata di lapangan.<sup>23</sup>

- Terbuka

Asas terbuka diperlukan agar masyarakat dapat memperoleh informasi dan keterangan mengenai data pendaftaran tanah yang benar.

### **Tujuan Pendaftaran Tanah**

Dalam peraturan pemerintah yang menyempurnakan peraturan Pemerintah no.10 tahun 1961 ini tetap dipertahankan tujuan dan sistem yang digunakan, yang pada hakekatnya sudah ditetapkan dalam Undang-Undang Pokok Agraria, yaitu :

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar, agar dengan mudah dapat membuktikannya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah, agar dapat dengan mudah memperoleh data yang

---

<sup>23</sup> Indonesia, Peraturan Pemerintah no.24 tahun 1997 tentang *Pendaftaran tanah*, penjelasan pasal 2

diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang bidang tanah dan satuan satuan rumah susun yang sudah terdaftar.

- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Terselenggaranya pendaftaran tanah yang baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi dibidang pertanahan. Untuk mencapai tertib administrasi tersebut setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan pembebanan dan hapusnya wajib didaftar.<sup>24</sup>

Tujuan pendaftaran tanah pada butir a tersebut diatas merupakan tujuan utama dari penyelenggaraan pendaftaran tanah seperti yang diamanatkan oleh pasal 19 ayat 1 Undang Undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok Pokok Agraria.

Pendaftaran tanah tersebut bukan hanya untuk menjamin kepastian hukum tetapi juga untuk perlindungan hukum bagi para pemegang haknya.

Disamping itu dengan terselenggaranya pendaftaran tanah juga dimaksudkan terciptanya 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 dan satuan satuan rumah susun yang sudah di daftar. Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan. Tertib administrasi berarti juga bahwa seluruh berkas - berkas dari Kantor Pertanahan tersebut harus sudah tersimpan dengan baik dan teratur sehingga sangat mudah sekali jika akan mencari suatu data yang diperlukan, terbukti dari adanya sejumlah buku buku yang tersedia dalam menunjang pendaftaran tanah tersebut.<sup>25</sup>

### **Sistem pendaftaran tanah**

Sistem pendaftaran tanah mempermasalahkan:

- Apa yang didaftar

---

<sup>24</sup> Ibid, pasal 3

<sup>25</sup> A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, cet.1 (Bandung: 1999),

- Bentuk penyimpanan dan penyajian data yuridisnya
- Bentuk tanda bukti hak nya.

Ada dua macam sistem pendaftaran tanah , yaitu sistem pendaftaran akta dan sistem pendaftaran hak. Baik dalam sistem pendaftaran akta maupun sistem pendaftaran hak, tiap pemberian atau menciptakan hak baru serta pemindahan dan pembebanannya dengan hak lain kemudian, harus dibuktikan dengan suatu akta. Dalam akta tersebut dengan sendirinya akan dimuat data yuridis tanah yang bersangkutan, perbuatan hukumnya, haknya, penerima haknya, dan hak apa yang dibebankan.<sup>26</sup>

#### 1. Sistem pendaftaran akta ( Registration of deeds)

Dalam sistem pendaftaran akta, akta-akta itulah yang didaftar oleh Pejabat Pendaftar Tanah (PPT). Dalam sistem pendaftaran akta, PPT bersikap passif, dia tidak melakukan pengujian kebenaran data yang disebut dalam akta yang didaftar. Apabila terjadi pemindahan hak, maka notaris akan membuat akta transportnya, dan dalam hal pembebanan hak, akan dibuat borderelnya,. Maka akta transport dan borderelnya itulah yang akan didaftar oleh PPT, dan setelah dibubuhi tanda pendaftaran, diserahkan kepada pembeli selaku pemegang haknya yang baru dan kreditur sebagai pemegang hypotiknya, sebagai tanda bukti haknya.<sup>27</sup> Setiap 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 yang dibuktikan dengan akta yang dibuat kemudian. Untuk memperoleh data yuridis harus dilakukan apa yang disebut " Title Research" yang bisa memakan waktu dan biaya, karena harus dilakukan oleh seorang ahli.

#### 2. Sistem pendaftaran hak (Registration of titles)<sup>28</sup>

---

<sup>26</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang Undang Pokok Agraria, isi dan pelaksanannya*, Djambatan, cet.7 (Jakarta: 1997), hal.75

<sup>27</sup> Ibid

<sup>28</sup> Sistem ini pertama kali diciptakan oleh Robert Richard Torrens, system baru yang lebih sederhana dan memungkinkan orang memperoleh keterangan dengan cara yang mudah tanpa harus mengadakan " Ttle Search " pada akta akta yang ada, system ini kemudian dikenal dengan system Torrens

Dalam sistem pendaftaran hak, setiap penciptaan hak baru dan perbuatan-perbuatan hukum yang menimbulkan perubahan kemudian, juga harus dibuktikan dengan suatu akta. Tetapi dalam penyelenggaraan pendaftarannya, bukan aktanya yang didaftar, melainkan haknya yang diciptakan dan perubahan perubahannya kemudian. Akta merupakan sumber datanya. Untuk pendaftaran hak dan perubahan perubahannya yang terjadi kemudian disediakan suatu daftar isian.<sup>29</sup> Akta pemeberian hak berfungsi sebagai sumber data yuridis untuk mendaftarkan hak yang diberikan dalam buku tanah. Demikian juga akta pemindahan hak dan pembebanan hak juga berfungsi sebagai sumber data untuk mendaftarkan perubahan – perubahan pada haknya dalam buku tanah yang bersangkutan. Jika terjadi perubahan tidak dibuatkan buku tanah baru, melainkan dibuatkan pencatatannya dalam ruang mutasi yang disediakan pada buku tanah yang bersangkutan. Sebelum dilakukan pendaftaran haknya dalam buku tanah, dan pencatatan perubahannya kemudian, Oleh PPT dilakukan pengujian terhadap kebenaran data yang dimuat dalam akta yang bersangkutan. Berbeda dengan PPT dalam sistem pendaftaran akta, dalam sistem pendaftaran hak, PPT bersikap aktif. Dalam sistem pendaftaran hak, buku tanah di simpan oleh PPT dan terbuka bagi umum. Sebagai tanda bukti hak, diberikan Sertipikat<sup>30</sup> yang merupakan salinan register.

Sistem pendaftaran tanah yang digunakan di Indonesia adalah sistem pendaftaran hak (Registration of titles), bukan sistem pendaftaran akta. Hal tersebut tampak dengan adanya buku tanah sebagai dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik yang dihimpun dan disajikan serta diterbitkannya sertipikat sebagai surat tanda bukti hak yang didaftar.

Hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf dan hak milik atas satuan rumah susun didaftarkan dengan membukukannya dalam buku tanah, yang memuat data yuridis dan data fisik bidang tanah yang bersangkutan dan

---

<sup>29</sup> Dalam bahasa inggeris dikenal dengan “register” sedangkan berdasarkan Peraturan Pemerintah nomor. 10 tahun 1961 dikenal dengan Buku Tanah.

<sup>30</sup> Sertipikat tanah terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur yang dijilid menjadi satu dalam sampul dokumen. Dalam Peraturan Pemerintah nomor 10 tahun 1961, semua data yang terdapat dalam buku tanah dicantumkan juga pada salinannya yang merupakan bagian dari sertipikat.

sepanjang ada surat ukurnya dicatat pula pada surat ukur tersebut. Pembukuan dalam buku tanah serta pencatatannya pada surat ukur tersebut merupakan bukti bahwa hak yang bersangkutan beserta pemegang haknya dan bidang tanahnya yang diuraikan dalam surat ukur secara hukum telah didaftar.<sup>31</sup> Untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan diterbitkan sertipikat sesuai dengan data fisik yang ada dalam surat ukur dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah.

### **Sistem publikasi**

Pada garis besarnya, dikenal dua sistem publikasi yaitu sistem publikasi positif dan sistem publikasi negatif.

- **Sistem publikasi positif**

Dalam sistem publikasi positif, selalu menggunakan sistem pendaftaran hak, maka mesti ada register atau buku tanah sebagai bentuk penyimpanan dan penyajian data yuridis dan sertipikat hak sebagai surat tanda bukti hak. Pendaftaran atau pencatatan nama seseorang dalam register sebagai pemegang haklah yang membuat orang menjadi pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, bukan perbuatan hukum pemindahan hak yang dilakukan. Orang boleh mempercayai penuh data yang disajikan dalam register. Bagi orang yang akan membeli tanah atau kreditur yang akan menerima tanah sebagai agunan kredit yang akan diberikan, tidak perlu ragu ragu mengadakan perbuatan hukum dengan pihak yang namanya terdaftar dalam register sebagai pemegang hak.

Dalam sistem publikasi positif orang yang dengan itikad baik dan dengan pembayaran memperoleh hak dari orang yang namanya terdaftar sebagai pemegang hak dalam register, memperoleh hak yang tidak dapat diganggu gugat dengan didaftarkan namanya sebagai pemegang hak dalam register, begitupun jika terbukti kemudian bahwa yang terdaftar sebagai pemegang hak tersebut bukan pemegang hak yang sebenarnya.

- **Sistem publikasi negatif**

---

<sup>31</sup> Indonesia, *Peraturan Pemerintah Pendaftaran Tanah*, PP No.24 tahun 1997, LN No. 59 tahun 1997, TLN No. 3696, pasal 29



Dalam sistem publikasi negatif, bukan dititik beratkan pada pendaftaran, tetapi sahnya perbuatan hukum yang dilakukan yang menentukan berpindahnya hak kepada pembeli. Pendaftaran tidak membuat orang yang memperoleh tanah dari pihak yang tidak berhak, menjadi pemegang haknya yang baru.

Dalam sistem publikasi negatif ini berlaku suatu asas yang dikenal sebagai *Nemo plus juris*,<sup>32</sup> maka data yang disajikan dalam pendaftaran dengan sistem publikasi negatif tidak boleh dipercaya begitu saja kebenarannya. Negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan.. Walaupun sudah melakukan pendaftaran, pembeli selalu masih menghadapi kemungkinan gugatan dari orang yang dapat membuktikan, bahwa dialah pemegang hak yang sebenarnya.<sup>33</sup> Kelemahan sistem negatif<sup>34</sup> adalah bahwa pihak namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah dan sertifikat selalu menghadapi kemungkinan gugatan dari pihak lain yang merasa mempunyai tanah itu.

Sistem publikasi yang digunakan oleh Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997, adalah tetap seperti yang digunakan dalam pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah nomor 10 tahun 1961, yaitu sistem publikasi negatif tetapi yang mengandung unsur positif, karena akan menghasilkan surat tanda bukti yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Sebagaimana dinyatakan dalam pasal 19 ayat (2) huruf c, pasal 23 ayat (2), pasal 32 ayat(2) dan pasal 38 ayat (2) UUPA.<sup>35</sup>

Dalam sistem publikasi negatif murni tidak akan ada pernyataan seperti tersebut diatas. Pernyataan tersebut mengandung arti bahwa

---

<sup>32</sup> Azas ini berasal dari hukum romawi yang lengkapnya “ *nemo plus juris in alium transferre potest quam ipse habet*”. Orang tidak dapat menyerahkan atau memindahkan hak melebihi apa yang dia sendiri punyai.

<sup>33</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang Undang Pokok Agraria, isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, cet.7(Jakarta:1997), hal.80

<sup>34</sup> Umumnya kelemahan tersebut diatasi dengan adanya lembaga *acquisitieve verjaring* yaitu memperoleh hak milik karena lampaunya waktu. Lembaga ini tidak dikenal dalam hukum tanah kita, Tetapi dalam hukum adat terdapat lembaga yang digunakan untuk mengatasi kelemahan system publikasi negative dalam pendaftaran tanah yaitu lembaga *rechtverwerking*. Dalam hukum adat jika seseorang selama sekian waktu membiarkan tanahnya tidak dikerjakan, kemudian tanah itu dikerjakan orang lain yang memperolehnya dengan itikad baik, maka hilanglah haknya untuk menuntut kembali tanah tersebut. Ketentuan dalam UUPA yang menyatakan hapusnya hak atas tanah karena diterlantarkan (pasal 27, 34 UUPA)

<sup>35</sup> *Ibid*, Hal.431

pemerintah sebagai penyelenggara pendaftaran tanah harus berusaha agar sejauh mungkin dapat disajikan data yang benar dalam buku tanah dan peta pendaftaran, Hingga selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data yang disajikan dalam buku tanah dan peta pendaftaran harus diterima sebagai bukti yang benar. Baik dalam perbuatan hukum sehari-hari, maupun dalam perkara di pengadilan. Demikian pula data yang dimuat dalam sertifikat hak, sepanjang data tersebut sesuai dengan yang ada dalam buku tanah dan peta pendaftaran.

Tetapi walaupun demikian sistem publikasinya juga bukan sistem publikasi positif. Dalam sistem publikasi positif data yang disajikan dijamin kebenarannya. Bukan hanya berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat dan data yang di muat dalam register mempunyai daya pembuktian yang mutlak.

#### **Kekuatan Pembuktian sertifikat**

Setelah mengetahui bahwa sistem publikasi yang digunakan dalam sistem pendaftaran tanah yang berdasarkan UUPA adalah sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif. Kandungan unsur positif ini dapat dilihat dengan adanya sertifikat sebagai alat pembuktian yang kuat.

Sehubungan dengan itu maka dalam rangka memberikan kepastian hukum kepada para pemegang hak atas tanah dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, dalam penjelasan resmi pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menjelaskan mengenai arti dan persyaratan pengertian Sertifikat sebagai alat pembuktian yang kuat. Dijelaskan bahwa sertifikat merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Ini berarti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum didalamnya harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam melakukan perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam perkara di pengadilan.<sup>36</sup>

---

<sup>36</sup> Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, *Sejarah Pembentukan Undang Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, cet.7, (Jakarta:1997), Hal.431

Sebagai kelanjutan dari pemberian perlindungan hukum kepada para pemegang sertipikat hak tersebut, Dinyatakan dalam pasal 32 ayat (2) bahwa:

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

Dengan adanya pernyataan tersebut maka sertipikat merupakan alat pembuktian yang kuat dan bahwa tujuan pendaftaran tanah yang diselenggarakan adalah dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, menjadi tampak dan dirasakan arti praktisnya.<sup>37</sup>

## 2.2. KEGIATAN PENDAFTARAN TANAH

Kegiatan pendafrtan tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan kegiatan pemeliharaan data yang tersedia.<sup>38</sup> Pendaftaran tanah tersebut meliputi pendaftaran awal (recording of title) dari segala hak - hak yang harus didaftarkan pada awal berlakunya peraturan pemerintah nomor 10 tahun 1961 yang diperbaiki dengan peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 ini, yaitu dari ketentuan konversi hak - hak atas tanah seperti hak-hak yang tunduk kepada Kitab Undang Undang Hukum Perdata, dan tanah tanah bekas hak milik adat.<sup>39</sup>

Juga pendaftaran ini meliputi pemeliharaan data pendaftaran tanah ataupun selalu ada pemuktahiran pendaftaran tanah yang meliputi continuous recording, yaitu setiap mutasi, pengikatan hak tanggungan, dan pemberian

---

<sup>37</sup> Ibid, Hal.432

<sup>38</sup> Peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, pasal 11

<sup>39</sup> A.P Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Madju, cet.1 (Bandung: 1999), hal. 88

hak baru harus terus terekam, dan segala hal hal yang berkaitan dengan tanah tersebut, seperti apabila tanah tersebut disita, dibekukan karena kewarganegaraan pemegang haknya, karena pewarisan, lelang dan sebagainya.<sup>40</sup>

### **2.2.1. Kegiatan Pendaftaran Tanah untuk Pertama kali**

Pendaftaran tanah untuk pertama kali (initial registration) meliputi 3 (tiga) bidang kegiatan, yaitu :

- Bidang fisik atau "teknis kadastral"

Kegiatan di bidang fisik mengenai tanahnya, untuk memperoleh data mengenai letaknya, batas-batasnya, luasnya, bangunan-bangunan dan / atau tanaman-tanaman penting yang ada di atasnya. Setelah dipastikan letak tanah yang akan dikumpulkan data fisiknya, kegiatannya dimulai dengan penetapan batas-batasnya serta pemberian tanda-tanda batas di tiap sudutnya. Diikuti dengan pengukuran dan pembuatan petanya. Penetapan batas dilakukan oleh PPT, berdasarkan penunjukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, yang disetujui oleh para pemegang hak atas tanah yang berbatasan. Kegiatan teknis kadastra ini menghasilkan peta pendaftaran yang melukiskan semua tanah yang ada di wilayah pendaftaran yang sudah di ukur. Untuk tiap bidang tanah yang haknya di daftar, dibuatkan apa yang disebut surat ukur.

- Bidang yuridis

Kegiatan bidang yuridis bertujuan untuk memperoleh data mengenai haknya, siapa pemegang haknya, dan ada atau tidak adanya hak pihak lain yang membebani. Pengumpulan data tersebut menggunakan alat pembuktian yang berupa dokumen dan lain lain.

- Penerbitan dokumen tanda bukti hak

Bentuk kegiatan pendaftaran dan hasilnya, termasuk apa yang merupakan surat tanda bukti hak, tergantung pada sistem pendaftaran yang

---

<sup>40</sup> Ibid, hal. 89

digunakan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah oleh negara yang bersangkutan.<sup>41</sup>

Pendaftaran untuk pertama kali adalah kegiatan mendaftarkan untuk pertama kalinya sebidang tanah yang semula belum didaftarkan menurut ketentuan peraturan pendaftaran tanah yang bersangkutan.

Pendaftaran tanah menggunakan sebagai dasar objek satuan satuan bidang tanah yang di sebut persil<sup>42</sup>. Kegiatan yang dilaksanakan dalam rangka proses pendaftaran untuk pertama kali , meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis tersebut mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah yang dilakukan untuk keperluan pendaftarannya, disebut kegiatan adjudikasi.

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dapat dilakukakan melalui 2 (dua) cara, yaitu :

a. Secara sistematis

Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak ,meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan. Umumnya prakarsanya datang dari pemerintah.

b. Secara sporadis

Pendaftaran tanah secara sporadis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan secara individual atau massal, yang dilakukan atas permintaan pemegang atau penerima hak atas tanah yang bersangkutan.<sup>43</sup>

Pendaftaran tanah secara sistematis diutamakan, karena melalui cara ini akan mempercepat perolehan data mengenai bidang - bidang tanah yang akan didaftarkan daripada melalui pendaftaran tanah secara sporadis. Tetapi

---

<sup>41</sup> Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Djambatan, cet.7, (Jakarta:1997), hal. 73-74

<sup>42</sup> Bagian bagian permukaan bumi tertentu yang berbatas dan berdimensi dua, dengan ukuran luas yang umumnya dinyatakan dalam meter persegi ( lihat buku Boedi Harsono, Hukum agrarian Indonesia, Sejarah pembentukan Undangng Undang Pokok Agraria, isi dan pelaksanaannya, hal. 73)

<sup>43</sup> Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Djambatan, cet.7, (Jakarta:1997) , Hal.74

karena prakarsanya datang dari pemerintah, diperlukan waktu untuk memenuhi dana, tenaga dan peralatan yang diperlukan. Maka pelaksanaannya harus didasarkan pada suatu rencana kerja yang meliputi jangka waktu agak panjang dan rencana pelaksanaan tahunan yang berkelanjutan melalui uji kelayakan agar berjalan lancar.

Disamping pendaftaran tanah secara sistematis, pendaftaran tanah secara sporadik juga akan ditingkatkan pelaksanaannya, karena dalam kenyataannya akan bertambah banyak permintaan untuk mendaftar secara individual dan massal yang diperlukan dalam pelaksanaan pembangunan, yang akan makin meningkat kegiatannya.<sup>44</sup>

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi :

### **Pengumpulan dan pengolahan data fisik**

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

#### 1. Pembuatan peta dasar pendaftaran

Peta dasar pendaftaran menjadi dasar untuk pembuatan peta pendaftaran. Penyiapan peta dasar pendaftaran diperlukan agar setiap bidang tanah yang didaftar dijamin letaknya secara pasti, karena dapat direkonstruksi dilapangan setiap saat.

Kegiatan Pendaftaran tanah secara sistematis dimulai dengan pembuatan peta dasar pendaftaran. Di wilayah wilayah yang belum ditunjuk sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis oleh Badan Pertanahan nasional diusahakan tersedianya peta dasar pendaftaran untuk keperluan pendaftaran tanah secara sporadik.<sup>45</sup>

Untuk keperluan pembuatan peta dasar pendaftaran Badan Pertanahan Nasional menyelenggarakan pemasangan, pengukuran, pemetaan, dan pemeliharaan titik dasar teknik nasional di setiapn kabupaten kotamadya Daerah tingkat II. Pengukuran untuk pembuatan peta dasar pendaftaran diikatkan dengan titik-titik dasar teknik nasional sebagai kerangka dasarnya.

---

<sup>44</sup>Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, *Sejarah Pembentukan Undang Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, cet.7, (Jakarta:1997), hal.428

<sup>45</sup> Indonesia, Peraturan Pemerintah Pendaftaran Tanah, PP nomor 24 tahun 1997 , pasal 15

Jika suatu daerah tidak ada atau belum ada titik-titik dasar nasional, dapat digunakan titik-titik dasar teknik lokal yang bersifat sementara, yang kemudian diikat dengan titik dasar teknik nasional.<sup>46</sup>

## 2. Penetapan batas bidang-bidang tanah

Untuk memperoleh data fisik yang diperlukan bidang-bidang tanah yang akan dipetakan diukur, setelah ditetapkan letaknya, batasnya, dan menuntut keperluannya ditempatkan tanda-tanda batas di setiap sudut bidang tanah yang bersangkutan. Dalam penetapan batas tersebut diupayakan penataan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan, untuk memperoleh bentuk yang tertata dengan baik bagi bidang-bidang tanah yang semula kurang baik bentuknya.<sup>47</sup>

Penetapan batas bidang tanah yang sudah dipunyai dengan suatu hak yang belum terdaftar atau yang sudah terdaftar tetapi belum ada surat ukur atau gambar situasinya atau surat ukur atau gambar situasinya tidak sesuai lagi dengan keadaan yang sebenarnya, dilakukan berdasarkan penunjukan batas oleh pemegang hak yang bersangkutan, dan sedapat mungkin disetujui oleh para pemegang hak atas tanah yang berbatasan.<sup>48</sup>

Jika dalam penentuan batas-batas tersebut tidak ditemukan kesepakatan antara pemegang hak dengan pemegang hak atas tanah yang berbatasan, atau pemegang hak atas tanah yang berbatasan tidak hadir, biarpun sudah dilakukan pemanggilan, merupakan kewajiban bagi pemegang hak atas tanah yang bersangkutan untuk menmpatkan batas- batas pada sudut-sudut bidang tanah yang dipunyainya dan selanjutnya memeliharanya.<sup>49</sup>

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

Bidang-bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya diukur dan selanjutnya dipetakan dalam peta dasar pendaftaran. Untuk bidang tanah yang luas, pemetaannya dilakukan dengan cara membuat peta tersendiri, dengan menggunakan data yang diambil dari peta dasar pendaftaran dan hasil ukuran

---

<sup>46</sup> Ibid, pasal 16

<sup>47</sup> Ibid pasal 17

<sup>48</sup> Ibid, pasal 18

<sup>49</sup> Ibid, pasal 19

batas tanah yang akan dipetakan. Jika dalam wilayah pendaftaran tanah secara sporadik belum ada peta dasar pendaftaran, dapat digunakan peta lain, sepanjang peta tersebut memenuhi persyaratan teknis untuk pembuatan peta pendaftaran, misalnya peta dari instansi pekerjaan umum atau instansi pajak.<sup>50</sup>

#### 4. Pembuatan daftar tanah

Bidang atau bidang-bidang tanah yang sudah dipetakan atau dibukukan nomor pendaftarannya pada peta pendaftaran, dibukukan dalam daftar tanah, yang bentuk dan isi, cara pengisian, penyimpanan, pemeliharaannya akan diatur oleh menteri.<sup>51</sup>

#### 5. Pembuatan surat ukur

Untuk keperluan pendaftaran haknya, bidang-bidang tanah yang sudah diukur serta dipetakan dalam peta pendaftaran di buat surat ukur<sup>52</sup>

### **Pengumpulan dan pengolahan data yuridis serta pembukuan haknya**

Dalam pengumpulan dan pengolahan data yuridis diadakan perbedaan antara pembuktian hak-hak baru dan hak-hak lama.

#### 1. Hak-hak Baru

Dalam pasal 23 Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, ditentukan bahwa untuk keperluan pendaftaran:

- Hak atas tanah baru, data yuridisnya dibuktikan dengan penetapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku. Asli Akta PPAT yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang hak milik kepada penerima hak yang bersangkutan.
- Hak Pengelolaan dibuktikan dengan Penetapan pemberian hak Pengelolaan oleh pejabat yang berwenang.
- Tanah Wakaf, dibuktikan dengan akta ikrar wakaf. Ditinjau dari sudut objeknya, pembukuan tanah wakaf merupakan pendaftaran untuk pertama

---

<sup>50</sup> Ibid Pasal 20

<sup>51</sup> Ibid pasal 21

<sup>52</sup> Ibid pasal 22



kali, meskipun bidang tanah yang bersangkutan sebelumnya sudah didaftar sebagai tanah hak milik.

- Hak Milik atas Satuan Rumah Susun dibuktikan dengan akta pemisahan, pembukuannya merupakan pendaftaran untuk pertama kali, biarpun hak atas tanah tempat bangunan gedung rumah susun yang bersangkutan berdiri sudah terdaftar.
- Pemberian Hak Tanggungan dibuktikan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan.<sup>53</sup>

## 2. Hak-hak lama

Untuk pembuktian hak-hak atas tanah yang sudah ada dan berasal dari konversi hak-hak lama data yuridisnya dibuktikan dengan lat-alat bukti mengenai adanya hak-hak tersebut, berupa bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh panitia adjudikasi/ Kepala Kantor Pertanahan dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak, dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.<sup>54</sup>

Pembukuan hak dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian pemilikan yang tertulis, keterangan saksi ataupun pernyataan yang bersangkutan yang dapat dipercaya kebenarannya mengenai kepemilikan tanah yang bersangkutan. Dalam hal yang demikian pembukuan haknya dapat dilakukan tidak didasarkan pada bukti pemilikan, melainkan pada bukti penguasaan fisik tanahnya yang telah dilakukan oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu pendahulunya selama 20(dua puluh ) tahun atau lebih secara berturut-turut.<sup>55</sup>

## 3. Pembukuan Hak

Pembukuan hak dalam buku tanah serta pencatatannya pada surat ukur merupakan bukti, bahwa hak yang bersangkutan beserta pemegang haknya dan bidang tanahnya yang diuraikan dalam surat ukur secara hukum telah didaftar.<sup>56</sup>

---

<sup>53</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, cet.7, (Jakarta:1997), Hal.444

<sup>54</sup> Indonesia, *Peraturan Pemerintah Pendaftaran Tanah*, PP No.24 tahun 1997, LN No. 59 tahun 1997, TLN No. 3696, pasal 24 ayat (1)

<sup>55</sup> *Ibid*, Pasal 24 ayat (2)

Pelaksanaan pembukuan diatur dalam pasal 30 Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997. Atas dasar alat bukti dan berita acara pengesahan, hak atas bidang tanah:

- Yang data fisik dan data yuridisnya sudah lengkap dan tidak ada yang disengketakan, dilakukan pembukuannya dalam buku tanah
  - Yang data fisik atau data yuridisnya belum lengkap dan tidak ada yang disengketakan, dilakukan pembukuannya dalam buku tanah dengan catatan mengenai hal hal yang belum lengkap.
  - Yang data fisik dan atau data yuridisnya disengketakan, tetapi tidak diajukan gugatan ke pengadilan, dilakukan pembukuannya dalam buku tanah, dengan catatan mengenai adanya sengketa tersebut.
  - Yang data fisik dan atau data yuridisnya disengketakan dan diajukan gugatan ke pengadilan, tetapi tidak ada perintah dari pengadilan untuk status quo dan tidak ada putusan penyitaan dari pengadilan, dilakukan pembukuannya dalam buku tanah, dengan catatan mengenai adanya sengketa tersebut dan hal hal yang disengketakan..
  - Yang data fisik dan atau data yuridisnya disengketakan dan diajukan gugatan ke Pengadilan, serta ada perintah untuk status quo atau putusan penyitaan dari pengadilan, dilakukan pembukuannya dalam buku tanah dengan mengosongkan nama pemegang haknya dan hal hal lain yang disengketakan serta mencatat didalamnya adanya sengketa atau perintah status quo tersebut.
- a. Penerbitan sertifikat
- Sertifikat sebagai surat tanda bukti hak, diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan, sesuai dengan data fisik yang ada dalam surat ukur dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah.
  - Sertifikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau pihak lain yang dikuasakan olehnya.

---

<sup>56</sup> Ibid, pasal 29

- Jika dalam buku tanah terdapat catatan yang menyangkut data yuridis atau catatan yang menyangkut data fisik maupun data yuridis, penerbitan sertipikat ditangguhkan sampai catatan yang bersangkutan di hapus.

b. Penyajian data fisik dan data yuridis

Dalam rangka penyajian data fisik dan data yuridis, terutama untuk memberi kesempatan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dengan mudah memperoleh keterangan yang diperlukan, Kepala Kantor Pertanahan menyelenggarakan tata usaha pendaftaran tanah berupa daftar umum, yang terdiri atas peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan daftar nama.

c. Penyimpanan daftar umum dan dokumen

- Dokumen-dokumen yang merupakan alat pembuktian yang telah digunakan sebagai dasar pendaftaran, diberi tanda pengenal dan disimpan di kantor pertanahan atau ditempat lain yang ditetapkan oleh menteri, sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari daftar umum.
- Dengan izin tertulis dari menteri atau pejabat yang ditunjuknya dapat diberikan petikan, salinan atau rekaman dokumen yang bersangkutan kepada instansi lain yang memerlukan untuk pelaksanaan tugasnya.
- Secara bertahap data pendaftaran tanah disimpan dan disajikan dengan menggunakan peralatan elektronik dan mikro film. Penyimpanan dengan menggunakan peralatan elektronik dan dalam bentuk film akan menghemat tempat dan mempercepat akses pada data yang diperlukan.<sup>57</sup>

### 2.2.2. Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah

Pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar tanah, surat ukur, buku tanah, dan sertipikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian. Perubahan itu misalnya terjadi sebagai akibat beralihnya, dibebaninya atau berubahnya nama pemegang hak yang telah didaftar,

---

<sup>57</sup> Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Djambatan, cet.7, (Jakarta:1997),Hal.454-455

hapusnya atau diperpanjangnya jangka waktu hak yang sudah berakhir, pemecahan, pemidahan, penggabungan bidang tanah yang haknya sudah bisa didaftar. Agar data yang tersedia di Kantor Pertanahan sesuai dengan keadaan yang mutakhir,

Dalam ketentuan pasal 36 Peraturan Pemerintah nopmor 24 tahun 1997 menyebutkan :

- (1) Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis objek pendaftaran tanah yang telah didaftar.
- (2) Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kantor Pertanahan.

Perubahan data fisik terjadi kalau diadakan pemisahan, pemecahan atau penggabungan bidang tanah sudah didaftar. Perubahan data yuridis terjadi misalnya kalau diadakan pembebanan atau pemindahan hak atas bidang tanah yang sudah didaftar.<sup>58</sup>

Pendaftaran tanah merupakan kegiatan yang berkelanjutan, maka apabila terjadi perubahan data fisik ataupun data yuridis harus sudah terekam dalam segala buku atau daftar yang terdapat di Kantor Pertanahan. Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis objek pendaftaran tanah yang telah didaftar. Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan.

#### **Pemeliharaan data karena pemindahan hak yang tidak melalui lelang**

Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak, pindahan hak, pasal 37 menyebutkan:

- (1) Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang undangan yang berlaku.

---

<sup>58</sup> Indonesia, *Peraturan Pemerintah Pendaftaran Tanah*, PP No.24 tahun 1997, LN No. 59 tahun 1997, TLN No. 3696, penjelasan pasal 36

- (2) Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.<sup>59</sup>

Pengecualian terhadap ketentuan pada ayat (1) perlu diberikan dalam keadaan tertentu yaitu untuk daerah - daerah yang terpencil dan belum ditunjuk PPAT Sementara sebagaimana dimaksud dalam pasal 7 ayat (2) Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, untuk memudahkan rakyat melaksanakan perbuatan hukum mengenai tanah.

Pada prinsipnya mutasi hak, pengikatan hak tanggungan dan sebagainya harus melalui seorang PPAT, namun ada pengecualian yang dimungkinkan jika menurut penilaian Kepala Kantor Pertanahan dapat juga diterima sebelum diangkat seorang PPAT sementara bentuk bentuk peralihan yang lain yang bukan dilakukan di hadapan PPAT. Barangkali juga ada putusan-putusan pengadilan yang menerangkan kebenaran dari transaksi yang ada namun sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tidak dapat dipakai untuk diproses dalam pendaftaran tanah tetapi harus mengajukan permohonan hak kepada instansi pemerintah yang berhak.<sup>60</sup>

#### **Pemeliharaan data karena pemindahan hak melalui lelang**

- (1) Peralihan hak melalui pemindahan hak melalui lelang yang dibuat oleh pejabat lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh pejabat lelang, baik dalam lelang eksekusi maupun lelang sukarela. Lelang eksekusi dilaksanakan oleh Kantor lelang Negara, sedangkan lelang sukarela dilaksanakan oleh Kantor Lelang negara atau Balai Lelang Swasta.
- (2) Untuk menghindarkan terjadinya pelelangan umum yang tidak jelas objeknya, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sebelum suatu bidang tanah atau

<sup>59</sup> Ibid, Pasal 37

<sup>60</sup> A.P.Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, cet.1, (Bandung: 1999), Hal.133-134

satuan rumah susun dilelang, baik dalam rangka lelang eksekusi maupun lelang non-eksekusi atau sukarela, kepala kantor lelang wajib meminta keterangan kepada kantor pertanahan mengenai bidang tanah atau satuan rumah susun yang akan dilelang.

- (3) Kepala Kantor Lelang wajib menolak melaksanakan lelang apabila:
  - a. Mengenai tanah yang sudah didaftar atau hak milik atas satuan rumah susun yang sertifikatnya aslinya tidak dapat diserahkan atau sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar daftar yang ada di kantor pertanahan.
  - b. Mengenai bidang tanah yang belum didaftar, kepadanya tidak disampaikan surat bukti hak dan surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertipikat
  - c. Ada perintah pengadilan negeri untuk tidak melaksanakan lelang, berhubung dengan sengketa mengenai tanah yang bersangkutan.
- (4) Untuk keperluan pendaftaran peralihan hak yang diperoleh melalui lelang, disampaikan oleh Kepala Kantor lelang kepada Kepala Kantor Pertanahan
  - a. Kutipan risalah lelang yang bersangkutan
  - b. Sertipikat
  - c. Bukti identitas pembeli lelang
  - d. Bukti pelunasan harga pembelian

#### **Pemeliharaan data disebabkan peralihan hak karena pewarisan**

- (1) Peralihan hak karena pewarisan terjadi karena hukum pada saat pemegang hak meninggal dunia. Sejak itu para ahli waris menjadi pemegang haknya yang baru. Pendaftaran hak karena pewarisan diwajibkan dalam rangka memberi perlindungan hukum kepada para ahli waris dan demi ketertiban tata usaha pendaftaran tanah, agar data yang tersimpan dan disajikan selalu menunjukkan keadaan yang mutakhir.
- (2) Untuk pendaftaran peralihan hak karena pewarisan mengenai bidang tanah hak yang sudah didaftar dan hak milik atas satuan rumah susun sebagai yang diwajibkan menurut ketentuan dalam pasal 36, wajib diserahkan oleh yang menerima hak sebagai warisan kepada kantor pertanahan, sertipikat hak yang

bersangkutan, surat kematian orang yang namanya tercatat sebagai pemegang haknya dan surat tanda bukti sebagai ahli waris.

- (3) Jika bidang tanah yang merupakan warisan belum didaftar, wajib diserahkan juga dokumen-dokumen yang membuktikan adanya hak atas tanah pada yang mewariskan itu diperlukan, karena pendaftaran peralihan haknya baru dapat dilakukan setelah dilaksanakan pendaftaran untuk pertama kali hak yang bersangkutan atas nama yang mewariskan.
- (4) Jika penerima warisan terdiri dari satu orang, pendaftaran peralihan haknya dilakukan kepada orang tersebut berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris yang bersangkutan. Jika penerima warisan lebih dari satu orang dan pada waktu peralihan hak tersebut didaftarkan disertai dengan akta pembagian waris yang memuat keterangan bahwa hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun jatuh kepada seorang penerima warisan tertentu, pendaftaran peralihan haknya dilakukan langsung kepada penerima warisan yang bersangkutan, berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris dan akta pembagian waris tersebut, tanpa alat bukti peralihan hak lain, misalnya akta PPAT.
- (5) Warisan berupa hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menurut akta pembagian waris harus dibagi bersama antara beberapa penerima warisan atau pada waktu didaftarkan belum ada akta pembagian warisnya, didaftar peralihan haknya kepada para penerima waris yang berhak sebagai hak bersama mereka, berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris dan / atau akta pembagian waris tersebut.<sup>61</sup>

#### **Pemeliharaan data disebabkan peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi**

- (1) Peralihan hak atas tanah, Hak pengelolaan, atau Hak milik atas satuan rumah susun karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi yang tidak didahului dengan likuidasi perseroan atau koperasi yang bergabung atau melebur, dapat di daftar berdasarkan akta yang membuktikan terjadinya penggabungan atau peleburan, setelah penggabungan atau peleburan tersebut

---

<sup>61</sup> Indonesia, *Peraturan Pemerintah Pendaftaran Tanah*, PP No.24 tahun 1997, LN No. 59 tahun 1997, TLN No. 3696, pasal 51

disahkan oleh Pejabat yang berwenang sesuai ketentuan peraturan perundang undangan yang berlaku<sup>62</sup>

- (2) Peralihan hak karena penggabungan atau peleburan didahului dengan likuidasi, didaftar berdasarkan pemindahan hak dalam rangka likuidasi, yang dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang. Dalam rangka likuidasi dilakukan pemindahan hak, yang kalau mengenai tanah dibuktikan dengan akta PPAT.<sup>63</sup>

### **Pemeliharaan data karena pembebanan hak**

Pembebanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, dan pembebanan hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak sewa Untuk Bangunan atas Hak Milik dan pembebanan lain pada hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang ditentukan dengan peraturan perundang undangan, dapat didaftar jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang. Dipandang dari sudut Hak Tanggungan, pendaftaran pemberian hak tanggungan merupakan pendaftaran untuk pertama kali. Tetapi di pandang dari sudut hak yang dibebani, pencatatannya dalam bukutanah dan sertipikat hak yang bersangkutan merupakan pemeliharaan data pendaftaran tanah.<sup>64</sup>

### **Penolakan pendaftaran peralihan dan pembebanan hak**

- (1) Dalam pasal 45 diadakan ketentuan yang mewajibkan Kepala Kantor Pertanahan menolak melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak yang dimohon. Penolakan itu harus dilakukan secara tertulis, yang disampaikan kepada yang berkepentingan, dengan menyebut alasan-alasannya, disertai pengembalian berkas permohonannya, dengan tembusan kepada PPAT atau Kepala Kantor Lelang yang bersangkutan.

---

<sup>62</sup> Ibid, pasal 43 ayat (1)

<sup>63</sup> Ibid, pasal 43 ayat (2)

<sup>64</sup> Ibid, pasal 44



- (2) Kepala Kantor Pertanahan wajib menolak, jika salah satu syarat dibawah ini tidak dipenuhi:
- a. Sertipikat atau surat keterangan tentang keadaan hak atas tanah tidak sesuai lagi dengan daftar-daftar yang ada dikantor pertanahan.
  - b. Perbuatan hukum yang dimaksud dalam pasal 37 ayat (1) tyidak dibuktikan dengan akta PPAT atau kutipan risalah lelang.
  - c. Dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran peralihanatau pembebanan hak yang bersangkutan tidak lengkap
  - d. Tidak dipenuhinya syarat lain yang ditentukan dalam peraturan perundang undangan yang bersangkutan.
  - e. Tanah yang bersangkutan merupakan objek sengketa di pengadilan.
  - f. Perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta PPAT batal atau dibatalkan dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.
  - g. Perbuatan hukum seperti yang dimaksud dalam pasal 37 ayat (1) dibatalkan oleh para pihak sebelum didaftar oleh Kantor Pertanahan.

#### **Pemeliharaan data karena perpanjangan jangka waktu hak atas tanah**

Pendaftaran perpanjangan jangka waktu hak atas tanah dilakukan dengan mencatatnya pada buku tanah dan sertipikat hak yang bersangkutan, berdasarkan keputusan pejabat yang berwenang memberikan perpanjangan jangka waktu yang bersangkutan. Perpanjangan jangka waktu suatu hak tidak mengakibatkan hak tersebut hapus atau terputus. Oleh karena itu untuk pendaftarannya tidak perlu dibuatkan buku tanah dan sertipikat baru.<sup>65</sup>

#### **Pemeliharaan data karena pemecahan, pemisahan dan penggabungan bidang tanah.**

- (1) Pemecahan

Atas permintaan pemegang hak yang bersangkutan, satu bidang tanah yang sudah didaftar dapat dipecah secara sempurna menjadi beberapa bagian,

---

<sup>65</sup>Indonesia, *Peraturan Pemerintah Pendaftaran Tanah*, PP No.24 tahun 1997, LN No. 59 tahun 1997, TLN No. 3696 , pasal 47

yang masing-masing merupakan satuan bidang baru, dengan status hukum yang sama dengan bidang tanah semula.

(2) Pemisahan

Atas permintaan pemegang hak yang bersangkutan dari satu bidang tanah yang sudah didaftar dapat dipisahkan sebagian atau beberapa bagian, yangselanjutnya merupakan satuan bidang baru dengan status hukum yang sama dengan bidang tanah semula. Bidang tanah yang luas diambil sebagian menjadi satuan bidang yang baru, sedang bidang tanah induknya masih ada dan tidak berubah identitasnya, kecuali mengenai luas dan batasnya.<sup>66</sup>

(3) Penggabungan

Atas permintaan pemegang hak yang bersangkutan, dua bidang tanah atau lebih yang sudah didaftar dan letaknya berbatasan, yang kesemuanya atas nama pemilik yang sama, dapat digabung menjadi satuan bidang baru, jika semuanya dipunyai dengan hak yang sama dan bersisa jangka waktu yang sama.

**Pemeliharaan data karena hapusnya hak atas tanah, hak pengelolaan dan hak milik atas Satuan Rumah Susun**

- (1) Pendaftaran hapusnya hak atas tanah, Hak Pengelolaan dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan dengan membubuhkancatatan pada buku tanah dan surat ukur serta memusnahkan sertipikat hak yang bersangkutan, berdasarkan:
- a. Data dalam buku tanah yang disimpan di kantor Pertanahan, jika mengenai hak hak yang dibatasi masa berlakunya.
  - b. Salinan Surat Keputusan Pejabat yang berwenang, bahwa hak yang bersangkutan telah dibatalkan atau dicabut.
  - c. Akta yang menyatakan bahwa hak yang bersangkutan telah dilepaskan oleh pemegang haknya.

---

<sup>66</sup> Ibid, pasal 49

- (2) Dalam hal sertipikat hak yang hapus tidak diserahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan hal tersebut dicatat dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan.

### **Pemeliharaan data karena peralihan dan hapusnya Hak Tanggungan**

- (1) Pendaftaran peralihan hak tanggungan dilakukan dengan mencatatnya pada buku tanah dan sertipikat hak yang dibebani, berdasarkan surat tanda bukti beralihnya piutang yang dijamin karena cession, subrogasi, pewarisan atau peleburan perseroan.
- (2) Pendaftaran hapusnya Hak tanggungan dilakukan sesuai ketentuan dalam UU nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

### **Pemeliharaan data karena perubahan nama**

Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah sebagai akibat pemegang hak yang ganti nama, dilakukan dengan mencatatnya dalam buku tanah dan sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas satuan rumah susun yang bersangkutan, berdasarkan bukti mengenai ganti nama pemegang hak tersebut, sesuai dengan ketentuan yang berlaku.<sup>67</sup>

### **Pemeliharaan data berdasarkan putusan atau penetapan ketua pengadilan**

- (1) Dalam pasal 55 ditentukan, bahwa panitera pengadilan, baik pengadilan umum, Pengadilan tata usaha negara maupun pengadilan agama, wajib memberitahukan kepada Kepala Kantor Pertanahan mengenai isi semua putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap dan Penetapan ketua pengadilan, yang mengakibatkan terjadinya perubahan pada data mengenai bidang tanah yang sudah didaftar atau satuan rumah susun, untuk dicatat pada buku tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin juga pada sertipikatnya dan daftar-daftar lainnya. Pencatatan tersebut dapat dilakukan juga atas permintaan pihak yang berkepentingan, berdasarkan

---

<sup>67</sup> Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, pasal 56 dan penjelasannya

salinan resmi putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap atau salinan penetapan ketua pengadilan yang bersangkutan.

- (2) Pencatatan hapusnya hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun berdasarkan putusan pengadilan dilakukan setelah diperoleh surat keputusan mengenai hapusnya hak yang bersangkutan dari menteri atau pejabat yang ditunjuknya. Putusan pengadilan mengenai hapusnya sesuatu hak harus dilaksanakan lebih dahulu oleh Pejabat yang berwenang

### **Pemeliharaan data sehubungan dengan keputusan Menteri Negara Agraria / kepala BPN nomor 9 tahun 1997**

- (1) Pada tanggal 2 juli 1997 Diterbitkan keputusan menteri Negara Agraria/kepala BPN Nomor 9 tahun 1997 tentang pemberian hak milik atas tanah untuk rumah sangat sederhana (RSS) dan Rumah Sederhana(RS). Dengan keputusan itu; Hak Guna Bangunan atas tanah untuk RSS dan RS atas tanah Negara, termasuk diatas tanah Hak Pengelolaan, kepunyaan perseorangan Warga Negara Indonesia, atas permohonan pemegang hak atau kuasanya diubah menjadi Hak Milik.
- (2) Permohonan pendaftaran perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik tersebut diajukan kepada Kepala Kantor pertanahan
- (3) Dalam Surat menteri Negara agrarian/ Kepala BPN tanggal 2 juli 1997 nomor 500-1567 yang merupakan pengantar Kep.9/1997 tersebut dijelaskan bahwa dengan keputusan itu, tanah Hak Guna Bangunan yang memenuhi criteria yang disebut dalam angka (1) dan (2) diatas yang dipunyai oleh perseorangan Warga Negara Indonesia dinyatakan menjadi tanah Negara dan sekaligus diberikan kepada bekas pemegang haknya dengan hak milik.
- (4) Mengenai pencegahan pemusatan pemilikan tanah untuk RSS dan RS oleh satu orang, ditegaskan dalam surat penjelasan tersebut, bahwa perlu dihindari dimanfaatkannya kebijaksanaan pemerintah ini oleh pihak-pihak yang bermaksud menguasai beberapa bidang tanah untuk RSS dan RS, dan menjadikannya kavling yang lebih besar.
- (5) Kepala Kantor Pertanahan mendaftarkan perubahan status tanah Hak Guna Bangunan menjadi Hak milik itu, dengan memberikan catatan dengan tinta

merah atau cap pada halaman pendaftaran peralihan hak pada buku tanah Hak Guna Bangunan yang bersangkutan dan sertifikatnya serta pada daftar umum lainnya, yang menyatakan telah terjadinya perubahan tersebut.



### 2.3. PELAKSANAAN PUTUSAN PENGADILAN YANG MENGAKIBATKAN PERUBAHAN DATA SUATU BIDANG TANAH YANG SUDAH DI DAFTAR

Dalam system peradilan Indonesia ditentukan bahwa peradilan yang melaksanakan kekuasaan kehakiman di bawah Mahkamah Agung meliputi Peradilan Umum, Peradilan Agama, Peradilan Tata Usaha Negara dan Peradilan Militer dengan tugas dan wewenangnya masing masing.. Peradilan Umum mempunyai tugas pokok untuk menerima, memeriksa, mengadili, dan menyelesaikan perkara - perkara pidana dan perdata yang diajukan kepadanya.<sup>68</sup>

Melaksanakan putusan pengadilan tentu sama saja dengan melaksanakan isi putusan pengadilan. Dalam melaksanakan putusan pengadilan bisa dilakukan dengan cara paksa apabila pihak yang kalah tidak mau dengan sukarela melaksanakan isi putusan pengadilan yang diperintahkan kepadanya.

Pasal 50 UU no.2 tahun 1986 tentang peradilan Umum menyatakan bahwa Pengadilan Negeri bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara pidana dan perkara perdata di tingkat pertama. Berangkat dari ketentuan tersebut, tampak jelas bahwa pengadilan tidak hanya bertugas memutus perkara yang diajukan, tetapi juga menyelesaikannya hingga tuntas. Ini berarti dalam perkara perdata, pengadilan juga berwenang melaksanakan putusan perdata tersebut.

Dalam pasal 54 ayat (2) UU no.48 Tahun 2009, tentang kekuasaan kehakiman disebutkan bahwa, pelaksanaan putusan pengadilan dalam perkara perdata dilakukan oleh panitera dan juru sita dipimpin oleh ketua pengadilan.<sup>69</sup>

Terdapat 2 (dua) cara dalam melaksanakan isi putusan Pengadilan yaitu:

---

<sup>68</sup> Mohammad Saleh, *Penerapan Asas Peradilan Sederhana, cepat, dan biaya ringan Pada Eksekusi Putusan Perkara Perdata*, Graha cendekia, cet.1 (Bogor:2011), Hal. 11-12

<sup>69</sup> Indonesia, *Kekuasaan Kehakiman*, UU No.48 tahun 2009, LN No.157, tahun 2009, TLN No.5076, Pasal 54 ayat (2)

1. Dengan jalan sukarela
2. Dengan jalan eksekusi

Bila pihak yang kalah bersedia melaksanakan putusan secara sukarela, maka jelas tindakan eksekusi tidak diperlukan. Sebaliknya jika pihak tergugat tidak berkenan melaksanakan putusan secara sukarela, maka eksekusi secara paksa harus dilaksanakan.<sup>70</sup>

Pada kasus yang diangkat dalam tesis ini, pengadilan mengeluarkan putusan yang isinya mengakibatkan perubahan data mengenai bidang tanah yang sudah didaftar, dengan demikian terdapat instansi pemerintah lain yang berkepentingan berkenaan dengan adanya putusan ini. Instansi pemerintah yang dimaksud adalah Kantor Pertanahan ( Badan Pertanahan Nasional).

Mengenai hal itu Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran Tanah telah mengaturnya secara tersendiri yaitu dalam pasal 55, dimana mengenai putusan yang isinya mengakibatkan perubahan data mengenai bidang tanah yang sudah didaftar, ada kewajiban yang diberikan kepada Panitera pengadilan untuk memberitahukan isi putusan tersebut kepada Kantor Pertanahan.

Kewajiban tersebut diberikan kepada Panitera dimaksudkan karena panitera adalah pihak yang bertugas untuk melaksanakan putusan pengadilan dengan dibantu oleh juru sita dan dipimpin oleh Ketua Pengadilan sebagaimana ditentukan dalam pasal Dalam pasal 54 ayat (2) UU no.48 Tahun 2009, tentang kekuasaan kehakiman.

Karena putusan pengadilan yang dikeluarkan itu adalah mengenai perubahan data mengenai suatu bidang tanah, maka untuk dapat dilaksanakannya putusan tersebut diperlukan keterlibatan instansi pemerintah yang lain diluar pengadilan yaitu Kantor Pertanahan. Pada pihak Kantor Pertanahan putusan yang isinya mengenai perubahan data suatu bidang tanah yang sudah di daftar haruslah diberitahukan hal ini untuk kepentingan pemeliharaan data yuridis suatu bidang tanah selain untuk memberikan kepastian hukum dibidang pertanahan hang menyangkut alat pembuktian hak (sertipikat) dan pemenuhan asaa muktahir di bidang pertanahan.

---

<sup>70</sup> Ibid Hal. 13

Dengan diberitahukannya isi putusan tersebut maka akan dapat dilakukan proses Balik Nama dari pemegang hak yang lama kepada pemegang hak yang baru seperti yang disebutkan dalam bunyi putusan dimaksud.

Namun demikian peraturan tersebut belum juga bisa mengakomodasi macam macam model bunyi putusan pengadilan yang isinya sama-sama mengakibatkan perubahan data mengenai suatu bidang tanah yang sudah didaftar. Banyaknya sengketa yang diajukan di pengadilan dengan berbagai dasar tuntutan menyebabkan keberagaman bunyi putusannya. Demikian halnya dengan putusan Mahkamah Agung dalam perkara Kasasi yang akan dibahas dalam Tesis ini, walaupun telah ada ketentuan yang mengatur mengenai pelaksanaan putusannya, tapi sesungguhnya sangat sulit untuk dilaksanakan.

### **2.3.1. Putusan Perkara Perdata**

Untuk mengetahui bagaimana suatu putusan pengadilan itu mempunyai kekuatan untuk dilaksanakan, maka sebelumnya kita telaah terlebih dahulu mengenai putusan putusan perkara perdata.

Untuk mengakhiri suatu sengketa, hakim terlebih dahulu harus mengetahui tentang duduk perkaranya, kemudian hakim menentukan peraturan hukum apa yang menguasai sengketa itu. Hakim harus menemukan hukumnya.

Hakim dianggap tahu mengenai hukumnya (*ius curia novit*) tugas hakim memberikan putusan setelah pemeriksaan selesai. Menurut Sudikno Mertokusumo, Putusan Hakim adalah suatu pernyataan yang oleh hakim, sebagai pejabat Negara yang diberi wewenang untuk itu, diucapkan dipersidangan bertujuan untuk mengakhiri atau menyelesaikan suatu perkara atau sengketa antara para pihak.<sup>71</sup>

Penyelesaian perkara pengadilan dapat berupa:

- Putusan, dan
- Penetapan

---

<sup>71</sup> Ibid Hal. 84



Suatu putusan memperoleh kekuatan hukum yang tetap (kracht van gewijsde) apabila tidak ada lagi upaya hukum biasa yang tersedia. Yang termasuk dalam upaya hukum biasa adalah : Perlawanan, banding dan Kasasi.

Dengan memperoleh kekuatan hukum yang pasti maka putusan itu tidak lagi dapat diubah sekalipun oleh pengadilan yang lebih tinggi, kecualidengan upaya hukum yang khusus, yaitu peninjauan kembali dan perlawanan oleh pihak ketiga.

Putusan mempunyai 3(tiga) macam kekuatan, yaitu:

a. Kekuatan mengikat

Putusan hakim mengikat kedua belah pihak, yang dimaksud dengan pihak bukan hanya penggugat atau tergugat saja, tetapi juga pihak ketiga yang ikut serta dalam suatu sengketa antara penggugat dan tergugat. Terhadap pihak ketiga putusan tidak mempunyai kekuatan mengikat, dan pihak ketiga dapat mengajukan perlawanan terhadap putusan yang telah mempunyai kekuatan pasti.

b. Kekuatan pembuktian

Putusan hakim mempunyai kekuatan pembuktian terhadap pihak ketiga, sekalipun tidak mempunyai kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga. Putusan hakim merupakan akta otentik yang dapat digunakan sebagai alat bukti bagi para pihak baik untuk mengajukan banding, kasasi atau pelaksanaan putusan hakim.

c. Kekuatan eksekutorial/ kekuatan untuk dilaksanakan.

Putusan hakim mempunyai kekuatan eksekutorial, artinya mempunyai kekuatan untuk dilaksanakannya apa yang ditetapkan dalam putusan itu secara paksa oleh alat alat Negara.

### **2.3.2. Pelaksanaan putusan perkara perdata yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap**

Dalam pasal 54 UU no. 48 tahun 2009 tentang kekuasaan kehakiman disebutkan:

- (1) Pelaksanaan putusan pengadilan dalam perkara pidana dilakukan oleh jaksa
- (2) Pelaksanaan putusan pengadilan dalam perkara perdata dilakukan oleh panitera dan juru sita dipimpin oleh ketua pengadilan
- (3) Putusan pengadilan dilaksanakan dengan memperhatikan nilai kemanusiaan dan keadilan.

Selanjutnya dalam pasal 55 UU tersebut juga menyebutkan:

- (1) Ketua pengadilan wajib menguasai pelaksanaan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.
- (2) Pengawasan pelaksanaan putusan pengadilan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai dengan peraturan perundang undangan.

Jelaslah bahwa ketua pengadilan yang memerintahkan/ menetapkan untuk dilaksanakan putusan perkara perdata yang pelaksanaannya dilakukan oleh panitera dan juru sita, namun ketua pengadilan selain mengawasi tetapi juga bertanggung jawab sejak diterimanya permohonan eksekusi sampai selesainya pelaksanaan eksekusi tersebut.

Berperkara di pengadilan sungguh memerlukan waktu yang lama dan biaya yang tidak murah, hingga sampai pada putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap pun, masih memerlukan waktu dan biaya untuk pelaksanaannya.

Adakalanya suatu putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tidak dapat dilaksanakan, hal ini menurut M Yahya harahap disebabkan oleh:

- a. Harta kekayaan tereksekusi tidak ada

Jika putusan berupa pembayaran sejumlah uang dan uang tersebut tidak dijumpai, serta bila putusan berupa penyerahan suatu barang, dan barang tersebut sudah tidak dapat dijumpai, maka putusan tidak dapat dilaksanakan

- b. Putusan bersifat deklaratoir,

Putusan yang bersifat deklaratoir tidak dapat dieksekusi, karena salah satu asas eksekusi adalah suatu putusan harus bersifat kondemnatoir yaitu berisi penghukuman.

- c. Barang objek eksekusi di tangan pihak ketiga  
Jika barang yang menjadi objek eksekusi berada di tangan pihak ketiga dengan cara yang sah, maka eksekusi tidak dapat dilaksanakan.
- d. Eksekusi terhadap penyewa non eksekutable  
Eksekusi juga tidak dapat dilaksanakan terhadap penyewa yang tidak turut digugat.
- e. Barang yang hendak dieksekusi dijaminkan kepada pihak ketiga
- f. Tanah yang hendak di eksekusi tidak jelas batasnya
- g. Perubahan status tanah menjadi milik Negara
- h. Barang objek eksekusi berada di luar negeri  
Menurut asas peradilan di Indonesia, putusan pengadilan yang dijatuhkan hanya berlaku dan berdaya eksekusi di wilayah Indonesia dan oleh karena itu tidak mempunyai daya eksekusi diwilayah Negara lain.
- i. Dua putusan yang saling berbeda  
Fakta tentang adanya saling pertentangan antara dua putusan yang berbeda dapat dijadikan alasan untuk tidak dapat dilaksanakannya putusan pengadilan. Untuk menyelesaikannya dapat ditempuh upaya hukum peninjauan kembali atau perdamaian.
- j. Eksekusi terhadap harta kekayaan bersama
- k. Eksekusi dapat dilaksanakan bila disetujui oleh pihak lain
- l. Eksekusi non eksekutable bila menjadi milik suami atau isteri  
Masalah jatuhnya harta kekayaan bersama menjadi milik suami atau isteri<sup>72</sup>.

Suatu putusan pengadilan tidak akan berarti jika tidak dapat dilaksanakan. Karena suatu perkara diajukan ke pengadilan oleh penggugat dalam rangka memperoleh penyelesaian. Pemeriksaan perkara diakhiri dengan putusan, namun dengan dijatuhkannya putusan saja persoalannya belum selesai. Karena putusan tersebut harus dilaksanakan.

Putusan hakim yang mempunyai kekuatan eksekutorial yaitu kekuatan yang dapat dilaksanakan secara paksa oleh alat Negara. Kekuatan eksekutorial tersebut diberikan oleh kepala putusan yang berbunyi “ Demi Keadilan berdasarkan Ketuhanan Ynag Maha Esa”. Jika putusan telah mempunyai

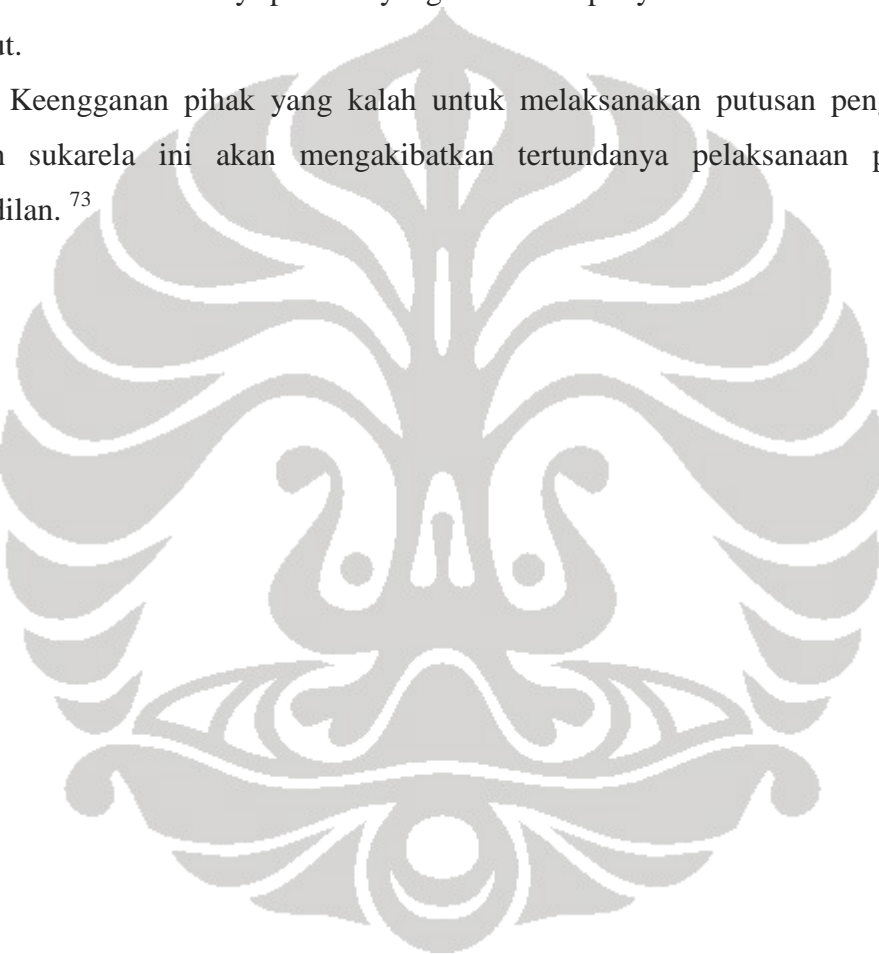
---

<sup>72</sup> Ibid, hal. 165

kekuatan pasti dan pihak yang dikalahkan secara sukarela melaksanakan amar putusan, maka selesailah perkara tersebut tanpa bantuan pengadilan untuk melaksanakan putusan tersebut.

Suatu perkara yang diputus dengan adanya pihak yang kalah, maka jarang sekali putusan tersebut dapat dilaksanakan dengan cara sukarela oleh pihak yang di kalahkan dalam perkara bunyi putusan tersebut. dalam hal yang demikian, pihak yang menang dapat mengajukan permohonan kepada ketua Pengadilan untuk melaksanakan bunyi putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut.

Keengganan pihak yang kalah untuk melaksanakan putusan pengadilan dengan sukarela ini akan mengakibatkan tertundanya pelaksanaan putusan pengadilan.<sup>73</sup>



---

<sup>73</sup> Ibid Hal.166-167

### 2.3.3. Hambatan Hambatan dalam pelaksanaan Putusan Perkara Perdata

Hal hal yang menjadi hambatan dalam pelaksanaan putusan pengadilan antara lain adalah :

- a. Biaya yang wajib dibayarkan karena besarnya biaya belum terpenuhi oleh pemohon

Besarnya biaya tergantung kepada perbuatan eksekusi apa yang akan dilakukan, jauh dekatnya tempat barang berada,terpencar tidaknya barang, mudah tidaknya transportasi. Untuk Pengosongan, sekalipun tidak ada biaya iklan jika menyangkut tanah yang luas, ada banyak penghuninya, akan memerlukan biaya yang cukup banyak. Otomatis jika biaya tersebut belum dapat terpenuhi, maka putusan pengadilan juga belum dapat dilaksanakan.

- b. Adanya perlawanan oleh orang lain/ pihak ketiga dan peninjauan kembali

Bagi termohon eksekusi, setelah adanya teguran(aanmaning) diterima, jika tenggang peringatan yang telah ditentukan tidak memenuhi bunyi putusan maka eksekusi akan segera dilakukan. Pada saat itulah biasanya perlawanan diajukan, lain halnya bagi pihak ketiga yang pada umumnya baru tahu ada eksekusi setelah diumumkan lewat surat kabar atau pada waktu pelaksanaan di lapangan, maka pihak ketiga akan mengajukan verzet setelah ada perlawanan.

- c. Hambatan hambatan karena putusan putusan yang saling bertentangan

Dalam beberapa putusan pengadilan dengan perkara yang sama, dan dasar hukum yang menjadi pertimbangan juga sama, tetapi putusan yang di keluarkan berbeda, dimana tidak jarang yang saling bertentangan antara putusan yang satu dengan putusan yang lain.

- d. Hambatan karena bunyi/ redaksi putusan

Adakalanya redaksi dalam surat putusan kurang jelas yang dpat menimbulkan penafsiran yang bermacam macam. Hal demikian dapat terjadi misalnya karena penggugat/ kuasanya kurang cermat dalam menyusun redaksi petitum gugatan, sedangkan hakimnya mengabaikan begitu saja apa yang diminta dalam petitum gugatan tersebut.

- e. Hambatan dalam eksekusi di lapangan
- f. Lelang eksekusi tidak dilaksanakan karena dikabulkannya bantahan pembantah
- g. Hambatan dalam putusan serta merta

Dalam pelaksanaan putusan serta merta, pemohon harus menyediakan jaminan senilai objek eksekusi. Kesulitannya jika pemohon eksekusi serta merta tersebut tidak mempunyai uang untuk jaminan senilai objek eksekusi, maka eksekusi tersebut tidak dapat dilaksanakan.

- h. Termohon mengerahkan preman-preman ditempat barang yang akan dieksekusi

Tidak jarang termohon eksekusi mengumpulkan orang-orang yang dibayar guna menghalang-halangi petugas eksekusi dalam menjalani eksekusi. Kalau juru sita yang bertugas mengeksekusi dan aparat keamanan yang mendampingi juru sita tersebut tidak berhasil menanggulangi ulah dari preman tersebut maka eksekusi tersebut gagal dilaksanakan.

## **2.4. PEAKSANAAN PUTUSAN PENGADILAN YANG MENGAKIBATKAN PERUBAHAN DATA MENGENAI BIDANG TANAH YANG SUDAH DI DAFTAR (ANALISA PUTUSAN PENINJAUAN KEMBALI Reg. No. 322 PK / Pdt / 2008)**

### **2.4.1. Disposisi Kasus**

Dari salinan Putusan Peninjauan kembali dapat diketahui bahwa para pihak yang bersengketa adalah sebagai berikut:

- I. PT. FITNESSINDO JAYA LESTARI, berkedudukan di Jalan RE Martadinata No. 56 Blok D2,D3,D4, kelurahan Ancol, Jakarta Utara (Pemohon Peninjauan Kembali Idahulu Termohon Kasasi/tergugat I / Pembanding
- II. 1.Nyonya TEO LEE CHENG ALICE, bertempat tinggal di 555 Sixt Avenue Singapura, atau bertempat tinggal di jalan RE Martadinata No. 56 Blok D2,D3,D4 kelurahan Ancol Jakarta Utara.

2.KWEK YEN HSONG PETLAND, bertempat tinggal di 550 Havelock Road # 09-05 Harvest Mansion Singapura atau bertempat tinggal di jalan RE Martadinata No. 56 Blok D2,D3,D4 kelurahan Ancol Jakarta Utara.

3.Ny. KWEK MUI LENG PAULINE, bertempat tinggal di 555 Sixt Avenue Singapura, atau bertempat tinggal di jalan RE Martadinata No. 56 Blok D2,D3,D4 kelurahan Ancol Jakarta Utara.

4.KWEK YEW HUNG PATRICK, bertempat tinggal di 550 Haveloock Road #07-04 Harvest Mansion Singapura atau bertempat tinggal di jalan RE Martadinata No. 56 Blok D2,D3,D4 kelurahan Ancol Jakarta Utara.

5.KWEK YEW KIANG PETER, bertempat tinggal di 550 Havelock Road # 05-04 Harvest Mansion Singapura atau bertempat tinggal di Jalan RE Martadinata Blok D2, D3, D4 kelurahan Ancol, Jakarta Utara.

Para pemohon peninjauan kembali II dahulu para termohon Kasasi / para tergugat / para pbanding.

-----melawan-----

BILLY SANTOSO LIE, bertempat tinggal di jalan Re Martadinata Blok D3 / 56 RT 006 RW 04 Kelurahan Ancol Jakarta Utara.

Termohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi / Penggugat / terbanding  
Dan

1. ACHMAD ABID, SH Notaris di Jakarta, berkedudukan di Plaza sentral suite 916, jalan jenderal sudirman No. 47 Jakarta Pusat
2. ARIYA SOMANATTA, Bertempat tinggal di kali deres Permai G5 No. 4A RT.004 RW.01, kelurahan kali deres Kecamatan kalideres, Jakarta Barat.
3. RISBERT,SH bertempat tinggal di komplek Wijaya Graha Puri Blok A No. 10 jalan Wijaya II Kebayoran Baru, Jakarta Selatan
4. Ny. MERLINA, bertempat tinggal di Jalan RE Martadinata Blok D3/56 RT.006 RW.002, Medan, Kelurahan Ancol Jakarta Utara
5. Ny. SUMARNI RUSLI, bertempat tinggal di Jalan Lombok No.3 RT.002 RW 002 Medan Sumatera Utara.

Para turut termohon Peninjauan Kembali dahulu para turut termohon kasasi, tergugat VI,XI / Para turut terbanding.

Sengketa ini bermula dari adanya gugatan yang diajukan oleh BILLY SANTOSO LIE karena perubahan komposisi saham pada PT FITNESSINDO JAYA LESTARI dimana sebelumnya tuan BILLY SANTOSO LIE memiliki saham sejumlah 200 lembar, Ny. TEO LEE CHENG ALICE sebanyak 25 lembar saham, dan Tuan KWEK YEN HSONG PETLAND memiliki sejumlah 25 lembar saham, dimana saham tersebut telah diambil dan disetor secara penuh oleh mereka.

Kemudian terjadi perubahan komposisi kepemilikan saham dan susunan pengurus PT. FITNESSINDO JAYA LESTARI sebagaimana ternyata dari akta pernyataan keputusan Rapat Umum Luar Biasa Pemegang Saham PT. FITNESSINDO JAYA LESTARI. Dimana Tuan BILLY SANTOSO merasa dirinya dirugikan dengan adanya Perubahan Komposisi Saham dan Perubahan susunan Pengurus Perseroan tersebut, oleh karena itulah maka kemudian Tuan BILLY SANTOSO mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum atas pengalihan saham yang menurutnya adalah tidak sah dengan nomor perkara

Dalam tuntutananya Tuan BILLY SANTOSO LIE meminta agar Pengadilan Negeri Jakarta Utara memutuskan:

- Menyatakan segala keputusan yang diambil dalam RUPS, RUPS tahunan dan RUPSLB maupun Rapat Direksi yang diadakan sejak didaftarkannya Gugatan tidak mempunyai kekuatan Hukum yang sah.
- Memerintahkan kepada para tergugat agar tidak melakukan transaksi apapun seperti mengalihkan/ menjual atau menggadaikan saham kepada pihak ketiga.
- Membekukan kepengurusan atau Direksi PT> FITNESSINDO JAYALESTARI
- Memerintahkan agar para Tergugat membayar sejumlah uang Paksa (dwangsom) perhari apabila tidak mematuhi isi putusan.



## 2.4.2. Amar Putusan

### Peradilan tingkat pertama

Dalam Proses peradilan di tingkat Pertama, Bahwa amar putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 02/Pdt.G/2004/ PN. Jkt.Ut. tanggal 2 september 2004 memutuskan:

1. mengabulkan Gugatan Penggugat yaitu Tuan BILLY SANTOSO LIE untuk sebagian,
2. menyatakan Para tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum
3. Menyatakan sita jaminan yang telah diletakkan adalah sah dan berharga
4. Menyatakan batal serta tidak sah dan oleh karenanya tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat segala notulen rapat, tambahan keputusan rapat, akta pernyataan keputusan rapat, akta berita acara Rapat Umum Pemegang saham, dan segala tindakan yang diambil oleh tergugat sebagai akibat pemilikan saham secara melawan hukum.

### Peradilan tingkat banding

Namun kemudian para Tergugat mengajukan Banding atas putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tersebut. Selanjutnya dalam Peradilan Banding, Bahwa amar putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No. 606/ Pdt/2004 /PT. DKI tanggal 15 Februari 2005 memutuskan antara lain:

1. Menerima permohonan banding dari tergugat
2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 2 september 2004 No. 02 / Pdt.G /2004 / PN.Jkt.Ut

### Peradilan Tingkat Kasasi

Terhadap putusan Banding Pengadilan Tinggi DKIO Jakarta Penggugat mengajukan upaya hukum Kasasi ke Mahkamah Agung yang kemudain Mahkamah agung dalam amar putusan Mahkamah Agung RI No. 1529 K / Pdt / 2005 tanggal 17 mei 2006 yang telah berkekuatan hukum tetap adalah sebagai berikut :

1. Mengabulkan permohonan kasasi dari pemohon BILLY SANTOSO LIE

2. Membatalkan putusan Pengadilan tinggi no. 606/Pdt / 2004 / Pt. DKI tanggal 15 Februari 2005.

### **Peninjauan kembali**

Setelah putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut kemudian terhadapnya oleh para termohon kasasi mengajukan permohonan peninjauan kembali sebagaimana ternyata dari akte permohonan peninjauan kembali No. 02 / Pdt.G / 2004 / PN. Jkt.Ut yang dibuat oleh panitera Pengadilan Negeri Jakarta Utara, permohonan mana disertai memori Peninjauan Kembali yang memuat alasan-alasan yang diterima di kepaniteraan pengadilan Negeri tersebut.

Dalam amar putusan Peninjauan Kembali reg. No. 322 PK / Pdt/ 2008, Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan, Mahkamah Agung berpendapat terdapat cukup alasan untuk mengabulkan Permohonan peninjauan Kembali dari para pemohon Peninjauan Kembali I PT. FITNESSINDO JAYALESTARI, II. Ny. TEO LEE CHENG ALICE dan kawan-kawan dan membatalkan putusan Mahkamah Agung No. 1529 K / Pdt / 2005 tanggal 17 Mei 2006 serta Mahkamah Agung akan mengadili kembali perkara ini dengan amar putusan sebagaimana disebutkan dibawah ini:

Menimbang, bahwa oleh karena termohon Peninjauan kembali berada di pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan.

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang no. 4 tahun 2004, Undang-Undang no. 14 tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang no. 5 tahun 2004 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan:

#### **MENGADILI:**

Mengabulkan permohonan peninjauan kembali dari Para pemohon Peninjauan kembali : I. PT FITNESSINDO JAYALESTARI, II. 1. Ny. TEO LEE CHENG ALICE, 2. Tuan KWEK YEN HSONG PETLAND, 3. Nyonya KWEK MUI LENG PAULINE, 4. Tuan KWEK YEW HUNG PATRICK, 5. Tuan KWEK YEW KIANG PETER tersebut.

Membatalkan putusan Mahkamah Agung No. 1529 K / Pdt / 2005 tanggal 17 Mei 2006.

### MENGADILI KEMBALI:

Dalam Konvensi:

Dalam Provisi:

- Menolak gugatan Provisi Penggugat

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi tergugat I,II,III,IV,V, VI, VII, VIII, dan IX seluruhnya

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya
- Menyatakan sita jaminan yang telah diletakkan berdasarkan Berita Acara Sita No. 72/BA/Pdt/C/2004/ PN.Jkt.Ut jo No. 05/CB/2004/PN.Jkt.Ut. Jo No. 02 / Pdt.G2004 / PN. Jkt.Ut jo Berita Acara Penyitaan Jaminan No.72//Pen/Pdt/CB/2004/PN.Jkt.Ut jo No. 05/CB/2004/Pn.Jkt.Ut Jo No. 02 /Pdt.G /2004/ PN.Jkt.Ut tidak sah dan tidak berharga dan diperintahkan untuk diangkat:

Dalam Rekonvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi tergugat Rekonvensi:

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan penggugat rekonvensi / Tergugat Konvensi untuk sebagian
- Menyatakan tergugat rekonvensi / penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum
- Menghukum tergugat rekonvensi / penggugat Konvensi mengembalikan kepada PT. FITNESSINDO JAYALESTARI (tergugatIX) uang account Receivable others sebesar Rp. 1.494.104.000,04 (satu milyar empat ratus juta Sembilan ratus empat puluh juta seratus empat ribu rupiah koma empat puluh sen) dan others Companies receivable sebesar Rp. 1.299.937,188 (satu milyar dua ratus Sembilan puluh Sembilan juta Sembilan ratus tiga puluh tujuh ribu seratus delapan puluh delapan rupiah)

- Menghukum tergugat rekonvensi/ penggugat konvensi dan turut Tergugat II, menyerahkan dan membalik nama atas nama Penggugat Rekonvensi I dan III/ Tergugat Konvensi  
Toko M. 11 di Mega Mall  
Toko Blok D2,D3, Jalan RE Martadinata Nomor 56
- Menolak gugatan penggugat rekonvensi selain dan selebihnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Termohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini sebesar Rp. 2.500.000,- (Dua Juta Lima Ratus Ribu Rupiah)

Yang menarik dari perkara ini, dan yang menjadi alasan bagi penulis untuk mengangkat putusan Peninjauan kembali tersebut diatas adalah karena dalam amar putusan tersebut terdapat putusan yang berbunyi :

**“Menghukum tergugat rekonvensi/ penggugat konvensi dan turut Tergugat II, menyerahkan dan membalik nama atas nama Penggugat Rekonvensi I dan III/ Tergugat Konvensi  
Toko M. 11 di Mega Mall  
Toko Blok D2,D3, Jalan RE Martadinata Nomor 56”**

Dari bunyi putusan tersebut bahwa Hakim Mahkamah Agung memerintahkan kepada pihak tergugat rekonvensi/ penggugat Konvensi yaitu tuan BILLY SANTOSO LIE dan Turut Tergugat II yaitu Ny. SUMARNI RUSLI untuk menyerahkan dan membalik nama atas nama Penggugat rekonvensi I yaitu Ny. TEO LEE CHENG ALICE dan Tergugat Rekonvensi III yaitu Ny. KWEK MUI LENG PAULINE.

Untuk melaksanakan putusan Mahkamah Agung dalam Peninjauan Kembali tersebut, pihak Kuasa Hukum dari pihak yang menang telah mengajukan permohonan Eksekusi riil kepada Pengadilan Negeri Jakarta Utara sebagaimana dikuatkan juga dengan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utarayang dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 29/Eks/2010/PN.Jkt.Ut. Jo. No.02 / Pdt / G / 2004 / PN. Jkt.Ut.

Dalam penetapan tersebut, ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara memerintahkan kepada panitera Pengadilan Negeri Jakarta Utara atau jika berhalangan diganti wakilnya yang sah disertai saksi- saksi yang memenuhi syarat hukum untuk melaksanakan eksekusi penyerahan atas :

- a. 1(satu) unit ruko bertingkat 3 (tiga) Sertipikat hak Guna Bangunan No. 7254/Pluit atas nama tergugat III (Nyonya KWEK MUI LENG PAULINE) terletak di kompleks Pertokoan mega Mall Pluit No. MG-11 Jalan Pluit Indah Raya (Bekas Danau/ wilayah Pluit) Kelurahan Pluit Jakarta Utara
- b. - Toko blok D no. 2 (sertipikat Hak Guna Bangunan No. 537/ Ancol berupa ruko bertingkat 3(tiga) setempat dikenal / terletak di jalan RE Martadinata No. 56 Blok D2 kelurahan Ancol, Jakarta Utara.  
- Toko Blok D No. 3 (sertipikat Hak Guna Bangunan No. 536/ ancold) berupa ruko bertingkat 3 (tiga) setempat dikenal/ terletak di Jalan RE Martadinata No. 56 blok D No. 3 kelurahan ancold Jakarta Utara.

#### **2.4.3. Pelaksanaan Putusan**

Bahwa suatu perkara saat telah memperoleh putusan yang bekekuatan hukum tetap akan membuat pihak yang dimenangkan merasa tenang karena apa yang diinginkan telah terwujud dengan adanya putusan berkekuatan hukum tetap tersebut. Namun sebenarnya masih diperlukan waktu tenaga dan biaya untuk dapat merealisasikan apa yang telah diperintahkan dalam amar putusan dimaksud.

Begitu pula halnya dengan bunyi putusan yang memerintahkan agar pihak yang kalah menyerahkan serta membaliknama hak atas tanah tertentu ke atas nama pihak yang menang. Berkaitan dengan hal ini tentu melibatkan pihak atau instansi lain yang berwenang dalam proses balik nama tersebut yaitu Badan Pertanahan nasional.

Perintah untuk membalik nama mengandung arti bahwa merubah pemegang hak atas tanah yang lama menjadi pemegang hak atas tanah yang baru. Berdasarkan jenis kegiatan pendaftaran tanah, proses membalik nama ke atas nama pemegang hak yang baru dapat kita golongan dalam kegiatan pemeliharaan pendaftaran tanah. Kegiatan pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis objek pendaftaran tanah yang telah

didaftar.<sup>74</sup> Pemegang hak yang bersangkutan harus mendaftarkan perubahan yang bersangkutan kepada kantor pertanahan.<sup>75</sup>

Pemeliharaan data pendaftaran tanah diperlukan karena untuk menjaga kesinambungan kegiatan pendaftaran tanah, yang dalam definisinya disebutkan bahwa

“ 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 dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya”<sup>76</sup>

Prinsipnya adalah sekali suatu hak atas tanah didaftar, maka seterusnya data akan dipelihara, termasuk jika ada perubahan mengenai data fisik misalnya terjadi pemisahan, pemecahan, penggabungan tanah serta data yuridis seperti terjadinya pewarisan, peralihan hak, berakhirnya jangka waktu, harus didaftarkan kepada kantor Pertanahan setempat demi terpeliharanya data pendaftaran tanah.

Perubahan data pendaftaran tanah dapat disebabkan antara lain oleh beberapa hal, yaitu :

2. Pemindehan hak bukan dengan lelang (Pasal 37 PP no. 24 tahun 1997)
3. Pemindehan hak dengan lelang (pasal 41 PP no. 24 tahun 1997)
4. Peralihan hak karena pewarisan (pasal 42 PP no. 24 tahun 1997)
5. Peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi (pasal 43 PP no. 24 tahun 1997)
6. Pembebanan hak (pasal 44 PP no. 24 tahun 1997)
7. Penolakan pendaftaran peralihan dan pembebanan hak (pasal 46 PP no. 24 tahun 1997)
8. Perpanjangan jangka waktu hak atas tanah (pasal 47 PP no. 24 tahun 1997)

---

<sup>74</sup> Ibid, Hal. 455

<sup>75</sup> Ibid, pasal 36 ayat (2)

<sup>76</sup> Ibid pasal 1 butir (1)

9. Pemecahan, pemisahan dan penggabungan bidang tanah ( pasal 48 PP no. 24 tahun 1997)
10. Pembagian hak bersama (pasal 51 PP no. 24 tahun 1997)
11. Hapusnya hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun (pasal 52 PP no. 24 tahun 1997)
12. Peralihan dan hapusnya hak tanggungan (pasal 53 PP no. 24 tahun 1997)
13. Perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan atau penetapan pengadilan (pasal 55 PP no. 24 tahun 1997)
14. Perubahan nama (pasal 56 PP no. 24 tahun 1997)

Kategori jenis pemeliharaan data yang akan dibahas dalam tesis ini adalah pemeliharaan data berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

Dibagian atas kita telah melihat kendala- kendala yang dihadapi dalam melaksanakan putusan pengadilan secara umum tanpa melihat bunyi putusan secara khusus. Dalam hal mengenai suatu putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap, dimana isi dari putusan itu mengakibatkan adanya perubahan data mengenai bidang tanah yang sudah didaftar, sebagaimana terjadi dalam bunyi putusan diatas, Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah telah mengaturnya dalam satu pasal tersendiri yaitu :

Pasal 55, yang menyebutkan bahwa :

- (1) Panitera pengadilan wajib memberitahukan kepada Kepala Kantor Pertanahan mengenai isi semua putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan penetapan Ketua Pengadilan yang mengakibatkan terjadinya perubahan pada data mengenai bidang tanah yang sudah didaftar atau satuan rumah susun untuk dicatat dalam buku tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin pada sertipikatnya dan daftar daftar lainnya.
- (2) Pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dapat dilakukan juga atas permintaan pihak yang berkepentingan, berdasarkan salinan resmi putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap atau salinan penetapan Ketua pengadilan yang bersangkutan yang diserahkan olehnya kepada Kepala Kantor Pertanahan.<sup>77</sup>

---

<sup>77</sup> Indonesia, *Peraturan Pemerintah Pendaftaran Tanah*, PP no.24 tahun 1997, pasal 55

Selanjutnya dalam penjelasan pasal 55 tersebut dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan pengadilan adalah baik badan-badan peradilan umum, peradilan Tata Usaha Negara ataupun peradilan agama.

Dengan mengacu pada bunyi pasal 55 PP nomor 24 tahun 1997 tersebut diatas, maka untuk melaksanakan amar putusan yang isinya:

**“Menghukum tergugat rekonvensi/ penggugat konvensi dan turut Tergugat II, menyerahkan dan membalik nama atas nama Penggugat Rekonvensi I dan III/ Tergugat Konvensi Toko M. 11 di Mega Mall Toko Blok D2,D3, Jalan RE Martadinata Nomor 56”**

akan mengakibatkan perubahan data mengenai suatu bidang tanah yang sudah didaftar. Untuk melaksanakan isi putusan tersebut maka diperlukan tindakan - tindakan lanjutan sebagaimana diatur dalam ketentuan pasal 55 Peraturan pemerintah No. 24 tahun 1997 serta peraturan pelaksanaannya yaitu Peraturan Menteri Negara Agraria no.3 tahun 1997 pasal 125 yang menyebutkan bahwa:

- (1) Pencatatan perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan Pengadilan atau penetapan Hakim/ Ketua Pengadilan oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam daftar buku tanah yang bersangkutan dan daftar umum lainnya dilakukan setelah diterimanya penetapan hakim/ Ketua Pengadilan atau putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan salinan Berita Acara Eksekusi dari Panitera Pengadilan negeri yang bersangkutan.
- (2) Pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat pula dilakukan atas permohonan pihak yang berkepentingan dengan melampirkan :
  - a. Salinan resmi penetapan atau putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan salinan berita acara eksekusi.
  - b. Sertipikat Hak atas tanah atau Hak milik Atas satuan Rumah susun yang bersangkutan
  - c. Identitas pemohon<sup>78</sup>

---

<sup>78</sup> Indonesia, Peraturan Menteri Negara Agraria *Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997*, PMNA no.3 Tahun 1997, pasal 125



Dari ketentuan tersebut diatas dapat diketahui bahwa pencatatan perubahan data suatu bidang tanah yang sudah didaftar berdasarkan putusan pengadilan atau penetapan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dapat dilakukan oleh :

1. Panitera Pengadilan
2. Pihak yang berkepentingan

Dengan melampirkan salinan resmi Putusan Pengadilan dan Penetapan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan Hukum tetap, sertifikat Hak atas tanah/ Hak Milik atas satuan rumah susun serta identitas pemohon, maka pencatatan perubahan data mengenai suatu bidang tanah bisa dilakukan pada buku tanah, sertifikat, dan daftar-daftar lainnya.<sup>79</sup>

#### **2.4.4. Hambatan- Hambatan yang di hadapi dalam pelaksanaan Putusan Peninjauan Kembali Reg. No. 322 PK / Pdt/ 2008**

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan staf Tata Usaha Badan Pertanahan Nasional yaitu Ibu Haslinda, untuk melaksanakan Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap yang isinya merubah data mengenai suatu bidang tanah agar dicatat dalam buku tanah, sertifikat dan daftar-daftar lain merupakan hal yang sederhana, untuk proses ini pemohon atau kuasanya dapat mengajukan permohonan tertulis kepada Kepala Kantor Pertanahan dengan dilampiri berkas-berkas seperti yang disyaratkan dalam Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 tahun 1997 pasal 125 ayat (2).

Penjelasan yang disampaikan kepada penulis oleh staf Tata Usaha Badan Pertanahan Nasional tersebut adalah serupa dengan yang disampaikan oleh Bapak Bambang Trisianto, SH,Mkn Notaris/ PPAT di Jakarta, saat penulis melakukan wawancara dengannya, bahwa pelaksanaan putusan pengadilan yang isinya mengakibatkan perubahan data mengenai suatu bidang tanah yang sudah didaftar bukanlah perkara yang sulit.

Namun saat penulis menyampaikan putusan Perkara Peninjauan kembali dengan Reg. No 322 PK /Pdt / 2008 kedua pihak sebagai narasumber tadi menilai adanya masalah dalam pelaksanaannya.

---

<sup>79</sup> Indonesia, *Peraturan Pemerintah Pendaftaran Tanah*, PP no.24 tahun 1997, pasal 55 ayat (2)

### Fakta hukum

1. Bahwa putusan yang berbunyi Menghukum tergugat rekonvensi/ penggugat konvensi dan turut Tergugat II, menyerahkan dan membalik nama atas nama Penggugat Rekonvensi I dan III/ Tergugat Konvensi:
  - Toko M. 11 di Mega Mall (Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 7254/Pluit ) ke atas nama Ny. KWEK MUI LENG PAULINE
  - Toko Blok D2,D3, Jalan RE Martadinata Nomor 56 ( Sertifikat Hak Guna bangunan No. 537/Ancol) dan (Sertifikat Hak Guna Bangunan No.536 ) ke atas nama Ny. TEO LEE CHENG ALICE<sup>80</sup>
2. Bahwa Ny. KWEK MUI LENG PAULINE dan Ny. TEO LEE CHENG ALICE keduanya adalah Warga Negara Singapura,
3. Bahwa Ketiga objek tersebut diatas, Status Hak nya adalah Hak Guna Bangunan.
4. Bahwa sebagai Warga Negara Asing sesuai dengan ketentuan dalam Undang Undang Pokok Agraria Pasal 36 ayat (1), dinyatakan bahwa :  
Yang dapat mempunyai Hak Guna bangunan adalah:
  - a. Warga Negara Indonesia
  - b. Badan Hukum yang didirikan menurut Hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Dari ketentuan pasal tersebut di atas jelas lah bahwa Ny. KWEK MUI LING PAULINE dan Ny. TEO LEE CHENG ALICE bukanlah Subjek Hak Guna Bangunan. Oleh Karena itu secara sangat sederhana dapat dikatakan bahwa mereka tidak dapat mempunyai Hak Guna Bangunan. Sehingga dapat dikatakan pula Putusan Pengadilan yang menunjuk pihak-pihak tersebut diatas tidak dapat dilaksanakan.

Dari hasil wawancara penulis dengan pihak Tata Usaha Kantor Badan Pertanahan Nasional Jakarta Utara, dan dengan salah seorang Pejabat

---

<sup>80</sup> Penetapan ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara, No.29 / Eks/ 2010/ PN.Jkt.Ut Jo.No.02/ Pdt/ G/ 2004/ PN.Jkt.Ut

Pembuat Akta Tanah Wilayah Jakarta Utara, mereka menyarankan bahwa status Hak Guna Bangunan itu harus diturunkan menjadi Hak Pakai.

### **Aspek hukum kepemilikan Hak atas tanah bagi Warga Negara Asing**

Berdasarkan UU No. 5 Tahun 1960 tentang peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria Pasal 9 ayat (1) yang menegaskan bahwa hanya Warga Negara Indonesia dapat mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang angkasa. Maka jelas bahwa Warga Negara Asing tidak bisa memiliki kesempatan untuk mempunyai hubungan sepenuhnya (hubungan milik) dengan bumi (tanah) di Indonesia.

Dimungkinkannya orang asing mempunyai akses dengan tanah di Indonesia dengan mempergunakan hak selain Hak Milik yaitu dengan mempergunakan Hak Pakai<sup>81</sup>. Berkenaan dengan pemilikan hunian atau tempat tinggal bagi orang asing, kalau kita mengambil dasar hukum dari subjek Hak Guna Bangunan<sup>82</sup>, maka tidak ada kemungkinan orang asing memiliki rumah hunian di atas tanah Indonesia.<sup>83</sup>

Dalam ketentuan pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 40 tahun 1996 dinyatakan bahwa yang dapat menjadi pemegang Hak guna Bangunan adalah :

1. Warga Negara Indonesia
2. Badan Hukum yang didirikan menurut Hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Jika merujuk kepada ketentuan ketentuan yang telah disebutkan diatas, maka tidak terbuka kemungkinan bahwa putusan Peninjauan Kembali

<sup>81</sup> 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 dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang Undang ini (Undang Undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan dasar dan Pokok Pokok Agraria pasal 41)

<sup>82</sup> Hak Guna Bangunan adalah Hak Untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun ( Undang- Undang No.5 tahun 1960 tentang Peraturan dasar dan Pokok Pokok agraria pasal 35 )

<sup>83</sup> Samuni Ismaya, Pengantar Hukum Agraria, Graha Ilmu, Cet.1 (Yogyakarta: 2011), hal. 103

Perkara Reg. No. 223/ PK/ 2008 sulit sekali bahkan tidak bisa di laksanakan. Sebagai Pihak Yang dimenangkan dalam Perkara tersebut diatas, tentunya menginginkan agar putusan itu dapat segera direalisasikan, karena untuk menyelesaikan perkara ini sampai dengan keluarnya putusan Pengadilan seperti yang telah di sampaikan diatas, telah menghabiskan waktu, tenaga dan biaya yang sangat banyak, sangat disayangkan sekali mengapa putusan tersebut belum juga bisa dilaksanakan.

Berdasarkan wawancara dengan pihak Kuasa Hukum pihak yang dimenangkan dalam putusan tersebut, mereka telah melakukan upaya agar putusan dapat dilaksanakan termasuk meminta bantuan kepada beberapa Pejabat Pembuat Akta Tanah di wilayah Jakarta Utara, namun sampai tesis ini di tulis, belum ada tindak lanjut yang berarti.

Dari pengamatan penulis serta diskusi penulis dengan kuasa hukum pihak yang di menangkan dalam putusan dimaksud, pihak pihak yang berkepentingan dalam melaksanakan putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap ini, memandang bahwa putusan ini merupakan masalah yang memerlukan *perhatian khusus*, tetapi dalam artian yang berbeda. Perhatian khusus disini membawa konsekuensi bahwa putusan ini tidak dapat diproses melalui jalur resmi yang ada.

Penulis berpendapat bahwa :

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah sebenarnya tidak diperlukan peranannya dalam pelaksanaan putusan tersebut, karena tidak ada peraturan yang mengharuskan bahwa untuk melaksanakan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap diperlukan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Namun langkah ini diambil karena pihak Pejabat Pembuat Akta Tanah lah yang mempunyai akses langsung untuk berurusan dengan Kepala Kantor Pertanahan yang mempunyai otoritas dalam merealisasikan isi putusan dimaksud, seperti telah disebutkan sebelumnya bahwa kasus ini memerlukan perhatian khusus.

2. Pihak yang berperan dalam pelaksanaan Putusan tersebut adalah institusi pengadilan dalam hal ini Panitera dan Institusi Kantor Pertanahan

sebagaimana dimaksud dalam ketentuan pasal 55 peraturan pemerintah no. 24 tahun 1997. Panitera Pengadilan sesuai dengan tugas dan tanggung jawabnya seperti ditentukan dalam Undang Undang tentang Kekuasaan Kehakiman, panitera harus memastikan bahwa putusan putusan yang telah dikeluarkan oleh institusi pengadilan itu dapat dilaksanakan. Tetapi tugas dan tanggung jawab dari panitera dalam kasus ini seakan selesai sebelum urusan pembukuan hak selesai dilakukan. Karena dalam putusan ini terjadi perubahan mengenai pemegang Hak atas tanahnya, Panitera bertanggung jawab sampai pembukuan hak yang dimaksud selesai dilakukan.

3. Putusan Pengadilan sudah merupakan alas hak yang menjadi dasar peralihan Hak Guna Bangunan dimaksud. Sehingga hanya berdasarkan putusan tersebut, perubahan mengenai pemegang hak dapat dilakukan.
4. Bahwa mengenai alasan putusan tersebut belum/ tidak dapat dilaksanakan, karena pihak yang tertulis namanya dalam putusan yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut adalah bukan merupakan subjek Hak Guna Bangunan.

Tentunya sangat disayangkan putusan ini tidak mempunyai daya eksekusi, Hakim dalam memberikan amar putusannya harus terlebih dahulu mempertimbangkan apakah suatu amar putusan dapat dilaksanakan atau tidak, Dalam Perkara ini Warga Negara Asing sebagai pihak yang mencari keadilan. Sebagai Hakim, seharusnya memahami bidang bidang yang melatar belakangi sengketa dan dalam mengeluarkan putusan juga harus memastikan apakah putusan itu dapat dilaksanakan atau tidak. Tidak sekedar memberi putusan tetapi akhirnya tidak dapat dilaksanakan. Dengan adanya keadaan ini jelas sekali mencerminkan kualitas peradilan Negara Indonesia.

## **BAB 3**

### **PENUTUP**

#### **3.1. SIMPULAN**

1. Berdasarkan ketentuan pasal 55 Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, dapat merubah data mengenai suatu bidang tanah yang sudah didaftar. Panitera Pengadilan wajib memberitahukan semua isi putusan pengadilan yang sudah berkekuatan hukum tetap yang mengakibatkan perubahan data mengenai bidang tanah yang sudah didaftar, kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk kepentingan pencatatan dan pembukuan haknya, dalam rangka kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah.
2. Ketentuan pasal 55 Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dapat diterapkan dalam pelaksanaan putusan Reg. No. 322 PK/ Pdt/ 2008. Mengenai Subjek hukum pemegang hak yang baru adalah bukan merupakan subjek Hak Guna Bangunan yang menyebabkan pelaksanaan putusan tersebut mengalami hambatan.

#### **3.2. SARAN**

Untuk melaksanakan Putusan Pengadilan yang mengakibatkan perubahan data mengenai bidang tanah yang sudah didaftar, memerlukan koordinasi yang baik antara dua instansi yang saling berkepentingan yaitu Pengadilan dan Kantor Pertanahan.



## DAFTAR REFERENSI

### A. BUKU

- Abdurrachman. 1994. *Hukum Acara Perdata* Universitas Trisakti. Jakarta.
- Arie Sukanti Hutagalung. dkk, 2000, *Asas-asas Hukum Agraria, Bahan Bacaan Pelengkap Perkuliahan Hukum Agraria*. FH-UI. Jakarta.
- Effendie, Bahtiar. *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*. cet.1. alumni. Bandung. 1993
- Halim, Ridwan. *Hukum Agraria Dalam Tanya Jawab*. cet.2. Jakarta. 1988
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia sejarah pembentukan Undang Undang Pokok Agraria. isi dan Pelaksanaannya*. cet.7, Jakarta: Djambatan. 1997
- , Boedi. *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Cet. 15. Jakarta: Djambatan. 2002.
- , Boedi. *Menuju Penyempurnaan Hukum tanah Nasional*. cet.3. Jakarta: Penerbit Universitas Trisakti. 2007
- , Boedi. *Hukum Agraria Indonesia himpunan peraturan peraturan Hukum tanah*. Jakarta:Djambatan. 2008
- Hasbullah, Frieda Husni. *Hukum Kebendaan Perdata: Hak-Hak Yang Memberi Kenikmatan*. Cet. 2. Jakarta: Ind-Hill. Co, 2002.
- Hermit, Herman, *Cara Memperoleh Sertifikat hak Milik, Tanah Negara dan tanah Pemda*, Bandung : Mandar Madju, 2004
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]. Diterjemahkan oleh R. Soebekti dan R. Tjitrosudibio. (Jakarta: Pradnya Paramita, 1994).
- Mamudji, Sri dan Hang Rahardjo. *Teknik Menyusun Karya Ilmiah*. Jakarta, 2006.
- Mamudji, Sri et al. *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja. *Hak-Hak atas Tanah, Seri Hukum Harta Kekayaan*. Jakarta: Kencana, 2004.

- Prakoso, Djoko dan Budiman Adi Purwanto. *Eksistensi Prona sebagai Pelaksanaan Mekanisme fungsi agraria*. Jakarta: Ghalia Indonesia. 1985
- Parlindungan, A.P. *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Bandung: Mandar Madju 1999
- Santoso, Urip. *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*. Ed. 1. Cet. 2. Jakarta: Kencana. 2006.
- Surodjo, Irawan. *Kepastian Hukum Hak atas Tanah di Indonesia*. Arkola. Surabaya. 2003
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI-Press. 1986.
- , Soerjono dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Raja Grafindo Persada. 2006.
- Saleh, Mohammad. *Penerapan asas Peradilan Sederhana, Cepat, dan Biaya ringan Pada eksekusi utusan Perkara Perdata*. Bogor: Graha Cendekia. 2011
- Sumardjono, Maria S.W. *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*. Jakarta: Kompas. 2005
- Tobing, G.H.S. Lumban. *Peraturan Jabatan Notaris*. cet.3. Jakarta: Erlangga. 1996.

## **B. PERATURAN PERUNDANG - UNDANGAN**

- Indonesia, *Pendaftaran tanah*. Peraturan Pemerintah No.24 LN. No.59 tahun 1997, TLN No.3696
- , *Undang-Undang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*. UU No. 5, LN No. 104 Tahun 1960, TLN No. 2043.
- , *Undang Undang Kekuasaan kehakiman*. UU No. 48. LN no.157. tahun 2009. TLN No.5076.
- , *Peratran Menteri Negara Agraria Peraturan pelaksanaan Peraturan Pemerintah no. 24 tahun 1997*. PMNA No. 3 tahun 1997
- , *Peraturan Pemerintah Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta tanah*. LN No.52 tahun 1998. PP no 37 tahun 1998