



UNIVERSITAS INDONESIA

**ANALISIS YURIDIS PEMBATALAN SERTIPIKAT HAK
ATAS TANAH AKIBAT TERJADINYA *OVERLAPPING*
DI CILANDAK, JAKARTA SELATAN**

**(Analisis Kasus: Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.
438/PDT.G/2008/PN.JKT.SEL, tanggal 14 Agustus 2008)**

TESIS

Disusun Oleh :

ASTRID ENDAH PRATIWI, S.H.

0906652450

FAKULTAS HUKUM

PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN

SALEMBA

2012



UNIVERSITAS INDONESIA

**ANALISIS YURIDIS PEMBATALAN SERTIPIKAT HAK
ATAS TANAH AKIBAT TERJADINYA *OVERLAPPING*
DI CILANDAK, JAKARTA SELATAN**

**(Analisis Kasus: Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.
438/PDT.G/2008/PN.JKT.SEL, tanggal 14 Agustus 2008)**

TESIS

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar
Kesarjanaan Magister Kenotariatan**

Disusun Oleh :

ASTRID ENDAH PRATIWI, S.H.

0906652450

FAKULTAS HUKUM

PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN

SALEMBA

2012



UNIVERSITY OF INDONESIA

**JUDICIAL ANALYSIS OF CANCELLATION THE RIGHT OF
LAND CERTIFICATE DUE TO OCCURENCE *OVERLAPPING*
IN CILANDAK, SOUTH JAKARTA**

**(Analyze The Case: Decision of District Court of South Jakarta No.
438/PDT.G/2008/PN.JKT.SEL, dated in August 14, 2008)**

TESIS

**Raised in order to conditions to fulfill perform the
Scholarship of Notary Magister**

Compiled by :

ASTRID ENDAH PRATIWI, S.H.

0906652450

FACULTY OF LAW

PROGRAM OF MASTER OF NOTARY

SALEMBA

2012



UNIVERSITAS INDONESIA

**ANALISIS YURIDIS PEMBATALAN SERTIPIKAT HAK
ATAS TANAH AKIBAT TERJADINYA *OVERLAPPING*
DI CILANDAK, JAKARTA SELATAN**

**(Analisis Kasus: Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.
438/PDT.G/2008/PN.JKT.SEL, tanggal 14 Agustus 2008)**

TESIS

**Diajukan dalam rangka persyaratan untuk memenuhi gelar
Kesarjanaan Magister Kenotariatan**

Disusun Oleh :

**ASTRID ENDAH PRATIWI, S.H.
0906652450**

PEMBIMBING TESIS :

Dr. Arsin Lukman, S.H.

FAKULTAS HUKUM

PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN

SALEMBA

2012



UNIVERSITAS INDONESIA

**ANALISIS YURIDIS PEMBATALAN SERTIPIKAT HAK ATAS
TANAH AKIBAT TERJADINYA *OVERLAPPING*
DI CILANDAK, JAKARTA SELATAN
(Analisis Kasus: Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.
438/PDT.G/2008/PN.JKT.SEL, tanggal 14 Agustus 2008)**

TESIS

Disusun Oleh :

**ASTRID ENDAH PRATIWI, S.H.
0906652450**

**Diajukan dan dipertahankan di hadapan
Tim Penguji pada 19 Januari 2012**

PEMBIMBING TESIS

DR. ARSIN LUKMAN, S.H.

**KETUA PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS INDONESIA**

DRS. DR. WIDODO SURYADONO, S.H., M.H.

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

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

Nama : Astrid Endah Pratiwi, S.H.

NPM : 0906652450

Tanda Tangan : 

Tanggal : 16 Januari 2012

HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :
Nama : Astrid Endah Pratiwi, S.H.
NPM : 0906652450
Program Studi : Kenotariatan
Judul Tesis : Analisis Yuridis Analisis Yuridis Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah Akibat Terjadinya *Overlapping* Di Cilandak, Jakarta Selatan (Analisis Kasus : Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor : 438/PDT.G/2008/PN.JKT.SEL, tanggal 14 Agustus 2008)

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai Bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Indonesia.

DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Dr. Arsin Lukman, S.H. (.....)
Penguji : Enny Koeswarni, S.H., M.Kn. (.....)
Penguji : Wenny Setiawati, S.H., M.L.I (.....)

Ditetapkan di : Jakarta
Tanggal : 19 Januari 2012

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadiran Tuhan Yang Maha Esa karena atas berkat rahmat dan karunia-Nya, penulis dapat menyelesaikan tugas akhir pembuatan tesis ini yang berjudul **“Analisis Yuridis Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah Akibat Terjadinya *Overlapping* Di Cilandak, Jakarta Selatan.”** tepat pada waktunya.

Tesis ini disusun sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Penulisan tesis ini dilakukan setelah menempuh rangkaian penelitian, wawancara di Kantor Pertanahan serta konsultasi dengan dosen pembimbing. Atas kesempatan, bimbingan dan dorongan yang telah diberikan, penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya.

Ucapan terimakasih juga penulis sampaikan kepada semua pihak yang meluangkan waktunya untuk memberikan bimbingan, dorongan dan bantuan kepada penulis hingga penulisan tesis ini selesai dengan baik. Untuk itu penulis mengucapkan terima kasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya atas bantuan dan dorongan yang ikhlas, khususnya kepada :

1. Yang terhormat, Ibu Dr. Hj. Siti Hayati Hoesin, S.H. M.H., sebagai Dekan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
2. Yang terhormat, Bapak Topo Santoso S.H. Ph.D. Sebagai Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
3. Yang terhormat, Ibu Prof. Dr. Rosa Agustina S.H. M.H., sebagai Ketua Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
4. Yang terhormat, Dr. Arsin Lukman, S.H. selaku dosen pembimbing yang telah memberikan bimbingan dan nasihat dalam menyelesaikan tesis ini;
5. Yang terhormat, Drs. Dr. Widodo Suryadono, S.H., M.H. selaku Ketua Program Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia;
6. Yang terhormat, Bapak dan Ibu Dosen Program Magister Kenotariatan yang telah memberikan ilmunya selama penulis menjalani kuliah;

7. Yang terhormat, staff pengajar Program Notariat Fakultas Hukum Universitas Indonesia dan seluruh Civitas Akademika Fakultas Hukum Universitas Indonesia;
8. Yang terhormat, Bapak Bambang, S.H., selaku staff Hubungan dan Kemasyarakatan Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan selaku Narasumber yang telah meluangkan waktunya untuk diwawancarai dan memberikan pengarahan kepada penulis;
9. Yang terkasih, kedua orang tuaku Papi, Mami dan kakak-kakakku Alex, Filda, Sisca, Bharata serta kedua keponakanku Brafa dan Brisa tersayang yang selama ini telah memberi semangat dan mendoakan serta mendukung penulis selama ini;
10. Yang tercinta, Sion Fernandos Hutadjulu, yang selalu setia mendampingi penulis dalam suka dan duka untuk menyelesaikan tesis dan kuliah magister kenotariatan ini;
11. Teman-teman di Universitas Indonesia Kampus Salemba: Lubnah, Pemi, Dimas, Heru, Yoga, Alan, Dipa, Firly, Rendhy, Ridho, Panji, Anggi, Andria, Bu Made, Mba Febi, Pak Ali, Diana, Uke, Fajar, Taruna dan segenap teman-teman yang nama-namanya tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Semoga semua kebaikan Bapak-Bapak, Ibu-Ibu dan Rekan sekalian mendapatkan berkat dan rahmat atas kebaikannya dan dukungannya selama ini dari Tuhan Yang Maha Esa.

Sesungguhnya penulis sadari bahwa tesis ini jauh dari sempurna, tetapi penulis berharap bahwa tesisi ini dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu di lingkungan Kenotaritan Fakultas Hukum Universitas Indonesia dan Para Pembaca pada umumnya

Jakarta, Januari 2012

Penulis

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

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

Nama : Astrid Endah Pratiwi, S.H.
NPM : 090665450
Program Studi : 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 :

“Analisis Yuridis Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah Akibat Terjadinya *Overlapping* Di Cilandak, Jakarta Selatan (Analisis Kasus : Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor : 438/PDT.G/2008/PN.JKT.SEL, tanggal 14 Agustus 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 mempublikasikan tugas akhir saya tanpa meminta izin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Jakarta

Pada Tanggal : 16 Januari 2012

Yang Menyerahkan



(Astrid Endah Pratiwi, S.H.)

ABSTRAK

Nama : Astrid Endah Pratiwi, S.H.

N.P.M : 0906652450

Program studi : Kenotariatan

Judul : Analisis Yuridis Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah Akibat Terjadinya *Overlapping* Di Cilandak, Jakarta Selatan (Analisis Kasus : Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 438/PDT.G/2008/PN.JKT.SEL, tanggal 14 Agustus 2008)

Sehubungan dengan marak terjadinya sengketa permasalahan tanah yang ada di Indonesia, atas dasar fakta tersebut penulis berusaha meneliti mengenai kasus tumpang tindih (*overlapping*) yang terjadi di Cilandak, Jakarta Selatan antara Fredy Gozali dan Debby Yulita atas sebidang tanah beserta bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Cilandak Bawah I No. 66, Rt.010/Rw.013, Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan seluas 550 m². Kasus ini bermula dari tanah Garapan yang dibeli oleh Debby Yulita dari Robert Tumiwa berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli dan Pengoperan Hak Atas Tanah No. 56 Tanggal 26 April 2007 yang dibuat di hadapan R. Johannes Sarwono, SH, Notaris/PPAT di Jakarta, setelah itu, Debby Yulita mengajukan permohonan hak atas tanah untuk mendapatkan sertipikat hak atas tanah atas namanya, tetapi tanpa sepengetahuan Debby Yulita, tanah tersebut sudah dikeluarkan Sertipikat Hak Pakai No. 838/Cilandak Barat, Gambar Situasi No. 161/5692/1982 atas nama Fredy Gozali. Permasalahannya adalah bagaimana akibat hukum atas pembatalan sertipikat hak atas tanah karena terjadinya *overlapping* berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 438/PDT.G/2008/PN.JKT.SEL, tanggal 14 Agustus 2008 serta bagaimana tanggung jawab Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan dalam menyelesaikan permasalahan sengketa *overlapping* yang terjadi. Penelitian yang digunakan dalam penelitian pada penulisan hukum ini adalah penelitian hukum kepustakaan yang bersifat yuridis normatif, sedangkan tipologi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif preskriptif. Tesis ini menjelaskan mengenai akibat hukum yang terjadi dan tanggung jawab Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan setelah adanya kasus tumpang tindih (*overlapping*) berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yaitu status tanah kembali menjadi tanah Negara dan dilakukannya pencoretan Buku Tanah atas nama Fredy Gozali serta menerbitkan sertipikat hak atas tanah atas nama Debby Yulita.

Kata Kunci : Hukum Agraria, Pendaftaran Tanah, *Overlapping*, Pembatalan Sertipikat, Tanah Garapan

ABSTRACT

Nama : Astrid Endah Pratiwi, S.H.

Number of Identity : 0906652450

Study Program : Kenotariatan

Title : Judicial Analysis of Cancellation The Right of Land Certificate Due To Occurence Overlapping In Cilandak, South Jakarta (Analyze The Case: Decision of District Court of South Jakarta No. 438/PDT.G/2008/PN.JKT.SEL dated in August 14, 2008)

In connection with the widespread occurrence of the problem of land disputes that exist in Indonesia, on the basis of these facts the authors tried to examine the case of overlap (overlapping) that occurred in Cilandak, South Jakarta between Fredy Gozali and Debby Yulita of land with buildings in Cilandak Bawah I Street No. 66, Rt.010/Rw.013, West Cilandak, District Cilandak, South Jakarta, covering an area of 550 m². This case stems from land state purchased by Debby Yulita of Robert Tumiwa under the Sale and Purchase Agreement Deed and Land Rights No. 56, dated on April 26, 2007 are made in the presence of R. John Sarwono, SH, Notary/PPAT in Jakarta, after that, Debby Yulita apply for rights to land to get a certificate of land rights on his behalf, but without the knowledge of Debby Yulita, the land has been issued Land Certificates No. 838/West Cilandak, Portrait Situation No. 161/5692/1982 on behalf of Fredy Gozali. The problems are how the legal effect of the cancellation of certificate of land rights because of overlapping by the South Jakarta District Court No. 438/PDT.G/2008/PN.JKT.SEL, dated August 14, 2008 and how the responsibilities of the Land Office in South Jakarta municipality in solving problems of overlapping disputes that occurred. Research used in research on the writing of this law is a legal research library that is judicial normative, while the typology of research used in this study is descriptive prescriptive. This thesis are describe about the legal consequences that occurred and responsibilities of the Land Office Municipality of South Jakarta after a case of overlap (overlapping) based on South Jakarta District Court that the status of the soil back into the ground state and do write-off on behalf of the Land Book Fredy Gozali and publishing rights certificate land on behalf of Debby Yulita.

Keywords : Agrarian Law, Land Registration, Overlapping, The Cancellation of Certificate, Land State.

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
HALAMAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH	vi
ABSTRAK	vii
DAFTAR ISI	ix
BAB 1	PENDAHULUAN
1.1	Latar Belakang 1
1.2	Pokok Permasalahan 11
1.3	Metode Penelitian 11
1.4	Sistematika Penulisan 13
BAB 2	“PEMBATALAN SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH AKIBAT TERJADINYA <i>OVERLAPPING</i> DI CILANDAK, JAKARTA SELATAN” (Analisis Kasus : Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 438/PDT.G/2008/PN.JKT.SEL, tanggal 14 Agustus 2008)
2.1	Pengertian Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan kebijakan Pemerintah di bidang pertanahan 15
2.1.1	Sejarah Berdirinya Badan Pertanahan Nasional (BPN) 15
2.1.2	Peranan dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional (BPN) 17
2.1.3	Kebijakan Pemerintah Dalam Pelaksanaan Catur Tertib Pertanahan 19

2.2	Kerangka Hukum Pendaftaran Tanah Di Indonesia	21
2.2.1	Dasar Hukum Pendaftaran Tanah	21
2.2.2	Teori Pendaftaran Tanah Di Indonesia	22
2.2.3	Sistem Pendaftaran Tanah Di Indonesia	27
2.2.4	Sistem Publikasi Pada Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Di Indonesia	30
2.3	Hak-Hak Atas Tanah Yang Ada Di Indonesia	36
2.3.1	Ruang Lingkup Hak Atas Tanah	36
2.3.2	Pengertian Jenis-Jenis Hak Atas Tanah	40
2.4	Sertipikat Sebagai Alat Pembuktian Yang Kuat	45
2.4.1	Pengertian Sertipikat Hak Atas Tanah	45
2.4.2	Fungsi Sertipikat Hak Atas Tanah	47
2.4.3	Sertipikat Hak Atas Tanah Sebagai Alat Pembuktian Yang Kuat	48
2.4.4	Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah Menurut Undang-Undang	50
2.4.5	Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah Akibat Terjadinya Tumpang Tindih (<i>Overlapping</i>)	52
2.5	Analisis Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah Akibat Terjadinya <i>Overlapping</i> Di Cilandak, Jakarta Selatan	57
2.5.1	Akibat Hukum Atas Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah Karena Terjadinya <i>Overlapping</i> Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 438/PDT.G/PN.JKT.SEL, Tanggal 14 Agustus 2008	57
2.5.2	Tanggung Jawab Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan Dalam Menyelesaikan Permasalahan Sengketa <i>Overlapping</i> Yang Terjadi	68

BAB 3

PENUTUP

3.1	Kesimpulan	75
3.2	Saran	77

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Dalam pembangunan perumahan, gedung perkantoran ataupun bangunan-bangunan yang semakin meningkat sekarang ini, peranan tanah semakin memegang peranan yang utama di dalam kehidupan masyarakat. Kebutuhan akan tanah ini semakin meningkat juga dengan meningkatnya kebutuhan lain yang berkaitan dengan tanah. Penggunaan tanah tidak saja merupakan tempat untuk tinggal, untuk pembangunan perkantoran, tetapi dapat juga dijadikan jaminan pinjaman bank dengan hak tanggungan, untuk keperluan jual beli dan sewa menyewa. Kebutuhan manusia akan penggunaan bidang tanah merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dilepaskan karena kehidupan manusia dalam penyelenggaraan hidupnya sangat membutuhkan tanah untuk tempat bermukim dan melangsungkan kehidupan.

Sumber daya alam tanah yang terdapat di Indonesia dapat dipergunakan oleh seluruh rakyat Indonesia tanpa terkecuali, hal ini tentunya membutuhkan pengaturan penggunaan sumber daya alam agar kekayaan alam di Indonesia dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat Indonesia. Dengan pentingnya kegunaan dan fungsi tanah bagi orang dan badan hukum, maka diperlukannya suatu pengaturan di bidang hukum tanah. Sehubungan dengan hal tersebut, maka diundangkannya Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 yang mengatur mengenai hukum di bidang pertanahan di Indonesia. Sejak berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) terjadi perubahan fundamental pada bidang hukum pertanahan di Indonesia. Dimana pengaturan mengenai bidang pertanahan dan segala tata cara proses pendaftaran tanah sampai tata cara proses mendapatkan sertipikat sebagai surat tanda bukti hak diatur secara terperinci di dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

Keberadaan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) sebagai sistem hukum yang mengatur bidang pertanahan di Indonesia bukanlah satu-satunya peraturan di Indonesia mengenai bidang tanah tetapi tidak terlepas juga dari peraturan-peraturan yang dikeluarkan oleh pemerintah untuk mendukung

terlaksananya proses di bidang pertanahan agar terciptanya sistem peraturan hukum tanah yang baik di Indonesia. Sumber-sumber hukum formal hukum tanah nasional, berupa norma-norma hukum yang berbentuk tertulis dan tidak tertulis dalam jenjang tata susunan atau hierarki sebagai berikut :¹

1. Sumber-sumber hukum tertulis :

- a. Undang-Undang Dasar 1945, khususnya Pasal 33 ayat (3);
- b. Undang-Undang Pokok Agraria (Undang-Undang 5/1960);
- c. Peraturan-peraturan pelaksana UUPA;
- d. Peraturan-peraturan yang bukan pelaksanaan UUPA, yang dikeluarkan sesudah tanggal 24 September 1960 karena sesuatu masalah perlu diatur;
- e. Peraturan-peraturan lama yang untuk sementara masih berlaku, berdasarkan ketentuan pasal-pasal peralihan (ini merupakan bagian hukum tanah positif, bukan bagian hukum tanah nasional).

2. Sumber-sumber hukum yang tidak tertulis :

- a. Norma-norma hukum adat menurut ketentuan Pasal 5, 56, 58 Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA);
- b. Hukum kebiasaan baru termasuk yurisprudensi dan praktik administrasi.

Kepemilikan suatu bidang tanah oleh orang maupun badan hukum wajib mendapat kepastian hukum dari Negara untuk menjamin bahwa bidang tanah yang dilimikinya adalah sepenuhnya miliknya yang sah secara hukum dan kepemilikan akan bidang tanahnya tidak dapat diganggu gugat oleh pihak lain.

Pemberian jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan memerlukan :

1. Tersedianya perangkat hukum tertulis yang lengkap dan jelas serta dilaksanakan secara konsisten;
2. Penyelenggaraan pendaftaran tanah yang efektif.

Dengan tersedianya perangkat hukum yang tertulis, siapapun yang berkepentingan akan dengan mudah mengetahui kemungkinan apa yang tersedia baginya untuk menguasai dan menggunakan tanah yang diperlukannya, bagaimana cara memperolehnya, hak-hak, kewajiban serta larangan-larangan apa

¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya Jilid 1 Hukum Tanah Nasional*, Cet. 3, (Jakarta: Djambatan, 2005), hlm. 265.

yang ada dalam menguasai tanah dengan hak-hak tertentu, sanksi apa yang dihadapinya jika diabaikan ketentuan-ketentuan yang bersangkutan, serta hal-hal lain yang berhubungan dengan penguasaan dan penggunaan tanah yang dipunyainya. Oleh karena itu, untuk mendapatkan kepastian hukum akan jaminan tanah diperlukan sertipikat yang merupakan alat bukti atau dokumen tertulis resmi yang dikeluarkan oleh Negara untuk membuktikan kepemilikan hak atas tanah. Sertipikat yang digunakan sebagai suatu alat bukti kepemilikan hak atas tanah dapat diperoleh melalui proses rangkaian kegiatan pendaftaran tanah.

Sebagai bagian dari proses pendaftaran tanah, dalam penyelenggaraan suatu *legal cadastre* kepada para pemegang hak atas tanah diberikan surat tanda bukti hak atau yang lebih dikenal dengan sertipikat. Penerbitan sertipikat sebagai alat bukti yang kuat dalam kepemilikan suatu bidang hak atas tanah merupakan sebagian wewenang dan tugas pokok dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang ditunjuk oleh Negara untuk melayani masyarakat dalam rangka pemberian hak atas tanah bagi masyarakat yang membutuhkannya. Tugas umum pemerintah di bidang administrasi pertanahan sebagaimana yang diatur di ketentuan Pasal 19 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, yaitu :

- (1) “Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur oleh Peraturan Pemerintah.”
- (2) “Pendaftaran tersebut menurut ayat (1) ini meliputi :
 - a. Pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah;
 - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan perolehan hak-hak tersebut;
 - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Sesuai dengan peraturan tersebut, maka Pemerintah wajib untuk melaksanakan rangkaian kegiatan pendaftaran tanah untuk menjamin kepastian hukum bagi setiap pemilik tanah agar mendapat kepastian mengenai objek tanah yang dimilikinya serta untuk memberikan perlindungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan. Pengaturan mengenai sistem pendaftaran tanah di Indonesia diatur secara khusus di Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, tetapi seiring perkembangan zaman peraturan tersebut telah

disempurnakan dan diperbarui dengan dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dimana di dalam peraturan tersebut banyak dilakukan penyederhanaan persyaratan dan prosedur untuk penyelenggaraan pendaftaran tanah. Pengertian pendaftaran tanah adalah suatu 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.²

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. Rangkaian kegiatan pendaftaran tanah yang ada di Indonesia penyelenggaraannya berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku karena hasil dari rangkaian tersebut merupakan data bukti menurut hukum. Pendaftaran atas suatu bidang tanah dilakukan agar mendapatkan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah maupun pihak lain yang berkepentingan dengan tanah tersebut.³

Menurut Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan tujuan dari diselenggarakannya pendaftaran tanah, yaitu sebagai berikut :

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

² Indonesia. *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24, LN No. 59 Tahun 1997, TLN No. 3696, Ps.1 angka 1.

³ Florianus SP Sangun, *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*, Cet. 4, (Visi Media: Jakarta, 2008), hlm. 16.

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

c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Di dalam kegiatan pendaftaran tanah, terdapat data-data yang harus dikumpulkan untuk diolah menjadi tanda bukti hak kepemilikan atas suatu tanah. Data-data yang dimaksud adalah data mengenai keadaan fisik dan yuridis akan tanah tersebut. Data-data yang dihimpun tersebut terbagi atas 2 (dua) jenis, yaitu :

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

Berdasarkan data fisik dan yuridis yang telah didapatkan dari setiap pemegang hak atas tanah, selanjutnya dilakukan proses pendaftaran dari data-data yang telah didapatkan tersebut hingga diterbitkannya sertifikat untuk kepentingan pemegang hak atas tanah. Obyek pendaftaran tanah yang wajib untuk didaftarkan meliputi seluruh jenis hak atas yang ada di Indonesia. Di dalam Pasal 9 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah diatur mengenai jenis-jenis tanah serta hak atas tanah yang harus didaftarkan ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam rangka pendaftaran tanah di Indonesia, yaitu:

(1) Obyek pendaftaran tanah meliputi :

- a. bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai;
- b. tanah hak pengelolaan;
- c. tanah wakaf;
- d. hak milik atas satuan rumah susun;
- e. hak tanggungan;
- f. tanah Negara.

Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali ("*initial registration*") dan pemeliharaan data pendaftaran tanah ("*maintenance*"). Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan. Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui

pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis. Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistematis diselenggarakan atas prakarsa Pemerintah berdasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN). Dalam hal suatu desa/kelurahan belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis, pendaftarannya dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sporadis.⁴ Pendaftaran tanah secara sporadis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal. Pendaftaran tanah secara sporadis dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan.⁵

Setelah melalui kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali (*“initial registration”*) dilanjutkan dengan pemeliharaan data pendaftaran tanah (*“maintenance”*) adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah dan sertipikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian. Perubahan itu misalnya terjadi sebagai akibat beralihnya, dibebaninya atau berubahnya nama pemegang hak yang telah didaftar, dihapusnya, atau diperpanjangnya jangka waktu hak yang sudah berakhir, pemecahan, pemisahan, penggabungan bidang tanah yang haknya sudah didaftar.⁶

Setelah melalui proses pendaftaran tanah baik secara sporadis ataupun sistematis dan sistem pemeliharaan data pada suatu obyek tanah, selanjutnya sistem pendaftaran tanah di Indonesia menggunakan sistem pendaftaran hak (*“registration of titles”*), dimana yang didaftarkan adalah hak atas tanah tersebut. Hal tersebut tampak dengan adanya buku tanah sebagai dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik yang dihimpun dan disajikan serta diterbitkannya

⁴ Boedi Harsono, *op.cit.*, hlm. 474-475.

⁵ Florianus SP Sangun, *op.cit.*, hlm. 23-25.

⁶ Boedi Harsono, *op.cit.*, hlm. 475.

sertipikat sebagai surat tanda bukti hak yang didaftar. Sistem publikasi yang digunakan di Indonesia berbeda dengan negara-negara lainnya, yaitu sistem publikasi negatif tetapi mengandung unsur positif karena adanya sertipikat yang merupakan alat pembuktian yang kuat sepanjang tidak dibuktikan sebaliknya. Dengan telah dilakukannya rangkaian kegiatan pendaftaran tanah dengan cara mengumpulkan data fisik dan data yuridis agar diolah menjadi suatu tanda bukti hak atas kepemilikan tanah, maka dengan diterbitkannya sertipikat atas kepemilikan tanah tersebut merupakan tanda bukti sahnyanya pemegang hak atas tanah yang telah dimilikinya dan sebagai suatu alat bukti yang kuat atas kepemilikan tanah dan hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum di dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang dikuasakan olehnya.

Sertipikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah. Jika di dalam buku tanah ada catatan-catatan yang menyangkut data yuridis ataupun data fisik, maka penerbitan sertipikat ditangguhkan sampai catatan yang bersangkutan dihapus.⁷ Selanjutnya pengertian dari sertipikat sebagai alat bukti kepemilikan atas suatu hak atas tanah disebutkan di Pasal 32 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu :

- (1) “Sertipikat merupakan surat tanda bukti yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.
- (2) “Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah tersebut apabila dalam waktu 5 (tahun) sejak diterbitkannya sertipikat itu untuk mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat kepada Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.”

⁷ *Ibid.*, hlm. 37-38.

Seiring kemajuan perekonomian rakyat dan nasional, sertipikat hak atas tanah yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) banyak terjadi permasalahan seperti sebidang tanah yang sama diterbitkan dua atau lebih pemilik sertipikat, adanya tumpang tindih (*overlapping*) atau sering terjadi kesalahan-kesalahan pada penerbitan sertipikat sehingga sertipikat tanah menjadi sengketa sampai ke pengadilan. Tumpang tindih (*overlapping*) adalah suatu bidang tanah dimana terdapat hak-hak yang saling bertindihan sebagian atau seluruhnya dan semua jenis-jenis hak atas tanah tanpa terkecuali dapat terkena tumpang tindih (*overlapping*). Timbulnya sengketa pertanahan bermula dari adanya gugatan dari salah satu pihak yang berisi keberatan dan tuntutan terhadap hak atas tanah, baik mengenai status tanah, prioritas, maupun kepemilikannya dengan tujuan untuk memperoleh penyelesaian secara administratif sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku. Tujuan akhir dari pengaduan tersebut adalah gugatan bahwa ia adalah pihak yang lebih berhak dari yang lain atas tanah sengketa tersebut.

Oleh karena itu penyelesaian terhadap sengketa hukum tersebut tergantung dari sifat atau masalah yang diajukan. Adapun sifat permasalahan dari suatu sengketa pertanahan secara umum ada beberapa macam, antara lain :

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

Berdasarkan pernyataan di atas, dapat kita simpulkan bahwa permasalahan hukum mengenai persengketaan sertipikat terjadi karena disebabkan dari berbagai faktor baik dari pemegang hak atas tanah, pihak-pihak lain maupun dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) itu sendiri.

Dalam tulisan ini, akan dibahas kasus mengenai permasalahan hukum yang terjadi akibat dari pembatalan sertipikat yang dilakukan oleh Badan Pertanahan

Nasional (BPN) akibat terjadinya tumpang tindih (*overlapping*) suatu bidang tanah di Cilandak, Jakarta Selatan atas nama Fredy Gozali pada Sertipikat Hak Pakai No. 838/Cilandak Barat, Gambar Situasi No. 161/5692/1982 berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan. Perkara ini bermula dari sengketa kepemilikan sebidang tanah beserta bangunan di atasnya antara Sertipikat Hak Pakai No. 838/Cilandak Barat, Gambar Situasi No. 161/5692/1982 atas nama Fredy Gozali yang dibeli dari Ny. Sumarlien Siregar sebagaimana Akta Jual Beli yang dibuat Hadi Moentoro, SH tertanggal 10 Agustus 1984 No. 758/03/VIII/1984/Cilandak dengan tanah Negara yang teletak di Jalan Cilandak, Jakarta Selatan, seluas 550 m², yang diperoleh dengan perolehan Hak oleh Debby Yulita berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli dan Pengoperan Hak Atas Tanah No. 56 Tanggal 26 April 2007 dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

Sebelah Utara : tanah Bapak Atmono Suryo

Sebelah Selatan : jalan setapak/gang

Sebelah Timur : jalan Cilandak Bawah I

Sebelah Barat : tanah Bapak Atmono Suryo

Debby Yulita selaku Penggugat dengan mempunyai alat bukti berupa Akta Perjanjian Jual Beli Dan Pengoperan Hak Atas Tanah No. 56 Tanggal 26 April 2007 yang dibuat di hadapan R. Johannes Sarwono, SH, Notaris/PPAT di Jakarta atas sebidang tanah beserta bangunan yang berada di atasnya berupa tanah yang terletak di Jalan Cilandak Bawah I No. 66, Rt.010/Rw.013, Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan yang diperoleh dengan perolehan hak dari Robert Tumiwa. Sebelum tanah tersebut dibeli oleh Debby Yulita selaku Penggugat dari Robert Tumiwa, tanah tersebut mengalami beberapa perubahan dan riwayat sebagai berikut :

- a. Bahwa tanah tersebut berasal dari tanah Hak Garapan yang dimiliki oleh Soepriyadi Utomo sejak tahun 1973 dikuasai secara fisik tanah olehnya, yang kemudian telah dijual Pengoperan Tanah Garapan tersebut kepada H.Sugiman pada tanggal 10 Maret 1985 sesuai dengan Surat Pernyataan Penyerahan/ Pengoperan Tanah Garapan.
- b. Bahwa Tanah Hak Garapan yang dimiliki oleh H.Sugiman, kemudian telah dijual oleh H. Sugiman selaku Penjual kepada Robert Tumiwa selaku

Pembeli berdasarkan Akta Jual Beli Rumah dan Pengoperan No. 78 tanggal 20 Mei 2005 yang dibuat di hadapan R. Johannes Sarwono, SH., Notaris di Jakarta, serta turut hadir menyaksikan dan menandatangani Akta yaitu Kepala Kelurahan Cilandak Barat Bapak H. Zahrudin Musa, S.Sos. Melalui Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan Nomor 438/Pdt.G/2008/PN.JKT.Sel. yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan menyatakan bahwa menyatakan sah dan mempunyai kekuatan mengikat Akta Perjanjian Jual Beli dan Pengoperan Hak Atas Tanah No. 56 tanggal 26 April 2007 yang dibuat di hadapan R. Johannes Sarwono, SH., Notaris/PPAT di Jakarta atas sebidang tanah beserta bangunan yang berada di atasnya yang terletak di Jalan Cilandak Bawah I No. 66, Rt. 010/Rw.013, Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, seluas 550 m² dan memerintahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan selaku Tergugat II untuk melakukan pencoretan buku pada Sertipikat Hak Pakai No. 838/Cilandak Barat, Gambar Situasi No. 161/1982 atas nama Freddy Gozali serta menerbitkan Sertipikat Hak Atas Tanah atas nama Debby Yulita selaku pemilik yang sah atas sebidang tanah beserta bangunan yang berada di atasnya yang terletak di Jalan Cilandak Bawah I No. 66, Rt. 010/Rw.013, Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan.

Dari kasus di atas dapat disimpulkan bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah memutuskan bahwa pemilik tanah yang sah adalah Debby Yulita selaku Penggugat karena dalam hal ini Tergugat I tidak pernah memperpanjang sertipikat hak pakainya tersebut dalam jangka waktu 10 (sepuluh) tahun sehingga masa berlaku sertipikatnya telah habis dan status tanahnya kembali menjadi tanah Negara. Dikarenakan status tanah telah kembali menjadi tanah Negara, maka Debby Yulita selaku Penggugat berhak atas tanah tersebut karena ia telah mempunyai bukti yang kuat berupa Akta Perjanjian Jual Beli dan Pengoperan Hak Atas Tanah No. 56 tanggal 26 April 2007 yang dibuat di hadapan R. Johannes Sarwono, SH., Notaris/PPAT di Jakarta. Fredy Gozali selaku Tergugat I dalam putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dianggap telah melepaskan haknya

karena tidak pernah datang ke Pengadilan dan tidak diketahui dimana keberadaannya sampai sekarang ini. Sertipikat hak pakai yang diterbitkan dalam kenyataannya mengandung kelemahan terhadap kepastian haknya karena masih dapat dipersoalkan oleh masyarakat di lembaga peradilan sepanjang dapat dibuktikan sebaliknya.

1.2 Pokok Permasalahan

Sebagaimana yang telah diuraikan sebelumnya, maka penulis akan merumuskan pokok permasalahan yang berhubungan dengan pembatalan sertipikat hak atas tanah akibat terjadinya *overlapping* sehubungan dengan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 438/PDT.G/2008/PN.JKT.SEL, tanggal 14 Agustus 2008, yaitu :

1. Bagaimana akibat hukum atas pembatalan sertipikat hak atas tanah karena terjadinya *overlapping* berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 438/PDT.G/2008/PN.JKT.SEL, tanggal 14 Agustus 2008?
2. Bagaimana tanggung jawab Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan dalam menyelesaikan permasalahan sengketa *overlapping* yang terjadi?

1.3 Metode Penelitian

Dalam penelitian ini metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian hukum kepustakaan yang bersifat yuridis normatif yaitu penelitian yang menekankan pada penggunaan data sekunder berupa norma hukum tertulis. Sedangkan tipologi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini yaitu penelitian deskriptif preskriptif. Tujuan dari penelitian ini untuk memperoleh gambaran yang lengkap dan jelas tentang proses pembatalan sertipikat hak atas tanah akibat adanya tumpang tindih (*overlapping*) yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional sebagai pelaksanaan eksekusi putusan pengadilan serta memberikan saran atau jalan keluar terhadap permasalahan tersebut. Penelitian ini juga menggunakan data primer dan data sekunder berupa wawancara langsung dengan pejabat instansi Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan serta meneliti bahan pustaka yang mencakup bahan hukum primer,

bahan hukum sekunder, maupun bahan hukum tersier. Pengertian dari jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

1. Data primer yaitu data yang diperoleh dari penelitian di lapangan melalui wawancara langsung dengan pejabat instansi yang terkait. Dalam hal ini adalah pejabat di Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan.
2. Data sekunder yaitu data yang diperoleh melalui penelusuran kepustakaan atau dokumentasi guna mendapatkan landasan teoretis terhadap pembatalan sertipikat hak atas tanah oleh Badan Pertanahan Nasional sebagai pelaksanaan eksekusi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan. Sumber hukum yang digunakan berupa :

- a. Sumber hukum primer yaitu sumber hukum yang mengikat berupa Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah Tertentu serta peraturan perundang-undangan lainnya yang terkait dengan bidang hukum agraria dan pendaftaran tanah;
- b. Sumber hukum sekunder yaitu sumber hukum yang memberi penjelasan terhadap sumber hukum primer berupa buku- buku dan makalah yang terkait dengan hukum agraria dan pendaftaran tanah;
- c. Sumber hukum tersier yaitu sumber hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap sumber hukum primer atau sumber hukum sekunder berupa artikel ilmiah dan internet.

Alat pengumpulan data yang digunakan adalah studi dokumen dengan cara mempelajari peraturan perundang-undangan yang berlaku yang mengatur mengenai pendaftaran tanah, pencoretan nama pemilik di dalam sertipikat hak atas tanah, dan penanganan sengketa pertanahan dengan memakai bahan primer, bahan sekunder maupun bahan tersier. Untuk mendukung dan melengkapi sumber data

yang diperoleh melalui studi dokumen dan untuk memperkuat analisis, peneliti melakukan wawancara secara lisan dengan narasumber yaitu pejabat instansi Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan untuk mengumpulkan data yang relevan yang berkaitan dengan permasalahan dalam menulis tesis ini. Selain itu peneliti melakukan studi kasus untuk menunjang data yang telah diperoleh melalui studi dokumen dan wawancara. Sedangkan, metode analisis yang digunakan di dalam penelitian ini adalah metode kualitatif dengan mempelajari data kepustakaan untuk menganalisa semua data yang diperoleh dari narasumber baik secara lisan maupun tertulis sehingga menghasilkan data yang evaluatif.

1.4 Sistematika Penulisan

Untuk lebih memudahkan dalam memberikan penjelasan dan menggambarkan permasalahan pembatalan sertipikat hak atas tanah akibat terjadinya tumpang tindih (*overlapping*) di Cilandak, Jakarta Selatan maka secara sistematika penelitian ini akan disusun menjadi 3 (tiga) bab sebagai berikut :

BAB 1 PENDAHULUAN

Bab ini merupakan bab pendahuluan yang menguraikan tentang latar belakang, pokok permasalahan yang akan dibahas, metode penelitian yang akan digunakan dalam melakukan penelitian ini sehingga dapat dikumpulkan data-data yang akurat dan relevan serta rinci dalam menjawab pokok permasalahan dan diakhiri dengan sistematika penulisan.

BAB 2 PEMBATALAN SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH AKIBAT TERJADINYA *OVERLAPPING* DI CILANDAK, JAKARTA SELATAN (ANALISIS KASUS: PUTUSAN PENGADILAN NEGERI JAKARTA SELATAN NOMOR 438/PDT.G/2008/PN. JKT.SEL, TANGGAL 14 AGUSTUS 2008)

Bab ini membahas mengenai pengertian Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan kebijakan Pemerintah di bidang pertanahan yang memuat penjelasan mengenai sejarah berdirinya Badan Pertanahan Nasional (BPN), peranan dan fungsi Badan Pertanahan Nasional (BPN), kebijakan pemerintah dalam pelaksanaan catur tertib pertanahan,

membahas mengenai kerangka hukum pendaftaran tanah di Indonesia yang memuat penjelasan mengenai dasar hukum pendaftaran tanah, teori pendaftaran tanah di Indonesia, sistem pendaftaran tanah di Indonesia, sistem publikasi pada penyelenggaraan pendaftaran tanah di Indonesia, membahas mengenai hak-hak atas tanah yang ada di Indonesia, yang memuat penjelasan mengenai ruang lingkup hak atas tanah, pengertian jenis-jenis hak atas tanah, membahas mengenai sertipikat sebagai alat pembuktian yang kuat, yang memuat penjelasan mengenai pengertian sertipikat hak atas tanah, fungsi sertipikat hak atas tanah, sertipikat hak atas tanah sebagai alat pembuktian yang kuat, pembatalan sertipikat hak atas tanah menurut Undang-Undang, pembatalan sertipikat hak atas tanah akibat terjadinya tumpang tindih (*overlapping*), mengenai pembahasan dari pokok permasalahan yang akan diangkat dalam tesis ini, analisis pembatalan sertipikat hak atas tanah akibat terjadinya *overlapping* di Cilandak, Jakarta Selatan berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 438/PDT.G/2008/PN.JKT.SEL, tanggal 14 Agustus 2008 yang terdiri dari akibat hukum pembatalan sertipikat hak atas tanah karena terjadinya *overlapping* berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 438/PDT.G/PN.JKT.SEL, tanggal 14 Agustus 2008 dan tanggung jawab Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan dalam menyelesaikan permasalahan sengketa *overlapping* yang terjadi.

BAB 3 PENUTUP

Bab ini terdiri dari kesimpulan berdasarkan analisis yang dibahas pada bab terdahulu dan saran yang berkaitan erat dengan pokok permasalahan yang dikaji di dalam penulisan tesis ini.

BAB 2
PEMBATALAN SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH AKIBAT
TERJADINYA *OVERLAPPING* DI CILANDAK,
JAKARTA SELATAN

2.1 Pengertian Badan Pertanahan Nasional (BPN) Dan Kebijakan Pemerintah Di Bidang Pertanahan

2.1.1 Sejarah Berdirinya Badan Pertanahan Nasional (BPN)

Untuk mengatur masalah bidang pertanahan yang ada di Indonesia, didirikan suatu lembaga yang bertugas mengurus administrasi bidang pertanahan serta seluruh masalah pertanahan termasuk juga mengenai kepastian hukum bagi pemegang hak atas kepemilikan tanah yang berada di wilayah Indonesia yang disebut Badan Pertanahan Nasional. Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah Lembaga Pemerintah Non Departemen yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden.¹

Lembaga Non Departemen ini dibentuk pada tanggal 19 Juli 1988 berdasarkan Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 1988. Badan ini merupakan peningkatan dari Direktorat Jenderal Agraria. Peningkatan statusnya didasarkan pada kenyataan bahwa tanah sudah tidak lagi merupakan masalah agraria yang lazimnya identik dengan bidang pertanahan, tetapi semakin berkembang di lingkup bidang serta masalah lintas sektoral yang menyangkut sosial budaya, pertanahan dan keamanan dimana Badan Pertanahan Nasional mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral.²

Selain itu, perubahan atas instansi pertanahan ini mempengaruhi perkembangan berbagai peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pengelolaan pertanahan akibat meningkatnya kegiatan pembangunan yang makin luas dan beragam. Perubahan-perubahan dan perkembangan keadaan tersebut juga mempengaruhi pola pikir dan tindakan pemerintah dalam bidang

¹ Indonesia. *Peraturan Presiden Tentang Badan Pertanahan Nasional*. Perpres No. 10 Tahun 2006, Ps. 1 ayat (1).

² *Ibid.*, Ps. 2.

pertanahan, untuk kelancaran pelaksanaan kebijaksanaan pertanahan tersebut maka berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988 meningkatkan Direktorat Jenderal Agraria menjadi Badan Pertanahan Nasional.¹⁰

Oleh karena itu, tugas yang semakin luas dan berkembang tersebut terlalu besar untuk ditangani suatu Direktorat Jenderal pada suatu Departemen, diperlukan suatu badan yang lebih tinggi dibawah Presiden agar dapat melaksanakan tugasnya dengan otoritas seimbang untuk menangani bidang pertanahan di Indonesia. Untuk itu dibentuk Badan Pertanahan Nasional dengan tugas membantu Presiden dalam mengelola dan mengatur administrasi pertanahan, baik berdasarkan UUPA maupun peraturan perundang-undangan mengenai tanah yang meliputi tentang peraturan mengenai penggunaan, penguasaan, pengukuran, pendaftaran bidang tanah, pengurusan hak atas tanah, penerbitan sertipikat sebagai alat bukti kepemilikan bidang tanah serta masalah-masalah pertanahan lainnya yang ditetapkan oleh kebijaksanaan Presiden. Untuk menyelenggarakan tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional di daerah, terakhir dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2006, dibentuk Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi di daerah Propinsi dan Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota di daerah Kabupaten/Kota. Kantor Pertanahan adalah instansi vertikal Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten/ Kota yang berada dibawah dan bertanggung jawab kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi.¹¹

Sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ditentukan bahwa pendaftaran tanah di Indonesia diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional, yaitu lembaga pemerintah non departemen yang bidang tugasnya meliputi bidang pertanahan termasuk administrasinya sampai dengan pengurusan sertipikat kepemilikan hak atas tanah. Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah yang diselenggarakan oleh Badan

¹⁰ Effendi, Bachtiar. *Pendaftaran Tanah Di Indonesia Dan Peraturan Pelaksanaannya*, (Bandung : Alumni,1993), hlm. 28.

¹¹ Indonesia. *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Dan Kantor Pertanahan*, Peraturan KBPN No. 4 Tahun 2006, Ps. 1 ayat (1).

Pertanahan Nasional, tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 atau Peraturan perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada pejabat lain.¹²

2.1.2 Peranan Dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional (BPN)

Badan Pertanahan Nasional (BPN) bertugas untuk mengelola dan mengembangkan administrasi pertanahan yang meliputi Pengaturan Penggunaan, Penguasaan, Pemilikan dan Pengelolaan Tanah, penguasaan hak-hak atas tanah, pengukuran dan pendaftaran tanah dan lain-lain yang berkaitan dengan masalah pertanahan, sehingga Badan Pertanahan Nasional sangat berperan aktif dalam mewujudkan penggunaan tanah untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat dengan melaksanakan fungsinya di bidang pertanahan sebagai lembaga non Departemen pembantu Presiden. Kantor Pertanahan adalah unit kerja Badan Pertanahan Nasional di wilayah Kabupaten atau Kota, yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah.

Untuk melaksanakan ketentuan di atas, maka Kepala Badan Pertanahan berwenang untuk melakukan pendaftaran hak dan menerbitkan surat keputusan pemberian hak atas tanah yang dimohonkan oleh seseorang atau suatu badan. Dalam pelaksanaan tugas sehari-hari sebagian wewenang pemberian hak atas tanah dilimpahkan kepada Kantor Badan Pertanahan Propinsi maupun Kantor Badan Pertanahan Kabupaten atau Kota, hal ini berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tanggal 19 Februari 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah Negara yang mulai berlaku sejak tanggal 19 Februari 1999.

Dalam melaksanakan tugasnya untuk mengatur seluruh bidang pertanahan, Kantor Pertanahan mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional dalam lingkup Kabupaten/Kotamadya. Sesuai dengan Pasal 1 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik

¹² Indonesia. *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24, LN No. 59 Tahun 1997, TLN No. 3696, Ps. 5.

Indonesia Nomor 4 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan yaitu :¹³

“Kantor Pertanahan adalah instansi vertikal dari Badan Pertanahan Nasional yang berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi.”

Berdasarkan Pasal 3 Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2006 Tentang Badan Pertanahan Nasional maka Badan Pertanahan Nasional mempunyai tugas pokok melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral. Dalam melaksanakan tugasnya sebagaimana dimaksud Badan Pertanahan Nasional menyelenggarakan fungsinya adalah sebagai berikut :¹⁴

1. Perumusan kebijakan nasional di bidang pertanahan;
2. Perumusan kebijakan teknis di bidang pertanahan;
3. Koordinasi kebijakan, perencanaan dan program di bidang pertanahan;
4. Pembinaan dan pelayanan administrasi umum di bidang pertanahan;
5. Penyelenggaraan dan pelaksanaan survei, pengukuran dan pemetaan di bidang pertanahan;
6. Pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum;
7. Pengaturan dan penetapan hak-hak atas tanah;
8. Pelaksanaan penatagunaan tanah, reformasi agraria dan penataan wilayah-wilayah khusus;
9. Penyiapan administrasi atas tanah yang dikuasai dan/atau milik negara/daerah bekerja sama dengan Departemen Keuangan;
10. Pengawasan dan pengendalian penguasaan pemilikan tanah;
11. Kerja sama dengan lembaga-lembaga lain;
12. Penyelenggaraan dan pelaksanaan kebijakan, perencanaan dan program di bidang pertanahan;
13. Pemberdayaan masyarakat di bidang pertanahan;

¹³ Indonesia. *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan*. Peraturan KBPN No. 4 Tahun 2006 tanggal 16 Mei 2006, Ps. 1 ayat (1).

¹⁴ Indonesia. *Peraturan Presiden Tentang Badan Pertanahan Nasional*. Perpres No. 10 Tahun 2006 Tanggal 11 April 2006, Ps. 3.

14. Pengkajian dan penanganan masalah, sengketa, perkara dan konflik di bidang pertanahan;
15. Penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan;
16. Pendidikan, latihan dan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan;
17. Pengelolaan data dan informasi di bidang pertanahan;
18. Pembinaan fungsional lembaga-lembaga yang berkaitan dengan bidang pertanahan;
19. Pembatalan dan penghentian hubungan hukum antara orang, dan/atau badan hukum dengan tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
20. Fungsi lain di bidang pertanahan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

2.1.3 Kebijakan Pemerintah Dalam Pelaksanaan Catur Tertib Pertanahan

Tanah merupakan sarana untuk melaksanakan pembangunan. Kedudukan tanah yang penting ini kadang tidak diimbangi dengan usaha untuk mengatasi berbagai permasalahan yang terjadi dalam bidang pertanahan. Fakta memperlihatkan bahwa keresahan di bidang pertanahan mendatangkan dampak negatif di bidang sosial, politik dan ekonomi. Untuk itu berdasarkan TAP MPR No. IV/MPR/1978 ditentukan agar pembangunan di bidang pertanahan diarahkan untuk menata kembali penggunaan, penguasaan, dan pemilikan tanah dengan ditetapkannya Catur Tertib Pertanahan.

Catur Tertib Pertanahan ini merupakan kebijakan bidang pertanahan yang dijadikan landasan, sekaligus sasaran untuk mengadakan penataan kembali penggunaan dan pemilikan tanah serta program-program khusus di bidang agraria untuk usaha meningkatkan kemampuan petani-petani yang tidak bertanah atau mempunyai tanah yang sangat sempit. Berdasarkan TAP MPR No. IV/MPR/1978, Presiden mengeluarkan kebijaksanaan bidang pertanahan yang dikenal dengan Catur Tertib Bidang Pertanahan sebagaimana dimuat

dalam Keputusan Presiden Nomor 7 Tahun 1979 yang meliputi :¹⁵

1. Tertib Hukum Pertanahan

Terciptanya suatu kondisi sadar hukum di kalangan masyarakat yang mengetahui hak-hak dan kewajiban dalam penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah serta terciptanya persepsi yang sama tentang hukum Pertanahan baik di kalangan aparat pemerintah, penegak hukum maupun masyarakat. Tertib Hukum Pertanahan ini adalah suatu kondisi Pertanahan yang tertib secara hukum dengan indikator :

- a. semua penguasaan dan peralihan tanah dilandasi ketentuan UUPA dan peraturan pelaksanaannya;
- b. tidak terdapatnya sengketa tanah;
- c. tidak terdapatnya penguasaan tanah melampaui batas;
- d. tidak terdapat tanah *absentee* pada tanah pertanian.

2. Tertib Administrasi Pertanahan

Yaitu terselenggaranya sistem administrasi pertanahan yang lengkap dan rapi atas semua bagian tanah yang sudah terdaftar, warkah-warkah mudah ditemukan apabila diperlukan, aman dan mudah dipantau sehingga kemungkinan terjadinya tumpang tindih pemilikan tanah dapat dihindari. Tertib Administrasi Pertanahan, adalah suatu kondisi pertanahan yang secara administrasi dapat menunjang kelancaran pembangunan. Dari sudut pemilik tanah hal tersebut dapat dilihat, dengan indikator :

- a. pemilik tanah menguasai tanah dengan alat bukti yang benar;
- b. pemilik tanah mau mengurus hak atas tanahnya langsung (mengurus sendiri);
- c. pemilik tanah merasakan pengurusan hak atas tanah mudah, cepat dan murah;
- d. pemilik tanah menyimpan alat bukti tanahnya dengan baik.

3. Tertib Penggunaan Tanah

Yaitu terselenggaranya proses penggunaan tanah berencana, sehingga setiap bidang tanah memberikan manfaat secara optimal dan lestari serta

¹⁵ Indonesia. *Keputusan Presiden Tentang Rencana Pembangunan Lima Tahun Ketiga (REPELITA III)*. Keppres No. 7 Tahun 1979.

digarap secara efisien dan seimbang dengan tetap menghormati hak-hak masyarakat secara *proporsional*. Tertib Penggunaan Tanah, adalah suatu kondisi penggunaan tanah yang tertib dengan indikator :

- a. penggunaan tanah sesuai dengan kemampuan tanah;
- b. penggunaan tanah sesuai dengan rencana tata ruang wilayah;
- c. perubahan penggunaan tanah dari pertanian ke non pertanian harus melalui izin.

4. Tertib Pemeliharaan Tanah dan Lingkungan Hidup

Yaitu terselenggaranya sistem pemanfaatan tanah yang memperhatikan dan melaksanakan upaya pencegahan kerusakan, peningkatan kesuburan tanah, serta menjaga kelestarian sumber daya alam dan lingkungannya. Untuk itu diperlukan sistem pemantauan dan pengawasan pemanfaatan tanah serta penyuluhan secara koordinatif dengan unsur-unsur terkait lainnya. Tertib Pemeliharaan Tanah dan Lingkungan Hidup, adalah dimana suatu kondisi tanah sebagai bagian dari lingkungan hidup dapat terpelihara kelanjutannya. Hal ini dapat dilihat dengan indikator :

- a. Tidak terdapat tanah rusak atau kritis;
- b. Terdapatnya upaya pemeliharaan tanah dan air baik secara fisik, kimia dan biologis;
- c. Terdapat upaya pemeliharaan/ penghijauan tanah yang rusak;
- d. Tidak terdapat pencemaran lingkungan sebagai akibat dari suatu kegiatan yang menimbulkan polusi baik padat, cair maupun gas;
- e. Masyarakat melaksanakan penghijauan pada tanah-tanah yang dimilikinya;
- f. Terdapatnya tanah galian.

2.2 Kerangka Hukum Pendaftaran Tanah Di Indonesia

2.2.1 Dasar Hukum Pendaftaran Tanah

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang diundangkan pada tanggal 24 September 1960 yang dikenal dengan UUPA, merupakan pelaksanaan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945. Sebelum berlakunya UUPA, hanya bagi tanah-tanah yang tunduk pada hukum Barat, misalnya Hak *Eigendom*, Hak *Erpacht*, Hak *Opstal*, dilakukan

pendaftaran tanah yang tujuannya memberikan jaminan kepastian hukum dan kepada pemegangnya diberikan tanda bukti dengan suatu akta yang dibuat oleh Pejabat Balik Nama. Pendaftaran tanah ini dikenal dengan *Recht Kadaster*. Adapun bagi tanah-tanah yang tunduk kepada hukum adat, misalnya tanah yasan, tanah gogolan, tidak dilakukan Pendaftaran Tanah, walaupun dilakukan Pendaftaran Tanah tujuannya bukan untuk memberikan jaminan kepastian hukum akan tetapi tujuannya untuk menentukan siapa yang wajib membayar pajak atas tanah dan kepada pembayar pajaknya diberikan tanda bukti berupa pipil, girik, atau petuk. Pendaftaran tanah ini dikenal dengan *Fiscal Kadaster*. Ketentuan Pendaftaran di Indonesia diatur di dalam UUPA Pasal 19, yang dilaksanakan dengan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 dan kemudian diganti dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang berlaku efektif sejak tanggal 8 Oktober 1997.¹⁶

2.2.2 Teori Pendaftaran Tanah Di Indonesia

Tanah mempunyai arti penting bagi manusia baik dari segi penguasaannya maupun kemanfaatannya maka pemerintah berusaha memberikan adanya suatu jaminan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah dengan memberikan sertipikat sebagai tanda bukti hak atas kepemilikan suatu bidang tanah. Untuk memberikan jaminan kepastian hukum bagi pemilik setiap bidang tanah maka pemerintah dengan ini mengadakan kegiatan pendaftaran tanah yang wajib dilakukan bagi setiap pemegang hak atas tanah untuk membuktikan bahwa benar mereka adalah pemilik yang sah atas setiap bidang tanah yang dihaki serta dapat sertipikat yang merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah dapat dijadikan alat bukti yang kuat jika terjadi sengketa di kemudian hari.

Pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data

¹⁶ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, cet.1, (Jakarta : Sinar Grafika, 2007), hlm. 112.

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.¹⁷ Kegiatan pendaftaran tanah diselenggarakan untuk menjamin kepastian hukum serta memenuhi kebutuhan masyarakat dan pemerintah. Berdasarkan Pasal 19 ayat (2) UUPA No. 5 Tahun 1960, pendaftaran tanah yang dimaksud meliputi:¹⁸

1. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah, yang menghasilkan peta-peta pendaftaran dan surat-surat ukur. Dari peta pendaftaran dan surat ukur dapat diperoleh kepastian mengenai letak, batas dan luas tanah-tanah yang bersangkutan. Hal ini disebut "*azas specialiteit*";
2. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut, yang termaksud dalam kegiatan ini adalah pendaftaran atau pencatatan daripada hak-hak lain (baik hak-hak atas tanah maupun hak jaminan) serta beban-beban lainnya yang membebani hak-hak atas tanah yang didaftar itu. Selain mengenai status daripada haknya, siapa yang berhak atas tanah yang bersangkutan. Hal ini disebut "*azas openbaarheid*";
3. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Di dalam rangkaian kegiatan pendaftaran tanah, pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Kegiatan-kegiatan tersebut menurut ketentuan Pasal 12 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah meliputi :

- (1) Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi :
 - a. pengumpulan dan pengolahan data fisik;
 - b. pembuktian hak dan pembukuannya;

¹⁷ Indonesia. *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24, LN No. 59 Tahun 1997, TLN No. 3696, Ps.1 angka 1.

¹⁸ Indonesia. *Undang-Undang Tentang Pokok Agraria*. UU No. 5, LN No. 104 tahun 1960, TLN No. 243 Tahun 1960, Ps. 19 ayat (2).

- c. penerbitan sertipikat;
- d. penyajian data fisik dan data yuridis;
- e. penyimpanan daftar umum dan dokumen.

(2) Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi :

- a. pendaftaran peralihan dan pembebanan hak;
- b. pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya.

Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.¹⁹ Pendaftaran tanah ini dilakukan untuk pertama kali terhadap bidang-bidang tanah yang belum didaftar dan belum bersertifikat yang bertujuan untuk mendapatkan kepastian hukum. Pendaftaran untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis.

Pendaftaran secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistematis diselenggarakan atas prakarsa Pemerintah berdasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN). Dalam hal suatu desa/kelurahan belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis, pendaftarannya dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sporadis. Sedangkan pendaftaran tanah secara sporadis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal. Pendaftaran tanah secara sporadis ini dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan, yaitu yang berhak atas obyek pendaftaran tanah yang bersangkutan atau kuasanya.²⁰

Untuk keperluan pengumpulan dan pengolahan data fisik dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan kegiatan pendaftaran tanah secara

¹⁹ Boedi Harsono, *op.cit.*, hlm. 474.

²⁰ *Ibid.*, hlm. 475.

sistematik dimulai dengan pembuatan peta dasar pendaftaran. Penyediaan peta dasar pendaftaran untuk pendaftaran tanah secara sistematis juga digunakan untuk memisahkan bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar. Dengan adanya peta dasar pendaftaran bidang tanah yang terdaftar dalam pendaftaran tanah secara sporadis, dapat diketahui letaknya dalam kaitan bidang-bidang tanah lain dalam suatu bidang tanah.²¹ Bidang-bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya diukur dan selanjutnya dipetakan dalam peta dasar pendaftaran tanah. Bidang-bidang tanah yang sudah dipetakan atau dibukukan nomor pendaftarannya pada peta pendaftaran dibukukan dalam buku tanah.

Untuk keperluan pendaftaran haknya bidang-bidang tanah yang sudah diukur serta dipetakan dalam pendaftaran, dibuatkan surat ukur, dengan skala yang sama. Dalam pengumpulan data yuridis diadakan perbedaan pembuktian hak-hak baru dan hak lama. Hak-hak baru adalah hak-hak yang baru diberikan atau diciptakan sejak mulai berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Adapun hak-hak lama yaitu hak-hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak yang ada pada waktu mulai berlakunya UUPA dan hak-hak yang belum terdaftar menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961.²²

Mengenai pendaftaran hak atas tanah baru, di dalam ketentuan Pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 diatur keperluan pendaftaran hak atas tanah baru, data yuridisnya dibuktikan dengan :²³

Untuk keperluan pendaftaran hak :

a. hak atas tanah baru dibuktikan dengan :

- 1) penetapan pemberian hak dari Pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberian hak tersebut berasal dari tanah Negara atau tanah hak pengelolaan;

²¹ A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Cet.2, (Bandung : Mandar Maju, 1994), hlm. 92.

²² Sutedi, *op.cit.*, hlm. 137.

²³ Indonesia. *Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24, LN No. 59 Tahun 1997, TLN No. 3696, Ps. 23.

- 2) asli akta PPAT yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang hak milik kepada penerima hak yang bersangkutan apabila mengenai hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah hak milik;
- c. hak pengelolaan dibuktikan dengan penetapan pemberian hak pengelolaan oleh Pejabat yang berwenang;
- d. tanah wakaf dibuktikan dengan akta ikrar wakaf;
- e. hak milik atas satuan rumah susun dibuktikan dengan akta pemisahan;
- f. pemberian hak tanggungan dibuktikan dengan akta pemberian hak tanggungan.

Sedangkan mengenai Pembuktian Hak Lama atas suatu bidang tanah untuk keperluan pendaftaran hak yang berasal dari konversi hak-hak lama menurut Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yaitu :²⁴

- (1) Untuk keperluan pendaftaran hak-hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, dianggap cukup untuk mendaftarkan hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.
- (2) Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembuktian hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahuluan-pendahulunya, dengan syarat:

²⁴ Indonesia. *Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24, LN No. 59 Tahun 1997, TLN No. 3696, Ps. 24.

- a. penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya.
- b. penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya.

2.2.3 Sistem Pendaftaran Tanah Di Indonesia

Di berbagai negara di dunia ini pemerintah di setiap negara mempunyai kewajiban untuk mengatur tertibnya administrasi di bidang pertanahan bagi penduduknya yang mempunyai tanah. Penduduk di setiap negara yang memiliki suatu bidang tanah berusaha memperoleh kepastian hukum mengenai subyek hak dan obyek hak melalui pengumuman secara sistematis dan diatur dengan peraturan perundang-undangan. Pengumuman mengenai subyek hak ini disebut sebagai asas publikasi, sedang kepastian mengenai letak, batas ukuran/luas dikenal sebagai asas spesialitas (*Sistem Torrens*). Untuk mengetahui asas spesialitas ini perlu diadakan pengukuran secara cermat dan teliti sehingga menjamin kebenaran dan hasil pengukuran dan kepastian letas/batas tanah.

Selain asas tersebut yang telah disebutkan sebelumnya, di dalam penyelenggaraan tanah dikenal ada 2 (dua) sistem yang berkaitan dengan kebenaran serta kepastian dari subyek dan obyek hak yang didaftarkan yaitu sistem positif dan sistem negatif. Menurut sistem positif pendaftaran subyek dan obyek hak itu merupakan kebenaran mutlak atau kebenaran yang tidak dapat diganggu gugat. Menurut sistem negatif pendaftaran tersebut merupakan kebenaran yang masih bersifat relatif dan tidak mempunyai kekuatan pembuktian. Sistem pendaftaran tanah di Indonesia sebagaimana terdapat di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah sebagai pelaksanaan Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria menganut sistem negatif dengan unsur positif, artinya pendaftaran hak-hak atas tanah dilaksanakan berdasarkan atas data-data yang positif,

pejabat yang disertai tugas melaksanakan pendaftaran tanah mempunyai kewajiban untuk memeriksa kebenaran dari data yang telah tersedia sebagai dasar pendaftaran atas tanah tersebut. Pendaftaran Tanah merupakan jaminan kepastian hukum dan alat pembuktian yang kuat, namun masih bisa diganggu gugat akan keberadaannya di Pengadilan.

Untuk terselenggaranya pendaftaran tanah yang tertib dan sesuai dengan peraturan yang berlaku, maka dalam melaksanakan pendaftaran tanah diatur mengenai sistem untuk mendukung terlaksananya kegiatan pendaftaran tanah. Sistem tersebut dibagi menjadi sistem pendaftaran hak (*“registration of titles”*) dan sistem pendaftaran akta (*“registration of deeds”*) dimana jika menggunakan sistem pendaftaran hak maka yang didaftarkan kepada Kantor Pertanahan adalah hak-hak yang melekat pada suatu bidang tanah, bukan pendaftaran akta yang mencatat perubahan data fisik dan yuridis atas tanah. Dalam sistem ini sertipikatnya terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur yang dijilid menjadi satu. Setiap perubahan yang terjadi menyangkut data fisik dan data yuridis atas sebidang tanah yang telah bersertipikat harus dilakukan pemeliharaan data dengan cara dicatat di buku tanah dan sertipikat harus mengikuti haknya sehingga dengan mudah dapat dibuktikan pemegang haknya dan status hak atas tanah tersebut serta ada atau tidaknya jaminan yang membebani hak tersebut.

Sedangkan jika sistem pendaftaran akta dimana yang didaftarkan adalah akta-akta dari suatu bidang tanah atas perubahan data fisik dan yuridis suatu bidang tanah tersebut dengan melakukan pencatatan tiap-tiap akta ke Kantor Pertanahan. Baik dalam sistem pendaftaran akta maupun 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 dimuat data yuridis, data fisik tanah yang bersangkutan termasuk perbuatan hukumnya, haknya, penerima haknya, hak apa yang dibebankan. Pada sistem pendaftaran akta, akta-akta itulah yang didaftar oleh Pejabat Pendaftaran Tanah (PPT). Dalam sistem pendaftaran akta, PPT bersikap pasif, ia tidak melakukan pengujian kebenaran data yang

disebut dalam akta yang didaftar.²⁵ Oleh karena itu, setiap kali terjadi perubahan wajib dibuatkan akta sebagai tanda buktinya.

Sistem pendaftaran tanah yang digunakan di Indonesia adalah sistem pendaftaran hak (*"registration of title"*) yaitu suatu sistem yang mendaftarkan hak atas suatu bidang tanah yang dibuktikan dengan adanya buku tanah yang memuat data fisik dan data yuridis yang disajikan dengan diterbitkannya sertipikat.²⁶ Setiap perubahan yang terjadi menyangkut data fisik dan data yuridis atas sebidang tanah yang telah bersertifikat harus dilakukan pemeliharaan data dengan cara dicatat di buku tanah dan sertipikatnya menjadi mengikuti haknya sehingga dengan mudah dapat membuktikan apa haknya serta ada atau tidak adanya jaminan yang membebani hak tersebut. Penerbitan sertipikat sesuai dengan data fisik yang terdapat di dalam surat ukur dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah diperlukan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan untuk memberikan kebenaran dan kepastian mengenai bidang tanah yang dimiliki dan sistem pendaftaran hak ini menjamin kepada pemilik hak atas tanah terhadap bidang tanah yang dimiliki olehnya jika di kemudian hari terjadi gugatan atas sengketa tanah karena di dalam sertipikat terlihat dengan jelas riwayat peralihan-peralihan hak yang terjadi atas bidang tanah tersebut.

Dalam sistem pendaftaran hak, setiap penciptaan hak baru dan perbuatan-perbuatan hukum yang menimbulkan perubahan di kemudian hari, juga harus dibuktikan dengan suatu akta. Tetapi dalam penyelenggaraan pendaftarannya, bukan aktanya yang didaftar, melainkan haknya yang diciptakan dan perubahan-perubahannya di kemudian hari. Akta merupakan sumber datanya. Untuk pendaftaran hak dan perubahan-perubahannya yang terjadi kemudian disediakan suatu daftar isian, yang disebut register. Dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah di Indonesia menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, disebut buku tanah.

Akta pemberian hak berfungsi sebagai sumber data yuridis untuk mendaftarkan hak yang diberikan dalam buku tanah. Demikian juga kata

²⁵ Boedi Harsono, *op.cit.*, hlm. 76.

²⁶ *Ibid.*, hlm. 477.

pemindahan dan pembebanan hak berfungsi sebagai sumber data untuk mendaftarkan perubahan-perubahan pada haknya dalam buku tanah hak yang bersangkutan. Jika terjadi perubahan, tidak dibuatkan buku tanah baru, melainkan dilakukan pencatatannya pada ruang materi yang disediakan pada buku tanah yang bersangkutan. Sebelum dilakukan pendaftaran haknya dalam buku tanah dan pencatatan data yang dimuat di dalam akta yang bersangkutan. Berbeda dengan Pejabat Pendaftaran Tanah dalam sistem pendaftaran akta yang bersikap aktif. Dalam sistem ini, buku tanah disimpan di Kantor Pejabat Pendaftaran Tanah dan terbuka bagi umum. Selanjutnya, sebagai tanda bukti hak diterbitkan sertipikat yang merupakan salinan register (*"Certificate of Title"*).

Dalam pendaftaran menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sertipikat hak atas tanah terdiri atas salinan buku tanah dan surat ukur yang dijilid menjadi satu dalam sampul dokumen. Di dalam ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 semua data yang terdapat dalam buku tanah dicantumkan juga pada salinannya yang merupakan bagian dari sertipikat. Sebagaimana halnya dengan buku tanah, jika terjadi perubahan kemudian, tidak dibuatkan sertipikat baru, melainkan perubahannya dicatat pada salinan buku tanah tersebut. Maka data yuridis yang diperlukan, baik data waktu untuk pertama kali didaftarkan haknya maupun perubahan-perubahan yang terjadi kemudian, dengan mudah dapat diketahui dari buku tanah dan sertipikat hak yang bersangkutan.

2.2.4 Sistem Publikasi Pada Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Di Indonesia

Dalam penyelenggaraan suatu *legal cadastre* kepada para pemegang hak atas tanah diberikan surat tanda bukti hak. Dengan surat tanda bukti hak tersebut, ia dengan mudah dapat membuktikan bahwa dialah yang berhak atas tanah yang bersangkutan. Data yang ada di dalam Kantor Pertanahan mempunyai sifat terbuka untuk umum sehingga siapapun yang memerlukan data atau memperoleh keterangan mengenai suatu bidang tanah bagi calon pembeli dan calon kreditor untuk mengamankan perbuatan hukum yang akan

dilakukan, baik yang diperolehnya dari pihak PPT maupun dari pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.²⁷ Untuk mengetahui kebenaran data yang disajikan dalam buku tanah dan surat ukur tersebut, maka di dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah menggunakan 2 (dua) sistem publikasi pendaftaran tanah.

Di dalam penyelenggaraan kegiatan pendaftaran tanah di setiap Negara, pada umumnya dikenal dua sistem publikasi, yaitu sistem publikasi positif dan sistem publikasi negatif. Sistem publikasi 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 membikin orang menjadi pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, bukan perbuatan hukum pemindahan hak yang dilakukan. (*"Title by registration"*, *"The Register is everything"*). Pernyataan tersebut merupakan dasar falsafah yang melandasi sistem Torrens, yang mana dengan menggunakan sistem publikasi positif ini negara menjamin kebenaran data yang disajikan.²⁸

Di dalam sistem publikasi positif, Negara menjamin kebenaran data yang disajikan. Sistem positif mengandung ketentuan-ketentuan yang merupakan perwujudan ungkapan *"title of registration"* (dengan pendaftaran diciptakan hak), pendaftaran menciptakan suatu *"indefeasible title"* (hak yang tidak dapat diganggu gugat), dan *"the register is everything"* (untuk memastikan adanya suatu hak dan pemegang haknya cukup dilihat buku tanahnya). Sekali didaftar pihak yang dapat membuktikan bahwa dialah pemegang hak yang sebenarnya kehilangan haknya untuk menuntut kembali tanah yang bersangkutan. Jika pendaftaran terjadi karena kesalahan pejabat pendaftaran, ia hanya dapat menuntut pemberian ganti kerugian (*compensation*) berupa uang. Untuk itu Negara menyediakan apa yang disebut suatu *"assurance fund"*.²⁹ Di dalam sistem publikasi positif data yang

²⁷ *Ibid.*, hlm. 80.

²⁸ *Ibid.*

²⁹ *Ibid.*, hlm. 121-122.

disajikan bukan hanya berlaku sebagai pembuktian yang kuat tetapi juga mempunyai sifat mutlak. Kelebihan dari sistem publikasi positif, yaitu :³⁰

1. Adanya kepastian hukum bagi pemegang sertipikat;
2. Adanya peranan aktif pejabat kadaster;
3. Mekanisme penerbitan sertipikat dapat dengan mudah diketahui publik.

Kelemahan sistem publikasi positif, antara lain :

1. Pemilik tanah yang sesungguhnya akan kehilangan haknya karena tanah tersebut telah ada sertipikat atas nama pihak lain yang tidak dapat diubah lagi;
2. Peranan aktif pejabat kadaster memerlukan waktu dan prasarana yang mahal;
3. Wewenang Pengadilan diletakkan dalam wewenang Pengadilan Administrasi.

Sedangkan, dalam sistem publikasi negatif bukan pendaftaran tetapi sahnya perbuatan hukum yang dilakukan yang menentukan berpindahnya hak kepada pembeli. Pendaftaran tidak membikin orang yang memperoleh tanah dari pihak yang tidak berhak, menjadi pemegang haknya yang baru. Dalam sistem ini berlaku asas yang dikenal sebagai *nemo plus juris*. Asas 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. Maka, data yang disajikan dalam pendaftaran dengan sistem publikasi negatif tidak boleh begitu saja dipercaya kebenarannya karena Negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan.³¹ Sistem pendaftaran yang negatif memungkinkan pemegang hak terdaftar dapat diganggu gugat, maka alat pembuktian yang utama di dalam persidangan di pengadilan ialah akta Peraturan Pemerintah dan sertipikat. Sertipikat merupakan hasil akhir dari suatu proses penyelidikan riwayat penguasaan tanah yang hasilnya akan merupakan alas hak pada pendaftaran pertama dan proses-proses peralihan hak selanjutnya. Penyelidikan riwayat tanah dilakukan dengan

³⁰ Arie S. Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, (Jakarta: Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, 2005), hlm. 86.

³¹ *Ibid.*, hlm. 81-82.

menyelidiki surat-surat bukti hak, yang umumnya berupa akta-akta di bawah tangan (segel-segel) yang dibuat pada masa lampau atau surat-surat keputusan pemberian hak, balik nama (pencatatan pemindahan hak), didasarkan pula pada akta-akta Peraturan Pemerintah.³² Kelebihan dari sistem negatif adalah :³³

1. Pemegang hak sesungguhnya terlindungi dari pihak lain yang tidak berhak atas tanahnya;
2. Adanya penyelidikan riwayat tanah sebelum penerbitan sertifikat;
3. Tidak ada batasan waktu bagi pemilik tanah sesungguhnya untuk menurut haknya yang telah disertipikatkan pihak lain.

Sedangkan kelemahan sistem publikasi negatif adalah :

1. Tidak ada kepastian atas keabsahan sertifikat karena setiap saat dapat/mungkin saja digugat dan dibatalkan jika terbukti tidak sah penerbitannya;
2. Peranan pejabat Pendaftaran Tanah/kadaster yang pasif tidak mendukung ke arah akurasi dan kebenaran data yang tercantum di dalam sertifikat;
3. Mekanisme kerja pejabat kadaster yang demikian (kurang transparan) kurang dapat dipahami masyarakat awam.

Kelemahan sistem negatif adalah, bahwa pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah dan sertifikat selalu menghadapi kemungkinan gugatan dari pihak lain yang merasa mempunyai tanah itu. Umumnya kelemahan tersebut diatasi dengan menggunakan lembaga *acquisitive verjaring* atau *adverse possession*. Hukum Tanah kita yang memakai dasar hukum adat tidak dapat menggunakan lembaga tersebut karena, hukum adat tidak mengenalnya. Tetapi dalam hukum adat terdapat lembaga yang dapat digunakan untuk mengatasi kelemahan sistem publikasi negatif dalam pendaftaran tanah, yaitu lembaga *rechtsverwerking*.³⁴

Sistem publikasi yang digunakan UUPA dan PP 24/1197 adalah sistem negatif yang mengandung unsur positif. Sistemnya bukan negatif murni, karena dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c, bahwa pendaftaran menghasilkan surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat

³² Badan Pertanahan Nasional, *Himpunan Karya Tulis Pendaftaran Tanah*, hlm. 44.

³³ Arie S. Hutagalung, *op.cit.*, hlm. 87

³⁴ Boedi Harsono, *op.cit.*, hlm. 480.

pembuktian yang kuat.³⁵ Penyelenggaraan sistem negatif yang mengandung unsur positif oleh Negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan selama tidak ada yang membuktikan sebaliknya, maka sertipikat merupakan alat bukti yang kuat. UUPA juga menggunakan sistem campuran ini, yaitu pada dasarnya sistem negatif tetapi diberi karakteristik positif.³⁶ Hal tersebut sesuai dengan ketentuan yang terdapat pada Pasal 19 ayat (2) huruf c serta Pasal 23, 32, dan 38 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 jadi biarpun sudah terdaftar dan memiliki sertipikat yang sah selama ada pihak yang dapat membuktikan bahwa dia adalah pemilik yang sebenarnya maka sertipikat tersebut sewaktu-waktu dapat digugat untuk dimintakan pembatalan penerbitan sertipikatnya.

Pada dasarnya sistem publikasi positif dan negatif jika dilihat dari proses pembuatan tanda bukti hak berbeda. Sistem publikasi positif dalam proses pembuatan tanda bukti haknya Pejabat Pelaksana Pendaftaran Tanah bersifat aktif dan yang dicari ada suatu kebenaran materiil seperti instansi penyelenggara tidak cuma menerima begitu saja keterangan tentang hak maupun status tanah yang didaftar, tetapi akan meneliti satu per satu secara cermat dan mendalam. Jika terjadi kekeliruan, walaupun ada keputusan hakim, keterangan dalam tanda bukti hak tetap tidak dapat diubah. Pihak yang dirugikan akan mendapat ganti rugi dari Pemerintah karena Pemerintah bertanggung jawab atas kesalahan petugasnya. Sedangkan di dalam peraturan sistem negatif, Pejabat pelaksana bersikap pasif dan yang dicari adalah kebenaran formil. Instansi penyelenggaraan cukup menerima keterangan hak yang didaftar sebagaimana adanya, tanpa penelitian secara mendalam dan jika terjadi kesalahan dalam pencatatan berdasarkan putusan hakim dapat diperbaiki oleh petugas penyelenggara pendaftaran tanah. Dengan demikian orang yang berhak tetap terlindungi.³⁷

Sebagai mana diketahui sebelumnya, sistem publikasi yang digunakan tetap seperti dalam pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10

³⁵ *Ibid.*, hlm. 82.

³⁶ Arie S. Hutagalung, *op.cit.*, hlm. 88.

³⁷ Arie S. Hutagalung, *Asas Hukum Agraria Naskah Ajar Mata Kuliah Hukum Agraria*, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta.

Tahun 1961, yaitu sistem negatif yang mengandung unsur positif karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat yang disebut dengan sertipikat. Hal ini dapat diketahui dari Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA yang menyatakan bahwa pendaftaran meliputi “pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat”. Pengertian sistem pendaftaran tanah yang positif mencakup ketentuan bahwa apa yang sudah terdaftar itu dijamin kebenaran data yang didaftarkannya dan untuk keperluan itu pemerintah meneliti kebenaran dan sahnyanya tiap warkah yang diajukan untuk didaftarkan sebelum hal itu dimasukkan dalam daftar-daftar.³⁸ Pemberian sertipikat sebagai surat tanda bukti hak oleh Negara di dalam sistem publikasi yang dianut oleh kita dimaksudkan untuk melindungi pemegang sertipikat yang memperoleh tanah dengan itikad baik, menguasai fisik tanah selama jangka waktu tertentu maka Negara menjamin bahwa apabila setelah lima tahun diterbitkannya sertipikat hak atas tanah tidak ada pihak yang menggugat maka gugatan atas tanah tersebut gugur sehingga dia dianggap sebagai pemilik/pemegang hak yang sah.

Pernyataan sistem negatif yang mengandung unsur positif tersebut mengandung arti bahwa pemerintah sebagai penyelenggara pendaftaran tanah harus berusaha agar sejauh mungkin dapat menyajikan data yang benar dan sesuai di dalam penerbitan buku tanah dan peta pendaftaran. Sehingga, jika tidak dibuktikan sebaliknya maka data yang telah disajikan adalah data yang sesuai dengan data yang ada. Sistem yang digunakan di Indonesia bukan seluruhnya sistem positif karena sertipikat di Negara hanya sebagai alat pembuktian yang kuat selama tidak dibuktikan sebaliknya dan kekuatan pembuktiannya tidak mutlak, kalau sistem positif kekuatan pembuktiannya sudah kuat dan mutlak. Pernyataan tersebut dapat dikuatkan dengan ketentuan yang diatur di dalam Penjelasan Umum PP 10/1961. Pendaftaran tidak menghasilkan suatu “*indefeasible title*”. Dinyatakan dalam Penjelasan Umum C/7 yaitu :³⁹

³⁸ Sutedi, *op.cit.*, hlm. 120.

³⁹ Boedi Harsono, *op.cit.*, hlm. 83.

“Pembukuan sesuatu hak dalam daftar buku tanah atas nama seseorang tidak mengakibatkan, bahwa orang yang sebenarnya berhak atas tanah itu, akan kehilangan haknya, orang tersebut masih dapat menggugat hak dari orang yang terdaftar dalam buku tanah sebagai orang yang berhak. Jadi cara pendaftaran yang diatur dalam Peraturan ini tidaklah positif, tetapi negatif.”

Dari ketentuan tersebut dapat diketahui bahwa penggunaan sistem pendaftaran hak tidak selalu menunjukkan sistem publikasi positif. Sebaliknya sistem publikasi positif selalu memerlukan sistem pendaftaran hak. Dalam sistem pendaftaran hak, Pejabat Pendaftaran Tanah mengadakan pengujian kebenaran data sebelum membuat buku tanah serta melakukan pengukuran dan pembuatan peta sedangkan sistem pendaftaran akta selalu menunjukkan bahwa sistem publikasinya negatif.

2.3 Hak-Hak Atas Tanah Yang Ada Di Indonesia

2.3.1 Ruang Lingkup Hak Atas Tanah

Dasar hukum ketentuan hak-hak atas tanah diatur di dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 yaitu, “Atas dasar hak menguasai dari negara atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”.⁴⁰ Hak atas tanah bersumber dari hak menguasai dari negara atas tanah dapat diberikan kepada perseorangan baik warga negara Indonesia maupun warga negara asing, sekelompok orang secara bersama-sama, dan badan hukum baik badan hukum privat maupun badan hukum publik. Menurut Soedikno Mertokusumo, wewenang yang dipunyai oleh pemegang hak atas tanah terhadap tanahnya dibagi menjadi 2 (dua), yaitu:⁴¹

1. Wewenang yang bersifat umum

⁴⁰ Indonesia. *Undang-Undang Tentang Pokok Agraria*. UU No. 5, LN No. 104 Tahun 1960, TLN No. 243 Tahun 1960, Ps. 4 ayat (1).

⁴¹ Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2010), hlm. 87.

Wewenang yang bersifat umum yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya, termasuk juga tubuh bumi dan air dan ruang yang ada di atasnya sekadar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi (Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960).

2. Wewenang Khusus

Wewenang yang bersifat khusus yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan macam hak atas tanahnya, misalnya wewenang pada tanah Hak Milik adalah dapat untuk kepentingan pertanian dan atau mendirikan bangunan, wewenang pada tanah Hak Guna Bangunan adalah menggunakan tanah hanya untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya, wewenang pada tanah Hak Guna Usaha adalah menggunakan tanah hanya untuk kepentingan perusahaan di bidang pertanian, perikanan, peternakan, atau perkebunan.⁴²

Berdasarkan Pasal 16 ayat (1) Jo. Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria dikenal macam-macam jenis hak atas tanah di Indonesia yang dikelompokkan menjadi 3 bidang, yaitu :⁴³

1. Hak atas tanah yang bersifat tetap

Yaitu hak-hak atas tanah ini akan tetap ada selama UUPA masih berlaku atau belum dicabut dengan undang-undang yang baru. Macam-macam hak atas tanah ini adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Membuka Tanah, Hak Memungut Hasil Hutan.

2. Hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang

Yaitu hak atas tanah yang akan lahir kemudian, yang akan ditetapkan dengan undang-undang. Hak atas tanah ini macamnya belum ada.

3. Hak atas tanah yang bersifat sementara

⁴² Soedikno Mertokusumo, *Hukum dan Politik Agraria*, (Jakarta: Karunika, 1988), hlm. 4.45.

⁴³ Urip Santoso, *op.cit.*, hlm. 88-89.

Yaitu hak atas tanah ini sifatnya sementara, dalam waktu yang singkat akan dihapuskan dikarenakan mengandung sifat-sifat pemerasan, mengandung sifat feodal, dan bertentangan dengan jiwa UUPA. Macam-macam hak atas tanah ini adalah Hak Gadai (Gadai Tanah), Hak Usaha Bagi Hasil (Perjanjian Bagi Hasil), Hak Menumpang dan Hak Sewa Tanah Pertanian.

Sekarang ini kepemilikan atas suatu bidang tanah banyak yang diperoleh dari tanah Negara dengan cara melakukan permohonan hak untuk melakukan peningkatan hak agar tanah tersebut mendapat status hak atas tanah dan yang meminta permohonan hak membayar tanah tersebut melalui Kantor Badan Pertanahan Nasional supaya pembayarannya masuk ke kas Negara atas pembelian tanah yang berasal dari tanah Negara. Tanah Negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh Negara adalah tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu Hak Atas Tanah.⁴⁴ Pemberian Hak Atas Tanah akan diberikan oleh Pemerintah setelah mengecek seluruh dokumen-dokumen permohonan hak atas tanah. Pemberian Hak Atas Tanah adalah penetapan Pemerintah yang memberikan suatu Hak Atas Tanah negara, termasuk perpanjangan jangka waktu hak dan pembaharuan hak serta pemberian hak di atas Hak Pengelolaan.⁴⁵ Bidang-bidang tanah yang bukan tanah ulayat, tanah hak Pengelolaan, tanah wakaf dan tanah yang tidak dikuasai dengan hak atas tanah, merupakan bidang-bidang tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dan disebut tanah Negara. Tanah-tanah Negara inilah yang dapat diberikan dengan suatu hak atas tanah atau hak Pengelolaan oleh Negara, melalui Pejabat yang berwenang.⁴⁶

Tanah Negara pada dasarnya berasal dari tanah murni, tanah Garapan, tanah dalam kavling-kavling tertentu secara teratur, *occupation vergaming*, kartu kavling dimana atas tanah-tanah tersebut diajukan

⁴⁴ Indonesia. *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah Tertentu*, Peraturan KBPN No. 1 Tahun 2011, Ps. 1 angka 2.

⁴⁵ *Ibid.*, Ps. 4.

⁴⁶ Boedi Harsono, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, Cet.3, (Universitas Trisakti : Jakarta, 2007), hlm. 53.

permohonan hak ke Badan Pertanahan Nasional untuk memperoleh status hak atas tanah tersebut. Kantor Badan Pertanahan melakukan pengukuran bidang tanah, mengecek keabsahan surat-surat pemohon, gambaran surat ukur dan melihat bagaimana cara perolehan tanah Negaranya selama ini. Setelah mengecek semuanya, Kantor Badan Pertanahan Nasional dalam proses permohonan haknya wajib mendapatkan surat rekomendasi dari Lurah/Camat selaku anggota panitia dalam proses peningkatan hak atas tanah Negara yang berisi apakah lurah/camat menyetujui tanah Negara tersebut layak diberikan surat rekomendasi atau tidak. Setelah Lurah/Camat menyetujui dan memberikan surat rekomendasi atas tanah Negara yang akan dilakukan proses permohonan Haknya agar mendapat status hak atas tanah, maka Kantor Badan Pertanahan Nasional akan memeriksa dan memutuskan permintaan permohonan Hak atas Tanah Negara diberikan atau tidak ke pemohon hak atas tanah.

Setelah dilakukan permohonan Hak, maka yang mempunyai kewenangan untuk memberikan status hak atas tanah tersebut adalah Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Hal itu ditetapkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang menetapkan pemberian Hak Atas Tanah yang diberikan secara umum.⁴⁷

Dari hak-hak tersebut yang dikemukakan tersebut di atas sebelumnya, dapat disimpulkan bahwa hak-hak tersebut tidak bersifat limitatif, artinya di samping hak-hak atas tanah yang disebutkan di dalam UUPA, kelak dimungkinkan lahirnya hak atas tanah baru yang diatur secara khusus dengan Undang-Undang. Dari segi asal tanahnya, hak atas tanah dibedakan menjadi 2 (dua) kelompok, yaitu :⁴⁸

1. Hak atas tanah yang bersifat primer

Yaitu hak atas tanah yang berasal dari tanah Negara. Macam-macam hak atas tanah ini adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Atas Tanah Negara, Hak Pakai Atas Tanah Negara.

⁴⁷ *Ibid.*, Ps. 10.

⁴⁸ Urip Santoso, *op.cit.*, hlm. 89.

2. Hak atas tanah yang bersifat sekunder

Yaitu hak atas tanah yang berasal dari tanah pihak lain. Macam-macam hak atas tanah ini adalah Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Pengelolaan, Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik, Hak Sewa untuk Bangunan, Hak Gadai (Gadai Tanah), Hak Usaha Bagi Hasil (Perjanjian Bagi Hasil), Hak Menumpang dan Hak Sewa Tanah Pertanian.

2.3.2 Pengertian Jenis-Jenis Hak Atas Tanah

Di atas bidang tanah yang terdapat di permukaan bumi terdapat hak-hak atas tanah baik yang dimiliki secara perorangan maupun badan hukum. Berbagai jenis hak-hak atas tanah yang membebani suatu bidang tanah yang terdapat di atasnya menurut ketentuan Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, yaitu :

1. Hak Milik (Pasal 20-27 UUPA)

Hak Milik adalah hak turun-menurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Hak Milik dapat beralih dan dapat dialihkan kepada pihak lain. Pihak yang boleh mendapatkan Hak Milik atas tanah adalah Warga Negara Indonesia. Selain itu, atas penetapan Pemerintah, badan-badan hukum Indonesia juga dapat memiliki Hak Milik atas tanah (Pasal 21 ayat (2) UUPA Jo. PP No. 38 Tahun 1963), yaitu:

- a. Bank-bank Negara
- b. Badan Keagamaan
- c. Koperasi Pertanian
- d. Badan-badan sosial

Suatu bidang tanah yang berstatus Hak Milik, penggunaan bidang tanahnya biasanya digunakan untuk usaha pertanian, perumahan, pekarangan yang luasnya kurang dari 5 Hektar. Jangka waktu suatu bidang tanah dengan status Hak Milik adalah tidak terbatas dan turun menurun jangka waktu pemakaiannya. Tanah yang berstatus Hak Milik tidak boleh dijual kepada warga negara asing atau badan hukum asing (Pasal 26 ayat

(2) UUPA) serta tanah tersebut dapat dijadikan agunan kredit dengan dibebani hak tanggungan.

Dalam menggunakan Hak Milik atas tanah harus memperhatikan fungsi sosial atas tanah, yaitu dalam menggunakan tanah tidak boleh menimbulkan kerugian bagi orang lain, penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaan dan sifat haknya, adanya keseimbangan antara kepentingan pribadi dengan kepentingan umum, dan tanah harus dipelihara dengan baik agar bertambah kesuburan dan mencegah kerusakannya. Hak Milik atas tanah dapat terjadi dengan 2 (dua) cara, yaitu :⁴⁹

1. Secara Originair

Terjadinya Hak Milik atas tanah untuk pertama kalinya menurut hukum adat, penetapan Pemerintah, dan karena Undang-Undang.

2. Secara Derivatif

Suatu subjek hukum memperoleh tanah dari subjek hukum lain yang semula sudah berstatus tanah Hak Milik, misalnya jual-beli, tukar-menukar, hibah, pewarisan. Dengan terjadinya perbuatan hukum atau peristiwa hukum tersebut, maka Hak Milik atas tanah yang sudah ada beralih atau berpindah dari subjek hukum yang satu kepada subjek hukum yang lain.

3. Hak Guna Usaha (Pasal 28-34 UUPA)

Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam Pasal 29 UUPA, guna perusahaan pertanian, perikanan, atau peternakan. PP nomor 40 Tahun 1996 menambahkan guna perusahaan perkebunan. Subjek Hak Guna Usaha adalah Warga Negara Indonesia, Badan Hukum Indonesia meliputi PT (Perseroan Terbatas), BUMN (Badan Usaha Milik Negara), Persero, Perum, Perjan. Jangka waktu atas tanah dengan status Hak Guna Usaha adalah 35 tahun dan dapat diperpanjang atau diperbaharui haknya paling lama 25 tahun. Luas tanah Hak Guna Usaha adalah untuk perseorangan luas minimalnya 5 hektar dan

⁴⁹ *Ibid.*, hlm. 96.

luas maksimalnya 25 hektar. Sedangkan untuk badan hukum luas minimalnya 5 hektar dan luas maksimalnya ditetapkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional (Pasal 28 ayat (2) UUPA Jo. Pasal 5 PP No. 40 Tahun 1996).

Bagi pemegang Hak Guna Usaha tidak memenuhi syarat subjek Hak Guna Usaha, maka dalam waktu 1 tahun wajib melepaskan atau mengalihkan tanahnya kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Kalau hal ini tidak dilakukan maka Hak Guna Usahanya hapus karena hukum dan tanahnya menjadi tanah Negara.⁵⁰ Hak Guna Usaha dapat dihapus karena beberapa faktor, seperti jangka waktunya berakhir, dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak terpenuhi, dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir, dicabut untuk kepentingan umum, ditelantarkan, tanahnya musnah, dan karena ketentuan Pasal 30 ayat (2) UUPA.⁵¹ Sebagaimana halnya Hak Milik, Hak Guna Usaha juga dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Perorangan atau badan hukum yang memiliki Hak Guna Usaha atas tanah harus memiliki bukti hukum atas tanah tersebut berupa sertifikat Hak Guna Usaha.

4. Hak Guna Bangunan (Pasal 35-40 UUPA)

Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang serta diperbaharui lama 30 tahun. Tanah yang berstatus Hak Guna Bangunan diperuntukan untuk perumahan, pertokoan, industri, kawasan industri, pariwisata dan tanahnya tidak boleh dijual kepada Warga Negara Asing atau Badan Hukum Asing serta dapat dijadikan agunan kredit dengan dibebani Hak Tanggungan dan diperjualbelikan. Subjek Hak Guna Bangunan menurut Pasal 36 UUPA Jo. Pasal 19 UUPA PP No. 40 Tahun 1996, adalah :

- a. Warga Negara Indonesia;

⁵⁰ *Ibid.*, hlm. 99.

⁵¹ Florianus SP Sangsun. *op.cit.*, hlm. 9.

- b. Badan Hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia meliputi PT (Perseroan Terbatas), BUMN (Badan Usaha Milik Negara), Persero, Perum, Perjan.

Apabila subjek Hak Guna Bangunan tidak memenuhi syarat sebagai Warga Negara Indonesia atau Badan Hukum Indonesia, maka dalam 1 tahun wajib melepaskan atau melepaskan atau mengalihkan Hak Guna Bangunan tersebut kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Bila hal ini tidak dilakukan, maka Hak Guna Bangunannya hapus karena hukum dan tanahnya menjadi tanah Negara.⁵²

5. Hak Pakai (Pasal 41-43 UUPA, Pasal 39 PP No. 40/1996)

Hak Pakai 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 UUPA.

Tanah Hak Pakai diperuntukan pertanian, perumahan, kantor instansi Pemerintah dan Pemerintahan Daerah serta Kegiatan keagamaan atau sosial. Jangka waktu Hak Pakai menurut Pasal 41 ayat (2) UUPA tidak menentukan secara tegas berapa lama jangka waktu Hak Pakai. Pasal ini hanya menentukan bahwa Hak Pakai dapat diberikan selama jangka waktu tertentu yang tidak terbatas atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu. Jangka waktu Hak Pakai ini berbeda-beda sesuai dengan asal tanahnya tetapi biasanya jangka waktu Hak Pakai antara 25 tahun dan dapat diperpanjang 20 tahun sesuai dengan keperluannya tanpa adanya batasan jangka waktu. Tanah Hak Pakai dapat dijual kepada pihak lain, kecuali yang menjadi kekayaan Negara dan dapat dijadikan jaminan hutang dengan Hak Tanggungan. Subjek Hak Pakai menurut Pasal 42 UUPA menentukan bahwa yang dapat mempunyai Hak Pakai adalah :

- a. Warga Negara Indonesia;

⁵² Urip Santoso. *op.cit.*, hlm. 109.

- b. Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia;
- c. Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
- d. Badan Hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Tanah Hak Pakai dapat dijual kepada pihak lain, kecuali yang menjadi kekayaan Negara dan dapat dijadikan jaminan hutang dengan Hak Tanggungan.

6. Hak Pengelolaan (Pasal 3 PMDN No. 5/1974 Jo. PMDN No. 1/1977 dan Pasal 7 UU No. 16/1985)

Hak Pengelolaan adalah Hak Pengelolaan adalah hak atas tanah yang memberikan wewenang kepada pemegangnya untuk :

- a. Merencanakan peruntukkan dan penggunaan tanahnya;
- b. Menggunakan tanah untuk keperluan sendiri;
- c. Menyerahkan bagian dari tanahnya kepada pihak ketiga menurut persyaratan yang telah ditentukan bagi pemegang hak tersebut yang meliputi segi peruntukkan, segi penggunaan, segi jangka waktu dan segi keuangannya.

Hak Pengelolaan ini berasal dari "*Hak Beheer*", yaitu hak penguasaan atas tanah negara yang dengan PMA No.9/1965 dikonversi menjadi hak atas tanah menurut hukum tanah nasional jika tanah Hak *Beheer* tersebut digunakan oleh instansi pemerintah untuk keperluan sendiri, maka dikonversi menjadi Hak Pakai dan jika tanah Hak *Beheer* tersebut tidak hanya digunakan sendiri tetapi akan diserahkan kepada pihak ketiga bagian-bagian dari tanah lainnya yang meliputi segi peruntukkan, penggunaan dan jangka waktu dan keuangan, maka Hak *Beheer* dikonversi menjadi Hak Pengelolaan. Penggunaan Hak Pengelolaan diperuntukan untuk proyek-proyek Pemerintah, Pelabuhan, Perumnas, Transmigrasi, Industrial Estate. Jangka waktu Hak Pengelolaan adalah tidak terbatas. Hak Pengelolaan tidak dapat diperjualbelikan kepada pihak lain akan tetapi bagian-bagian tanah Hak Pengelolaan dapat diberikan kepada pihak lain dengan Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai. Subjek Hak Pengelolaan adalah :

- a. PEMDA (Pemerintah Daerah);
- b. BUMN (Badan Usaha Milik Negara);
- c. Instansi Pemerintah, yaitu Departemen, Direktorat Jenderal, PT.Persero, Badan Otorita.

7. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (UU No. 16/1985)

Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horisontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dapat didirikan di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Pengelolaan. Jenis hak ini diperuntukan untuk kondominium, apartemen dan rumah susun.

2.4 Sertipikat Sebagai Alat Pembuktian Yang Kuat

2.4.1 Pengertian Sertipikat Hak Atas Tanah

Pendaftaran atas suatu bidang tanah dilakukan agar mendapat kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah maupun pihak-pihak lain yang berkepentingan akan tanah tersebut. Kepastian hukum akan tanah ditandai dengan adanya suatu bukti yang kuat akan bidang tanah tersebut dengan diterbitkannya sertipikat sebagai suatu surat tanda bukti hak dimana di dalamnya terdapat data fisik dan data yuridis mengenai tanah tersebut. Pengertian sertipikat hak atas tanah menurut Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah :

“Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, pengelolaan tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan”

Selain itu, ada beberapa pendapat lain dari pakar hukum Agraria yang mengemukakan pengertian sertipikat, antara lain :

- a. PEMDA (Pemerintah Daerah);
- b. BUMN (Badan Usaha Milik Negara);
- c. Instansi Pemerintah, yaitu Departemen, Direktorat Jenderal, PT.Persero, Badan Otorita.

7. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (UU No. 16/1985)

Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horisontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dapat didirikan di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Pengelolaan. Jenis hak ini diperuntukan untuk kondominium, apartemen dan rumah susun.

2.4 Sertipikat Sebagai Alat Pembuktian Yang Kuat

2.4.1 Pengertian Sertipikat Hak Atas Tanah

Pendaftaran atas suatu bidang tanah dilakukan agar mendapat kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah maupun pihak-pihak lain yang berkepentingan akan tanah tersebut. Kepastian hukum akan tanah ditandai dengan adanya suatu bukti yang kuat akan bidang tanah tersebut dengan diterbitkannya sertipikat sebagai suatu surat tanda bukti hak dimana di dalamnya terdapat data fisik dan data yuridis mengenai tanah tersebut. Pengertian sertipikat hak atas tanah menurut Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah :

“Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, pengelolaan tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan”

Selain itu, ada beberapa pendapat lain dari pakar hukum Agraria yang mengemukakan pengertian sertipikat, antara lain :

1. Menurut Prof. Boedi Harsono, dalam bukunya yang berjudul *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria dan Pelaksanaannya* (jilid 1 Hukum Tanah Nasional), bahwa Sertipikat merupakan alat bukti yang kuat. Dijelaskan sertipikat sebagai surat tanda bukti hak, diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan, sesuai dengan data fisik yang ada dalam surat ukur dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah.⁵³ Penjelasan lebih lanjut adalah, bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam melakukan perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam berpekarra di pengadilan.
2. Menurut Prof. Arie S. Hutagalung, dalam bukunya yang berjudul *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, bahwa sertipikat hanya merupakan tanda bukti yang kuat dan bukan merupakan tanda bukti yang mutlak/sepurna menurut ketentuan UUPA dan Peraturan Pemerintah yang melaksanakannya (PP 10/1961 dan PP 24/1997). Hal ini berarti bahwa keterangan-keterangan yang tercantum di dalamnya mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima (oleh hakim) sebagai keterangan yang benar selama dan sepanjang tidak ada alat pembuktian yang membuktikan sebaliknya.⁵⁴
3. Menurut Soebekti dan Tjitrosoedibio dalam bukunya yang berjudul *Kamus Hukum*, bahwa "*ceertificaat*" (Belanda), Sertipikat adalah surat bukti.⁵⁵ Istilah tersebut merupakan tanda bukti kepemilikan seseorang atas suatu bidang tanah.

Berdasarkan pendapat dari para ahli hukum Agraria, dapat disimpulkan bahwa pengertian sertipikat pada dasarnya sama yaitu suatu surat tanda bukti hak kepemilikan atas sebidang tanah dimana merupakan alat pembuktian yang kuat selama data fisik dan data yuridis yang ada di dalam sertipikat sama dengan data yang terdapat di dalam surat ukur dan

⁵³ Boedi Harsono, *op.cit.*, hlm. 500.

⁵⁴ Arie S. Hutagalung, *op.cit.*, hlm. 81.

⁵⁵ Soebekti, *Kamus Hukum*. (Jakarta: Pradnya Paramitra, 1982), hlm.24.

buku tanah. Selain itu, jika tidak ada alat pembuktian yang dapat membuktikan sebaliknya maka sertipikat tersebut harus diterima sebagai alat bukti yang kuat.

2.4.2 Fungsi Sertipikat Hak Atas Tanah

Produk akhir dari kegiatan pendaftaran tanah berupa sertipikat hak atas tanah, mempunyai banyak fungsi bagi pemiliknya, dan fungsinya itu tidak dapat digantikan dengan benda lain. Pertama, sertipikat hak atas tanah berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat. Inilah fungsi yang paling utama sebagaimana disebut dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA. Seseorang atau badan hukum akan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas suatu bidang tanah. Apabila telah jelas namanya tercantum dalam sertipikat itu, ia dapat membuktikan mengenai keadaan-keadaan dari tanahnya itu, misalnya luas, batas-batasnya, bangunan-bangunan yang ada, jenis haknya beserta beban-beban yang ada pada hak atas tanah itu dan sebagainya. Semua keterangan yang tercantum dalam sertipikat mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima oleh hakim sebagai keterangan yang benar sepanjang tidak ada bukti lain yang dapat membuktikan sebaliknya. Jika ada kesalahan di dalam sertipikat hak atas tanah maka diadakan perubahan dan pembedulan yang dilakukan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional sebagai instansi yang membuatnya. Pihak yang merasa dirugikan karena kesalahan di dalam sertipikat, mengajukan permohonan untuk perubahan atas sertipikat tersebut dengan melampirkan Putusan Pengadilan yang memutuskan adanya kesalahan yang terdapat di dalam sertipikat hak atas tanah. Kedua, sertipikat hak atas tanah memberikan kepercayaan bagi pihak bank/kreditor untuk memberikan pinjaman uang kepada pemiliknya. Misalkan, debitur yang menjaminkan sertipikat tersebut adalah pengusaha maka akan memudahkannya meminjam modal untuk mengembangkan usahanya kelak. Ketiga, bagi Pemerintah, adanya sertipikat hak atas tanah juga sangat menguntungkan walaupun kegunaan itu kebanyakan tidak

langsung.⁵⁶ Adanya sertipikat hak atas tanah membuktikan bahwa tanah yang bersangkutan telah terdaftar pada Kantor Agraria. Data tentang tanah yang bersangkutan secara lengkap telah tersimpan di Kantor Pertanahan, dan apabila sewaktu-waktu diperlukan dengan mudah diketemukan.

2.4.3 Sertipikat Hak Atas Tanah Sebagai Alat Pembuktian Yang Kuat

Penerbitan sertipikat sebagai bukti sah kepemilikan atas tanah diterbitkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional. Selain Badan Pertanahan Nasional, penerbitan sertipikat merupakan suatu proses yang memerlukan peran serta dari instansi lainnya yang terkait dalam penerbitan surat-surat keterangan yang diperlukan sebagai alas hak, misalnya surat keterangan Kepala Desa/Lurah, Keterangan Waris dan Akta Jual-Beli dari Notaris.

Sertipikat sebagai surat tanda bukti hak atas kepemilikan suatu bidang tanah 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 dan untuk memperoleh sertipikat adalah hak pemegang hak atas tanah yang dijamin oleh Undang-Undang. Sertipikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau pihak lain yang dikuasakan olehnya. Jika pemegang hak sudah meninggal dunia maka sertipikat diserahkan kepada ahli warisnya dengan persetujuan para ahli waris lainnya.⁵⁷

Sertipikat sebagai alat bukti yang kuat bukan mutlak karena apabila pihak lain dapat membuktikan sebaliknya bahwa ada kekeliruan atau kesalahan dalam penerbitan dan peralihan sertipikat tersebut, maka sertipikat tersebut dapat dinyatakan tidak sah. Hal ini berkaitan dengan sistem publikasi yang dianut oleh hukum pertanahan Indonesia baik Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 maupun Peraturan Pemerintah

⁵⁶ Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2011), hlm. 57-58.

⁵⁷ Boedi Harsono, *op.cit.*, hlm. 501.

Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yaitu sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak (sertipikat) yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Jadi tidak menggunakan sistem publikasi positif, karena menurut sistem publikasi positif adalah apa yang tercantum dalam buku pendaftaran tanah dan surat-surat tanda bukti hak yang dikeluarkan merupakan alat pembuktian yang mutlak. Pihak ketiga yang beritikad baik dan bertindak atas dasar bukti-bukti tersebut tidak mendapat perlindungan, biarpun kemudian ternyata bahwa keterangan-keterangan yang tercantum di dalamnya tidak benar.

Sertipikat terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur serta merupakan surat tanda bukti hak atas kepemilikan suatu bidang tanah. Pengertian sertipikat sebagai alat pembuktian yang kuat diatur dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yaitu :

“Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.”

Hal ini berarti bahwa selama tidak dapat dibuktikan dengan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar baik dalam melakukan perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam berpekarra di Pengadilan. Data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertipikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan, karena data itu diambil dari surat ukur dan buku tanah tersebut. Data yang dimuat dalam surat ukur dan buku tanah itu mempunyai sifat terbuka untuk umum, hingga pihak yang berkepentingan dapat (PPAT bahkan wajib) mencocokkan data dalam sertipikat itu dengan yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang disajikan di Kantor Pertanahan. Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 surat ukur merupakan bagian dari sertipikat dan merupakan petikan dari peta pendaftaran sedangkan menurut

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 surat ukur merupakan dokumen yang mandiri di samping peta pendaftaran. Surat ukur memuat data fisik bidang tanah hak yang bersangkutan.⁵⁸ Perlindungan hukum kepada para pemegang sertipikat hak tersebut dinyatakan dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yaitu :⁵⁹

“Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (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 pernyataan di atas, maka arti dari sertipikat merupakan alat pembuktian yang kuat dan tujuan pendaftaran tanah yang diselenggarakan adalah dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan menjadi tampak dan dirasakan arti praktisnya karena jika ada pihak lain yang merasa menguasai tanah tersebut tetapi dalam jangka waktu 5 (lima) sejak diterbitkannya sertipikat tersebut tidak mengajukan keberatan, maka pemegang sertipikat secara sah yang menguasai tanah tersebut.

2.4.4 Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah Menurut Undang-Undang

Menurut Pasal 62 ayat (1) dan (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 3 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan, pembatalan sertipikat hak atas tanah dapat terjadi apabila disebabkan oleh beberapa hal, yaitu :

⁵⁸ Boedi Harsono, *op.cit.*, hlm. 478.

⁵⁹ Indonesia. *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24, LN No. 59 Tahun 1997, TLN No. 3696, Ps. 32 ayat (2).

- (1) Sertipikat hak atas tanah yang mengandung cacat hukum administrasi dilakukan pembatalan atau perintah pencatatan perubahan pemeliharaan data pendaftaran tanah menurut peraturan perundang-undangan.
- (2) Cacat hukum administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) antara lain:
 - a. kesalahan prosedur dalam proses penetapan dan/atau pendaftaran hak tanah;
 - b. kesalahan prosedur dalam proses pendaftaran peralihan hak dan/atau sertipikat pengganti;
 - c. kesalahan prosedur dalam proses pendaftaran penegasan dan/atau pengakuan hak atas tanah bekas milik adat;
 - d. kesalahan prosedur dalam proses pengukuran, pemetaan dan/atau perhitungan luas;
 - e. tumpang tindih hak atau sertipikat hak atas tanah;
 - f. kesalahan subyek dan/atau obyek hak; dan
 - g. kesalahan lain dalam penerapan peraturan perundang-undangan.

Selanjutnya, menurut ketentuan Pasal 63 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 3 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan, Perbuatan hukum administrasi pertanahan terhadap sertipikat hak atas tanah yang cacat hukum administrasi dilaksanakan dengan:

- a. menerbitkan Surat Keputusan pembatalan; dan/atau
- b. pencatatan pemeliharaan data pendaftaran tanah.

Ketentuan peraturan mengenai proses perbuatan hukum administrasi pertanahan terhadap keputusan/surat cacat hukum administrasi diatur di Pasal 64 ayat (1), (2) dan (3) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 3 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan, yaitu :

- (1) Permohonan/usulan perbuatan hukum administrasi pertanahan terhadap sertipikat hak atas tanah yang cacat hukum administrasi

dapat diajukan oleh pihak yang berkepentingan/pemohon atau kuasanya.

- (2) Permohonan/usulan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan kepada Kantor Pertanahan atau Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, atau BPN RI.
- (3) Surat permohonan/usulan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilampiri data pendukung antara lain:
 - a. sertipikat hak atas tanah yang kedapatan cacat hukum administrasi;
 - b. hasil pengolahan data yang membuktikan adanya cacat hukum administrasi;
 - c. salinan amar putusan pengadilan atau pertimbangan hakim dalam menjatuhkan putusan yang substansinya menyatakan tidak sah dan/atau palsu dokumen yang digunakan dalam proses penerbitan sertipikat hak atas tanah;
 - d. surat-surat lain yang mendukung alasan permohonan pembatalan

2.4.5 Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah Akibat Terjadinya Tumpang Tindih (*Overlapping*)

Seiring dengan tingginya nilai dan manfaat tanah sekarang ini, banyak terjadi permasalahan hukum dimana suatu bidang tanah saling bertindihan satu sama lain dengan tanah lainnya sehingga satu bidang tanah terdiri dari beberapa hak dan subjek pemegang hak atas tanah yang berbeda. Hal ini disebut dengan tumpang tindih (*overlapping*). Tumpang tindih (*overlapping*) adalah suatu bidang tanah dimana terdapat hak-hak yang saling bertindihan sebagian atau seluruhnya dan semua jenis-jenis hak atas tanah tanpa terkecuali dapat terkena tumpang tindih (*overlapping*). Subyek pemegang hak atas tanah tersebut bisa atas nama orang pribadi atau badan hukum yang sama atau berlainan. Kewenangan Badan Pertanahan Nasional dalam menangani kasus *overlapping* adalah mengadakan mediasi untuk menyelesaikan masalah tersebut antara para

pihak yang bersengketa, setelah tercapainya kata mufakat akan dibuatkan akta pernyataan perdamaian sebagai bukti bagi para pihak dan pihak ketiga. Apabila tidak berhasil mencapai kesepakatan karena usaha mediasi gagal maka para pihak disarankan untuk menyelesaikan kasus *overlapping* tersebut dengan menempuh jalur hukum yaitu dengan cara mengajukan gugatan ke Pengadilan setempat guna mendapat kepastian hukum mengenai tanah yang menjadi sengketa antara para pihak tersebut. Badan Pertanahan Nasional selaku instansi yang berwenang mempunyai tanggung jawab dalam menangani kasus *overlapping* untuk melakukan perlindungan hukum setelah adanya putusan dari Pengadilan. Setelah diputuskan oleh Pengadilan, maka Badan Pertanahan Nasional mempunyai kewenangan untuk menjalankan putusan Pengadilan tersebut dimana harus membatalkan salah satu sertipikat yang terkena *overlapping* dan menerbitkan sertipikat sesuai yang sudah diputuskan oleh Pengadilan.⁶⁰

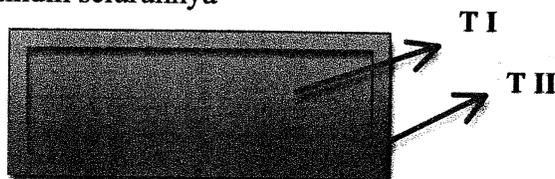
Akibat dari adanya tumpang tindih (*overlapping*) di suatu bidang tanah dapat terjadi adanya sertipikat hak atas tanah ganda yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional selaku instansi yang berwenang sehingga salah satu dari sertipikat tersebut harus dibatalkan. Adapun yang dimaksud dengan sertipikat ganda yaitu sebidang tanah mempunyai lebih dari satu sertipikat, terjadi tumpang tindih seluruhnya atau sebagian. Sertipikat ganda terjadi karena sertipikat tersebut tidak dipetakan dalam peta pendaftaran tanah atau peta situasi daerah tersebut. Apabila peta pendaftaran tanah atau peta situasi pada setiap Kantor Pertanahan dibuat dan atau gambar situasi/ surat ukur dibuat dalam peta, maka kemungkinan terjadinya sertipikat ganda kecil sekali. Namun bila terjadi sertipikat ganda, maka harus ada pembatalan dari salah satu pihak dengan memeriksa dokumen pendukung.⁶¹

⁶⁰ Wawancara dengan Bapak Bambang SH, selaku staff Bagian Hubungan Kemasyarakatan Badan Pertanahan Nasional Kotamadya Jakarta Selatan pada tanggal 3 Januari 2012 di Kantor Badan Pertanahan Nasional Jakarta Selatan.

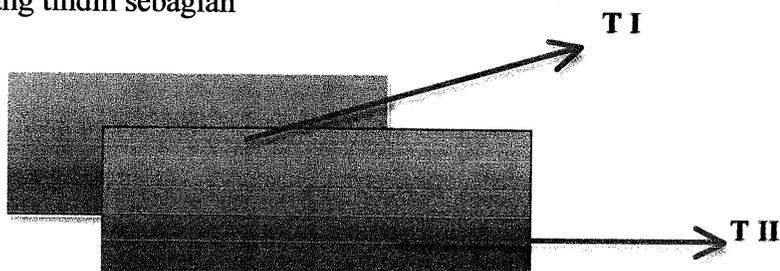
⁶¹ Adrian Sutedi, *op.cit.*, hlm. 10.

Adapun penjelasan mengenai suatu bidang tanah yang terjadi permasalahan tumpang tindih (*overlapping*) adalah sebagai berikut.⁶²

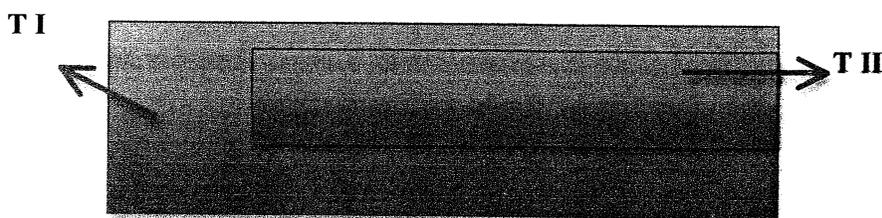
1. Tumpang tindih seluruhnya



2. Tumpang tindih sebagian



3. Tumpang tindih sebagian dan seluruhnya



Apabila terjadi permasalahan tanah tumpang tindih (*overlapping*) seperti yang dikemukakan di atas maka salah satu dari sertipikat yang telah diterbitkan atau akan diterbitkan harus dibatalkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional untuk mencegah adanya sertipikat ganda. Oleh karena itu Pengadilan harus menentukan, menilai, serta memutus siapakah yang berhak memiliki tanah berperkara berdasarkan bukti-bukti dan kesaksian para saksi. Apabila Pengadilan telah memutus perkara pemilikan tanah yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*in kracht van*

⁶² Wawancara dengan Bapak Bambang SH, selaku petugas Bagian Hubungan Kemasyarakatan Badan Pertanahan Nasional Kotamadya Jakarta Selatan pada tanggal 3 Januari 2012 di Kantor Badan Pertanahan Nasional Jakarta Selatan.

gewijsde),⁶³ pihak yang dimenangkan harus mengajukan permohonan kepada kepala Badan Pertanahan Nasional/Kantor Pertanahan yang membatalkan sertipikat tanah pihak yang dikalahkan sesuai dengan Pasal 55 ayat (1), (2) dan (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yaitu :⁶⁴

- (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 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.
- (3) Pencatatan hapusnya hak atas tanah, hak pengelolaan 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 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 ayat (1).

Dengan memperhatikan ketentuan Pasal di atas, maka dapat disimpulkan pembatalan sertipikat tanah yang dikonkretkan dengan membatalkan keputusan Kepala Kantor Pertanahan dilakukan dalam hal :⁶⁵

1. Adanya cacat hukum dalam penerbitan sertipikat, sebagaimana ditemukan sendiri oleh Kepala Kantor Pertanahan bersangkutan;
2. Adanya putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap yang harus dilaksanakan. Amar putusan Pengadilan tersebut

⁶³ Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan*, Cet. Pertama, (Jakarta: Prestasi Pustaka, 2002), hlm. 139 dan hlm. 142.

⁶⁴ Indonesia. *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24, LN No. 59 Tahun 1997, TLN No. 3696, Ps. 55 ayat (1), (2), dan (3).

⁶⁵ Adrian Sutedi, *op.cit.*, hlm. 14.

harus secara tegas memerintahkan pembatalan keputusan pemberian hak yang bersangkutan.

Dalam hal seseorang berhasil membuktikan bahwa surat bukti otentik tersebut yang menjadi dasar penerbitan sertipikat adalah cacat hukum di Pengadilan, sehingga surat bukti tersebut dibatalkan dan sertipikat yang telah diterbitkan menjadi batal demi hukum. Badan Pertanahan Nasional sebagai instansi yang berwenang mengeluarkan sertipikat diperintahkan oleh Pengadilan untuk membatalkan sertipikat dan mencoret pemegang hak yang tertera di dalam sertipikat hak atas tanah. Selanjutnya, pihak yang dimenangkan di Pengadilan melakukan permohonan tertulis untuk dikeluarkannya Surat Keputusan Badan Pertanahan Nasional kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional untuk melakukan pembatalan dan perubahan data sesuai dengan putusan Pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*inkracht*).

Setelah dikeluarkannya putusan dari Pengadilan, maka prosedur pembatalan sertipikat hak atas tanah segera dan pelaksanaan eksekusinya adalah :

1. Pemohon mengajukan pembatalan sertipikat kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional tempat objek sengketa dengan melampirkan keputusan dari Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi atau Mahkamah Agung disertai dengan Berita Acara Eksekusi.
2. Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional kemudian mengajukan permohonan pembatalan sertipikat tersebut dengan membuat kronologis dan riwayat tanah yang menjadi objek sengketa.
3. Setelah Surat Keputusan Badan Pertanahan Nasional tentang pembatalan sertipikat dikeluarkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional, pemohon wajib memenuhi isi dari Surat Keputusan tersebut dengan membayar biaya administrasi pada kas negara dan mencatatkan pembatalan sertipikat tersebut dalam buku tanah pada kantor pertanahan tersebut.

4. Kewajiban dari Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional adalah mencabut dan membatalkan sertipikat pada buku tanah dan daftar umum yang ada dalam administrasi pertanahan, menarik dari peredaran sertipikat hak atas tanah berdasarkan Surat Keputusan Badan Pertanahan Nasional mengenai pembatalan dan menyatakan sudah tidak berlaku lagi. Apabila penarikan sertipikat tidak dapat dilakukan, maka Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional mengumumkan di surat kabar harian nasional yang menyatakan bahwa sertipikat tidak berlaku lagi dan menyatakan pemegang hak atas tanah yang sah atas tanah tersebut.
5. Selanjutnya setelah memenuhi persyaratan seperti di atas, pemohon mengajukan permohonan penerbitan sertipikat yang baru sebagai pengganti dari sertipikat yang dibatalkan sesuai dengan putusan Pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*inkracht*).

2.5 Analisis Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah Karena Terjadinya *Overlapping* Di Cilandak, Jakarta Selatan

2.5.1 Akibat Hukum Atas Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah Karena Terjadinya *Overlapping* Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 438/PDT.G/2008/PN.JKT.SEL, Tanggal 14 Agustus 2008.

Dalam tesis ini, penulis akan menguraikan permasalahan yang terjadi mengenai pembatalan sertipikat hak atas tanah di wilayah Kotamadya Jakarta Selatan berdasarkan data yang diperoleh dari Pengadilan Jakarta Selatan dan pegawai Kantor Badan Pertanahan Nasional Kotamadya Jakarta Selatan sebagai berikut:

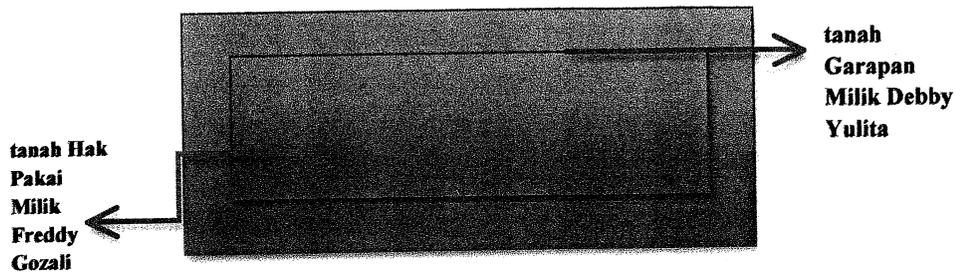
Kasus berawal dari adanya *overlapping* atau tumpang tindihnya antara sertipikat Hak Pakai No. 838/Cilandak Barat, Gambar Situasi No. 161/5692/1982 atas nama Fredy Gozali atas sebidang tanah beserta bangunan yang berada di atasnya yang pada tahun 1983 dibeli dari Ny. Sumarlien Siregar sebagaimana Akta Jual Beli yang dibuat Hadi

Moentoro, SH tertanggal 10 Agustus 1984 No. 758/03/VIII/1984/Cilandak dengan tanah Negara yang terletak di Jalan Cilandak Bawah I No. 66, Rt. 010/Rw. 013 Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, seluas 550 m², yang telah dibeli oleh Debby Yulita yang diperoleh dengan perolehan hak berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli Dan Pengoperan Hak Atas Tanah No. 56 Tanggal 26 April 2007 yang dibuat dihadapan R. Johannes Sarwono SH, Notaris di Jakarta antara Robert Tumiwa selaku penjual dan Debby Yulita selaku pembeli. Bahwa riwayat tanah yang telah dibeli oleh pembeli Debby Yulita berasal dari tanah hak Garapan yang dimiliki oleh Soepriyadi Utomo sejak tahun 1973 dikuasai fisik tanah olehnya yang kemudian telah dijual pengoperan tanah garapan tersebut kepada H. Sugiman pada tanggal 10 Maret 1985 sesuai dengan Surat Pernyataan Penyerahan/Pengoperan Tanah Garapan. Atas kepemilikan tanah hak Garapan tersebut, secara teratur setiap tahun telah membayar lunas Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) hingga saat ini yang terdaftar atas nama H. Sugiman. Selanjutnya sebagai pemilik tanah garapan tersebut secara teratur setiap tahun telah membayar lunas Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) hingga saat ini yang terdaftar atas nama H. Sugiman. Setelah itu, sebagai pemilik tanah garapan tersebut H. Sugiman telah mengajukan Permohonan Hak atas tanahnya kepada instansi yang berwenang dengan mengajukan bukti surat pernyataan tanggal 15 Maret 2005 dibuat oleh H. Sugiman disaksikan dan menandatangani pemilik asal tanah garapan tersebut yaitu Soepriyadi Utoyo serta diketahui dan menandatangani dari Lurah Cilandak Barat tanggal 28 Maret 2005 No. 13/1.711.2 yang menyatakan bahwa tanah tersebut benar berada di wilayah kami dan surat rekomendasi permohonan hak atas tanah Negara No. 96/1.711.1 tanggal 21 Maret 2005 dari Lurah Cilandak Barat atas tanah Negara yang diajukan oleh H. Sugiman, ditujukan kepada Walikota Jakarta Selatan Cq. Kepala Kantor Pertanahan. Bahwa tanah Hak Garapan yang dimiliki oleh H. Sugiman kemudian telah dijual kepada Robert Tumiwa berdasarkan Akta Jual Beli Rumah dan Pengoperan No. 78 tanggal 20 Mei 2005 yang dibuat dihadapan R. Johannes Sarwono SH,

Notaris di Jakarta serta turut hadir dan menandatangani Akta yaitu Kepala Kelurahan Cilandak Barat. Selanjutnya sebagai pemilik tanah yang baru Robert Tumiwa telah mengajukan permohonan hak atas tanahnya kepada Badan Pertanahan Nasional Kotamadya Jakarta Selatan untuk pembuatan sertipikat atas nama Robert Tumiwa. Selama tanah tersebut diajukan permohonan hak, Robert Tumiwa menjualnya kepada Debby Yulita dengan Akta Perjanjian Jual Beli dan Pengoperan Hak Atas Tanah No. 56 Tanggal 26 April 2007 yang dibuat dihadapan R. Johannes Sarwono SH, Notaris di Jakarta. Dengan demikian, secara hukum hak dan kewajibannya berpindah kepada Debby Yulita selaku pembeli yang baru. Bahwa tanpa sepengetahuan Debby Yulita selaku pembeli maupun pihak-pihak manapun yang berkepentingan atas tanah tersebut, ternyata tanah tersebut telah diterbitkan Sertipikat Hak Pakai No. 838/Cilandak Barat, Gambar Situasi No. 161/5692/1982 atas nama Fredy Gozali yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan. Pembeli baru mengetahui adanya sertipikat Hak Pakai tersebut setelah diterimanya Surat No. 209/09-02-HT-PT tanggal 30 Januari 2008 dari Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan bahwa sebidang tanah yang dibeli oleh Debby Yulita adalah sama dengan sebidang tanah milik Fredy Gozali yang terletak di Jalan Cilandak Bawah I No. 66, Rt. 010/Rw. 013, Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, seluas 550 m².

Berdasarkan uraian kasus di atas, terlihat jelas bahwa telah terjadi kasus tumpang tindih (*overlapping*) atas sebidang tanah dan bangunan antara milik Fredy Gozali dan Debby Yulita di Jalan Cilandak Bawah I No. 66, Rt. 010/Rw. 013, Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, seluas 550 m². Kasus tumpang tindih (*overlapping*) yang terjadi merupakan permasalahan tumpang tindih (*overlapping*) seluruhnya dimana tanah milik Fredy Gozali saling tumpang tindih dengan tanah Negara yang akan dimohonkan peningkatan status haknya milik Debby Yulita. Kasus tumpang tindih (*overlapping*) seluruhnya yang terjadi di Jalan Cilandak Bawah I No. 66, Rt. 010/Rw. 013, Kelurahan Cilandak

Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, seluas 550 m² dapat digambarkan sebagai berikut:



Tumpang Tindih (*overlapping*) seluruhnya

Dalam kasus ini telah terjadi permasalahan tumpang tindih (*overlapping*) pada seluruh bagian bidang tanah. Hal ini dapat dilakukan pembatalan salah satu sertifikat hak atas tanah yang sesuai dengan Pasal 62 ayat (1) dan (2) huruf e Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 3 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan, pembatalan sertifikat hak atas tanah dapat terjadi apabila disebabkan oleh beberapa hal, yaitu :

- (1) Sertipikat hak atas tanah yang mengandung cacat hukum administrasi dilakukan pembatalan atau perintah pencatatan perubahan pemeliharaan data pendaftaran tanah menurut peraturan perundang-undangan.
- (2) Cacat hukum administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) antara lain:
 - a. kesalahan prosedur dalam proses penetapan dan/atau pendaftaran hak tanah;
 - b. kesalahan prosedur dalam proses pendaftaran peralihan hak dan/atau sertipikat pengganti;
 - c. kesalahan prosedur dalam proses pendaftaran penegasan dan/atau pengakuan hak atas tanah bekas milik adat;
 - d. kesalahan prosedur dalam proses pengukuran, pemetaan dan/atau perhitungan luas;
 - e. tumpang tindih hak atau sertipikat hak atas tanah;
 - f. kesalahan subyek dan/atau obyek hak; dan

g. kesalahan lain dalam penerapan peraturan perundang-undangan.

Sesuai dengan ketentuan tersebut, maka dalam kasus tumpang tindih (*overlapping*) ini dapat dilakukan pembatalan karena adanya suatu bidang tanah yang di atasnya dimiliki oleh dua pihak yang bersengketa yaitu Fredy Gozali dan Debby Yulita dimana di atasnya juga terdapat tumpang tindih hak antara Sertipikat Hak Pakai No. 838/Cilandak Barat, Gambar Situasi No. 161/5692/1982 dengan Tanah Garapan yang sedang diajukan permohonan haknya oleh Debby Yulita.

Kasus tumpang tindih (*overlapping*) ini antara sebidang tanah dengan status Sertipikat Hak Pakai No. 838/Cilandak Barat, Gambar Situasi No. 161/5692/1982 atas nama Fredy Gozali beserta bangunan yang berada di atasnya yang pada tahun 1983 dibeli dari Ny. Sumarlien Siregar sebagaimana Akta Jual Beli yang dibuat Hadi Moentoro, SH tertanggal 10 Agustus 1984 No. 758/03/VIII/1984/Cilandak dengan tanah Negara yang terletak di Jalan Cilandak Bawah I No. 66, Rt. 010/Rw. 013 Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, seluas 550 m², yang telah dibeli oleh Debby Yulita yang diperoleh dengan perolehan hak berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli Dan Pengoperan Hak Atas Tanah No. 56 Tanggal 26 April 2007 Tanah tersebut ternyata saling tumpang tindih (*overlapping*) yang berarti 1 (satu) bidang tanah dimiliki oleh 2 (dua) pihak sekaligus. Semula asal muasal tanah tersebut adalah tanah Hak Garapan yang dimiliki oleh Soepriyadi Utomo sejak tahun 1973 artinya menurut Pasal 1 angka 2 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah Kegiatan Pendaftaran Tanah Tertentu, tanah Negara adalah:

“Tanah Negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh Negara adalah tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu Hak Atas Tanah.”

Pasal tersebut membuktikan dengan jelas bahwa yang dimaksud dengan tanah Negara adalah tanah yang tidak mempunyai status hak atas tanah dan siapapun dapat mengajukan permohonan hak atas tanah Negara

tersebut dan membayar Pajak Bumi dan Bangunan tanah tersebut serta memasukan kepada Kas Negara. Sejak tahun 1973 fisik tanah Negara tersebut sudah dikuasai olehnya dan setelah itu dijual dengan pengoperan tanah Garapan tersebut kepada H. Sugiman pada tanggal 10 Maret 1985 sesuai dengan surat pernyataan pengoperan tanah Garapan.

Bahwa atas tanah Garapan tersebut, secara teratur setiap tahun telah membayar lunas Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas nama H. Sugiman sampai saat ini. Selanjutnya, H. Sugiman mengajukan permohonan Hak ke Badan Pertanahan Nasional untuk memperoleh tanah tersebut dengan permohonan peningkatan hak dengan cara dilakukan pengukuran bidang tanah, memeriksa keabsahan surat-surat pemohon. Setelah itu, anggota panitia yang terdiri dari lurah dan camat akan memeriksa bidang tanahnya dan akan memutuskan untuk memberikan rekomendasi kepada Badan Pertanahan Nasional apakah tanah tersebut layak diberikan rekomendasi peningkatan hak atau tidak. Selama permohonan hak berlangsung, H. Sugiman menjual tanah tersebut kepada Robert Tumiwa yang berarti segala hak dan kewajiban atas tanah tersebut berpindah kepada Robert Tumiwa. Jual Beli tersebut dilakukan berdasarkan Akta Jual Beli Rumah dan Pengoperan Hak yang dibuat oleh R. Johannes Sarwono, S.H., Notaris di Jakarta. Setelah itu, dijual lagi kepada Debby Yulita dimana selanjutnya ia yang harus mengurus permohonan hak selanjutnya untuk memiliki sertipikat sebagai surat tanda bukti hak yang kuat seperti yang terdapat dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yaitu :

“Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.”

Pasal tersebut membuktikan bahwa sertipikat adalah alat bukti yang kuat. Debby Yulita sebagai pembeli tanah tersebut harus mengurus permohonan hak agar dikeluarkannya sertipikat atas namanya dan

kepemilikan sertipikat tersebut selama tidak dapat dibuktikan dengan sebaliknya tanah yang berada di Cilandak tersebut, data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalam bidang tanahnya harus diterima sebagai data yang benar baik dalam melakukan perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam berpekara di Pengadilan. Data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertipikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Data-data yang akan dimuat di dalam sertipikat tersebut mempunyai sifat terbuka untuk umum, hingga pihak yang berkepentingan dapat dan PPAT wajib mencocokkan data dalam sertipikat itu apakah sesuai dengan yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang disajikan di Kantor Pertanahan.

Dalam kasus ini, Debby Yulita hendak melakukan permohonan hak atas tanah dimana jika Badan Pertanahan Nasional menyetujui, maka akan diberikan sertipikat Hak Atas Tanah dan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia akan menetapkan pemberian hak atas status tanahnya yang menurut Pasal 4 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah Kegiatan Pendaftaran Tanah Tertentu yaitu:

“Pemberian Hak Atas Tanah adalah penetapan Pemerintah yang memberikan suatu Hak Atas Tanah negara, termasuk perpanjangan jangka waktu hak dan pembaharuan hak serta pemberian hak di atas Hak Pengelolaan.”

Pemberian Hak Atas Tanah ditetapkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional sesuai dengan Pasal 10 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah Kegiatan Pendaftaran Tanah Tertentu yaitu:

“Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia menetapkan pemberian Hak Atas Tanah yang diberikan secara umum”

Bahwa bidang tanah yang sedang dilakukan pengurusan permohonan hak oleh Debby Yulita ternyata setelah dilakukan pengecekan ke Badan Pertanahan Nasional, tanpa sepengetahuannya telah diterbitkan

sertipikat Hak Pakai No. 838/Cilandak Barat, Gambar Situasi No. 161/5692/1982 atas nama Fredy Gozali yang berarti bahwa tanah tersebut adalah milik Fredy Gozali seluruhnya. Hal ini merupakan permasalahan kasus *overlapping* dimana Freddy Gozali juga berhak atas bidang tanah tersebut yang dibuktikan dengan adanya sertipikat Hak Pakai No. 838/Cilandak Barat dan Debby Yulita juga berhak atas tanah tersebut karena ia sudah membeli tanahnya dengan melakukan jual beli kepada Robert Tumiwa. Dikarenakan ini menjadi permasalahan sengketa yang berujung kepada inti permasalahan yaitu siapa yang lebih berhak atas kepemilikan atas bidang tanah tersebut maka dengan ini dilakukan proses mediasi antara kedua belah pihak terlebih dahulu di Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan dimana pihak Fredy Gozali tidak diketahui keberadaannya dimana sehingga hanya diwakilkan oleh pihak dari Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan yang mengeluarkan Sertipikat Hak Pakai No. 838/Cilandak Barat atas nama Fredy Gozali. Pada proses mediasi antara kedua belah pihak ternyata tidak menemukan kata mufakat atau kesepakatan akan penyelesaian bidang tanah yang *overlapping* tersebut yang terjadi di Cilandak, Jakarta Selatan.

Akhirnya setelah proses mediasi antara pihak yang bersengketa tidak menemukan jalan keluar, Debby Yulita selaku pembeli yang beritikad baik mengajukan gugatan kepada Fredy Gozali dan Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan untuk menuntut penerbitan sertipikat atas tanah tersebut. Di dalam proses persidangan, Penggugat diwakili oleh Kuasanya yaitu Bisma Anwar, S.H., dan untuk Tergugat I Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah memanggil Fredy Gozali selaku sampai dengan 3 (tiga) kali panggilan tetapi Tergugat tidak pernah memenuhi panggilan yang berarti di dalam sengketa ini Tergugat I dianggap telah melepaskan haknya dan hanya diwakili oleh Tergugat II yaitu Yahya selaku kuasa dari pihak Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan berdasarkan surat kuasa khusus dari Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan tertanggal 5 Mei 2008 No. 847/09.02.SKP. Selama proses pembuktian di dalam persidangan, kedua

belah pihak yang bersengketa memberikan bukti-bukti yang kuat atas kepemilikan tanah tersebut dimana bukti-bukti tersebut sebelumnya telah diperlihatkan di proses mediasi, yaitu berupa :

Bukti-bukti dari Penggugat, yaitu:

1. Akta Perjanjian Jual Beli Dan Pengoperan Hak Atas Tanah No. 56 Tanggal 26 April 2007 yang dibuat dihadapan R. Johannes Sarwono SH, Notaris di Jakarta antara Robert Tumiwa selaku penjual dan Debby Yulita selaku pembeli atas sebidang tanah di Jalan Cilandak Bawah I No. 66 Rt. 010/Rw. 013, Kelurahan Cilandak, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan;
2. Bukti Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan masa tahun 2007 dan 1999 atas tanah yg menjadi objek sengketa;
3. Surat Pernyataan Penyerahan/Pengoperan Tanah Garapan tanggal 10 Maret 1985 dari Soepriyadi Utoyo kepada H.Sugiman atas tanah Negara yang terletak di Jalan Cilandak Bawah I No. 66 Rt. 010/Rw. 013, Kelurahan Cilandak, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan;
4. Surat Pernyataan dari H. Sugiman tanggal 15 Maret 2005 dan 20 Mei 2005 yang dibenarkan/diketahui oleh Lurah Cilandak Barat yang menyatakan bahwa tanah tersebut betul di wilayah kamu dan fisiknya dikuasai oleh H. Sugiman;
5. Akta Jual Beli Rumah dan Pengoperan Nomor 78 tanggal 20 Mei 2005 dibuat di hadapan R. Johannes Sarwono, SH., Notaris/PPAT di Jakarta antara H. Sugiman dengan Robert Tumiwa;
6. Surat Jual Beli Rumah di atas tanah Negara antara H. Sugiman dengan Robert Tumiwa tanggal 20 Mei 2005 atas tanah tersebut, mengetahui.dibenarkan oleh Lurah Cilandak Barat tanggal 26 Mei 2005 Nomor : 19/1.711.1 menyatakan bahwa tanah tersebut betul berada di wilayah kami dan fisiknya dikuasai sepenuhnya oleh H. Sugiman;
7. Rekomendasi Permohonan Hak Atas Tanah Negara yang telah dicatatkan dalam Register Kecamatan Cilandak atas tanah tersebut yang menjadi objek sengketa.

Bukti-bukti dari Tergugat II, yaitu:

1. Buku Tanah Hak Pakai No. 838/Cilandak atas nama Fredy Gozali sesuai Gambar Situasi No. 161/5692/1982 tanggal 8 Oktober 1982.

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I tidak pernah menghadiri persidangan maka tidak dapat dilakukan proses mediasi di Pengadilan sebagaimana ketentuan Perma No. 2 Tahun 2003 tidak dapat dilakukan tetapi walaupun demikian selama proses persidangan belum selesai dan jika Tergugat I hadir di persidangan, maka sebagaimana ketentuan Pasal 130 HIR/154 Rbg perdamaian di antara para pihak yang berperkara masih dapat dilakukan. Pihak Penggugat menuntut kepada Tergugat I, II untuk mencoret buku tanah atas nama Fredy Gozali dan meminta Tergugat II untuk menerbitkan sertipikat hak atas tanah yang diperoleh dari perolehan Hak atas tanah Garapan atas nama Debby Yulita dikarenakan Tergugat I selama ini tidak pernah menempati atau menguasai fisik dari tanah tersebut dan yang membayar Pajak Bumi dan Bangunan selama ini atas nama H. Sugiman dimana ia adalah pemilik tanah sebelum Robert Tumiwa. Dikarenakan pihak Tergugat membawa bukti yang kuat dan Penggugat juga membawa bukti yang kuat maka dengan ini Pengadilan Negeri Jakarta Selatan memutuskan sengketa kepemilikan tanah dimana siapa yang lebih berhak atas tanah tersebut adalah Debby Yulita orang yang berhak atas kepemilikan tanah tersebut, dan pihak Tergugat dinyatakan tidak berhak lagi karena selama ini Fredy Gozali tidak pernah memperpanjang hak pakainya atas tanah tersebut dan tidak pernah menguasai bidang tanahnya sejak dulu sehingga Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan harus mencoret buku tanah tersebut dan menerbitkan sertipikat hak atas tanah atas nama Debby Yulita selaku pemilik yang sah secara hukum.

Debby Yulita selaku pihak yang dimenangkan harus mengajukan permohonan kepada kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan untuk membatalkan sertipikat tanah Hak Pakai No. 838/Cilandak Barat, Gambar Situasi No. 161/5692/1982 atas nama Fredy Gozali milik pihak yang dikalahkan sesuai dengan Pasal 55 ayat (1), (2) dan (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yaitu

Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan wajib memberitahukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan mengenai isi semua putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht*) dan penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan 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 menjadi milik Debby Yulita dan pencatatan sebagaimana dimaksud dilakukan atas permintaan pihak yang menang yaitu Debby Yulita berdasarkan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht*) atau salinan penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan diserahkan olehnya kepada Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan. Pencatatan hapusnya hak pakai atas bidang tanah di Jalan Cilandak Bawah I No. 66, Rt. 010/Rw. 013 Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, seluas 550 m², berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dilakukan setelah diperoleh surat keputusan mengenai hapusnya hak yang bersangkutan dari Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan.

Setelah dikeluarkannya putusan Pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht*) yang menyatakan bahwa status tanah berperkara tersebut telah kembali mejadi tanah Negara, yang berasal dari tanah Garapan yang dikuasai fisiknya oleh Soepriyadi Utomo sejak tahun 1973 dan dikarenakan fakta yang terjadi bahwa pada tahun 1983 terhadap tanah sengketa tersebut telah diterbitkan Sertipikat Hak Pakai tertanggal 24 February 1983 No. 838/Cilandak atas nama Ny. Sumarlien Siregar yang kemudian dijual kepada Fredy Gozali selaku Tergugat I sebagaimana Akta Jual Beli yang dibuat oleh Hadi Moentoro, S.H., tertanggal 10 Agustus 1984 No. 758/03/VII/1984/Cilandak dan dari masa berlakunya hak pakai selama 10 tahun terhitung dari tanggal 24 Februari 1983 sampai dengan tanggal 23 Februari 1994, Fredy Gozali selaku Tergugat I tidak pernah mengajukan perpanjangan masa berlakunya

Hak Pakai tersebut serta tidak pernah menguasai fisik atas bidang tanah dan bangunan tersebut sehingga dengan demikian status hukum tanah tersebut menjadi tanah Negara dan Fredy Gozali secara yuridis dianggap telah melepaskan haknya untuk memperpanjang status hak pakainya terhadap tanah obyek perkara, apalagi di atas tanah tersebut terdapat sebuah rumah/bangunan milik Debby Yulita selaku Penggugat yang menurut ketentuan Hukum Agraria haknya adalah terpisah dari hak atas tanah, maka dengan demikian Debby Yulita selaku Penggugat mempunyai hak prioritas terlebih dahulu untuk memperoleh peningkatan hak atas tanah Negara yang telah ditempati dan dikuasainya tersebut. Berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta, maka Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan harus melakukan pencoretan buku pada Sertipikat Hak Pakai No. 838/Cilandak Barat, Gambar Situasi No. 161/5692/1982 atas nama Fredy Gozali selaku Tergugat I dan menerbitkan Sertipikat Hak Atas Tanah atas nama Debby Yulita selaku Penggugat atas sebidang tanah beserta bangunan yang berada di atasnya berupa tanah Negara terletak di Jalan Cilandak Bawah I No. 66, Rt. 010/Rw. 013, Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, seluas 550 m² yang diperoleh dengan perolehan hak dari Robert Tumiwa berdasarkan Akta Jual Beli Dan Pengoperan Hak Atas Tanah No. 56 tanggal 26 April 2007 dibuat dihadapan R. Johannes Sarwono, S.H., Notaris di Jakarta.

2.5.2 Tanggung Jawab Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan Dalam Menyelesaikan Permasalahan Sengketa *Overlapping* Yang Terjadi

Dalam sengketa objek tanah tumpang tindih (*overlapping*) antara Sertipikat Hak Pakai dengan tanah Negara di atas satu bidang tanah yang sama di Cilandak, Debby Yulita selaku Penggugat berhasil membuktikan bahwa Akta Jual Beli atas bidang tanah di Jalan Cilandak Bawah I No. 66, Rt. 010/Rw. 013 Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, seluas 550 m² adalah miliknya sah secara hukum. Setelah dikeluarkannya putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, maka

sertipikat yang telah diterbitkan terlebih dahulu dinyatakan kembali sebagai tanah Negara akibat Fredy Gozali selaku Tergugat I tidak pernah memperpanjang Hak Pakainya selama 10 tahun sehingga perpanjangan hak pakainya telah habis masa berlakunya. Badan Pertanahan Nasional sebagai instansi yang berwenang wajib mengeluarkan sertipikat hak atas tanah atas nama Debby Yulita seperti yang telah diputuskan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan. Selanjutnya, Pengadilan telah memutuskan juga untuk membatalkan sertipikat dan mencoret pemegang hak yang tertera di dalam Buku Tanah pada Sertipikat Hak Pakai No. 838/Cilandak atas nama Fredy Gozali sesuai Gambar Situasi No. 161/5692/1982 tanggal 8 Oktober 1982 menjadi atas nama Debby Yulita. Selanjutnya, pihak yang dimenangkan di Pengadilan melakukan permohonan tertulis untuk dikeluarkannya Surat Keputusan Badan Pertanahan Nasional kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional untuk melakukan pembatalan dan perubahan data sesuai dengan putusan Pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*inkracht*).

Merupakan tugas dan kewajiban pokok Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan untuk bertanggungjawab ketika terjadi sengketa *overlapping*. Tanggung jawab yang pertama dilakukan adalah melayani para pihak yang bersengketa dengan menerima pengaduan dari para pihak yang bersengketa dan mengumpulkan data-data riwayat tanah yang menjadi objek sengketa berupa data fisik dan data yuridis objek sengketa termasuk surat-surat yang berkaitan langsung dengan bidang tanah tersebut. Setelah itu, petugas dari Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan melakukan penelitian dengan datang langsung ke lokasi objek sengketa untuk mengecek dan meneliti sesuai dengan pengaduan dan data-data yang telah didapat apakah sesuai atau tidak mengenai batas-batas tanahnya yang menjadi sengketa *overlapping*. Setelah selesai proses penelitian data-data atas bidang tanah yang menjadi objek sengketa tersebut, Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan mengadakan proses mediasi terlebih dahulu dimana ada pihak ketiga sebagai mediator yang ditunjuk dari Kantor Pertanahan untuk menjadi

penghubung dan membantu proses penyelesaian sengketa *overlapping* yang terjadi antara para pihak yang bersengketa yaitu Debby Yulita dengan Fredy Gozali dan perwakilan dari pihak Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan selaku pihak yang bersengketa.

Di dalam proses mediasi, para pihak yang bersengketa diberi kesempatan untuk menjelaskan duduk perkara tanah yang menjadi objek sengketa di Jalan Cilandak Bawah I No. 66 Rt. 010/Rw. 013, Kelurahan Cilandak, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan tersebut dengan musyawarah untuk mencapai kesepakatan yang disetujui oleh kedua belah pihak. Para pihak di tahap mediasi ini berkewajiban pula menunjukkan bukti-bukti yang mereka punya seperti:

Bukti-bukti dari Debby Yulita, yaitu:

1. Akta Perjanjian Jual Beli Dan Pengoperan Hak Atas Tanah No. 56 Tanggal 26 April 2007 yang dibuat dihadapan R. Johannes Sarwono SH, Notaris di Jakarta antara Robert Tumiwa selaku penjual dan Debby Yulita selaku pembeli atas sebidang tanah di Jalan Cilandak Bawah I No. 66 Rt. 010/Rw. 013, Kelurahan Cilandak, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan;
2. Bukti Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan masa tahun 2007 dan 1999 atas tanah yg menjadi objek sengketa;
3. Surat Pernyataan Penyerahan/Pengoperan Tanah Garapan tanggal 10 Maret 1985 dari Soepriyadi Utoyo kepada H.Sugiman atas tanah Negara yang terletak di Jalan Cilandak Bawah I No. 66 Rt. 010/Rw. 013, Kelurahan Cilandak, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan;
4. Surat Pernyataan dari H. Sugiman tanggal 15 Maret 2005 dan 20 Mei 2005 yang dibenarkan/diketahui oleh Lurah Cilandak Barat yang menyatakan bahwa tanah tersebut betul di wilayah kamu dan fisiknya dikuasai oleh H. Sugiman;
5. Akta Jual Beli Rumah dan Pengoperan Nomor 78 tanggal 20 Mei 2005 dibuat di hadapan R. Johannes Sarwono, SH., Notaris/PPAT di Jakarta antara H. Sugiman dengan Robert Tumiwa;

6. Surat Jual Beli Rumah di atas tanah Negara antara H. Sugiman dengan Robert Tumiwa tanggal 20 Mei 2005 atas tanah tersebut, mengetahui.dibenarkan oleh Lurah Cilandak Barat tanggal 26 Mei 2005 Nomor : 19/1.711.1 menyatakan bahwa tanah tersebut betul berada di wilayah kami dan fisiknya dikuasai sepenuhnya oleh H. Sugiman;
7. Rekomendasi Permohonan Hak Atas Tanah Negara yang telah dicatatkan dalam Register Kecamatan Cilandak atas tanah tersebut yang menjadi objek sengketa.

Bukti-bukti dari pihak Fredy Gozali dan Kantor Pertanahan Jakarta Selatan, yaitu:

1. Buku Tanah Hak Pakai No. 838/Cilandak atas nama Fredy Gozali sesuai Gambar Situasi No. 161/5692/1982 tanggal 8 Oktober 1982.

Setelah melalui proses mediasi antara para pihak yang bersengketa dengan menunjukkan bukti-bukti yang ada atas kepemilikan sebidang tanah di Jalan Cilandak Bawah I No. 66 Rt. 010/Rw. 013, Kelurahan Cilandak, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan dan ternyata penyelesaian dengan cara damai tersebut tidak tercapai kesepakatan mengenai penyelesaian permasalahan mengenai objek sengketa, maka dengan ini ditempuh penyelesaian terakhir mengenai objek sengketa dengan cara Debby Yulita selaku Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk menggugat Fredy Gozali selaku Tergugat I dan Kepala Badan Pertanahan Nasional Cq Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Cq Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan selaku Tergugat II. Dikarenakan Fredy Gozali tidak diketahui keberadaanya dimana karena sudah dipanggil beberapa kali dengan surat panggilan secara sah dan patut menurut hukum dan tidak pernah datang ke proses mediasi maupun panggilan sidang di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan serta tidak pernah menunjuk kuasa hukumnya maka dengan ini Fredy Gozali dianggap telah melepaskan haknya untuk membela kepentingan hukumnya di persidangan dan persidangan hanya dihadiri oleh Tergugat II yang diwakili oleh pihak yang ditunjuk langsung oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan.

Setelah menimbang sesuai dengan fakta dan bukti yang ada dari kedua belah pihak, akhirnya Pengadilan Negeri Jakarta Selatan memutuskan bahwa Debby Yulita selaku Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik dan sah secara hukum atas bidang tanah yang terletak di Jalan Cilandak Bawah I No. 66, Rt. 010/Rw. 013, Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, seluas 550 m² serta wajib dilindungi secara hukum atas kepemilikan tanahnya karena Tergugat I tidak pernah memperpanjang hak pakainya sehingga masa berlakunya sertipikat hak pakai sudah habis. Dengan ini, Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan wajib untuk melakukan perlindungan hukum terhadap Debby Yulita selaku pembeli yang sah secara hukum dengan melakukan pembatalan dan pencoretan buku tanah pada Sertipikat Hak Pakai No. 838/Cilandak Barat, Gambar Situasi No. 161/5692/1982 atas nama Fredy Gozali dan menerbitkan Sertipikat Hak Atas Tanah atas nama Debby Yulita selaku pembeli yang sah secara hukum atas sebidang tanah beserta bangunan yang berada di atasnya berupa tanah Negara yang lokasinya terletak di Jalan Cilandak Bawah I No. 66, Rt. 010/Rw. 013, Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, seluas 550 m² yang diperoleh dengan perolehan hak dari Robert Tumiwa berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli Dan Pengoperan Hak Atas Tanah Nomor : 56 tanggal 26 April 2007 yang dibuat di hadapan R. Johannes Sarwono, SH., Notaris di Jakarta dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

Sebelah Utara : tanah Bapak Atmono Suryo
Sebelah Selatan : jalan setapak/gang
Sebelah Timur : jalan Cilandak Bawah I
Sebelah Barat : tanah Bapak Atmono Suryo

Selain itu, Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan berkewajiban mencabut buku tanah dan daftar umum yang ada di dalam administrasi pertanahan, menarik dari peredaran Sertipikat Hak Pakai No. 838/Cilandak Barat, Gambar Situasi No. 161/5692/1982 atas nama Fredy Gozali berdasarkan Surat Keputusan Badan Pertanahan Nasional mengenai pembatalan dan menyatakan sudah tidak berlaku lagi karena sudah habis masa berlaku hak pakainya karena selama ini tidak diperpanjang lagi serta

wajib untuk membuat pengumuman di surat kabar harian Nasional yang menyatakan bahwa Sertipikat Hak Pakai No. 838/Cilandak Barat, Gambar Situasi No. 161/5692/1982 atas nama Fredy Gozali sudah dicoret dan masa berlakunya sudah habis berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 438/PDT.G/2008/PN.JKT.SEL, tanggal 14 Agustus 2008.

Berdasarkan ketentuan peraturan mengenai proses pembuatan hukum administrasi pertanahan terhadap keputusan/surat cacat hukum administrasi diatur di Pasal 64 ayat (1), (2) dan (3) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 3 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan, yaitu :

- (1) Permohonan/usulan pembuatan hukum administrasi pertanahan terhadap sertipikat hak atas tanah yang cacat hukum administrasi dapat diajukan oleh pihak yang berkepentingan/pemohon atau kuasanya.
- (2) Permohonan/usulan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan kepada Kantor Pertanahan atau Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, atau BPN RI.
- (3) Surat permohonan/usulan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilampiri data pendukung antara lain:
 - a. sertipikat hak atas tanah yang kedapatan cacat hukum administrasi;
 - b. hasil pengolahan data yang membuktikan adanya cacat hukum administrasi;
 - c. salinan amar putusan pengadilan atau pertimbangan hakim dalam menjatuhkan putusan yang substansinya menyatakan tidak sah dan/atau palsu dokumen yang digunakan dalam proses penerbitan sertipikat hak atas tanah;
 - d. surat-surat lain yang mendukung alasan permohonan pembatalan

Oleh karena itu, untuk mendapatkan sertipikat hak atas tanah yang baru atas nama Debby Yulita, maka Debby Yulita selaku pemohon harus mengajukan permohonan pembatalan sertipikat dan permohonan penerbitan

sertipikat yang baru sebagai pengganti dari sertipikat yang telah dinyatakan habis masa berlaku hak pakainya dan dicoret berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 438/PDT.G/2008/PN.JKT.SEL, tanggal 14 Agustus 2008 kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Kantor Pertanahan Wilayah Kotamadya Jakarta Selatan dengan melampirkan amar Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 438/PDT.G/2008/PN.JKT.SEL, tanggal 14 Agustus 2008 yang sudah mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*inkracht*) yang memutuskan pencoretan dan pembatalan Sertipikat Hak Pakai No. 838/Cilandak Barat, Gambar Situasi No. 161/5692/1982 atas nama Fredy Gozali serta menerbitkan sertipikat hak atas tanah atas nama Debby Yulita, hasil-hasil pengolahan data yang membuktikan terjadinya tumpang tindih (*overlapping*), surat-surat lain yang mendukung proses pembatalan.

Selanjutnya, sesuai dengan ketentuan Pasal 63 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 3 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan, Perbuatan hukum administrasi pertanahan terhadap sertipikat hak atas tanah yang cacat hukum administrasi dilaksanakan dengan:

- a. menerbitkan Surat Keputusan pembatalan; dan/atau
- b. pencatatan pemeliharaan data pendaftaran tanah.

Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan wajib mengajukan permohonan pembatalan sertipikat tersebut dengan membuat kronologis dan riwayat tanah yang menjadi objek sengketa kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional untuk mendapatkan Surat Keputusan Badan Pertanahan Nasional tentang pembatalan sertipikat dikeluarkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan wajib mencatatkan pembatalan sertipikat tersebut dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan sebagai wujud kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah.

BAB 3

PENUTUP

3.1 Kesimpulan

1. Akibat hukum atas pembatalan sertipikat hak atas tanah akibat terjadinya tumpang tindih (*overlapping*) sesuai dengan Pasal 62 ayat (2) huruf e Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 3 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan antara sertipikat Hak Pakai No. 838/Cilandak Barat, Gambar Situasi No. 161/5692/1982 atas nama Fredy Gozali dan sebidang tanah beserta bangunan yang berada di atasnya dengan tanah Negara yang terletak di Jalan Cilandak Bawah I No. 66, Rt. 010/Rw. 013 Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, seluas 550 m², yang telah dibeli oleh Debby Yulita adalah status tanah objek sengketa kembali menjadi tanah Negara karena Fredy Gozali selaku Tergugat I tidak pernah mengajukan perpanjangan masa berlakunya Hak Pakai tersebut serta tidak pernah menguasai fisik atas bidang tanah dan bangunan tersebut sehingga dengan demikian status hukum tanah tersebut menjadi tanah Negara dan Fredy Gozali secara yuridis dianggap telah melepaskan haknya untuk memperpanjang status hak pakainya terhadap tanah obyek perkara. Debby Yulita selaku Penggugat mempunyai hak prioritas terlebih dahulu untuk memperoleh peningkatan hak atas tanah Negara yang telah ditempati dan dikuasainya tersebut dan berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, maka Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan harus melakukan pencoretan buku pada Sertipikat Hak Pakai No. 838/Cilandak Barat, Gambar Situasi No. 161/5692/1982 atas nama Fredy Gozali selaku Tergugat I dan menerbitkan Sertipikat Hak Atas Tanah atas nama Debby Yulita selaku Penggugat atas sebidang tanah beserta bangunan yang berada di atasnya berupa tanah Negara terletak di Jalan Cilandak Bawah I No. 66, Rt. 010/Rw. 013, Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan.

2. Tanggung jawab yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan yaitu melayani para pihak yang bersengketa dengan menerima pengaduan dari para pihak yang bersengketa, mengumpulkan berbagai data riwayat tanah yang menjadi objek sengketa termasuk surat-surat yang berkaitan dengan bidang tanah objek sengketa, melakukan penelitian langsung ke lokasi objek sengketa untuk mengecek dan meneliti sesuai dengan pengaduan dan data-data yang telah didapat apakah sesuai atau tidak mengenai batas-batas tanahnya yang menjadi sengketa *overlapping*, mengadakan proses mediasi dimana ada pihak ketiga sebagai mediator yang ditunjuk dari Kantor Pertanahan untuk membantu proses penyelesaian sengketa *overlapping* yang terjadi antara para pihak yang bersengketa. Setelah proses mediasi tidak berhasil, maka prosesnya diselesaikan melalui Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memutuskan bahwa Debby Yulita adalah pembeli yang beritikad baik dan sah secara hukum atas objek sengketa serta wajib dilindungi secara hukum atas kepemilikan tanah tersebut. Berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 438/PDT.G/2008/PN.JKT.SEL, tanggal 14 Agustus 2008, Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan wajib melakukan pembatalan dan pencoretan buku tanah pada Sertipikat Hak Pakai No. 838/Cilandak Barat, Gambar Situasi No. 161/5692/1982 atas nama Fredy Gozali dan menerbitkan Sertipikat Hak Atas Tanah atas nama Debby Yulita atas objek sengketa di Jalan Cilandak Bawah I No. 66, Rt. 010/Rw. 013, Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, mengajukan permohonan pembatalan sertipikat tersebut dengan membuat kronologis dan riwayat tanah yang menjadi objek sengketa kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional untuk mendapatkan Surat Keputusan Badan Pertanahan Nasional tentang pembatalan sertipikat yang dikeluarkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional dan wajib untuk mencatatkan pembatalan sertipikat tersebut dalam buku tanah, mencabut buku tanah dan daftar umum yang ada di dalam administrasi pertanahan, menarik dari peredaran Sertipikat Hak Pakai No. 838/Cilandak Barat, Gambar Situasi No. 161/5692/1982 atas nama Fredy Gozali berdasarkan Surat Keputusan Badan Pertanahan Nasional mengenai

pembatalan, sesuai dengan ketentuan Pasal 63 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 3 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan, Perbuatan hukum administrasi pertanahan terhadap sertipikat hak atas tanah yang cacat hukum administrasi dilaksanakan dengan menerbitkan Surat Keputusan pembatalan dan/atau pencatatan pemeliharaan data pendaftaran tanah serta menyatakan sudah tidak berlaku lagi karena sudah habis masa berlaku hak pakainya karena selama ini tidak diperpanjang lagi serta wajib untuk membuat pengumuman di surat kabar harian Nasional yang menyatakan bahwa Sertipikat Hak Pakai No. 838/Cilandak Barat, Gambar Situasi No. 161/5692/1982 atas nama Fredy Gozali sudah dilakukan pembatalan dengan dilakukannya pencoretan namanya pada Buku Tanah karena masa berlakunya sudah habis.

3.2 Saran

1. Dalam hal kasus tumpang tindih (*overlapping*) yang terjadi di Cilandak, Jakarta Selatan, hendaknya Badan Pertanahan Nasional lebih terbuka atas data-data publik mengenai riwayat tanah dan dokumen-dokumen objek sengketa terutama kepada para pihak yang bersengketa serta pihak ketiga di dalam permasalahan tumpang tindih (*overlapping*) ini. Hal ini dimaksudkan untuk adanya keterbukaan di antara semua pihak agar permasalahan tumpang tindih (*overlapping*) dapat diketahui sejak awal supaya tidak terulang lagi kejadian tumpang tindih (*overlapping*) di kemudian hari karena data-data dan informasi sudah diketahui secara lengkap dan jelas oleh para pihak.
2. Untuk menghindari terjadinya tumpang tindih (*overlapping*), sudah saatnya Negara Indonesia menganut sistem positif di dalam pendaftaran tanah karena di dalam sistem positif pendaftaran subyek dan obyek hak itu merupakan kebenaran mutlak atau kebenaran yang tidak dapat diganggu gugat sehingga hanya menerbitkan satu sertipikat dan sertipikat tidak bisa diterbitkan lagi jika ada yang menggugat atas bidang tanah tersebut karena sudah ada sertipikat yang terbit sebelumnya. Kalau sistem negatif yang menganut unsur positif seperti yang dianut Negara Indonesia, sertipikat dapat diterbitkan lagi

jika ada seseorang yang dapat membuktikan sebaliknya mengenai sertipikat tersebut di Pengadilan sehingga hal ini sering menimbulkan pertikaian antara para pihak yang bersengketa dan adanya pendaftaran Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) pada setiap bidang tanah yang didaftarkan.

3. Dalam hal terjadi penerbitan sertipikat lagi berdasarkan keputusan Pengadilan, maka hendaknya di Indonesia ada lembaga yang mengatasi permasalahan sengketa tanah dengan harus membayar ganti rugi atas kerugian yang didapat oleh pihak yang kalah dan dirugikan dalam suatu kepemilikan atas bidang objek sengketa tanah seperti lembaga asuransi.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku :

- A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Cet.2, Bandung: Mandar Maju, 1994.
- Badan Pertanahan Nasional, *Himpunan Karya Tulis Pendaftaran Tanah*.
- Bachtiar. Effendi, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia Dan Peraturan Pelaksanaannya*, Bandung:Alumni,1993.
- Chomzah, Ali Achmad, *Hukum Pertanahan*, Cet. Pertama, Jakarta: Prestasi Pustaka, 2002.
- Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya Jilid 1 Hukum Tanah Nasional*, Cet. 3, Jakarta: Djambatan, 2005.
- _____, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, cet.3, Universitas Trisakti : Jakarta, 2007.
- Hutagalung, Arie S, *Asas Hukum Agraria Naskah Ajar Mata Kuliah Hukum Agraria*, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta.
- _____, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, Jakarta: Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, 2005.
- Mertokusumo, Soedikno, *Hukum dan Politik Agraria*, Jakarta: Karunika, 1988.
- Santoso, Urip, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana, 2010.
- Soebekti, *Kamus Hukum*, Jakarta: Pradnya Paramitra, 1982.
- SP Sangun, Florianus, *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*, cet. 4, Visi Media: Jakarta, 2008.
- Sutedi, Adrian, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, cet.1, Jakarta: Sinar Grafika, 2007.
- _____, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika, 2011.

B. Peraturan Perundang-undangan :

Indonesia. *Keputusan Presiden Tentang Rencana Pembangunan Lima Tahun Ketiga (REPELITA III)*, Keppres No. 7 Tahun 1979.

_____. *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Dan Kantor Pertanahan*, Peraturan KBPN No. 4 Tahun 2006.

_____. *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Tentang Tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan*, Peraturan KBPN No. 3 Tahun 2011.

_____. *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah Tertentu*, Peraturan KBPN No. 1 Tahun 2011.

_____. *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24, LN No. 59 Tahun 1997, TLN No. 3696.

_____. *Peraturan Presiden Tentang Badan Pertanahan Nasional*. Perpres No. 10 Tahun 2006, Tanggal 11 April 2006.

_____. *Undang-Undang Tentang Pokok Agraria*. UU No. 5, LN No. 104 Tahun 1960, TLN No. 243.

C. Narasumber :

Bambang, S.H., wawancara dengan staff Bagian Hubungan Kemasyarakatan Badan Pertanahan Nasional Kotamadya Jakarta Selatan, Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan, 3 Januari 2012.