



UNIVERSITAS INDONESIA

**Pembatalan Sertipikat Karena Kesalahan Proses
Pencatatan Perubahan Nama
(Tinjauan Yuridis Terhadap Putusan Mahkamah
Agung No. 1809K/PDT/2008)**

TESIS

Henry

1006802830

**FAKULTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
JUNI 2012**



UNIVERSITAS INDONESIA

**Pembatalan Sertipikat Karena Kesalahan Proses
Pencatatan Perubahan Nama
(Tinjauan Yuridis Terhadap Putusan Mahkamah
Agung No. 1809K/PDT/2008)**

TESIS

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

Henry

1006802830

**FAKULTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
JUNI 2012**

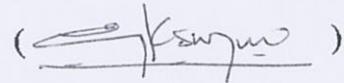
HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :
Nama : HENRY
NPM : 1006802830
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul Tesis : **Pembatalan Sertipikat Karena Kesalahan Proses
Pencatatan Perubahan Nama (Tinjauan Yuridis
Terhadap Putusan Mahkamah Agung No.
1809K/PDT/2008)**

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

DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Enny Koeswarni, S.H., M.Kn.

()

Penguji : Dr. Arsin Lukman, S.H.

()

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

()

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 21 Juni 2012

KATA PENGANTAR

Puji syukur saya panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, karena atas berkat dan rahmat-Nya, saya dapat menyelesaikan tesis ini yang berjudul **“Pembatalan Sertipikat Karena Kesalahan Proses Pencatatan Perubahan Nama (Tinjauan Yuridis Terhadap Putusan Mahkamah Agung No.1809K/PDT/2008)”** tepat pada waktunya.

Penulisan Tesis ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Magister Kenotariatan Jurusan Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Saya menyadari bahwa, tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, dan masa perkuliahan sampai pada penyusunan tesis ini, sangatlah sulit bagi saya untuk menyelesaikan tesis ini. Oleh karena itu, saya mengucapkan terima kasih kepada :

1. Yang terhormat, Bapak Dr. Drs. Widodo Suryandono, S.H., M.H., selaku Ketua Sub Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
2. Yang Terhormat, Ibu Enny Koeswarni, S.H., M.Kn., selaku dosen pembimbing yang telah menyediakan waktu, tenaga, dan pikiran untuk mengarahkan saya dalam penyusunan tesis ini;
3. Yang Terhormat Bapak Dr. Arsin Lukman, S.H. yang telah meluangkan waktunya untuk menguji tesis ini:
4. Yang terhormat, Bapak dan Ibu Dosen Magister Kenotariatan yang telah memberikan ilmunya selama penulis menjalani kuliah.
5. Yang terhormat, staff pengajar Program Notariat Fakultas Hukum Universitas Indonesia dan seluruh Civitas Akademika Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
6. Istri, Winnie Windayaniie, dan Kedua anak penulis, Kezie Gunawan dan Naomi Kei Gunawan

7. Kedua orang tua, Papa, Mama, Kakak dan Adik, serta keluarga besar Penulis yang telah memberikan semangat dan mendoakan serta dukungan moral dan material selama ini.
8. Para sahabat, Amelia Nursyirwan, S.H., Deska Natalia, S.H., Fati Zulfiani, S.H., Gibson Thomasyadi, S.H., Indra Pranajaya., S.H., Meyrin, S.H., Putri Andriani Marvi, S.H., serta teman-teman Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia angkatan 2010 atas dukungan dan perhatian yang diberikan selama perkuliahan dan dalam penulisan tesis.
9. Sahabat-sahabat yang diluar lingkup universitas yang telah banyak memberikan motivasi dalam menyelesaikan tesis ini.
10. Dan seluruh pihak yang telah membantu memperlancar proses penulisan tesis yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Akhir kata, saya berharap Tuhan Yang Maha Esa berkenan membalas segala kebaikan semua pihak yang telah membantu semoga tesis ini membawa manfaat bagi pengembangan ilmu

Depok, 6 Juni 2012

Penulis

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

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

Nama : Henry

NPM : 1006802830

Tanda Tangan :

A handwritten signature in blue ink, appearing to be the name 'Henry', written over a horizontal line.

Tanggal : 6 Juni 2012

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

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

Nama : Henry
NPM : 1006802830
Program Studi : Magister Kenotariatan
Fakultas : Hukum
Jenis karya : Tesis

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia **Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-exclusive Royalty-Free Right*)** atas karya ilmiah saya yang berjudul :

Pembatalan Sertipikat Karena Kesalahan Proses Pencatatan Perubahan Nama (Tinjauan Yuridis Terhadap Putusan Mahkamah Agung No. 1809K/PDT/2008)

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

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok

Pada tanggal : 6 Juni 2012

Yang menyatakan



(Henry)

ABSTRAK

Nama : Henry
NPM : 1006802830
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul : **Pembatalan Sertipikat Karena Kesalahan Proses Pencatatan Perubahan Nama (Tinjauan Yuridis Terhadap Putusan Mahkamah Agung No. 1809K/PDT/2008)**

Sertipikat sebagai alat pembuktian yang kuat, tetapi bukan mutlak. Hal tersebut menimbulkan banyak masalah karena tidak adanya kepastian hukum bagi para pemegang hak. Oleh karena itu penulis berusaha meneliti mengenai pembatalan sertipikat karena kesalahan proses perubahan nama pada Putusan Mahkamah Agung No. 1809K/PDT/2008. Dalam kasus ini terjadi perubahan nama yang menyalahi aturan atau prosedur dalam administrasi dibidang pertanahan. Pokok permasalahan yang timbul adalah, apakah gugatan yang telah melewati batas waktu dapat diajukan ke pengadilan, bagaimana proses pencatatan perubahan nama dapat menjadi dasar untuk dibatalkannya sertipikat, dan bagaimana tanggung jawab dari Badan Pertanahan Nasional dengan dibatalkannya sertipikat tersebut karena kecerobohannya sendiri.

Kata Kunci: Pembatalan Sertipikat, Perubahan Nama

ABSTRACT

Nama : Henry
NPM : 1006802830
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul : **Cancellation of Certificates Due to the Change of Name
Registration Process Errors (Judicial Review Supreme
Court No. 1809K/PDT/2008)**

Certificate is a strong evidence, but it is not absolute. This raises many problems due to lack of legal certainty for rights holders. Therefore, the authors tried to examine the certificate of cancellation due to errors in the process of changing the name of Supreme Court Decision No. 1809K/PDT/2008. In this case change the name that violates the rules or procedures in the field of land administration. The issue that arises is whether the lawsuit that has passed the time limit can be brought to trial, how to change the name of the listing process can be a basis for cancellation of the certificate, and how the responsibilities of the National Land Agency to the cancellation of the certificate because of his own carelessness.

Key words: cancellation of the certificate, changing the name

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBARAN PENGESAHAN	ii
KATA PENGANTAR	iii
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS	v
LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH , ABSTRAK	vi vii
DAFTAR ISI	ix
I. PENDAHULUAN	1
I.1. Latar Belakang Permasalahan	1
I.2. Pokok Permasalahan	5
I.3 Tujuan Penelitian.....	5
I.4. Metode Penelitian	5
I.5. Sistematika Penulisan	6
II. PEMBATALAN SERTIPIKAT KARENA PROSES PENCATATAN NAMA	8
II.1 Pendaftaran Tanah.....	8
II.1.1 Pengertian Pendaftaran Tanah.....	9
II.1.2 Tujuan Pendaftaran Tanah.....	12
II.1.3 Asas Pendaftaran Tanah	13
II.1.4 Fungsi Pendaftaran Tanah.....	14
II.1.5 Sistem Pendaftaran Tanah.....	15
II.1.6 Kegiatan Pendaftaran Tanah.....	19
II.2 Sertipikat Hak atas Tanah	
II.2.1 Pengertian Sertipikat Hak atas Tanah.....	30
II.2.2 Fungsi Sertipikat Hak atas Tanah.....	31
II.3 Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	32
II.3.1 Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	32
II.3.2 Macam-macam Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).	33
II.3.3 Tugas dan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah	34
II.3.4 Hak dan Kewajiban PPAT	36
II.3.5 Sanksi bagi PPAT	39
II.3.6 Hubungan PPAT dengan Pendaftaran Tanah.....	40
II.4 Tinjauan Umum Mengenai Daluwarsa	42
II.4.1 Daluwarsa Menurut KUHPPerdata	43
II.4.2 Daluwarsa Menurut UUPA.....	43
II.5 Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah.....	46

II.5.1 Sengketa Hak Atas Tanah	47
II.5.2 Pembatalan Keputusan Hak Atas Tanah.....	49
II.6 Analisa Kasus	
II.6.1 Duduk Perkara.....	50
II.6.2 Analisis Yuridis Putusan.....	53
II.7 Analisa Permasalahan.....	63
III. PENUTUP	
III.1 Kesimpulan.....	69
III.2 Saran	72



BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG PERMASALAHAN

Untuk memperoleh kepastian hukum dan kepastian akan hak atas tanah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Selanjutnya disebut UUPA) telah meletakkan kewajiban kepada Pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah yang ada di seluruh Indonesia, disamping bagi para pemegang hak untuk mendaftarkan hak atas tanah yang ada padanya sesuai dengan ketentuan yang berlaku.¹ Setelah di daftarkan maka dikeluarkanlah bukti kepemilikan atas tanah. Bukti kepemilikan atas tanah di Indonesia adalah Sertipikat Hak Atas Tanah. Sertipikat ini dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Dalam sertipikat terdapat data fisik dan data yuridis yang termuat dalam surat ukur dan buku tanah. Data fisik memuat mengenai letak, batas, luas dan keterangan lainnya sedangkan data yuridis memuat mengenai status hukum, pemegang haknya, dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebani tanah tersebut. Setiap perubahan yang terjadi baik dalam data fisik maupun data yuridis harus dicatat dalam surat ukur dan buku tanah. Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Selanjutnya disebut PP 24/1997) Pasal 32 Ayat 1 mengatakan bahwa:

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.

¹ Djoko Prakoso dan Budiman Adi Purwanto, *Eksistensi Prona Sebagai Pelaksana Mekanisme Fungsi Agraria*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1985), hal 19.

Berdasarkan Pasal tersebut diatas maka sertipikat merupakan alat bukti yang kuat artinya harus dianggap benar sampai dibuktikan sebaliknya di pengadilan dengan alat bukti yang lain.

Pernyataan sertipikat merupakan alat bukti yang kuat tetapi tidak mutlak menyimpulkan bahwa Indonesia dalam hal ini UUPA dan PP 24/1997 menggunakan sistem publikasi negatif yang mempunyai 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 pembuktian yang kuat.² Bahwa sistem publikasinya bukan sistem positif karena dalam sistem publikasi positif selalu menggunakan sistem pendaftaran hak, sedangkan Indonesia menggunakan sistem pendaftaran akta. Dalam hal pembuktian hak atas tanah. Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Hal ini berarti selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, maka data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalam sertifikat harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam melakukan perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam berperkara dipengadilan.³

Tujuan adanya pendaftaran dan diterbitkannya sertipikat hak atas tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum bagi pemegangnya, namun dengan adanya ketentuan yang menyatakan bahwa sertipikat bukan merupakan alat bukti yang mutlak maka kepastian hukum menjadi tidak terjamin. Untuk mengatasi hal ini dibuatlah Pasal 32 Ayat 2 PP 24/1997 yang intinya menyatakan bahwa apabila sudah diterbitkan sertipikat atas nama seseorang secara sah dan diperoleh dengan itikad baik dan dalam jangka waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak ada gugatan atau tuntutan maka pihak lain tidak dapat menuntut lagi. Ketentuan ini diambil dari hukum

² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, isi dan Pelaksanaannya*, cet. 9, (Jakarta : Djambatan, 1999), Hal. 82.

³ Marihot Pahala Siahaan, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan*, (Jakarta : PT Raja Grafindo, 2003), hlm. 163.

adat, dimana hukum adat mengenal suatu lembaga yang dinamakan “*Rechtsverwerking*”. Lembaga tersebut telah ada sebelum adanya UUPA karena merupakan lembaga yang berasal dari hukum adat, sehingga merupakan hukum asli bangsa Indonesia. Hal ini dapat terjadi karena UUPA merupakan unifikasi dari hukum pertanahan di Indonesia, yang salah satunya adalah hukum tanah adat. Oleh karena itu hukum pertanahan Indonesia berdasarkan hukum adat. Dengan adanya ketentuan-ketentuan itulah maka muncul kasus yang mempertanyakan kekuatan pembuktian dari sertipikat dan lembaga yang dinamakan “*Rechtsverwerking*”. Sehingga lembaga ini mirip dengan lembaga daluwarsa atau *verjaaring* di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata).

Dalam KUHPerdata daluwarsa itu sendiri terdapat dalam Buku Keempat tentang bukti dan daluwarsa seperti yang ternyata dalam Pasal 1967:

Segala tuntutan hukum baik yang bersifat perbendaan maupun yang bersifat perseorangan, hapus karena daluwarsa dengan lewatnya waktu tigapuluh tahun, sedangkan siapa yang menunjukkan akan adanya daluwarsa itu tidak usah mempertunjukkan suatu alasan, lagipula tak dapatlah dimajukan terhadapnya sesuatu tangkisan yang didasarkan kepada itikad yang buruk.

Meskipun ada pengaturan seperti di atas mengenai daluwarsa baik dalam hukum agraria maupun dalam hukum perdata, namun kenyataannya dalam kehidupan bermasyarakat ini banyak sekali masalah yang timbul mengenai hal tersebut. Salah satunya adalah mengenai gugatan yang dilakukan walaupun telah melewati waktu daluwarsa seperti dalam sengketa atas tanah antara Sugiharti dengan Tjitra Winarno. Kasus ini di mulai dimana Sugiharti (penggugat) merasa tanah yang sekarang dimiliki oleh Tjitra Winarno (tergugat) berdasarkan sertipikat hak milik, adalah tanah miliknya, yang dialihkan tanpa sepengetahuan dirinya. Obyek dari sengketa ini adalah sebidang tanah yang di atasnya berdiri bangunan yang terletak di jalan Bagusrangin No. 9 Bandung. Pada awalnya yaitu pada tahun 1953 tanah tersebut dibeli oleh ayah dari tergugat yaitu Oey Tin Bouw, oleh karena pada saat pembuatan akta jual beli itu Oey Tin Bouw sedang sakit maka untuk mempermudah proses jual beli tersebut maka

segala sesuatunya diserahkan kepada kakaknya yang bernama Oey Soen Nio (ibu dari Penggugat). Oleh sebab itu di dalam akta jual beli No. 97 tanggal 14 September 1953, yang dibuat oleh Noezar, Candidate Notaris, sebagai pengganti dari Mr. Rd. Soedja, Notaris di Bandung nama pembelinya tercatat dengan nama Oey Soen Nio. Setelah itu karena Oey Tin Bouw ingin tanahnya bersertipikat maka untuk memudahkan administrasi digunakanlah nama anak dari Oey Soen Nio yang bernama Tan Bouw Nio alias Sugiharti atau penggugat, sehingga dibuatlah akta jual beli pada tahun 1954 dari ibu (Oey Soen Nio) ke anaknya (Tan Bouw Nio) sebagaimana ternyata dalam Akta Jual Beli No. 1147 tanggal 13 Nopember 1954, kemudian baru pada tahun 1963 dimohonkan untuk dibuatkan sertipikatnya ke atas nama penggugat. Selanjutnya pada tahun 1974 sertipikat itu dibalik nama atas nama ibu terggugat yaitu Saribanon atau Tan Bon Nio karena penggugat tidak mau namanya di pakai lagi untuk tanah tersebut. Kemudian Tan Bon Nio menyerahkan seluruh proses balik nama tersebut kepada Widyanto Pranamihardja, S.H., Notaris dan PPAT di Bandung, dan hal ini lah yang menjadi akar dari permasalahannya dimana penggantian nama di dalam sertipikat tidak berdasarkan alas hak tertentu melainkan hanya pencoretan nama di dalam buku tanah dari Tan Bouw Nio menjadi Tan Bon Nio atau Saribanon. Selama obyek sengketa tersebut di beli dari tahun 1954 sampai dengan sekarang penguasaan fisik maupun yuridis dan segala sesuatu mengenai biaya yang di keluarkan untuk pengurusan obyek tersebut ada ditangan tergugat dan kedua orang tuanya. Setelah Saribanon meninggal pada tahun 2001 maka diwariskanlah kepada satu-satunya ahli waris yaitu anaknya yang bernama Tjitra Winarno, dan perubahan tersebut dicatat pada tahun 2002. Pada tahun 2007 Sugiharti mengajukan gugatan mengenai kepemilikan tanah tersebut kepada Tjitra Winarno.

Menyadari arti pentingnya sertipikat hak atas tanah sebagai dasar untuk membuktikan kepemilikan hak atas tanah, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian lebih lanjut terhadap adanya sengketa tanah ini dan menuangkan ke dalam tesis dengan judul: **“Pembatalan Sertipikat Karena Kesalahan Proses Pencatatan Perubahan Nama (Tinjauan Yuridis Terhadap Putusan Mahkamah Agung No. 1809K/PDT/2008)”**

B. POKOK PERMASALAHAN

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan sebelumnya, yang menjadi pokok permasalahan adalah :

1. Bagaimanakah Gugatan mengenai hak atas tanah yang telah lewat waktu (daluwarsa) dapat diajukan ke pengadilan?
2. Mengapa kesalahan yang terdapat dalam buku tanah akibat peralihan hak yang hanya diganti namanya dari Tan Bouw Nio menjadi Saribanon tanpa disebutkan dasar peralihan hak atas tanahnya dapat menyebabkan dibatalkannya sertipikat?
3. Bagaimana pertanggungjawaban BPN mengenai dibatalkannya sertipikat akibat kesalahan dalam proses balik nama yang dilakukan oleh BPN?

C. TUJUAN PENELITIAN

Tujuan dari penelitian ini adalah sebagai salah satu syarat memperoleh gelar Magister Kenotariatan dan juga untuk lebih mendalami sejauh mana kekuatan Sertipikat sebagai alat bukti apabila dihadapkan dengan masalah daluwarsa.

D. METODE PENELITIAN

Bentuk penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif yaitu suatu cara untuk menemukan data melalui bahan-bahan pustaka. Tipologi penelitian yang digunakan adalah tipologi deskriptif analitis yaitu penelitian yang dilakukan untuk memberikan gambaran tentang suatu gejala atau keadaan, sehingga dapat diperoleh data mengenai hubungan hukum antara satu gejala hukum dengan gejala lainnya.

Jenis data yang diperlukan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang diperoleh melalui studi kepustakaan. Data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari sumber primer dan sumber sekunder. Sumber primer merupakan bahan hukum yang bersifat mengikat dan harus ditaati, yang digunakan sebagai landasan hukum, yaitu peraturan-peraturan yang berkaitan

dengan Daluwarsa dan Pertanahan, diantaranya adalah Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Sumber sekunder adalah bahan hukum yang menjelaskan atau menerangkan bahan hukum primer, yaitu buku-buku mengenai pertanahan.

Jadi alat pengumpul datanya adalah dengan studi dokumen atau studi pustaka, yang artinya mencari data dengan mempelajari dokumen atau bahan pustaka sesuai dengan permasalahan yang diteliti.⁴

Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah kualitatif, yaitu dengan cara memaknai setiap data yang diperoleh oleh peneliti sendiri dan didasarkan pada studi kasus yang berguna untuk menambah simpulan dari analisis serta mendukung hasil penelitian ini.

E. SISTEMATIKA PENULISAN

BAB I. PENDAHULUAN

Dalam bab ini penulis menguraikan mengenai latar belakang permasalahan, pokok permasalahan, metode penelitian, dan sistematika penulisan

BAB II. PEMBATALAN SERTIPIKAT KARENA KESALAHAN PROSES PENCATATAN PERUBAHAN NAMA (Tinjauan Yuridis Terhadap Putusan Mahkamah Agung No. 1809K/PDT/2008)

Dalam bab ini penulis menguraikan pembahasan mengenai permasalahan yang diteliti berdasarkan pada teori-teori dan data-data yang diperoleh penulis pada saat melakukan penelitian, yaitu pada bagian pertama mengenai Pendaftaran Tanah, yang didalamnya termasuk mengenai

⁴ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, (Jakarta : PT. RajaGrafindo Persada, 2003), hlm. 14.

pengertian pendaftaran tanah, tujuan pendaftaran tanah, asas pendaftaran tanah, fungsi pendaftaran tanah, sistem pendaftaran tanah, kegiatan pendaftaran tanah. Pada bagian kedua membahas mengenai Sertipikat hak atas tanah, yang didalamnya termasuk pengertian dan fungsi dari sertipikat hak atas tanah. Pada bagian ketiga membahas mengenai Pejabat pembuat Akta Tanah, yang meliputi pengertian, macam macam PPAT, tugas dan kewenangan, hak dan kewajiban, sanksi serta hubungan PPAT dengan Pendaftaran Tanah. Pada bagian keempat adalah Tinjauan umum mengenai daluwarsa baik yang diatur dalam KUHPerdara maupun yang diatur dalam UUPA. Bagian kelima memuat mengenai penyelesaian sengketa atas tanah, yang meliputi pengertian dan mekanisme. Pada bagian keenam dibahas mengenai duduk perkara, dan putusan pengadilan mengenai kasus yang akan dibahas, dan yang terakhir adalah analisa dari pokok permasalahan yang ada.

BAB III. PENUTUP

Dalam bab ini penulis menguraikan mengenai kesimpulan dan saran yang mungkin bermanfaat apabila menghadapi permasalahan serupa

BAB II

Pembatalan Sertipikat Karena Kesalahan Proses Perubahan Nama

II.1 Pendaftaran Tanah

Pada tahun 1960, hukum pertanahan di Indonesia memulai era baru dengan di undangkannya Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 mengenai Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang lebih dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Undang-undang ini mengatur mengenai beberapa bagian yang penting. Salah satu bagian yang sangat penting yang diatur dalam UUPA adalah mengenai Pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah dalam UUPA diatur dalam Pasal 19 yang mengatakan:

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur oleh Peraturan Pemerintah.
2. Pendaftaran tersebut dalam Ayat 1 Pasal ini meliputi:
 - a. Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah;
 - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
 - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
3. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomis serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria
4. Dalam peraturan pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam Ayat 1 diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Untuk pelaksanaan pendaftaran tanah setelah keluarnya UUPA diatur oleh Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP 10/1961), lalu pada tahun 1997 Peraturan Pemerintah mengenai Pendaftaran tanah ini diperbaharui dengan dikeluarkannya PP 24/1997. Dalam PP 10/1961 banyak hal yang belum diatur secara jelas yang akhirnya disempurnakan dengan kehadiran PP 24/1997. Salah satunya adalah mengenai pengertian dari pendaftaran tanah itu sendiri, yang diatur lebih jelas dan mudah dimengerti oleh khalayak umum. Pengertian mengenai pendaftaran tanah akan dibahas dibawah ini.

II.1.1 Pengertian Pendaftaran Tanah

Perkembangan pembangunan di Indonesia semakin hari semakin meningkat. Dengan adanya pembangunan yang terus menerus maka peranan tanah pun semakin penting baik untuk pemukiman maupun untuk penunjang kegiatan usaha. Oleh karena itulah kepastian hukum di bidang pertanahan sangat diperlukan. Pemberian jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, pertama-tama memerlukan tersedianya perangkat hukum tertulis, lengkap dan jelas, yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan isi ketentuan-ketentuannya.⁵ Langkah pertama agar terjaminnya kepastian hukum di bidang pertanahan adalah dengan Pendaftaran Tanah. “Pendaftaran Tanah” berasal dari kata *Cadastre* (Bahasa Belanda *Kadaster*), yang merupakan istilah teknis untuk *record* (rekaman). Kata *Cadastre* (bahasa perancis) berasal dari bahasa latin “*Capitastrum*” yang berarti register atau capita atau unit yang dibuat untuk pajak tanah romawi (*capotatio Torrens*). Tegasnya *cadastre* adalah suatu *record* (rekaman tanah-tanah, nilai tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan perpajakan).⁶ Sedangkan pengertian pendaftaran tanah dalam peraturan di Indonesia tidak bisa kita temukan dalam PP 10/1961 karena dalam Peraturan pemerintah tersebut tidak dinyatakan mengenai apa itu pendaftaran tanah, yang disebutkan dalam Pasal 1 hanyalah bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Jawatan Pendaftaran Tanah menurut ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Pemerintah

⁵ Boedi Harsono, *op.cit*, hal 470

⁶ A.P Palindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia.*, (Bandung : Mandar Madju,1994), Hlm.11

ini dan mulai pada tanggal yang ditetapkan oleh Menteri Agraria untuk masing masing daerah. Pengertian pendaftaran tanah itu sendiri muncul dalam Pasal 1 PP 24/1997 yang mengatakan:

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Sedangkan Boedi Harsono merumuskan pengertian Pendaftaran Tanah adalah sebagai suatu kegiatan yang dilakukan secara teratur dan terus menerus, untuk mengumpulkan, mengolah, menyimpan dan menyajikan data tertentu mengenai bidang-bidang atau tanah-tanah tertentu yang ada di suatu wilayah tertentu dengan tujuan tertentu.⁷

Kegiatan pendaftaran tanah adalah kewajiban yang harus dilaksanakan pemerintah secara terus menerus dalam rangka menginventarisasikan data-data berkenaan dengan hak-hak atas tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah, Sedangkan pendaftaran hak atas tanah merupakan kewajiban yang harus dilaksanakan oleh si pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan dilaksanakan secara terus-menerus setiap ada peralihan hak-hak atas tanah tersebut menurut Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah guna mendapatkan sertipikat tanda bukti tanah yang kuat.⁸

Dari pengertian diatas dapat dilihat bahwa penyelenggara pendaftaran tanah adalah pemerintah, dimana dalam pelaksanaannya pada saat ini dilaksanakan oleh BPN. Hal tersebut berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 26 tahun 1988 tentang Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya disebut Keppres 26/1988). Dengan dikeluarkannya Keppres 26/1988 tersebut suatu lembaga non departemen yang berkedudukan dibawah

⁷ Boedi Harsono, *op.cit*, hal 474.

⁸ Bachtiar Effendie, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya.*, (Bandung : Alumni, 1993) hal 15.

dan bertanggung jawab langsung kepada Presiden yang dinamakan Badan Pertanahan Nasional berdiri. Peraturan tersebut mengalami perubahan seiring meningkatnya kebutuhan akan tanah di Indonesia, terakhir adalah Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (selanjutnya disebut Perpres 10/2006). Dalam Pasal 2 Perpres 10/2006 dinyatakan bahwa tugas BPN adalah melaksanakan tugas pemerintah dibidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral. Selain tugas tersebut BPN menyelenggarakan fungsi di bidang pertanahan seperti yang tercantum dalam Pasal 3 Perpres 10/2006 sebagai berikut :

- a. Perumusan kebijakan nasional;
- b. Perumusan kebijakan teknis;
- c. Koordinasi kebijakan, perencanaan, dan program;
- d. Pembinaan dan pelayanan administrasi umum;
- e. Menyelenggarakan dan melaksanakan survei pengukuran dan pemetaan;
- f. Pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum;
- g. Pengaturan dan penetapan hak-hak atas tanah;
- h. Pelaksanaan penatagunaan tanah, reformasi agraria dan penataan wilayah-wilayah khusus
- i. Penyiapan administrasi atas tanah yang dikuasai dan/atau milik negara/daerah bekerjasama dengan Departemen Keuangan;
- j. Pengawasan dan pengendalian penguasaan pemilikan tanah;
- k. Kerjasama dengan lembaga-lembaga lain;
- l. Penyelenggaraan dan pelaksanaan kebijakan, perencanaan dan program;
- m. Pemberdayaan masyarakat ;
- n. Pengkajian dan penanganan masalah sengketa, perkara, dan konflik;
- o. Pengkajian dan pengembangan hukum pertanahan;
- p. Penelitian dan pengembangan;
- q. Pendidikan, latihan dan pengembangan sumber daya manusia;
- r. Pengelolaan data dan informasi;
- s. Pembinaan fungsional lembaga-lembaga yang berkaitan ;

- t. Pembatalan dan penghentian hubungan hukum antara orang, dan/atau badan hukum dengan tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- u. Fungsi lain dibidang pertanahan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

II.1.2 Tujuan Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah adalah kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah, hal ini dikarenakan tujuan dari pendaftaran tanah itu adalah untuk menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan bagi seluruh rakyat Indonesia. Tujuan dari Pendaftaran Tanah itu sendiri telah diatur dalam UUPA yaitu Pasal 19 Ayat (1) yang menyatakan “Untuk Menjamin Kepastian Hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”. Untuk tercapainya tujuan dalam pendaftaran tanah tersebut dilakukan kegiatan-kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah yang di jabarkan dalam UUPA Pasal 19 Ayat (2) yaitu meliputi

- a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah,
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut
- c. Pemberian surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Tujuan dari pendaftaran tanah juga tidak kita temukan dalam PP 10/1961 namun berdasarkan PP 24/1997 tujuan pendaftaran tanah terdapat dalam Pasal 3 yaitu:

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun, dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat 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 diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Sedangkan tujuan pendaftaran tanah menurut Boedi Harsono adalah agar kegiatan pendaftaran itu dapat diciptakan suatu keadaan dimana⁹:

1. Orang-orang dan badan-badan hukum yang mempunyai tanah dengan mudah dapat membuktikan, bahwa merekalah yang berhak atas tanah itu, hak apa yang dipunyai dan tanah manakah yang dihaki. Tujuan ini dicapai dengan memberikan surat tanda bukti hak kepada pemegang hak yang bersangkutan.
2. Siapapun yang memerlukan dapat dengan mudah memperoleh keterangan yang dapat dipercaya mengenai tanah-tanah yang terletak di wilayah pendaftaran yang bersangkutan (baik calon pembeli atau calon kreditor) yang ingin memperoleh kepastian, apakah keterangan yang diberikan kepadanya oleh calon penjual atau debitor itu benar. Tujuan ini dicapai dengan memberikan sifat terbuka bagi umum pada data yang disimpan.

II.1.3 Asas Pendaftaran Tanah

Pendaftaran Tanah di Indonesia mempunyai 5 (lima) asas yang dapat kita lihat dalam PP 24/1997 Pasal 3. Kelima asas tersebut adalah:

- a. Asas Sederhana
Maksud dari asas ini ialah agar semua ketentuan maupun prosedur dari pendaftaran tanah dapat dipahami dengan mudah oleh pihak-pihak yang berkepentingan.
- b. Asas Aman
Maksud dari asas ini adalah untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah harus dilakukan dengan teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memenuhi tujuan dari pendaftaran tanah yaitu kepastian hukum
- c. Asas Terjangkau

⁹ Hasan Wargakusumah, Hukum Agraria I, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 1995), hal. 80-81.

Maksud dari asas ini adalah bahwa pendaftaran tanah harus dapat terjangkau oleh semua golongan termasuk golongan ekonomi lemah dan khususnya bagi pihak yang memerlukan.

d. Asas Mutakhir

Maksud dari asas ini adalah kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan berkesinambungan dalam pemeliharaan datanya sehingga data-data yang tersedia sesuai dengan data yang terakhir.

e. Asas Terbuka

Maksud dari asas ini adalah agar masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat.

II.1.4 Fungsi Pendaftaran Tanah

Seperti yang telah kita lihat diatas bahwa pendaftaran tanah berawal dari kata *cadastre*, sehingga fungsi dari pendaftaran tanah itu sendiri dapat dibagi 2 (dua) yaitu sebagai:

a. *Fiscal Cadastre*

Kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan oleh Pemerintah, dalam rangka memenuhi kepentingan negara sendiri, yaitu untuk kepentingan pemungutan pajak tanah. Oleh karena itu kegiatannya disebut *fiscal cadastre*. Sampai dengan tahun 1961 ada tiga macam pungutan pajak tanah, yaitu:¹⁰

1. Untuk tanah-tanah hak barat : *Verponding Eropa*
2. Untuk tanah-tanah hak milik adat yang ada di wilayah *Gemenente* : *Verponding* Indonesia; dan
3. Untuk tanah-tanah hak milik adat luar wilayah *Gemeente* : *Landrente* atau Pajak Bumi.

Ketiga jenis pajak tersebut diatas tepatnya pada tahun 1959 diganti namanya hanya menjadi 1 (satu) macam yaitu pajak hasil bumi seiring dengan dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 11 tahun 1959 tentang Pajak Hasil Bumi dan pada tahun 1965 peraturan tersebut

¹⁰ Boedi Harsono, *op.cit*, hal 84.

diatas ditetapkan menjadi Undang-Undang Nomor 1 tahun 1965 selanjutnya pajak hasil bumi tersebut diganti dengan Iuran Pembangunan Daerah atau yang disingkat dengan nama IPEDA. Pengantian nama menjadi IPEDA tersebut dikarenakan perubahan nama jawatan yang mengelola pajak hasil bumi tersebut berubah namanya dari Direktorat Pajak Hasil Bumi menjadi Direktorat Iuran Pembangunan Daerah dengan dikeluarkannya Keputusan Menteri Iuran Negara Nomor PMPPU 1-1-3 tanggal 29 November 1965. Namun semenjak tahun 1985 tepatnya sejak dikeluarkannya Undang-Undang nomor 12 tahun 1985, IPEDA ini pun kemudian berganti nama menjadi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).

b. Legal Cadastre

suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh negara atau pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajian bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharannya.¹¹ Dalam *Legal Cadastre* yang terpenting adalah tercapainya kepastian hukum dibidang pertanahan.

II.1.5 Sistem Pendaftaran Tanah

Sistem pendaftaran tanah dibagi menjadi 2 (dua) yaitu sitem pendaftaran itu sendiri dan sistem publikasi. Sistem pendaftaran yang lazim dikenal ada 2 (dua) macam yaitu Sistem pendaftaran akta dan sistem pendaftaran hak. Perbedaan kedua sistem tersebut tergantung pada apa yang didaftar, bentuk penyimpanan, penyajian tanda yuridis, serta bentuk tanda bukti haknya. Sedangkan untuk sistem publikasi pun dibagi menjadi 2 (dua) macam yaitu sistem publikasi negatif dan sistem publikasi positif. Untuk lebih jelasnya akan dijelaskan di bawah ini pertama-tama mengenai sistem pendaftaran terlebih dahulu.

a. Sistem Pendaftaran Akta

¹¹ *Ibid* hlm. 72

Dalam sistem pendaftaran akta, setiap terjadi peralihan atau perubahan terhadap status tanah maka harus dibuatkan akta sebagai bukti. Akta yang dibuat tersebut lalu didaftarkan kepada pejabat pendaftaran tanah (PPT). Sehingga dalam sistem pendaftaran ini PPT bersifat pasif, PPT tidak mencari kebenaran mengenai akta tersebut. Kelemahan dari sistem ini adalah apabila membutuhkan data-data yuridis harus dicari dalam akta-akta yang bersangkutan dan apabila terdapat cacat hukum dalam suatu akta bisa mengakibatkan tidak sahnya perbuatan hukum yang dinyatakan dalam akta yang dibuat kemudian. Dalam sistem ini untuk mencari data yuridis diperlukan suatu yang dinamakan "*title search*" yang memakan waktu dan biaya. Oleh karena kelemahan-kelemahan tersebut maka Robert Richard Torrens menciptakan suatu sistem baru yang memungkinkan seseorang mencari data yuridis dengan lebih mudah dan tidak memerlukan biaya yang besar. Sistem tersebut dinamakan sistem pendaftaran hak atau dikenal juga dengan sistem *torrens*.

b. Sistem Pendaftaran Hak

Sistem yang ditemukan oleh Robert Richard Torrens ini mengatakan bahwa setiap penciptaan hak dan perbuatan-perbuatan hukum yang menimbulkan perubahan kemudian, harus juga dibuktikan dengan akta. Tetapi dalam sistem ini bukan aktanya yang didaftarkan melainkan haknya yang diciptakan dan perubahan-perubahannya yang terjadi tersebut disediakan suatu daftar isian yang disebut register atau buku tanah. Sebelum data-data yang diberikan dimuat dalam buku tanah tersebut PPT menguji terlebih dahulu mengenai kebenaran data-data tersebut. Sehingga dalam hal ini PPT bertindak aktif. Oleh karena itu orang dapat mempercayai kebenaran data yang disajikan tersebut. Sebagai bukti telah didaftarkannya hak, maka diterbitkanlah sertipikat yang merupakan salinan register, yang terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur yang dijilid menjadi satu dalam sebuah sampul dokumen. Dalam sistem pendaftaran hak ini, buku tanah disimpan di kantor pejabat PPT dan terbuka untuk umum.

Selanjutnya mengenai sistem publikasi. Pada garis besarnya dikenal 2 (dua) macam sistem publikasi dalam pendaftaran tanah yaitu:¹²

a. Sistem Publikasi Negatif

Dalam bukunya Boedi Harsono menerangkan bahwa dalam sistem publikasi negatif, bukan pendaftaran tetapi sahnya perbuatan hukum yang dilakukan yang menentukan berpindahnya hak kepada pembeli. Pendaftaran hak 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*" yang artinya adalah 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. Negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan.¹³ Sehingga dimungkinkan bahwa pemegang hak akan mendapat gugatan dari pemegang hak yang sebenarnya.

b. Sistem Publikasi Positif

Sistem publikasi positif selalu menggunakan sistem pendaftaran hak. Maka mesti ada register atau buku tanah sebagai bentuk penyimpanan dan penyajian data yuridis dan sertipikat hak sebagai bentuk penyimpanan dan penyajian data yuridis dan sertipikat hak sebagai 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. Orang boleh mempercayai penuh data yang disajikan dalam register. Orang yang akan

¹² *Ibid* hlm. 80

¹³ *Ibid* hlm. 82.

membeli tanah atau kreditor yang akan menerima tanah sebagai agunan kredit yang akan diberikan tidak perlu ragu-ragu mengadakan perbuatan hukum dengan pihak yang namanya terdaftar dalam register sebagai pemegang hak.

Dalam sistem publikasi positif, orang yang dengan itikad baik dan dengan pembayaran memperoleh hak dari orang yang namanya terdaftar sebagai pemegang hak dalam Register memperoleh apa yang disebut indefeasible title (hak yang tidak dapat diganggu gugat) dan pemegang hak yang sebelumnya menjadi kehilangan haknya dan dia tidak dapat menuntut pembatalan pemindahan hak tersebut. Dalam keadaan tertentu dia hanya bisa meminta ganti rugi kepada negara.

Setelah kita melihat penjelasan diatas maka di Indonesia sebagaimana ternyata dalam UUPA dan PP 24/1997, sistem pendaftarannya adalah sistem pendaftaran hak. Namun untuk sistem publikasinya Indonesia menggunakan kedua sistem publikasi tersebut baik sistem publikasi positif maupun sistem publikasi negatif dengan sebutan sistem publikasi negatif bertendensi positif. Hal ini dapat kita lihat dalam UUPA dan PP 24/1997. Dalam UUPA kita bisa melihat dalam Pasal 19 Ayat (2) huruf c, bahwa pendaftaran menghasilkan surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Pernyataan bahwa "...surat-surat tanda bukti hak berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat" juga diperkuat dalam Pasal 23 Ayat (2), 32 Ayat (2) dan 38 Ayat (2). Dengan dikatakan bahwa surat tanda bukti hak sebagai alat pembuktian yang kuat bukan mutlak maka hal ini adalah pengecualian dari sistem publikasi negatif. Pernyataan tersebut mengandung arti bahwa pemerintah sebagai penyelenggara pendaftaran tanah harus berusaha, agar sejauh mungkin dapat disajikan data yang benar dalam buku tanah dan peta pendaftaran. Hingga selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data yang disajikan dalam buku tanah dan peta pendaftaran harus diterima sebagai data

yang benar.¹⁴ Oleh karena hal tersebut maka kita dapat melihat bahwa sistem publikasinya pun bukan sistem publikasi positif, karena dalam sistem publikasi positif data yang disajikan adalah data yang kebenarannya terjamin.

II.1.6 Kegiatan Pendaftaran Tanah

Kegiatan pendaftaran tanah dibagi menjadi 4 langkah yang penting yaitu:

a. Pengumpulan dan pengolahan data fisik dan yuridis

Pengumpulan data fisik meliputi kegiatan pengukuran dan pemetaan.

Kegiatan pengukuran dan pemetaan tersebut meliputi:

1. Pembuatan peta dasar pendaftaran

Pembuatan peta dasar pendaftaran dalam pendaftaran tanah secara sistematis merupakan awal dari kegiatan. Peta dasar pendaftaran ini digunakan baik untuk tanah yang belum didaftar maupun pada tanah yang sudah didaftar. Dengan adanya peta dasar pendaftaran tersebut setiap tanah yang didaftar dijamin letaknya secara pasti, karena dapat direkonstruksi dilapangan setiap saat. Dan dengan adanya peta dasar pendaftaran bidang tanah yang didaftar dapat diketahui letaknya dalam kaitannya dengan bidang-bidang tanah lain dalam suatu wilayah, sehingga dapat dihindarkan terjadinya penerbitan sertipikat ganda atas satu bidang tanah.¹⁵

2. Penetapan Batas-batas bidang Tanah

Dalam penetapan batas-batas bidang tanah terlebih dahulu diukur luas tanahnya, lalu ditentukanlah letaknya, batas-batasnya dan ditempatkanlah tanda batas disetiap sudut-sudutnya. dalam penetapan batas-batas tanah diupayakan berdasarkan kesepakatan antara pihak-pihak yang berkepentingan, maksudnya adalah apabila tanah tersebut sudah didaftarkan diupayakan batas-batas bidang

¹⁴ *Ibid* hlm. 82.

¹⁵ *Ibid*, hal. 488

tanah ditentukan oleh pemegang hak atas tanah dengan disetujui oleh pemegang hak tanah lainnya yang tanahnya berbatasan dengan bidang tanah tersebut.

3. Pengukuran Dan Pemetaan Bidang-bidang Tanah dan Pembuatan Peta Pendaftaran.

Setelah ditetapkan batas-batas suatu bidang tanah maka dipetakan dalam peta dasar pendaftaran , untuk tanah yang luas pemetaanya dilakukan dengan peta tersendiri.

4. Pembuatan Daftar Tanah

Setelah semua langkah tersebut dilakukan maka dibuatkanlah nomor pendaftaran dan lalu dibukukan ke dalam daftar tanah.

5. Pembuatan Surat Ukur

Surat ukur diperlukan untuk keperluan pendaftaran hak pada bidang-bidang tanah yang sudah diukur dan dipetakan.

Sedangkan pengumpulan dan pengolahan data yuridis serta pembukuannya dibagi menjadi 2 (dua) bagian yaitu untuk:

1. Hak-hak Baru

Hak-hak baru disini maksudnya adalah hak-hak yang diberikan atau diciptakan setelah berlakunya PP 24/1997. Untuk keperluan pendaftaran tanah diperlukan data yuridis yang dibuktikan dengan:

- a. Untuk hak-hak baru tersebut data yuridisnya dibuktikan dengan:
 - 1) Penetapan pemberian hak oleh pejabat yang berwenang
 - 2) Asli akta ppat
- b. Hak pengelolaan diberikan dengan penetapan pemberian hak oleh pejabat yang berwenang;
- c. Tanah wakaf dibuktikan dengan akta ikrar wakaf yang apabila dilihat dari obyeknya, pembukuan tanah wakaf merupakan pendaftaran pertama kali walaupun sebenarnya bidang tanah tersebut sudah didaftar dengan hak lain sebelumnya.

- d. Hak milik atas satuan rumah susun dibuktikan dengan akta pemisahan, hak ini sama dengan tanah wakaf tersebut diatas apabila dilihat dari objeknya maka pendaftaran pertama kali walaupun hak atas tanah yang didirikan bangunan tersebut sudah memiliki hak sebelumnya.
 - e. Pemberian Hak Tanggungan diberikan dengan akta pemberian hak tanggungan.
2. Hak-hak lama

Untuk pembuktian hak-hak lama diatur didalam PP 24/1997 Pasal 24 Ayat 1 yang menyatakan bahwa:

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 adjudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematik atau oleh kepala kantor pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik, dianggap cukup untuk mendaftarkan hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.

Selanjutnya dijelaskan dalam penjelasan Pasal tersebut bahwa yang dimaksudkan dengan alat bukti tertulis adalah:

- a. *Grosse* akta hak *eigendom* yang diterbitkan berdasarkan *Overschrijving Ordonantie* yang dapat dikonversi menjadi hak milik.
- b. Surat tanda bukti hak milik yang berdasarkan peraturan swapraja
- c. Sertipikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1959 atau
- d. Surat keputusan pemberian hak milik dari pejabat yang berwenang baik sebelum maupun sesudah berlakunya UUPA, yang tidak disertai kewajiban untuk pendaftaran hak yang

diberikan, tetapi telah dipenuhi segala kewajibannya.

- e. Akta pemindahan hak yang dibuat dibawah tangan, yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat/Kepala Desa/Kelurahan, yang dibuat sebelum PP ini
 - f. Akta pemindahan hak yang dibuat oleh PPAT, yang tanahnya belum dibukukan
 - g. Akta ikrar wakaf/surat ikrar wakaf yang dibuat sebelum atau sejak mulai dilaksanakannya PP 28/1997
 - h. Risalah lelang yang dibuat oleh pejabat lelang
 - i. Surat penunjukan atau pembelian kaveling tanah pengganti tanah yang diambil pemerintah atau pemerintah daerah.
 - j. Petuk pajak bumi/landrente, girik, pipil, kekitir, dan *verponding indonesia* sebelum berlakunya PP 10/1961
 - k. Surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh kantor pelayanan pajak bumi dan bangunan
 - l. Lain-lain dengan nama apapun juga sebagaimana maksud dalam Pasal II,VI,VII ketentuan-ketentuan Konversi UUPA
- b. Penerbitan surat tanda bukti hak.

Surat tanda bukti hak bagi pemegang hak atas tanah adalah sertipikat. Seperti yang dinyatakan dalam PP 24/1997 bahwa sertipikat adalah:

1. Surat tanda bukti hak
2. Alat bukti yang kuat
3. Isinya adalah data yuridis dan data fisik tanah

Pengertian dan penjelasan lebih lanjut mengenai sertipikat dapat dilihat di dalam sub bab mengenai sertipikat dibawah.

- c. Penyajian data fisik dan yuridis

Sesuai dengan asas keterbukaan dalam pendaftaran tanah maka informasi mengenai data fisik dan data yuidis mengenai suatu bidang tanah yang ada pada peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, dan

buku tanah terbuka untuk umum dan dapat diberikan secara visual maupun tertulis yang diberikan dalam bentuk surat keterangan pendaftaran tanah. Hal ini sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut Permenag/KBPN 3/1997) Pasal 187.

d. Penyimpanan daftar umum dan dokumen.

Penyimpanan dokumen yang dijadikan sebagai dasar pendaftaran diberi tanda pengenal yang berupa nomor menurut urutan selesainya pekerjaan dan disimpan dikantor pertanahan dalam tempat khusus sesuai dengan tata cara standar atau tempat lain yang ditentukan oleh menteri. Hal ini dinyatakan dalam PP 24/1997 Pasal 24 dan Permenag/KBPN 3/1997

Langkah-langkah tersebut sangat penting dalam kegiatan pendaftaran tanah. Kegiatan Pendaftaran tanah di Indonesia diatur tersendiri dalam PP 24/1997. Dalam PP 24/1997 Pendaftaran tanah di bagi menjadi 2 (dua) yaitu:

a. Pendaftaran Tanah Pertama Kali

Pendaftaran tanah pertama kali adalah kegiatan pendaftaran yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum diatur berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP 10/1961) dan PP 24/1997.¹⁶ Pendaftaran Tanah untuk pertama kali ini di bedakan menjadi 2 (dua) berdasarkan inisiatif pihak yang ingin mendaftar yaitu:

1. Pendaftaran tanah pertama kali secara sistematis yaitu pendaftaran tanah yang inisiatif pendaftarannya dari pemerintah yang dilakukan secara serentak meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam suatu wilayah desa/kelurahan berdasarkan

¹⁶ *Ibid* hlm. 474.

rencana kerja jangka panjang yang di tetapkan oleh kepala BPN.

2. Pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik yaitu pendaftaran tanah yang inisiatifnya datang dari perorangan atau individu yang berkepentingan terhadap tanah tersebut dan dikarenakan tanah yang belum didaftarkan tersebut terdapat dalam wilayah yang tidak termasuk rencana kerja jangka panjang atau tahunan yang ditetapkan kepala BPN.

b. Kegiatan Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah.

Kegiatan dalam pendaftaran tanah ini dilakukan apabila obyek tanah tersebut sudah pernah didaftarkan, sehingga untuk memenuhi asas dari pendaftaran tanah yaitu asas mutakhir maka setiap tanah yang akan dialihkan atau dibebani wajib untuk selalu didaftarkan untuk memenuhi ketentuan dari Pasal 36 PP 24/1997. Kegiatan pemeliharaan data dapat dikelompokkan menjadi beberapa kelompok yaitu:

1. Pemeliharaan data karena pemindahan hak yang tidak melalui lelang.

Pemeliharaan data karena pemindahan hak yang termasuk dalam kelompok ini adalah pemindahan hak karena:

- a. Jual-beli
- b. Tukar menukar
- c. Hibah
- d. Pemasukan data perusahaan dan perubahan hak lainnya.

Seluruh pemindahan hak tersebut diatas dapat didaftarkan asalkan dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Akta yang dibuat oleh PPAT tersebut harus memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan yaitu:

- a. Dihadiri oleh pihak-pihak yang melakukan perbuatan hukum
- b. Dihadiri oleh 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat
- c. Bentuk, isi dan cara pembuatan akta-akta PPAT diatur oleh

menteri.

Dalam pembuatan akta PPAT dapat menolak untuk membuat akta apabila:

- a. Sertipikat yang disampaikan kepada PPAT bukan sertipikat asli hak atas tanah dan atau tidak sesuai dengan daftar tanah yang terdapat pada kantor pertanahan.
- b. Tidak disampaikannya surat keterangan atau surat bukti hak yang dikeluarkan oleh kepala desa/kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan benar menguasai bidang tanah tersebut dan surat keterangan dari Kantor Pertanahan bahwa bidang tanah tersebut belum bersertipikat.
- c. Salah satu pihak atau saksi tidak memenuhi persyaratan
- d. Salah satu pihak bertindak atas surat kuasa mutlak yang memperbolehkan untuk melakukan pemindahan hak atas tanah tersebut
- e. Belum keluarnya izin dari pihak yang berwenang, apabila memerlukan izin
- f. Obyeknya dalam sengketa
- g. Tidak dipenuhinya syarat lain atau dilanggarnya larangan dalam peraturan perundang-undangan.

Mengenai hal tersebut diatas diatur dalam PP 24/1997 Pasal 37 sampai dengan Pasal 40.

2. Pemindahan hak dengan lelang

Berbeda dengan pemindahan hak bukan lelang yang dasar atau bukti pemindahan haknya dengan akta PPAT maka dalam pemindahan hak dengan lelang yang dijadikan dasar atau bukti adalah risalah lelang yang dibuat oleh pejabat lelang. Lelang yang dimaksud disini adalah lelang eksekusi dan lelang sukarela. Lelang eksekusi menurut penjelasan Pasal 41 PP 24/1997 meliputi lelang

putusan pengadilan, hak tanggungan, sita pajak, sita kejaksaan/penyidik dan sita panitia urusan piutang negara. Lelang sukarela adalah lelang atas prakarsa sendiri pihak yang berhak atas obyek yang akan dilelang. Dalam lelang sukarela penjual adalah yang berhak atas obyek lelang.¹⁷ Dalam pemindahan hak melalui lelang, pejabat lelang bisa menolak untuk menolak membuat risalah lelang dengan sebab yang sama dengan penolakan yang dilakukan oleh PPAT. Mengenai peralihan hak ini diatur dalam PP 24/1997 Pasal 41.

3. Peralihan hak karena pewarisan

Peralihan hak ini adalah peralihan hak karena hukum dimana pemegang hak atas tanah meninggal dan ahli warisnya menjadi pemegang hak atas tanah yang baru. Dalam peralihan hak ini tidak ada jangka waktu yang menyatakan kapan paling lambat peralihan hak ini didaftarkan, namun hanya diatur bahwa apabila didaftarkan sebelum 6 (enam) bulan sejak pewaris meninggal maka akan dibebaskan dari biaya pendaftaran. Untuk alat bukti bagi pemindahan hak ini menurut Permenag/KBPN 3/1997 Pasal 111 adalah:

- a. Wasiat dari pewaris
- b. Putusan pengadilan
- c. Penetapan hakim/Ketua Pengadilan
- d. Bagi warga negara Indonesia penduduk asli: surat keterangan ahliwaris yang dibuat oleh ahliwaris dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi dan dikuatkan oleh kepala desa/kelurahan dan camat dari tempat tinggal pewaris
- e. Bagi warga negara Indonesia keturunan Tionghoa: akta keterangan hak mewaris dari Notaris
- f. Bagi warga negara Indonesia keturunan Timur Asing lainnya:

¹⁷ Ibid, hal. 516

akta keterangan mewais dari Balai Harta Peninggalan.

4. Peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi

Dalam peralihan hak ini alat bukti yang dijadikan dasar untuk peralihan hak adalah akta yang membuktikan bahwa memang benar telah terjadi peleburan atau penggabungan perusahaan atau koperasi tersebut. Akta ini dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku apabila penggabungan atau peleburan tersebut tidak didahului dengan likuidasi. Apabila didahului dengan likuidasi maka alat bukti yang menjadi dasar pendaftaran adalah akta pemindahan hak dalam rangka likuidasi yang harus dibuktikan dengan akta PPAT.

5. Karena pembebanan hak

Dalam hal ini kebanyakan pembebanan hak yang terjadi sekarang ini adalah pembebanan hak tanggungan. Sebagai alat bukti untuk pendaftaran adalah akta yang dibuat oleh PPAT.

Dipandang dari sudut hak tanggungan pemberian hak tanggungan merupakan pendaftaran untuk pertama kali, tetapi dipandang dari sudut yang dibebani, pencatatannya dalam buku tanah dan sertifikat tanah yang bersangkutan merupakan pemeliharaan data pendaftaran tanah.¹⁸ Dalam hal peralihan hak karena pembebanan hak yang dapat menolak adalah Kepala Kantor Pertanahan. Penolakan tersebut harus disampaikan secara tertulis kepada yang berkepentingan dengan tembusan kepada PPAT atau kepala kantor lelang yang bersangkutan. Kepala Kantor Pertanahan wajib menolak apabila tidak terpenuhinya salah satu syarat yang sama seperti pemindahan hak yang bukan karena lelang tersebut diatas ditambah dengan yang dibawah ini;

¹⁸ Ibid, hal. 523

- a. Bahwa akta PPAT yang dibuat oleh para pihak batal atau dibatalkan oleh putusan pengadilan,
 - b. Dibatalkan oleh para pihak sebelum didaftarkan.
6. Karena perpanjangan jangka waktu hak atas tanah
- Perpanjangan waktu hak atas tanah dilakukan dengan cara mencatatnya dalam buku tanah dan sertipikat tanah tanpa mengubah nomor haknya dan pemberian perpanjangan waktu tersebut dilakukan oleh pejabat yang berwenang.
7. Karena pemecahan, pemisahan, dan penggabungan bidang tanah
- Yang dimaksud dengan pemecahan adalah pembagian satu bidang tanah menjadi beberapa bagian, yang masing-masing berdiri sendiri dan mempunyai surat ukur, buku tanah dan sertipikat yang baru atas permintaan dari pemegang hak.
- Pemisahan adalah memisahkan sebagian atau beberapa bagian yang menjadi satuan bidang baru. Dalam pemisahan hanya mengambil sebagian saja sehingga bidang tanah induknya termasuk surat ukur, buku tanah dan sertipikatnya masih ada yang berubah hanyalah luas tanahnya.
- Penggabungan adalah penggabungan dua bidang tanah atau lebih menjadi satu bagian. Syaratnya apabila tanah yang digabung mempunyai jenis hak yang sama, dan jangka waktu berakhirnya juga sama. Untuk penggabungan dibuatkan surat ukur, buku tanah dan sertipikat yang baru.
8. Karena pembagian hak bersama
- Hak bersama bisa muncul karena pewarisan atau sebab lain. Pembagian hak bersama menjadi hak individu diperlukan kesepakatan antara pemegang hak yang dituangkan dalam akta yang dibuat oleh PPAT yang nantinya dijadikan bukti atau dasar untuk pendaftaran haknya.
9. Karena hapusnya hak atas tanah

Hapusnya hak atas tanah dilakukan dengan cara memberi catatan pada surat ukur dan buku tanah dan memusnahkan sertifikatnya oleh Kepala Kantor Pertanahan berdasarkan:

- a. Data-data apabila hak tersebut dibatasi masa berlakunya
- b. Salinan keputusan pejabat yang berwenang bahwa hak tersebut dibatalkan atau dicabut
- c. Dilepaskan haknya oleh pemegang hak yang berwenang untuk melakukannya.

10. Karena peralihan dan hapusnya hak tanggungan

Peralihan ini dicatat pada surat ukur, buku tanah, dan sertifikat. Perbedaanya adalah dibuatkan juga catatan pada surat ukur, buku tanah dan sertifikat hak tanggungan. Dasar atau alat buktinya untuk pendaftarannya adalah cession, suborigasi, pewarisan atau peleburan perusahaan. Dalam peralihan ini tidak diperlukan perbuatan hukum tersendiri karena hak tanggungan merupakan *accessoir* dari perjanjian hutang piutang.

11. Pemeliharaan data karena perubahan nama

Peralihan yang disebabkan karena berubahnya nama pemegang hak atas tanah. Hal yang dijadikan dasar atau alat bukti perubahan nama tersebut adalah surat ganti nama yang dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang baik orang perseorangan maupun badan hukum

12. Pemeliharaan data berdasarkan putusan atau penetapan ketua pengadilan

Apabila terdapat sengketa mengenai tanah diperlukan suatu putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap. Setelah adanya putusan tersebut, panitera wajib memberitahukan keputusannya tersebut kepada kepala kantor petanahan untuk diketahui perubahannya dan kemudian dicatat dalam buku tanah dan daftar-daftar lainnya. Jadi yang dijadikan bukti atau dasar dicatatnya

peralihan adalah putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap.

13. Pemeliharaan data sehubungan dengan perubahan hak atas tanah

Pemeliharaan data ini terjadi apabila terdapat perubahan hak atas tanah. Perubahan hak atas tanah ini kita kenal dalam prakteknya adalah penurunan hak atas tanah atau peningkatan hak atas tanah. Contohnya suatu tanah dengan hak guna bangunan dimiliki oleh seorang warga negara Indonesia, dan pemegang hak tersebut merubah hak atas tanah tersebut yang asalnya hak guna bangunan menjadi hak milik. Yang menjadi dasar atau alat buktinya adalah permohonan yang diajukan kepada kepala kantor pertanahan oleh pemegang hak atas tanah.

II.2. Sertipikat Hak atas Tanah

Sertipikat hak atas tanah adalah suatu alat bukti, seperti yang sudah di jelaskan diatas bahwa sertipikat mempunyai peranan yang sangat penting terutama bagi pemegang hak atas tanah. Oleh karena itu sertipikat akan dijelaskan lebih rinci pada penjelasan dibawah ini.

II.2.1 Pengertian Sertipikat Hak Atas Tanah

Setelah kita melihat uraian tentang pendaftaran tanah, maka dapatlah kita ketahui bahwa alat bukti yang dikeluarkan untuk pendaftaran tanah adalah berupa sertipikat hak atas tanah. Pengertian dari sertipikat menurut Boedi Harsono adalah sebagai surat tanda bukti hak, diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan, sesuai dengan data fisik dan yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah, memperoleh sertipikat adalah hak pemegang hak atas tanah yang di jamin undang-undang.¹⁹

Menurut Wantjik Saleh dalam bukunya Hak atas Tanah menyebutkan

¹⁹ Ibid hal. 500.

sertipikat adalah salinan buku tanah dan surat ukur, yang setelah dijilid menjadi satu bersama-sama dengan satu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.²⁰

Sertipikat menurut PP 10/1961 Pasal 13 adalah sebutan atas surat tanda bukti yang diterbitkan pemerintah dalam rangka penyelenggaraan kegiatan pendaftaran tanah.

Sertipikat menurut UUPA diatur dalam Pasal 19 Ayat (2) huruf c adalah tanda bukti hak untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

Setelah melihat beberapa pengertian diatas maka kita dapat melihat bahwa sertipikat itu isinya terdiri dari 2 (dua) bagian yaitu:

a. Salinan Buku Tanah

Yaitu dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu obyek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya.

b. Surat Ukur

Yaitu dokumen yang memuat data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian.

Kedua bagian tersebut disatukan dalam satu sampul yang diberi nama sertipikat.

II.2.2 Fungsi Sertipikat Hak atas Tanah

Sertipikat hak atas tanah mempunyai fungsi utama yaitu sebagai alat bukti atas hak atas tanah, hak atas satuan rumah susun dan hak tanggungan. Dalam PP 24/1997 Pasal 32 Ayat (1) menyatakan bahwa sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Maksud dari kalimat tersebut adalah bahwa siapapun termasuk pengadilan harus mengakui kebenaran dari data-data yang ada disertipikat tersebut sampai dapat dibuktikan sebaliknya. Sehingga dengan kata lain sertipikat mempunyai fungsi untuk menjamin kepastian hukum bagi pemegang

²⁰ Wantjik Saleh, Hak Anda Atas Tanah, (Jakarta : Ghalia Indonesia, 1997), hal 64.

hak atas tanah.

II.3 Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Dalam segala sesuatu yang berhubungan dengan tanah, seperti yang telah dijelaskan diatas PPAT mempunyai peranan yang sangat penting, salah satunya adalah bahwa dasar atau alat bukti yang digunakan dalam pemeliharaan data harus dibuat oleh PPAT. Untuk lebih jelasnya PPAT akan dijelaskan dibawah ini.

II.3.1 Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Kelahiran PPAT di Indonesia dimulai sejak berlakunya UUPA, lebih tepatnya sejak adanya pengaturan mengenai pendaftaran tanah yang diatur dalam Pasal 19 Ayat 1 UUPA yang menyatakan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah. Untuk pelaksanaan Pendaftaran tanah tersebut pemerintah menindak lanjuti dengan mengeluarkan PP 10/1961 dan melalui Peraturan Pemerintah 10/1961 inilah PPAT lahir. Selanjutnya PP 10/1961 ini dirubah dengan PP 24/1997 yang didalam salah satu Pasalnya yaitu Pasal 1 angka 24 mendefinisikan pengertian PPAT yang mengatakan bahwa yang dimaksud dengan PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu.

Pengertian lainnya yang dapat kita lihat dalam peraturan perundang-undangan adalah dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Pasal 1 angka 1 yang menyatakan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Selanjutnya menurut Boedi Harsono hakikat jabatan PPAT adalah, bahwa:²¹

²¹ Boedi Harsono, opcit, hal. 485.

- a. PPAT adalah pejabat umum yang diberi tugas dan wewenang khusus memberikan pelayanan kepada masyarakat berupa pembuatan akta yang membuktikan, bahwa telah dilakukan dihadapannya perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah, hak milik atas satuan rumah susun dan pemberian hak tanggungan atas tanah;
- b. Akta yang dibuatnya adalah akta otentik, yang hanya dialah yang berhak membuatnya;
- c. PPAT adalah pejabat tata usaha negara, karena tugasnya di bidang penyelenggaraan pendaftaran tanah yang merupakan kegiatan di bidang eksekutif/tata usaha negara
- d. Akta PPAT bukan surat keputusan Pejabat Tata Usaha Negara karena akta adalah *relaas*, yaitu suatu laporan tertulis dari pembuat akta berupa pernyataan mengenai telah dilakukannya oleh pihak-pihak tertentu suatu perbuatan hukum dihadapannya pada suatu waktu yang disebut dalam akta yang bersangkutan;
- e. Yang merupakan keputusan PPAT sebagai pejabat tata usaha negara adalah keputusan menolak atau mengabulkan permohonan pihak-pihak yang akan datang kepadanya untuk dibuatkan akta mengenai perbuatan hukum yang mereka akan lakukan dihadapannya. Memberi keputusan menolak atau mengabulkan permohonan tersebut merupakan kewajiban PPAT. Dalam hal syaratnya dipenuhi wajib ia mengabulkan permohonannya. Sebaliknya dalam hal ada syarat yang tidak dipenuhi ia wajib menolaknya.

II.3.2 Macam-macam Pejabat Pembuat Akta Tanah

Untuk mendukung PP 24/1997 pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1997 (selanjutnya disebut PP 37/1997) tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dalam PP 37/1997 Pasal 1 disebutkan ada 3 (tiga) macam PPAT yaitu:

- a. PPAT sebagai Pejabat umum

Adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta

otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. PPAT sebagai pejabat umum diangkat oleh menteri/kepala BPN untuk suatu daerah kerja tertentu yaitu satu wilayah tingkat 2 (dua) yang berupa kabupaten atau kotamadya.

b. PPAT Sementara

Adalah pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT. PPAT sementara ini adalah Camat atau Kepala Desa di daerah jabatannya untuk melayani pembuatan akta.

c. PPAT Khusus

Adalah pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas pemerintah tertentu. Dalam hal ini PPAT khusus melayani pembuatan akta PPAT yang diperlukan dalam rangka pelaksanaan program-program pelayanan masyarakat atau untuk melayani pembuatan akta PPAT tertentu bagi negara sahabat berdasarkan asas resiprositas sesuai pertimbangan dari Departemen Luar Negeri, sebagai PPAT Khusus.

II.3.2 Tugas dan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Tugas dan kewenangan PPAT diatur dalam PP 37/1998 Pasal 2. Dalam Pasal itu disebutkan bahwa:

- a. PPAT mempunyai tugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.
- b. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud di atas adalah sebagai berikut:
 1. Jual beli;

2. Tukar menukar;
3. Hibah;
4. Pemasukan ke dalam perusahaan (imbreg);
5. Pembagian hak bersama;
6. Pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik;
7. Pemberian hak tanggungan;
8. Pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.

Untuk dapat melaksanakan tugas tersebut diatas PPAT diberi kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai segala perbuatan hukum yang disebutkan diatas, namun hal tersebut dibatasi oleh wilayah kerjanya, maksudnya bahwa PPAT hanya bisa membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tersebut diatas hanya apabila obyek tanahnya terdapat dalam wilayah kerjanya, namun ada akta akta yang dapat dibuat oleh PPAT walaupun obyek tanahnya diluar wilayah kerjanya asalkan salah satu obyek berada dalam wilayahnya. Akta yang dimaksud adalah:

- a. Akta tukar menukar
- b. Akta pemasukan dalam perusahaan (imbreg)
- c. Akta pembagian hak bersama

Untuk PPAT khusus terdapat tambahan pembatasan bahwa PPAT khusus hanya dapat membuat akta mengenai perbuatan hukum yang khusus disebutkan dalam penunjukannya.

Mengenai akta PPAT tersebut diatas diatur juga dalam PP 37/1998 yaitu dalam Pasal 21 yang menyatakan:

- a. Bahwa akta PPAT dibuat dengan bentuk yang ditetapkan oleh Menteri atau Kepala BPN
- b. Semua jenis akta PPAT diberi nomor urut yang berulang pada permulaan tahun takwin
- c. Akta PPAT dibuat dalam bentuk asli dalam 2 (dua) lembar, yaitu:
 1. Lembar pertama untuk disimpan oleh PPAT yang bersangkutan;
 2. Lembar kedua atau lebih banyak disampaikan kepada Kantor Pertanahan

untuk keperluan pendaftaran, atau kepada pemegang kuasa (khusus kuasa membebaskan hak tanggungan) dan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dapat diberikan salinannya.

Selain hal tersebut diatas akta yang dibuat oleh PPAT juga harus dibacakan/dijelaskan kepada para pihak dihadapan sekurang-kurangnya dua orang saksi sebelum ditandatangani seketika oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT.

II.3.3 Hak dan Kewajiban PPAT

PPAT mempunyai hak yang juga telah diatur oleh Kepala BPN. Pengaturan tentang apa saja yang menjadi hak dari PPAT terdapat dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2006 tentang Peraturan Pelaksana PP 37/1991 yang menyatakan bahwa Hak PPAT adalah:

a. Cuti

- PPAT dapat meminta cuti dalam menjalankan jabatannya, namun ada beberapa syarat yang harus dipenuhi PPAT sebelum mengajukan cuti tersebut, yaitu seperti yang diatur dalam ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 menentukan bahwa PPAT dapat melaksanakan cuti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 huruf a sebagai berikut :
 1. Cuti tahunan paling lama 2 (dua) minggu setiap tahun takwim;
 2. Cuti sakit termasuk cuti melahirkan, untuk jangka waktu menurut keterangan dari dokter yang berwenang;
 3. Cuti karena alasan penting dapat diambil setiap kali diperlukan dengan jangka waktu paling lama 9 (sembilan) bulan dalam setiap 3 (tiga) tahun takwim.
- Untuk dapat melaksanakan cuti sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) Huruf a dan huruf c, PPAT yang baru diangkat dan diangkat kembali harus sudah membuka kantor PPATnya minimal 3 (tiga) tahun.
- Untuk melaksanakan cuti sebagaimana dimaksud pada Ayat

(1) diperlukan persetujuan sebagai berikut :

1. Untuk cuti yang lamanya kurang dari 3 (tiga) bulan dengan persetujuan Kepala Kantor Pertanahan setempat;
2. Untuk cuti yang lamanya 3 (tiga) bulan atau lebih tetapi kurang dari 6 (enam) bulan dengan persetujuan Kepala Kantor Wilayah setempat;
3. Untuk cuti yang lamanya 6 (enam) bulan atau lebih dengan persetujuan Kepala Badan.

Berkaitan dengan dengan kewajiban PPAT, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 45 Peraturan Kepala BPN No. 1 tahun 2006, PPAT mempunyai kewajiban :

- a. Menjunjung tinggi Pancasila, Undang-Undang Dasar 1945, dan Negara Kesatuan Republik Indonesia;
- b. Mengikuti pelantikan dan pengangkatan sumpah jabatan sebagai PPAT;
- c. Menyampaikan laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya kepada Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah dan Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan setempat paling lambat tanggal 10 bulan berikutnya;
- d. Menyerahkan protokol PPAT dalam hal :
 1. PPAT yang berhenti menjabat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 Ayat (1) dan Ayat (2) kepada PPAT di daerah kerjanya atau kepada Kepala Kantor Pertanahan;
 2. PPAT Sementara yang berhenti sebagai PPAT Sementara kepada PPAT Sementara yang menggantikannya atau kepada Kepala Kantor Pertanahan;
 3. PPAT Khusus yang berhenti sebagai PPAT Khusus kepada PPAT Khusus yang menggantikannya atau kepada Kepala Kantor Pertanahan.
- e. Membebaskan uang jasa kepada orang yang tidak mampu, yang dibuktikan secara sah;

- f. Membuka kantornya setiap hari kerja kecuali sedang melaksanakan cuti atau hari libur resmi dengan jam kerja paling kurang sama dengan jam kerja Kantor Pertanahan setempat;
- g. Berkantor hanya di 1 (satu) kantor dalam daerah kerja sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pengangkatan PPAT;
- h. Menyampaikan alamat kantornya, contoh tanda tangan, contoh paraf dan teraan cap/stempel jabatannya kepada Kepala Kantor Wilayah, Bupati/Walikota, Ketua Pengadilan Negeri dan Kepala Kantor Pertanahan yang wilayahnya meliputi daerah kerja PPAT yang bersangkutan dalam waktu 1 (satu) bulan setelah pengambilan sumpah jabatan;
- i. Melaksanakan jabatan secara nyata setelah pengambilan sumpah jabatan;
- j. Memasang papan nama dan menggunakan stempel yang bentuk dan ukurannya ditetapkan oleh Kepala Badan;
- k. Lain-lain sesuai peraturan perundang-undangan.

Kewajiban lain yang harus dilaksanakan oleh PPAT adalah satu bulan setelah pengambilan Sumpah Jabatan, sebagaimana diatur dalam Pasal 19 PP No. 37 Tahun 1998 adalah :

- a. Menyampaikan alamat kantornya, contoh tanda tangan, contoh paraf, dan cap/stempel jabatannya kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi, Bupati/Walikota, Ketua Pengadilan Negeri, dan Kepala Kantor Pertanahan yang wilayahnya meliputi daerah kerja PPAT yang bersangkutan;
- b. Melaksanakan jabatannya secara nyata.

PPAT harus berkantor disatu kantor dalam daerah kerjanya dan wajib memasang papan nama serta menggunakan stempel yang bentuk dan ukurannya ditetapkan oleh Kepala Badan. Selanjutnya akta PPAT dibuat dengan bentuk yang ditetapkan oleh Kepala Badan, serta semua jenis akta diberi satu nomor urut yang berulang pada permukaan tahun takwim.

Berdasarkan Pasal 26 ditegaskan bahwa PPAT harus membuat satu daftar untuk semua akta yang dibuatnya. Buku daftar akta PPAT diisi setiap hari kerja PPAT dan ditutup setiap akhir hari kerja dengan garis tinta yang diparaf oleh PPAT yang bersangkutan.

PPAT berkewajiban mengirim laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya, yang diambil dari buku daftar akta PPAT kepada Kepala Kantor Pertanahan dan kantor-kantor lain sesuai ketentuan Undang-Undang atau Peraturan Pemerintah yang berlaku selambat-lambatnya tanggal 10 bulan berikutnya.

PPAT harus dapat melaksanakan tugas yang diembannya dengan sebaik-baiknya. Hal tersebut jelas bahwa kewajiban yang harus dilaksanakan oleh PPAT dan tidak boleh dilalaikan guna membantu kelancaran proses pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan setempat.

II.3.4 Sanksi Bagi PPAT

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang dalam melaksanakan tugasnya wajib mengikuti aturan, ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam PP 24/1997 Pasal 38, Pasal 39 dan Pasal 40, serta ketentuan dan petunjuk yang diberikan oleh menteri atau pejabat yang ditunjuk dikenakan tindakan administratif berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT, dengan tidak mengurangi kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh pihak-pihak yang menderita kerugian yang diakibatkan oleh diabaikannya ketentuan- ketentuan tersebut (Pasal 62 PP 24/1997). Selanjutnya, dalam peraturan jabatan PPAT (Pasal 10 PP 37/1998 yo. KBPN 1/2006) menjelaskan ada dua klasifikasi pemberhentian dari jabatan PPAT, diberhentikan dengan hormat dan diberhentikan dengan tidak dengan hormat. PPAT diberhentikan dengan hormat dari jabatannya karena:

- a. Permintaan sendiri;
- b. Tidak lagi mampu menjalankan tugasnya karena keadaan kesehatan badan atau kesehatan jiwanya, setelah dinyatakan oleh tim pemeriksa kesehatan yang berwenang atas permintaan menteri atau pejabat yang

- ditunjuk;
- c. Melakukan pelanggaran ringan terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT;
 - d. Diangkat sebagai Pegawai Negeri Sipil atau ABRI;
 - e. Sedangkan PPAT diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya, karena:
 - a. Melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT;
 - b. Dijatuhi hukuman kurungan / penjara karena melakukan kejahatan perbuatan pidana yang diancam dengan hukuman kurungan atau penjara selama-lamanya 5 (lima) tahun atau lebih berat berdasarkan putusan pengadilan yang sudah memperoleh kekuatan hukum tetap.

II.3.6 Hubungan PPAT dengan Pendaftaran Tanah

Pendaftaran Tanah seperti yang kita lihat dalam UUPA Pasal 19 Ayat (1) yang berbunyi:

“untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh Wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah”.

Pendaftaran tanah tersebut diatas meliputi:

- a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak atas tanah;
- c. Pemberian surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Dari Pasal diatas kita dapat melihat bahwa yang menjadi obyek pendaftaran tanah bukan hanya tanahnya saja tapi meliputi segala sesuatu yang berhubungan dengan tanah tersebut termasuk hak yang melekat diatas tanah, segala sesuatu yang ada diatas tanah tersebut, pemegang haknya dan lain-lain. Sedangkan berkaitan dengan

pemeliharaan data sebagaimana diatur dalam PP 24/1997 Pasal 6, setiap perubahan data yang terjadi harus dilakukan dengan akta PPAT yang akan dijadikan dasar pendaftaran tanah.

Dalam PP 24/1997 disebutkan dalam Pasal 6 Ayat (2) bahwa dalam rangka pelaksanaan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Kata-kata dibantu telah menimbulkan salah pengertian pada sementara Pejabat Pembuat Akta Tanah maupun BPN. Pejabat Pembuat Akta Tanah seakan-akan adalah merupakan pembantu dalam arti bawahan Kepala Kantor Pertanahan. Tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah membantu Kepala Kantor Pertanahan, harus diartikan dalam rangka pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah yang menurut Pasal 6 Ayat (1) ditugaskan kepada Kepala Kantor Pertanahan. PPAT mempunyai kedudukan yang mandiri sehingga siapapun termasuk Kepala Badan Pertanahan tidak mempunyai wewenang untuk memerintah PPAT membuat atau menolak untuk membuat akta. Dengan kata lain PPAT membantu Kepala Kantor pertanahan untuk membuat akta yang akan dijadikan data yuridis oleh kantor pertanahan mengenai suatu perbuatan hukum tertentu yang akan merubah data yuridis dari suatu tanah dalam rangka pendaftaran tanah. Oleh karena itu diperlukan ketelitian dan kecermatan oleh PPAT dalam membuat aktanya agar data yang dibuat dalam aktanya benar, dan membantu berlangsungnya pendaftaran tanah yang dilakukan oleh BPN sehingga tidak akan menimbulkan masalah di kemudian hari.

Pemeliharaan data yang dimaksud diatas dilakukan setiap ada perubahan mengenai data fisik dan atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang didaftar (diatur dalam Pasal 94 Peraturan Menteri 3/1997). Yang dimaksud dengan perubahan data fisik adalah berupa:

- a. Pemecahan bidang tanah;
- b. Pemisahan sebagian atau beberapa bagian bidang tanah;
- c. Penggabungan satu atau lebih bidang tanah.

Sedangkan data yuridis berupa:

- a. Pengalihan hak karena jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam

- perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya;
- b. Peralihan hak karena pewarisan;
 - c. Peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi;
 - d. Pembebanan hak tanggungan;
 - e. Peralihan hak tanggungan;
 - f. Hapusnya hak atas tanah, hak pengelolaan, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan
 - g. Pembagian hak bersama;
 - h. Perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan atau penetapan ketua pengadilan;
 - i. Perubahan nama akibat pemegang hak yang ganti nama;
 - j. Perpanjangan jangka waktu hak atas tanah.

Setiap perubahan tersebut diatas perlu dibuatkan akta oleh PPAT sehingga akta tersebut menjadi sumber data bagi pemeliharaan data pendaftaran tanah. Sehingga akta PPAT harus dibuat sedemikian rupa karena PPAT bertanggung jawab atas akta yang dibuatnya. Salah satu hal yang harus dilakukan PPAT sebelum membuat akta ialah memeriksa syarat-syarat untuk sahnya perbuatan hukum yang akan dibuatkan aktanya, dan mencocokkan data yang terdapat dalam sertifikat dengan daftar yang ada di kantor pertanahan.

II.4 Tinjauan Umum Mengenai Daluwarsa

Daluwarsa atau lewat waktu dikenal di Indonesia sejak di berlakukannya Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata). Dalam bidang pertanahan pada mulanya atau sebelum UUPA berlaku, daluwarsa dalam KUHPerdata berlaku, Namun setelah berlakunya UUPA daluwarsa yang dimaksud dalam KUHPerdata berbeda dengan yang dimaksud dalam hukum pertanahan di Indonesia. Oleh karena itu dalam bagian ini akan ditinjau mengenai daluwarsa baik menurut KUHPerdata dan setelah berlakunya UUPA di Indonesia.

II.4.1 Daluwarsa Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Daluwarsa atau dalam bahasa Belanda di kenal dengan nama *verjaaring* dikenal dalam hukum di Indonesia. Pengaturan mengenai kadaluwarsa diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata). Kadaluwarsa sebagai upaya untuk memperoleh hak *eigendom* atas tanah diatur dalam Pasal 610,1955 dan 1963 KUHPerdata.²²

Pasal 610 menyatakan “Hak milik atas suatu kebendaan diperoleh karena daluwarsa, apabila seseorang telah memegang kedudukan berkuasa atasnya selama waktu yang ditentukan undang-undang dan menurut syarat-syarat beserta cara membedakannya seperti termaktub dalam bab ke tujuh buku ke empat kitab ini”

Pasal 1955 menyatakan bahwa “untuk memperoleh hak milik atas sesuatu diperlukan bahwa seseorang menguasainya secara terus-menerus, tak terputus, tak terganggu, dimuka umum dan secara tegas sebagai pemilik”.

Pasal 1963 menyatakan:

“Siapa yang dengan itikad baik dan berdasarkan suatu alas hak yang sah, memperoleh suatu benda tak bergerak, suatu bunga, suatu piutanglain yang tidak harus dibayar atas tunjuk, memperoleh hak milik atasnya, dengan jalan daluwarsa, dengan suatu penguasaan selama dua puluh tahun”.

Setelah kita lihat Pasal-Pasal tersebut diatas maka dapat disimpulkan bahwa daluwarsa mengenai hak milik suatu hak kebendaan dapat dilakukan dengan syarat-syarat tertentu, yaitu:

- a. Dikuasainya barang atau benda tersebut secara fisik dan diketahui oleh umum;
- b. Secara terus-menerus, tak terputus dan tak terganggu;
- c. Menguasai dengan itikad baik;
- d. Selama duapuluh tahun.

II.4.1 Daluwarsa Menurut Undang-Undang Pokok Agraria

Setelah berlakunya UUPA tanggal 24 September 1960, tanggal tersebut tercatat

²² Ibid, hal. 156.

sebagai salah satu tonggak yang sangat penting dalam sejarah hukum pertanahan (agraria) di Indonesia. Perubahan itu bersifat mendasar atau fundamental, karena baik mengenai struktur perangkat hukumnya, mengenai konsepsi yang mendasarinya, maupun isinya, yang dinyatakan dalam bagian “Berpendapat” UUPA harus sesuai dengan kepentingan rakyat Indonesia serta memenuhi pula keperluannya menurut permintaan zaman.²³ Perubahan yang mendasar juga terjadi pada konsep daluwarsa ini, karena sebelum ada UUPA, hukum pertanahan kita dasarnya adalah hukum barat, dimana KUHPerdato mempunyai peran yang sangat penting, sedangkan setelah berlakunya UUPA yang menjadi dasar adalah hukum adat karena sesuai dengan kepribadian bangsa kita dan merupakan hukum asli bangsa kita. Apabila dalam KUHPerdato kita mengenal yang dinamakan *aquisitive verjaaring* maka dalam UUPA kita tidak mengenal hal tersebut. Dalam UUPA khususnya hukum adat untuk lembaga daluwarsa dikenal dengan istilah “*rechtsverwerking*”. Istilah tersebut muncul pertama kali dalam sebuah putusan lembaga peradilan yaitu pada putusan *Hoog Gerechts Hof (HGH)* tanggal 25 Oktober 1934. Yang dikenal dalam hukum adat adalah lembaga “*rechtsverwerking*”, yaitu lampaunya waktu sebagai sebab kehilangan hak atas tanah, kalau tanah yang bersangkutan selama waktu yang lama tidak diusahakan oleh pemegang haknya dan dikuasai oleh pihak lain melalui perolehan hak dengan itikad baik. Berbagai Putusan Mahkamah Agung menunjukkan adanya lembaga tersebut dan cara bagaimana menerapkannya; tanggal 10-1-1957 nomor 210/K/Sip/1955, tanggal 24-9-1958 nomor 329/K/Sip/1957 dan tanggal 7-3-1959 nomor 70/K/Sip/1959.²⁴

Dalam UUPA memang lembaga *rechtsverwerking* tidak disebutkan secara nyata, karena kalau kita lihat dalam putusan-putusan tersebut diatas lembaga ini sudah ada sebelum berlakunya UUPA, dan UUPA hanyalah mengakui adanya lembaga tersebut karena dasar dari UUPA yang merupakan hukum adat. Namun dalam UUPA ada beberapa Pasal yang mendukung adanya lembaga *rechtsverweking* tersebut yaitu

- a. Pasal 27 yang menyatakan:

Hak milik hapus bila:

²³ Ibid, hal. 1.

²⁴ Ibid, hal. 67.

- a. Tanahnya jatuh kepada negara:
 1. Karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18
 2. Karena penyerahan dengan sukarela
 3. Karena ditelantarkan
 4. Karena ketentuan Pasal 21 Ayat 3 dan 26 Ayat 2
 - b. Tanahnya musnah.
- b. Pasal 34 yang menyatakan:

Hak guna-usaha hapus karena:

- a. Jangka waktunya berakhir
 - b. Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi
 - c. Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir
 - d. Dicabut untuk kepentingan umum
- c. Pasal 40 yang menyatakan:

Hak Guna Bangunan hapus karena:

- a. Jangka waktunya berakhir
- b. Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi
- c. Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir
- d. Dicabut untuk kepentingan umum
- e. Ditelantarkan
- f. Tanahnya musnah
- g. Ketentuan Pasal 36 Ayat (2)

Dari ketiga Pasal tersebut diatas yang sesuai dengan lembaga daluwarsa adalah kata-kata ditelantarkan dan melepas haknya. Selain dalam Pasal-Pasal tersebut diatas juga terdapat pengaturan mengenai daluwarsa yaitu dalam PP 24/1997 Pasal 32 Ayat (2) yang menyatakan:

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.

Penguasaan tanah selanjutnya juga dilindungi oleh hukum terhadap gugatan pihak pemegang hak yang sudah kehilangan haknya dan pihak lain, jika perbuatan pemindahan hak tersebut dilakukan dengan itikad baik. Dituangkannya Pasal ini sebenarnya untuk menutupi kekurangan dari sistem publikasi negatif yang sudah dijelaskan diatas dan untuk lebih menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah

Daluwarsa dalam KUHPerdara berbeda dengan Daluwarsa dalam UUPA, dalam KUHPerdara lembaga daluwarsa adalah salah satu sarana dalam memperoleh hak atas suatu benda, sedangkan dalam UUPA, lembaga daluwarsa adalah lampaunya waktu sehingga seseorang kehilangan haknya.

II.5 Penyelesaian Sengketa Hak atas Tanah

Seiring dengan berkembangnya kebutuhan akan tanah maka sengketa terhadap hak atas tanah pun semakin banyak bermunculan. Pengertian sengketa hak atas tanah seperti yang diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan (selanjutnya disebut PMNA/KBPN 1/1999), Pasal 1 Butir 1 adalah:

Dalam Peraturan ini yang dimaksud dengan :

1. Sengketa pertanahan adalah perbedaan pendapat mengenai :
 - a. keabsahan suatu hak;
 - b. pemberian hak atas tanah;
 - c. pendaftaran hak atas tanah termasuk peralihannya dan penerbitan tanda bukti haknya, antara pihak-pihak yang berkepentingan maupun antara pihak-pihak yang berkepentingan dengan instansi di lingkungan Badan Pertanahan Nasional;

Menurut Sarjita, sengketa pertanahan adalah :

“Perselisihan yang terjadi antara dua pihak atau lebih yang merasa atau dirugikan pihak-pihak tersebut untuk penggunaan dan penguasaan hak atas

tanahnya, yang diselesaikan melalui musyawarah atau melalui pengadilan.”²⁵

II.5.2 Penyelesaian Sengketa Hak atas Tanah

Penyelesaian sengketa hak atas tanah di Indonesia terdapat dua macam cara atau mekanisme. Kedua macam cara atau mekanisme tersebut dibedakan oleh lembaga yang menanganinya, yaitu yang pertama mekanisme penyelesaian sengketa melalui Badan Pertanahan Nasional dan yang kedua mekanisme penyelesaian sengketa melalui pengadilan. Dibawah ini akan deiterangkan mengenai kedua mekanisme tersebut secara lebih mendetail.

a. Penyelesaian Sengketa melalu Badan Pertanahan Nasional.

Penyelesaian sengketa melalui BPN diatur oleh PMNA/KBPN 1/1999. Dalam peraturan tersebut disebutkan bahwa BPN mempunya sub direktorat yang dinamakan sub direktorat penyelesaian sengketa hukum. Sedangkan pada kantor wilayah BPN mempunyai bagian yang dinamakan seksi penyelesaian masalah sengketa hukum dan pada kantor pertanahan di kabupaten/kota dinamakan sub seksi penyelesaian masalah sengketa hukum. Selain itu dibentuk pula sekretariat penanganan sengketa pertanahan pada BPN yang secara fungsional bertugas untuk membantu penanganan sengketa pertanahan. Dalam penyelesaian sengketa oleh BPN ditentukan langkah-langkah atau prosedur yang harus dijalani. Langkah-langkah tersebut adalah:

1. Pengaduan

Dalam adanya sengketa harus ada pengaduan atau keberatan dari pihak tertentu, yang dimaksud pihak disini adalah bisa orang perorangan ataupun badan hukum yang berisi suatu kebenaran atau tuntutan terhadap suatu keputusan Tata Usaha Negara di lingkungan Badan Pertanahan Nasional, dimana keputusan Pejabat tersebut dirasakan merugikan hak-hak mereka atas suatu bidang tanah tertentu.

²⁵ Sarjita, Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan, (Yogyakarta : Tugujogja Pustaka, 2005), hal. 8.

Sengketa atas tanah pada umumnya mengenai, status hak atas tanah dan siapa yang berhak atas hak atas tanah tersebut.

2. Pengumpulan dan Penelitian Data

Setelah aduan tersebut diterima maka pejabat yang berwenang melakukan pengumpulan data mengenai obyek yang dipersengketakan. Setelah data semua terkumpul maka diadakanlah penelitian yang mendalam terhadap data-data tersebut. Data yang dimaksud disini adalah data yuridis maupun data fisik dan juga penguasaan atas obyek tanah yang dipersengketakan. Setelah diteliti dengan seksama maka BPN dapat memutuskan apakah pengaduan atau keberatan itu mempunyai dasar yang kuat atau tidak. Apabila dasar tersebut kuat maka dapat dilanjutkan kepada langkah selanjutnya, tetapi sebaliknya apabila dasar keberatan tersebut tidaklah kuat maka BPN dapat memutuskan untuk tidak menindaklanjuti pengaduan tersebut.

3. Pencegahan

Setelah penelitian data tersebut diatas, apabila BPN memutuskan memang terjadi sengketa maka BPN melakukan tindakan pencegahan. Tindakan pencegahan ini biasanya berbentuk pencegahan mutasi atau pengalihan atau perubahan baik itu pemegang haknya maupun hak atas tanahnya agar kepentingan pihak yang mengajukan keberatan dapat terlindungi.

4. Musyawarah

Setelah semua tahap diatas dilalui maka diadakan musyawarah diantara para pihak. Di dalam musyawarah ini biasanya pihak dari BPN atau kantor pertanahan menjadi mediator bagi para pihak yang bermasalah, sehingga sebagai mediator BPN tidak boleh memihak salah satu pihak yang ada dan harus menjadi penengah yang baik.

5. Pencabutan/Pembatalan surat keputusan tata usaha negara di bidang pertanahan oleh kepala BPN

setelah dilakukan musyawarah dan diputuskan hasil yang telah disepakati oleh para pihak yang bersengketa maka apabila perlu dilakukan pencabutan

atau pembatalan surat keputusan tata usaha negara dibidang pertanahan oleh kepala BPN.

b. Penyelesaian sengketa melalui Pengadilan

Cara atau mekanisme penyelesaian sengketa yang kedua adalah melalui pengadilan. Cara ini dapat ditempuh dengan mengajukan gugatan oleh pihak yang merasa dirugikan kepada pihak lain yang terkait dengan obyek tanah yang di persengketakan. Setelah gugatan di proses dan pengadilan menyidangkan sengketa ini biasanya pengadilan pun melakukan hal pencegahan sama seperti yang dilakukan oleh BPN. Pencegahan yang dimaksud bisa berarti pemblokiran terhadap sertipikat atau lainnya yang bertujuan untuk mencegah pemindah tanganan hak atas tanah atau perubahan-perubahan apapun terhadap obyek yang disengketakan sampai keluarnya keputusan dari pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap.

II.5.3 Pembatalan Keputusan Pemberian Hak atas Tanah

Pengertian pembatalan sertipikat terdapat dalam beberapa peraturan diantaranya adalah:

- a. Menurut Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah (selanjutnya disebut PMNA/KBPN 3/1999), Pasal 1 Butir 12 yaitu “Pembatalan keputusan mengenai pemberian suatu hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum dalam penerbitannya atau melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap”.
- b. Menurut Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan (selanjutnya disebut PMNA/KBPN 9/1999), Pasal 1 Butir 14 pengertian Pembatalan Hak Atas Tanah yaitu, “Pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah atau

sertifikat hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum administrasi dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.”

Dalam pengertian diatas disebutkan alasan pembatalan salah satunya adalah cacat hukum administrasi. Yang dimaksud dengan cacat hukum administrasi Pasal 107 PMNA/KBPN 9/1999 menguraikan hal-hal yang dikategorikan sebagai cacat hukum administrasi yaitu bilamana terdapat :

- a. Kesalahan prosedur;
- b. Kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan
- c. Kesalahan subjek hak;
- d. Kesalahan objek hak;
- e. Kesalahan jenis hak;
- f. Kesalahan perhitungan luas;
- g. Terdapat tumpang tindis hak atas tanah;
- h. Data yuridis atau data fisik tidak benar; atau
- i. Kesalahan lainnya yang bersifat hukun administratif.

Dalam hal pembatalan hak atas tanah ada tiga produk dari BPN yang dapat dibatalkan sesuai dengan yang diatur dalam PMNA/KBPN 9/1999 Pasal 104 Ayat (1) adalah:

- a. Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah
- b. Sertipikat Hak Atas Tanah
- c. Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah dalam rangka Pengaturan Penguasaan Tanah.

II.6 Analisa Kasus

II.6.1 Duduk Perkara

Sebelum dipaparkan mengenai kasus posisi atau duduk perkaranya maka kita

akan melihat dahulu pihak yang bersengketa dan obyek sengketa dalam kasus yang akan dianalisis dalam tulisan ini. Para pihak yang bersengketa adalah:

1. Pihak Penggugat

Penggugat dalam kasus ini adalah Nyonya Sugiharti

2. Tergugat

Dalam Kasus ini ada 3 (tiga) pihak yang menjadi tergugat yaitu:

- a. Tjitra Winarno sebagai Tergugat I
- b. X, Notaris dan PPAT di Bandung sebagai Tergugat II
- c. Pemerintah Republik Indonesia cq. Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional cq. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional D.T. I Jawa Barat cq. Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung.

Obyek sengketa adalah sebidang tanah berikut bangunan yang dikenal dengan jalan Bagusrangin Nomor 9, Bandung, yang bukti haknya adalah sertipikat hak milik No. 285/Balubur tahun 1963 dan surat ukur No. 332 tahun 1940 yang karena adanya pemekaran wilayah maka berubah menjadi Sertipikat Hak Milik No. 648/Lebak Gede.

Kasus Posisi atau duduk perkaranya adalah sebagai berikut:

1. Pada tahun 1948 orang tua dari tergugat mengangkat 2 (dua) orang anak yaitu:
 - a. Tan Bouw Nio sekarang Sugiharti (penggugat)
 - b. Tan Tiang Bie sekarang Tjitra Winarno (tergugat)

Pengangkatan anak tersebut untuk penggugat tidak dilakukan sesuai secara hukum (adopsi) sedangkan untuk tergugat dilakukan secara hukum yaitu berdasarkan Akta Adoptie No. 13 tanggal 2 September 1948 yang dibuat oleh Hendrik Jan Joseph Lamers, Notaris di Bandung.

2. Pada tahun 1953 obyek dari sengketa dibeli oleh ayah tergugat I yaitu Osabrata dari Nio Teng Boen alias Nio Ek Tjiang, namun karena Osabrata pada waktu itu sedang sakit maka dipakailah nama kakaknya yang merupakan ibu dari penggugat yaitu Oey Soen Nio. Jual-beli tersebut dituangkan dalam akta jual beli No. 97 tanggal 14 September 1953 yang dibuat oleh Noezar, Candidate Notaris, pengganti Mr. Rd. Soedja, Notaris di Bandung.

3. Pada tahun 1954 telah dilakukan jual beli antara Ibu dan anak yaitu sebagai penjual adalah Nio Ek Tjiang dan pembeli adalah penggugat sebagaimana tercantum dalam Akta Jual Beli No. 1147 tanggal 13 Nopember 1954.
4. Pada tahun 1963 dimohonkan untuk didaftarkan pemegang hak atas tanah tersebut dan keluarlah alat bukti yang berupa sertipikat hak milik atas nama penggugat.
5. Pada tahun 1974 menurut keterangan dari tergugat telah dilakukan jual beli antara penggugat dengan ibu dari tergugat dan untuk prosesnya perubahan data nya diserahkan kepada A, Notaris dan PPAT di Bandung.
6. Akibat dari hal tersebut maka nama pemegang hak dalam sertipikat berubah dari Tan Bouw Nio (Sugiharti atau Penggugat) menjadi Saribanon namun dasar perubahan datanya bukan jual beli namun karena pemegang hak ganti nama. Jadi yang dijadikan dasar atau alat bukti perubahan data adalah Surat Pernyataan Ganti Nama dari Walikotamadya Bandung tanggal 9 Juni 1967 No.5491/1967.
7. Setelah perubahan nama tersebut terjadi selama kurang lebih 27 tahun yaitu sekitar tahun 2001, Saribanon meninggal dunia. Dan karena Tergugat adalah satu-satunya ahli waris dari Saribanon berdasarkan Surat Keterangan Ahli Waris No. 4/XI/2001 tanggal 28 Nopember 2001 yang dibuat oleh Wieke Lopies, S.H., Notaris di Bandung Juncto Akte Adopsi No. 13, tanggal 2 September 1948 maka terjadi perubahan nama atas Sertipikat No. 285/Balubur yang karena pemekaran wilayah menjadi sertipikat No. 648/Lebak Gede menjadi Tjitra Winarno yang pengurusannya dilakukan oleh terggugat II sebagai Notaris dan PPAT di Bandung.
8. Menurut keterangan penggugat, bahwa penggugat baru mengetahui perubahan nama dalam sertipikat tersebut pada tahun 2006, dan penggugat merasa tidak pernah mengizinkan perubahan nama tersebut.
9. Penggugat pernah mengirimkan surat keberatan kepada Tergugat II, dan III mengenai akan dirubahnya pemegang hak atas tanah menjadi Tjitra Winarno.
- 10.** Oleh karena itulah penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri

Bandung.

II.6.2 Analisis Yuridis Terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 1809 K/Pdt/2008

Berikut ini penulis sertakan Putusan mahkamah Agung Nomor 1809 K/Pdt/2008 tanggal 19 Nopember 2009 tentang Perubahan Nama Pemegang Hak dengan surat keterangan ganti nama yang salah. Untuk lebih memahami putusan tersebut kita akan melihat terlebih dulu mengenai putusan dari Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi.

a. Putusan Pengadilan Negeri

Dalam Gugatannya ke Pengadilan Negeri Bandung penggugat memohon Majelis Hakim untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan tanah dan bangunan setempat, dikenal sebagai Jl. Bagusrangin No.9, Bandung, terurai dalam Sertipikat Hak Milik No.648/Lebak Gede yang berasal dari Sertipikat hak Milik No.285/Balubur, adalah milik penggugat;
3. Menyatakan penggantian nama Tan Bouw Nio menjadi Saribanon karena ganti nama dalam sertipikat hak milik No.285/Balubur, batal demi hukum sejak semula, setidaknya tidak mempunyai akibat hukum apapun;
4. Menyatakan sertipikat hak milik 648/Lebak Gede atas nama tergugat I batal demi hukum;
5. Menyatakan tergugat I,II,dan II telah melakukan perbuatan melawan hukum;
6. Menghukum tergugat I,II,dan III secara tanggung renteng membayar ganti rugi sebesar US \$ 31.000 (tiga puluh satu ribu dollar amerika) kepada penggugat, setelah putusan perkara ini diucapkan;
7. Menghukum tergugat III untuk menerbitkan sertipikat hak milik No.

648/Lebak Gede atas nama penggugat;

8. Menghukum tergugat III untuk taat dan tunduk pada putusan ini;
9. Menghukum tergugat III untuk tidak menindaklanjuti dalam bentuk apapun sertifikat hak milik No.648/Lebak Gede atas nama tergugat I yang dinyatakan batal demi hukum
10. Menghukum tergugat III untuk setiap kali melanggar petitum 8 dan atau 9 diatas, membayar uang paksa Rp.10.000.000.000 (sepuluh milyar rupiah) kepada pengugat;
11. Menghukum tergugat I atau siapa saja yang mendapatkan hak daripadanya untuk menyerahkan dengan seketika tanah dan bangunan yang menjadi obyek sengketa kepada pengugat dalam keadaan kosong, tanpa ikatan dan tanpa suatu beban dari pihak manapun;
12. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan dalam perkara ini;
13. Menyatakan putusan ini bersifat serta merta;
14. Menghukum tergugat I, tergugat II, dan tergugat III untuk secara tanggung renteng membayar biaya perkara ini.

Dalam putusan hakim pengadilan negeri pada bagian menimbang dijelaskan kasus posisi dari kasus yang akan dibahas yaitu:

Menimbang bahwa berdasarkan bukti dapatlah diketahui terhadap tanah hak eigendom No. Verponding 10859 terletak di desa Balubur Kewedanaan Tjibeunjing Kota Besar Bandung SU tanggal 17 september 1940 no 338/1940 seluas 531 M², berdasarkan akta tanggal 4 April 1953 no. 270 telah diperjualbelikan antara WILLEM HERMANUS HOOGLAND dan CONSTANTIN CORNELIS WILLEM VAN GANSWIJK selaku penjual kepada NIO TENG BOEN kepada Ny. TAN KIM TJOE (OEY SOEN NIO) berdasarkan Akta Djual-Beli No. 97 tanggal 14 September 1953, kemudian pada tanggal 10 Maret 1954 dengan Akta Djual-Beli No. 52 dan didaftarkan ke kantor Pertanahan tanggal 13 Nopember 1954, terhadap tanah tersebut dijual

oleh Ny. TAN KIM TJOE (OEY SOEN NIO) kepada TAN BOUW NIO (Ny. SUGIHARTI-Penggugat), dan selanjutnya pada tanggal 9 September 1963 terhadap tanah hak eigendom No. Verponding 10859 tersebut terbit SHM no.285/Desa Balubur atas nama TAN BOUW NIO yang pada tanggal 22 April 1974 telah dirubah menjadi atas nama SARIBANON dengan sebab perubahan tertulis ganti nama Surat Pernyataan ganti nama dari Walikota Kotamadya Bandung tanggal 9 Juni 1967 No. 5491/1967.

Menimbang, bahwa alasan utama perubahan nama pada SHM No. 285/Desa Balubur tersebut adalah karena ganti nama berdasarkan surat pernyataan Ganti nama dari Walikota kotamadya Bandung tanggal 9 Juni 1967 SARIBANON adalah TAN BON NIO sehingga penggantian nama menjadi atas nama SARIBANON pada SHM. 285/Desa Balubur pada tanggal 22 April 1974, adalah tidak tepat, karena nama sebelumnya yang tertulis dalam SHM tersebut adalah TAN BOUW NIO;

Menimbang, apabila terjadi perubahan nama dari nama sebelumnya tertulis TAN BOUW NIO, seharusnya berubah menjadi nama SUGIHARTI, karena berdasarkan surat pernyataan ganti nama dari Bupati Cianjur tanggal 19 Juni 1967 No. 5/1/1967, TAN BOUW NIO telah mengganti nama menjadi SUGIHARTI yaitu penggugat dalam perkara ini, dan bukan berubah menjadi SARIBANON;

Menimbang, bahwa terhadap masalah perubahan nama dalam SHM No. 285/Desa Balubur dari TAN BOUW NIO menjadi SARIBANON ini. Tergugat I menyatakan sudah benar, karena penulisan nama TAN BOUW NIO dalam SHM No. 285/Desa Balubur tersebut hanyalah performa saja;

Menimbang, bahwa dalam persidangan ternyata apa yang didalilkan oleh Tergugat I tersebut tidak didukung oleh bukti-bukti yang menguatkan bahwa memang dalam penulisan nama TAN BOUW NIO dalam SHM no.285/Desa Balubur hanya performa saja, oleh karena itu dalil Tergugat I tersebut harus dikesampingkan, dan terbukti tindakan Tergugat III yang telah merubah atau mengganti nama dalam SHM No.285/Desa Balubur dari nama

TAN BOUW NIO menjadi atas nama SARIBANON atas dasar Surat Pernyataan Ganti Nama, adalah tindakan ceroboh, kurang hati-hati dan kurang teliti;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka haruslah dinyatakan tanah berikut bangunan dengan SHM No. 285/Desa Balubur yang karena pemekaran wilayah berubah menjadi SHM No. 648/Lebak gede, atau setempat dikenal sebagai jalan Bagusrangin No.9 Bandung, adalah milik Penggugat, dan penggantian Nama TAN BOUW NIO menjadi SARIBANON batal demi hukum dan tidak mempunyai akibat hukum, dan dengan demikian pula, terhadap SHM no. 285/Desa Balubur yang saat ini berubah menjadi SHM No. 648/Lebak Gede tertulis atas nama TJITRA WINARNO atas terjadi karena adanya akta yang dibuat oleh Tergugat II, juga batal demi hukum, sehingga tindakan tergugat I,II dan III tersebut haruslah dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum;

Menimbang bahwa tentang tuntutan ganti rugi yang diajukan penggugat untuk dibebankan kepada para tergugat, menurut majelis dapat dikabulkan mengingat secara nyata penggugat, sebagai pihak yang berhak terhadap tanah dan bangunan sengketa, telah dirugikan oleh perbuatan melawan hukum yang dilakukan para tergugat, namun untuk besarnya ganti rugi, majelis berpendapat adalah adil jika ditentukan sebesar separuhnya dari tuntutan penggugat yakni sebesar 62 bulan x US\$ 250=US\$15,500 (lima belas ribu lima ratus dolar Amerika)

Menimbang bahwa tentang tuntutan penggugat agar tergugat menerbitkan SHM No. 648/Lebak gede atas nama penggugat, menurut majelis dapat diajukan penggugat setelah putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap, sehingga hal tersebut merupakan tindakan administrasi yang harus ditempuh melalui prosedur yang telah ditentukan, sehingga tuntutan tersebut harus ditolak, demikian juga tentang tuntutan agar tergugat III dihukum untuk tidak menindaklanjuti dalam bentuk apapun terhadap SHM No. 648/Lebak gede serta membayar uang paksa jika melanggarnya, menurut hakim merupakan tuntutan

yang berlebihan, karena sebagai instansi yang berwenang menerbitkan sertifikat, tergugat III telah menyadari mengenai apa yang boleh dilakukan dan yang tidak boleh dilakukan sehubungan dengan obyek yang masih menjadi sengketa, oleh karenanya tuntutan tersebut harus ditolak, namun dengan demikian kepada tergugat III tetap dihukum untuk tunduk kepada putusan perkara ini;

Menimbang, bahwa karena tanah dan bangunan yang menjadi obyek sengketa dinyatakan sah milik penggugat, maka kepada tergugat I atau siapa saja yang mendapatkan hak darinya dihukum untuk menyerahkan tanah dan bangunan tersebut kepada penggugat dalam keadaan kosong, tanpa ikatan dan beban dari pihak manapun;

Menimbang bahwa tentang tuntutan pernyataan sah dan berharga sita jaminan dari Penggugat, karena terhadap permohonan tersebut majelis tidak mendapatkan alasan-alasan yang sah untuk mengabulkannya dan tidak pernah dilakukan penyitaan terhadap harta-harta yang dimohonkan disita oleh penggugat, maka tuntutan tersebut harus ditolak, demikian juga tentang putusan agar putusan ini dijatuhkan dengan sertamerta, karena tidak ada bukti-bukti yang kuat yang mendukung tuntutan tersebut sesuai dengan makna Pasal 180 Ayat (1) HIR dan surat edaran Mahkamah Agung RI maka tuntutan tersebut juga harus ditolak.

Menimbang, bahwa dengan demikian gugatan penggugat dikabulkan sebagian dan ditolak yang selebihnya, karenanya pula kepada para tergugat sebagai pihak yang kalah, haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng.

Sehingga putusan dari majelis hakim pada pengadilan Negeri adalah sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan tanah berikut bangunan setempat dikenal dengan jalan Bagusrangin No. 9 Bandung, terurai dalam SHM No. 648/Lebak Gede yang berasal dari SHM No. 285/Desa Balubur, adalah milik

penggugat;

3. Menyatakan Penggantian Nama TAN BOUW NIO menjadi SARIBANON dengan alasan surat pernyataan ganti nama dalam SHM No. 285/Desa Balubur, batal demi hukum dan tidak mempunyai akibat hukum;
4. Menyatakan SHM No. 648/Lebak Gede atas nama tergugat I, TJITRA WINARNO, batal demi hukum;
5. Menyatakan tergugat I, tergugat II, dan tergugat III, telah melakukan perbuatan melawan hukum;
6. Menyatakan tergugat I, tergugat II, dan tergugat III secara bertanggungrenteng untuk membayar ganti rugi kepada penggugat sebesar US\$ 15,500 (lima belas ribu lima ratus dolar Amerika)
7. Menghukum Tergugat untuk tunduk pada putusan ini;
8. Menghukum Tergugat I, atau siapa saja yang mendapatkan hak darinya untuk menyerahkan dengan seketika tanah dan bangunan yang menjadi obyek sengketa, SHM No. 648/Lebak Gede, berasal dari SHM No. 285/Desa balubur, setempat yang dikenal sebagai jalan Bagusrangin No.9 Bandung kepada Penggugat dalam keadaan kosong, tanpa ikatan dan tanpa suatu beban apapun.

b. Putusan Pengadilan Tinggi

Terhadap putusan pengadilan Negeri Bandung para tergugat yaitu tergugat I dan tergugat II tidak bisa menerimanya sehingga mengajukan Banding Pada Pengadilan Tinggi Jawa Barat di Bandung. Pengadilan Tinggi dalam mengambil keputusannya mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut:

Menimbang, bahwa permohonan banding dari tergugat I dalam konpensi/penggugat I dalam rekompensi/pembanding I dan teregugat II dalam konpensi/pembanding II telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata-cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan Undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima.

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti

serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan putusan Pengadilan Negeri Bandung, tertanggal 16 Agustus 2007 Nomor: 43/Pdt.g/2007/PN.Bdg., dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama surat memori banding yang diajukan oleh pihak tergugat/pembanding dan kontra memori banding yang diajukan penggugat/terbanding, yang ternyata tidak ada hal-hal baru yang perlu dipertimbangkan, maka pengadilan tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan Hakim Tingkat Pertama baik mengenai uraian pertimbangan uraian pertimbangan dalam konpensi, dalam eksepsi, dan dalam pokok perkara maupun dalam rekonpensi.

Menimbang, bahwa mengenai dalil kadaluwarsa yang dikenakan oleh pihak tergugat/pembanding dengan mengutip ketentuan Pasal 1963 jo 1967 KUH Perdata dan Pasal 32 (1) PP 24 Tahun 1997, pengadilan tinggi menyetujui uraian pertimbangan Hakim Tingkat Pertama dalam Putusannya.

Menimbang bahwa fakta hukumnya pihak penggugat/terbanding bau mengetahui adanya nama Saribanon yang tertera dalam SHM No. 285/Balubur atas namanya yaitu Tan Bouw Nio, adalah diberitahu oleh tergugat II/pembanding perihal hibah wasiat yang dibuat Saribanon (Tan Bon Nio) yaitu sekitar tahun 2002 diman SHM No.285/balubur dikuasai dan disimpan oleh Saribanon yang nota bene ibu angkat penggugat.

Menimbang bahwa Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan pendapat tergugat/pembanding dalam memorinya yang menyatakan perubahan nama SHM No.235/Balubur dari Tan Bouw Nio (Sugiharti) menjadi Saribanon (Tan Bon Nio) karena yang membeli tanah SHM No. 285/Balubur adalah ibu tergugat I yaitu Tan Bouw Nio sedang nama yang tercatat yaitu Tan Bouw Nio adalah hanya proforma; bahwa hal demikian tidak dibenarkan oleh hukum.

Menimbang, bahwa SHM No. 285/Balubur bila mau diganti seharusnya bukan atas nama Saribanon (Tan Bon Nio) namun seharusnya atas nama Sugiharti (Tan Bouw Nio) karena Tan Bouw Nio berdasarkan surat pernyataan ganti nama Bupati Cianjur tanggal 19 Juni 1967 No. 5/I/1967 telah mengganti

nama dengan nama Sugiharti (penggugat/terbanding).

Menimbang bahwa oleh karena itu tindakan tergugat I/pembanding membalik nama SHM No. 285/Balubur menjadi Saribanon adalah merupakan perbuatan melawan hukum karena dalam akta jual belinya atas nama Tan Bouw Nio (Sugiharti/Penggugat).

Menimbang, bahwa dengan demikian menggunakan Pasal 32 Ayat 1 PP No. 24 tahun 1997 untuk menyatakan gugatan penggugat kadaluwarsa adalah tidak tepat, karena penguasaan/kepemilikan tanah SHM No.648/Lebak Gede (berasal dari SHM No.285/Balubur) yang dikenal dengan jalan Bagusrangin No.9 Bandung, pihak tergugat I menggunakan akal-akalan/itikad tidak baik yaitu telah mengganti SHM No.285/Balubur yang semula atas nama Tan Bouw Nio (Sugiharti) menjadi atas nama Tan Bon Nio atau Saribanon dengan dasar surat pernyataan ganti nama dari Walikotamadya Bandung tanggal 9 Juni No.549/1967.

Menimbang bahwa oleh karenanya menurut pendapat pengadilan tinggi, Perubahan Nama tersebut adalah tanpa alas hak yang sah, melainkan didasarkan perbuatan melawan hukum dan tipu muslihat, dan adanya perubahan tersebut baru diketahui penggugat/terbanding pada tahun 2002 saat diberitahu oleh tergugat II setelah kematian Saribanon.

Menimbang bahwa dengan demikian SHM No.285/Balubur yang saat ini berubah menjadi SHM No. 648/Lebak Gede (setelah pemekaran wilayah) atas nama Tjitra Winarno yang terjadi karena akta yang dibuat oleh tergugat II dalam konpensi/penggugat dalam rekonpensi haruslah dinyatakan batal demi hukum dan perbuatan tergugat I, tergugat II dan tergugat III juga harus dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum.

Menimbang, bahwa oleh karena dalam putusan Hakim Tingkat Pertama telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar, semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusannya, maka oleh Pengadilan Tinggi pertimbangan Hakim tingkat Pertama dapat dijadikan pertimbangan dalam memutus perkara *aquo* dalam tingkat banding.

Menimbang, bahawa dengan demikian putusan Pengadilan Negeri Bandung, tertanggal 16 Agustus 2007 nomor: 43/Pdt.g/2007/PN.Bdg., dapat dipertahankan dan oleh karenanya harus dikuatkan.

Menimbang bahwa oleh karena pihak tergugat dalam rekonvensi/pembanding dipihak yang dikalahkan baik dalam peradilan tingkat pertama maupun tingkat banding, maka semua biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan tersebut dibebankan kepadanya.

Dengan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas maka keputusan Pengadilan Tinggi adalah sebagai berikut:

1. Menerima permohonan banding dari para tergugat/pembanding tersebut
2. Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bandung, Tertanggal 16 Agustus 2007 Nomor: 43/Pdt.G/2007/PN.Bdg. yang dimohonkan banding tersebut.
3. Menghukum Para tergugat/pembanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Peradilan yang dalam tingkat Banding sebesar Rp.260.000,- (dua ratus enam puluh ribu rupiah)

c. Putusan Mahkamah Agung

Terhadap putusan pengadilan Tinggi para tergugat yaitu tergugat I dan tergugat II tidak bisa menerimanya sehingga mengajukan Kasasi kepada Mahkamah Agung. Keputusan dari Mahkamah Agung adalah:

1. Menolak permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi I: X, dan Pemohon Kasasi II: Tjitra Winarno
2. Menghukum Pemohon Kasasi I/tergugat II dan pemohon Kasasi II/tergugat I untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah)

Dari putusan yang diputuskan oleh Pengadilan Negeri Bandung tersebut dapat disimpulkan beberapa point yang penting:

- a. Bahwa apabila peralihan pemegang hak dalam suatu sertifikat itu cacat hukum sehingga batal demi hukum maka peralihan selanjutnya pun dianggap batal demi hukum.

- b. Bahwa akta PPAT yang dibuat mengenai peralihan pemegang hak atas tanah terhadap sertipikat yang asli dan belum dinyatakan cacat hukum, adalah batal demi hukum sehingga PPAT bertanggung jawab atas akta yang dibuatnya tersebut.
- c. Bahwa perubahan nama pada pemegang hak atas tanah dalam sertipikat yang dilakukan oleh PPAT dan BPN dengan prosedur yang salah dapat menimbulkan kerugian pada pemegang hak atas tanah.
- d. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri menolak untuk menghukum tergugat III dalam hal ini BPN untuk menerbitkan Sertipikat atas nama penggugat sebelum putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap.

Penulis sebenarnya setuju dengan putusan Majelis Hakim bahwa dalam kasus ini terdapat perubahan data yuridis yaitu perubahan nama pemegang hak yang tidak sah, yang mengakibatkan perubahan nama tersebut batal demi hukum. Namun apabila dilihat dari bukti-bukti yang dilampirkan oleh tergugat bahwa untuk proses perubahan dalam sertipikat ini tergugat telah meminta bantuan kepada seorang PPAT (bukti: Kwitansi pembayaran PPAT untuk proses balik nama SHM NO. 285/Desa Balubur untuk dan atas nama Ny. SARIBANON) berarti tergugat sudah menyerahkan segala sesuatunya kepada PPAT tersebut dan dengan itikad baik. Namun karena kekurangtelitian dari PPAT tersebut dan BPN sehingga peralihan hak atas tanah tersebut hanyalah perubahan nama pemegang hak saja, sehingga menjadikan sertipikat tersebut sebagai sertipikat yang cacat hukum.

Didalam putusan ini pula, tergugat II yang dalam hal ini adalah PPAT yang membantu proses pengalihan hak atas Tanah karena pewarisan dari Ny. SARIBANON kepada TJITRA WINARNO, dianggap telah melakukan perbuatan melawan hukum karena membantu peralihan hak atas tanah terhadap sertipikat yang cacat hukum. Hal ini penulis anggap keliru karena bagaimanapun sesuai dengan PP 2/1997 Pasal 32 Ayat (1) yang menyatakan bahwa sertipikat adalah merupakan alat bukti yang kuat. Maksudnya adalah apabila tidak atau belum dibuktikan sebaliknya maka sertipikat tersebut harus diakui kebenarannya oleh siapapun. Dalam hal ini tergugat II yang

adalah PPAT harus mengakui kebenaran sertipikat atas nama Ny. SARIBANON karena pada saat itu belum ada keputusan atau penetapan yang menyatakan bahwa data-data yang terdapat dalam sertipikat tersebut adalah tidak benar. Oleh karena itu menurut penulis tergugat II yang dalam hal ini menjalankan jabatannya sebagai PPAT tidak bisa dikenai hukuman yang diakibatkan oleh sertipikat cacad hukum yang diputuskan setelah tergugat membuat akta peralihan hak tersebut.

Segala Perubahan data hak atas tanah baik data yuridis maupun data fisik harus melalui langkah-langkah atau prosedur yang benar diantaranya untuk melakukan perubahan data yuridis harus dibuatkan akta oleh PPAT yang dijadikan dasar sebagai data yuridis oleh BPN, dalam hal ini tergugat telah melakukan prosedur atau langkah yang benar dengan mendatangi PPAT untuk dibuatkan akta yang digunakan untuk merubah data yuridis berupa pemegang hak dalam sertipikat, namun setelah itu penggugat tidak mengetahui langkah selanjutnya yang diambil oleh PPAT dan BPN yang tidak hati-hati atau tidak benar. Oleh karena itu hak atas tanah yang menjadi miliknya harus diserahkan kepada pemegang hak sebelumnya.

Untuk dapat membatalkan suatu sertipikat salah satunya bisa dengan keputusan pengadilan. Keputusan pengadilan yang dimaksud disini adalah keputusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap, sehingga pengadilan negeri tidak dapat memutuskan mengenai pembatalan sertipikat karena setelah putusan dari pengadilan negeri para pihak masih mempunyai upaya hukum yang lain, yaitu banding dan kasasi. Setelah keputusan mempunyai kekuatan hukum yang tetap baru hakim dapat memerintahkan BPN untuk membatalkan sertipikat tersebut.

II.7 Analisa Permasalahan

II.7.1 Gugatan Mengenai Hak atas Tanah Yang Telah Lewat Waktu (daluwarsa) Dapat Diajukan ke Pengadilan.

Dalam hukum tanah Indonesia terutama setelah berlakunya UUPA dasar hukum yang dipakai adalah hukum adat. Daluwarsa dalam hukum adat dikenal dengan lembaga yang diberi nama *Rechtsverwerking*. Dalam hal ini pada prinsipnya

daluwarsa yang dianut dalam hukum adat berbeda dengan yang dianut dalam KUHPerdota. Dalam hukum adat Daluwarsa adalah lampaunya waktu sehingga seseorang kehilangan atau dianggap melepaskan haknya, sedangkan dalam KUHPerdota Daluwarsa adalah sarana untuk memperoleh sesuatu hak dengan terlampauinya suatu waktu. Dalam penjabaran daluwarsa baik menurut KUHPerdota maupun dalam UUPA, seseorang dianggap memperoleh hak apabila didahului dengan itikad baik. Hal tersebut tercantum dalam Pasal 1963 KUHPerdota dan juga dalam Pasal 32 Ayat (2) PP 24/1997. Inilah yang menjadi masalah, yaitu bagaimana mengukur mengenai sesuatu itu disebut itikad baik atau bukan. Asas itikad baik muncul dalam kaitannya dengan hukum perjanjian, namun hal tersebut berkembang menjadi diterima oleh hukum secara universal. Itikad baik merupakan lembaga hukum yang berasal dari Romawi yang diserap oleh Civil Law, dan pada perkembangannya diterima pula di beberapa negara yang menganut sistem Common Law.²⁶ Asas itikad baik yang dalam bahasa asing disebut juga *te goede trouw* (Belanda), *in good faith* (Inggris) dan *de bona foi* (Prancis) tidak mempunyai definisi yang pasti mengenai perbuatan apa yang disebut dengan itikad baik itu. Di dalam hukum Indonesia Itikad baik diatur dalam Pasal 1338 Ayat (3) yang menyatakan bahwa semua perjanjian harus dilaksanakan dalam itikad baik. Menurut P.L. Wery, makna pelaksanaan itikad baik (*uitvoering to goeder trouw*) adalah bahwa kedua belah pihak yang bersepakat dalam suatu perjanjian harus berlaku satu dengan yang lainnya tanpa tipu daya, tanpa muslihat, tanpa mengganggu pihak lain, tidak hanya melihat kepentingan diri sendiri saja, tetapi juga kepentingan pihak lain. Hal ini bermakna bahwa tingkah laku para pihak dalam melaksanakan harus diuji norma-norma objektif yang tidak tertulis. Norma-norma tertulis ini tidak hanya mengacu pada anggapan para pihak saja, tetapi harus mengacu pada tingkah laku yang sesuai dengan pandangan umum tentang itikad baik tersebut.²⁷ Dilihat dari hal tersebut maka dapat disimpulkan bahwa itikad baik adalah:

²⁶ Ridwan Khairandy, *Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak* (Jakarta: Pasca Sarjana UI, 2004), hal. 128.

²⁷ P.L. Wery, *Perkembangan Hukum Tentang Itikad Baik di Netherland*, (Jakarta: Percetakan Negara, 1990), hal.9.

- a. Tanpa tipudaya dan atau muslihat
- b. Tidak merugikan orang lain
- c. Harus sesuai dengan pandangan umum

Oleh karena point c itulah yang sulit dibuktikan oleh seseorang yang berperkara. Hal ini berlaku pula mengenai daluwarsa dalam hukum pertanahan kita, dimana dalam PP 24/1997 Pasal 32 Ayat (2) dan lembaga *Rechtsverweking* disebutkan bahwa itikad baik adalah salah satu asas yang digunakan. Seperti dalam kasus diatas dimana suatu tuntutan yang sebenarnya sudah memenuhi kriteria daluwarsa baik menurut PP 24/1997 dan lembaga *Rechtsverweking* tetap saja dapat diajukan gugatan ke pengadilan dan ternyata gugatan tersebut di terima oleh pengadilan.

Jadi berapa lama pun seseorang memiliki atau menguasai suatu bidang atau hak atas tanah maka bukan berarti tidak dapat di ajukan tuntutan atau gugatan untuk kepemilikan atau penguasaan terhadap bidang tanah atau hak atas tanah tersebut. Dan keputusan mengenai kepemilikan atau penguasaan terhadap suatu bidang tanah yang telah dikuasai seseorang walaupun telah melewati waktu yang telah ditentukan tidaklah mutlak karena tetap dapat diajukan tuntutan terhadap kepemilikan atau penguasaan tersebut, dan nantinya apabila masuk ke dalam ranah pengadilan maka hakimlah yang dapat menentukan apakah tindakan kepemilikan tersebut berdasar itikad baik atau tidak.

II.6.2 Kesalahan yang terdapat dalam buku tanah akibat peralihan hak yang hanya diganti namanya dari Tan Bouw Nio menjadi Saribanon tanpa disebutkan dasar peralihan hak atas tanahnya dapat menyebabkan dibatalkannya sertipikat.

Peralihan hak atas tanah harus dicatatkan dalam surat ukur dan daftar tanah yang terdapat dalam sertipikat. Pencatatan tersebut merupakan salah satu pelaksanaan dari pendaftaran tanah khususnya mengenai pemeliharaan data. Hal tersebut merupakan pelaksanaan dari salah satu asas dalam pendaftaran tanah yaitu asas mutakhir. Maksud dari asas ini adalah kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan berkesinambungan dalam pemeliharanya sehingga data-data yang

tersedia sesuai dengan data yang terakhir. Pengaturan mengenai pemeliharaan data khususnya data yuridis terdapat dalam Pasal 94 Ayat (2) Peraturan Menteri 3/1997, yaitu:

- a. Pemeliharaan data karena pemindahan hak yang tidak melalui lelang;
- b. Pemeliharaan data karena pemindahan hak melalui lelang;
- c. Pemeliharaan data disebabkan peralihan hak karena pewarisan;
- d. Pemeliharaan data disebabkan peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi;
- e. Pemeliharaan data karena pembebanan hak;
- f. Pemeliharaan data karena perpanjangan jangka waktu hak atas tanah;
- g. Pemeliharaan data karena pemecahan, pemisahan dan penggabungan bidang tanah;
- h. Pemeliharaan data karena pembagian hak bersama;
- i. Pemeliharaan data karena hapusnya hak atas tanah;
- j. Pemeliharaan data karena peralihan dan hapusnya Hak Tanggungan;
- k. Pemeliharaan data karena perubahan nama;
- l. Pemeliharaan data berdasarkan Putusan atau penetapan Ketua Pengadilan;
- m. Pemeliharaan data sehubungan dengan perubahan hak atas tanah.

Apabila kita lihat dari pemeliharaan data tersebut diatas, maka yang terjadi disini dalam kasus ini adalah pemeliharaan data karena perubahan nama. Dalam pemeliharaan data ini yang dijadikan alat bukti atau dasar adalah surat pergantian nama dari pemegang hak. Dalam kasus ini pergantian nama yang terjadi pada perorangan. Dimana pemegang hak yaitu Tan Bouw Nio tidak pernah mengalihkan hak milik atas tanah yang dimilikinya kepada Tan Bon Nio alias Saribanon. Yang dijadikan dasar sebagai perubahan nama pada sertipikat itu adalah surat ganti nama yang dimiliki oleh Tan Bon Nio yang berganti nama menjadi Saribanon sedangkan apabila dilihat dari surat ganti nama Tan Bouw Nio, seharusnya pergantian nama tersebut menjadi Sugiharti bukannya Saribanon. Dan atas dasar itulah sertipikat atas

nama Saribanon yang sekarang telah beralih menjadi Tjitra Winarno berdasarkan pewarisan dapat dibatalkan. Namun yang perlu dipertanyakan disini mengapa pemegang hak yang tadinya bernama Tan Bouw Nio dan berganti nama menjadi Sugiharti dapat beralih menjadi Tan Bon Nio yang berganti nama menjadi Saribanon. Dalam pembelaan tergugat bahwa Saribanon dalam melakukan perubahan data tersebut melalui seorang Notaris dan PPAT di Bandung. Dalam melakukan perubahan data tersebut Notaris dan PPAT tersebut telah menerima honorarium yang terbukti dari adanya tanda terima yang dikeluarkan oleh Notaris dan PPAT tersebut. Dengan kata lain Notaris dan PPAT tersebut telah menerima apa yang menjadi haknya sehingga dia pun harus menjalankan kewajibannya yaitu dalam hal ini membantu perubahan data dalam sertipikat tersebut. Namun perubahan data yang diinginkan oleh penggugat tidak seperti yang diharapkan karena dalam kasus ini Notaris dan PPAT tersebut melakukan perubahan data ke kantor Pertanahan Nasional dengan bukti surat ganti nama Tan Bouw Nio menjadi Saribanon, dan oleh BPN berdasarkan bukti tersebut dirubahlah nama pemegang haknya dari Tan Bouw Nio menjadi Saribanon. Hal tersebut dapat terjadi karena kurangnya ketelitian dan kecermatan baik oleh Notaris dan PPAT tersebut maupun oleh BPN. Hal tersebut diatur pula dalam Pasal 1 Butir 14 juncto Pasal 107 PMNA/KBPN 9/1999 yang menyatakan bahwa sertipikat dapat dibatalkan apabila terdapat cacat hukum administrasi dalam penerbitannya dan dalam hal ini adalah data yuridis yang tidak benar sehingga sertipikat tersebut cacat hukum. Pembatalan yang dilakukan dalam kasus ini adalah melalui keputusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Pengadilan tidak bisa langsung membatalkan sertipikat tersebut tetapi melalui amar putusan tersebut dapat dijadikan bukti atau dasar untuk diajukan permohonan baik langsung kepada Menteri atau Kepala Kantor Wilayah atau melalui Kepala Kantor Pertanahan. Hanya Menteri/Kepala Badan Pertanahan Nasional lah yang mempunyai wewenang untuk membatalkan tersebut.

II.6.3 Tanggung Jawab BPN Mengenai Dibatalkannya Sertipikat Akibat kesalahan Dalam Proses Perubahan Nama Yang Dilakukan BPN.

Pembatalan sertipikat yang dilakukan BPN, adalah memang merupakan

wewenang dari BPN sebagaimana terdapat dalam Pasal 105 PMNA/Kepala BPN 9/1999, namun salah satu fungsi dari BPN adalah untuk pelaksanaan pendaftaran tanah guna menjamin kepastian hukum. Apabila kita lihat dalam kasus ini bahwa BPN tidak melaksanakan fungsinya untuk menjamin kepastian hukum dalam bidang pertanahan. Hal tersebut karena apa yang telah dilakukan oleh BPN yaitu melakukan perubahan data pemegang hak atas tanah karena ganti nama dilakukan dengan kurang hati-hatian atau ketidak hati-hatian sehingga apa yang telah dilakukan BPN tersebut menimbulkan masalah dikemudian hari. Sanksi yang diberlakukan terhadap BPN sangatlah berbeda dengan yang diterapkan kepada PPAT, dimana dalam kasus tersebut apabila PPAT membuat kesalahan sehingga apa yang dilakukannya membuat masalah hukum dikemudian hari maka PPAT tersebut bisa dikategorikan melakukan pelanggaran berat sehingga dapat dikenakan baik sanksi administrasi, pemberhentian maupun dituntut ganti rugi atas kerugian yang ditimbulkan olehnya. Hal ini berbeda dengan BPN dimana pihak yang dirugikan hanya dapat menuntut kerugian kepada negara melalui gugatan atau tuntutan ke Pengadilan Negeri Tata Usaha Begara (PTUN).

BAB III

PENUTUP

III. Kesimpulan dan Saran

III.1 Kesimpulan

1. Gugatan mengenai hak atas tanah yang telah lewat waktu atau daluwarsa dalam hal ini 33 tahun dapat diajukan ke pengadilan. Hal ini terlihat dalam kasus diatas dimana penggugat mempunyai argumentasi bahwa penggugat tidak tahu mengenai sertipikat SHM No. 235/Desa Balubur yang pada awalnya atas nama dirinya telah berubah menjadi atas nama ibu dari tergugat. Apabila kita melihat PP 24/1997 Pasal 32 Ayat (2) batas dari daluwarsanya gugatan terhadap sertipikat hak atas tanah adalah 5 (lima) tahun. Namun kembali lagi pada Pasal 32 Ayat (1) bahwa sertipikat adalah alat bukti yang kuat, maksudnya adalah selama tidak dibuktikan sebaliknya maka seluruh data yang ada dalam sertipikat tersebut dianggap benar, tetapi sebaliknya pula apabila dapat dibuktikan maka sertipikat tersebut dapat dibatalkan. Selain daripada hal tersebut diatas dalam kasus ini tergugat telah menguasai tanah tersebut selama tigapuluh tahun lebih yang dibuktikan dengan pembayaran pajak baik itu waktu masih bernama IPEDA sampai dengan PBB. Namun pada saat sekarang ini sistem pendaftaran tanah kita bukanlah memakai sistem fiscal cadaster melainkan recht cadaster sehingga bukti pembayaran pajak sudah tidak bisa dijadikan bukti untuk kepemilikan hak atas tanah. Kalau kita melihat dalam KUHPerdara telah melampaui batas waktu seseorang untuk memperoleh hak milik atas sesuatu benda. Namun apa yang kita pakai dalam hukum pertanahan Indonesia adalah berdasarkan hukum adat terutama sejak dikeluarkannya UUPA tanggal 24 September 1960, sehingga apa yang dinyatakan dalam KUHPerdara sudah tidak berlaku lagi. Namun dalam hukum adat dikenal pula suatu lembaga daluwars yang bernama *rechtsverwerking*. Dalam lembaga ini dinyatakan bahwa seseorang tidak dapat memperoleh hak milik atas tanah dengan menguasainya melainkan seseorang dapat melepaskan hak atas

tanahnya apabila orang tersebut tidak menguasai, atau menelantarkan tanah yang dimilikinya. Sehingga apabila kita lihat dari seluruh bukti yang ada termasuk biaya-biaya yang dikeluarkan maka penggugat sebenarnya sudah melepaskan haknya, karena ia sudah tidak memegang tanda bukti hak yang berupa sertifikat, tidak mengeluarkan biaya terhadap tindak pengurusan tanah tersebut baik berupa pembayaran pajak maupun biaya-biaya lainnya yang timbul akibat pengurusan rumah tersebut.

2. Kesalahan yang terdapat dalam buku tanah akibat peralihan hak yang hanya diganti namanya dari TAN BOUW NIO menjadi SARIBANON tanpa disebutkan dasar peralihan hak atas tanahnya dapat menyebabkan dibatalkannya sertifikat. Hal tersebut dikarenakan bahwa setiap peralihan hak wajib disertai oleh akta yang dibuat oleh PPAT, sedangkan dalam kasus ini nama yang terdapat dalam sertifikat di coret lalu diganti dengan nama yang baru maka hal tersebut adalah bukan peralihan hak melainkan hanya pemeliharaan data karena perubahan nama. Namun dalam hal ini tetap harus diajukan bukti mengenai penggantian nama tersebut yang dalam kasus ini dengan surat pernyataan ganti nama dari Walikota Kotamadya Bandung tanggal 9 Juni 1967 No. 5491/1967 seperti yang tercantum dalam Permen 3/1997 Pasal 129. Namun ternyata nama yang tercantum dalam sertifikat bukanlah nama yang akan diganti. Padahal tergugat dalam hal penggantian nama tersebut telah meminta bantuan dari pejabat yang mengetahui secara pasti mengenai prosedur untuk peralihan hak maupun perubahan nama yaitu PPAT. Sehingga dalam hal ini sebenarnya kesalahan terdapat pada PPAT dan BPN, dimana tidak adanya kehati-hatian atau kurangnya hati-hati dari PPAT dan BPN.
3. Pertanggungjawaban BPN mengenai dibatalkannya sertifikat akibat kesalahan proses balik nama yang dilakukan oleh BPN adalah tidak ada, karena tidak ada pengaturan yang khusus mengenai sanksi yang diterapkan kepada BPN akibat kesalahan yang dilakukannya, yang ada hanyalah sanksi kepada kepala kantor pertanahan yang berupa sanksi administrasi saja, hal ini berbeda dengan PPAT

dimana dalam menjalankan tugasnya PPAT dapat dikenai sanksi apabila bersalah baik sanksi administratif maupun sanksi lainnya. Dalam kasus ini BPN hanya dihukum untuk tunduk pada putusan pengadilan dimana apabila sudah mempunyai kekuatan hukum yang tetap maka BPN berkewajiban untuk mengembalikan nama pemegang hak ke atas nama penggugat.

III.2 Saran

1. Pendaftaran Tanah di Indonesia adalah untuk menjamin Kepastian Hukum bagi pemegang hak, maupun pihak-pihak lain yang berkepentingan dengan bidang tanah tersebut. Namun pendaftaran tanah di Indonesia masih belum berjalan sebagaimana mestinya karena kepastian hukum yang merupakan tujuan dari pendaftaran tanah tersebut belum dapat tercapai sepenuhnya. Contohnya dalam kasus diatas dimana seseorang yang sudah menguasai dan menjadi pemegang hak atas tanah selama puluhan tahun dapat hilang karena suatu perubahan nama yang dilakukan tidak sesuai dengan prosedur yang berlaku. Dalam hal ini seharusnya diberi kepastian mengenai berapa lama jangka waktu yang diberikan kepada seseorang yang tidak menguasai dan mengurus tanahnya dianggap melepaskan haknya, selain jangka waktu tersebut alangkah lebih baik apabila sertipikat sebagai alat bukti lebih dikukuhkan lagi kekuatan pembuktiannya, karena selama ini lembaga yang dipakai untuk mengatasi kelemahan dari sistem pendaftaran kita yaitu lembaga *rechtsverwerking* tidak berjalan sebagaimana mestinya.
2. Selanjutnya dalam hukum pertanahan Indonesia perlu dibuat peraturan mengenai sanksi kepada BPN apabila BPN lalai atau kurang teliti dalam memproses data-data yang ada dalam sertipikat. Karena sampai saat ini BPN hanya diberi sanksi untuk membatalkan sertipikat atau mengembalikan sertipikat kepada seseorang saja, tetapi tidak ada sanksi yang mengatur terutama ganti rugi terhadap pihak yang dirugikan akibat kesalahan yang dilakukan oleh BPN itu sendiri. Dalam kasus ini apabila obyek sengketa telah beralih kepada pihak ketiga dan ternyata tergugat SARIBANON telah

meninggal dunia dan paya yang diputuskan hakim bahwa karena perbuatan yang dilakukan oleh tergugat adalah perbuatan melawan hukum sehingga sertipikat dan segala bentuk peralihan yang timbul setelahnya dianggap batal demi hukum dan tidak pernah terjadi maka pihak ketiga akan sangat dirugikan. Dan kemana dia harus menuntut ganti rugi karena tergugat sudah meninggal dunia, apakah kesalahan tergugat akan dilimpahkan kepada ahli waris tergugat yang tidak mengetahui kejadiannya.



DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Adjie, Habib. *Merajut Pemikiran Dalam Dunia Notaris dan PPAT*. Surabaya: PT.Citra Aditya Bakti,2010.
- Al, Harun Rashid. *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah (Berikut Peraturan-Peraturannya)*. Jakarta : Ghalia Indonesia, 1986.
- Chomzah, Ali Achmad. *Hukum Pertanahan*. Jakarta : Prestasi Pustaka, 2002.
- Ginting, Darwin. *Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum*.Jakarta : Jala Permata Aksara,2010
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang- Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta : Djambatan, 2003.
- Hutagalung, Arie S. *Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi*. Depok : Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2002.
- Khairandy, Ridwan, *Itikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*, Jakarta: Pascasarjana UI, 2004
- Manulang, Rinto. *Segala hal Tentang Tanah Rumah dan Perizinannya*. Yogyakarta : Buku Pintar,2010.
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja. *Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta : Kencana Prenada Media Group,2009.
- Murad, Rusmadi. *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah..* Bandung : Alumni, 1991.
- Mustafa, Bachsan. *Hukum Agraria Dalam Perspektif*. Bandung : Ramadja Karya, 1988.
- Parlindungan, A.P. *Berakhirnya Hak Atas Tanah Menurut Sistem UUPA*. Bandung : Mandar Maju, 1990.
- Perangin, Effendi. *Mencegah Sengketa Tanah*. Jakarta : Rajawali Pers, 1986.
- Purwacaraka, Purnadi dan Ridwan Halim. *Sendi-Sendi Hukum Agraria*. Jakarta : Ghalia Indonesia, 1983.
- Roosadijo, Marmin M. *Tinjauan Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda Yang Ada Di Atasnya*. Jakarta : Ghalia Indonesia, 1979.

- Santoso, Urip. *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2005.
- Santoso, Urip. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2010.
- Sarjita, *Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, Yogyakarta: Tugujogja Pustaka, 2005.
- Soejono dan Abdurrahman. *Prosedur Pendaftaran Tanah*. Jakarta: Rineka Cipta, 1995.
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta : Penerbit Universitas Indonesia (UI Press), 1986.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*. Jakarta : Raja Grafindo Perkasa, 1995.
- Soerodjo, Irawan. *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia*. Jakarta : Arkola Surabaya, 2002.
- Soimin, Soedharyo. *Status Hak dan Pembebasan Tanah*. Jakarta : Sinar Grafika, 2004.
- Sunindhia, Y.M. dan Ninik Widiyanti. *Pembaharuan Hukum Agraria (Beberapa Pemikiran)*. Jakarta : Bina Aksara, 1988.
- Wargakusumah, Hasan, *Hukum Agraria I*, Jakarta:PT. Gramedia Pustaka Utama,1995.
- Wery,P.L., *Perkembangan Hukum Tentang Itikad Baik di Netherland*, Jakarta: Percetakan Negara, 1990.

B. Undang-Undang

- Indonesia. *Undang-Undang Tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria*, UU No. 5 Tahun 1860, LN No.104, TLN No. 2043.
- _____. *Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 10 Tahun 1961.
- _____. *Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 Tahun 1997, LN No.59, TLN No. 3696.
- _____. *Peraturan Pemerintah Tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah*, PP No. 37 Tahun 1998.
- _____. *Peraturan Presiden Tentang Badan Pertanahan Nasional*, PerPres No.10 Tahun 2006
- Badan Pertanahan Nasional. *Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah*

Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Permen Agraria No.3 Tahun 1997.

_____. *Peraturan Menteri Negara/Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Tatacara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan. Permen Agraria No. 9 Tahun 1999.*

