



**UNIVERSITAS INDONESIA**

**KEPASTIAN HUKUM BAGI PEMEGANG  
SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS TANAH  
TERHADAP GUGATAN DARI PIHAK LAIN**

**(Studi Kasus Putusan PN Nomor : 27/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel)**

**TESIS**

**PUTRI ASIH FABIOLA  
1006790023**

**FAKULTAS HUKUM  
MAGISTER KENOTARIATAN  
DEPOK  
Juni 2012**



**UNIVERSITAS INDONESIA**

**KEPASTIAN HUKUM BAGI PEMEGANG  
SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS TANAH  
TERHADAP GUGATAN DARI PIHAK LAIN**

**(Studi Kasus Putusan PN Nomor : 27/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel)**

**TESIS**

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

**PUTRI ASIH FABIOLA  
1006790023**

**FAKULTAS HUKUM  
MAGISTER KENOTARIATAN  
DEPOK  
Juni 2012**

## HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

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

**Nama : Putri Asih Fabiola**

**NPM : 1006790023**

**Tanda tangan :**



**Tanggal : 21 Juni 2012**

## HALAMAN PENGESAHAN


Tesis ini diajukan oleh

Nama : Putri Asih Fabiola, S.H.  
NPM : 1006790023  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Judul Tesis : KEPASTIAN HUKUM BAGI PEMEGANG  
SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS TANAH  
TERHADAP GUGATAN DARI PIHAK LAIN  
(Studi Kasus Putusan PN Nomor :  
27/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel)

Telah berhasil dipertahankan dihadapan 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 : Dr. Arsin Lukman, S.H.

()

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

()

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

()

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 21 Juni 2012

## KATA PENGANTAR/UCAPAN TERIMA KASIH

Terimakasih sebesar-besarnya pertama saya ucapkan kepada Tuhan, karena atas kehendak-Nya, saya dapat menyelesaikan tesis ini. Penulisan tesis ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat dalam mencapai gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, dari masa perkuliahan sampai masa penyusunan tesis ini, tidak mungkin bagi saya untuk menyelesaikan tesis ini. Oleh karena itu, saya mengucapkan terima kasih kepada:

1. Keluargaya yang tidak pernah putus doanya untuk saya, dan selalu memberikan dukungan baik moril maupun materiil;
2. Dr. Arsin Lukman, S.H., selaku pembimbing saya, yang telah menyediakan waktu, tenaga dan pikiran serta selalu memberikan dukungan dan arahan kepada saya;
3. Ibu Dra. Siti Hayati Husein, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas Indonesia;
4. Bapak Drs. Widodo Suryandono, S.H., M.H. selaku ketua program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia;
5. Seluruh dosen, karyawan, staf perpustakaan, staf sekretariat program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia yang membantu penulis dari awal perkuliahan sampai saat ini;
6. Teman-teman Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia;
7. Semua partners di F&K Law Firm;
8. Sahabat-sahabat saya yang nama-namanya tidak dapat disebutkan satu persatu;
9. Pihak-pihak lainnya yang tidak bisa penulis sebutkan satu per satu, tetapi sangat berarti bagi penulis.

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

Depok, 21 Juni 2012

Putri Asih Fabiola



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

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

**Nama** : **Putri Asih Fabiola**  
**NPM** : **1006790023**  
**Program Studi** : **Magister Kenotariatan**  
**Fakultas** : **Hukum**  
**Jenis Karya** : **Tesis**

demikian 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:

**KEPASTIAN HUKUM BAGI PEMEGANG SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS TANAH TERHADAP GUGATAN DARI PIHAK LAIN (Studi Kasus Putusan PN Nomor : 27/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel)**

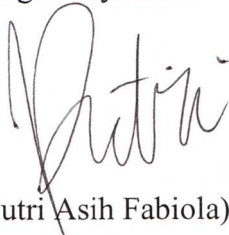
Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat dan memublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta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

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok

Pada Tanggal : 21 Juni 2012

Yang Menyatakan



(Putri Asih Fabiola)

## ABSTRAK

Nama : Putri Asih Fabiola  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Judul : Kepastian Hukum Bagi Pemegang Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Terhadap Gugatan Dari Pihak Lain (Studi Kasus Putusan PN Nomor 27/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel)

Tesis ini membahas mengenai kepastian hukum bagi pemegang Sertifikat Hak Milik atas Tanah terhadap gugatan dari pihak lain, dengan menganalisa Putusan PN Nomor : 27/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel). Bagaimana kekuatan Sertipikat Hak Milik atas Tanah sebagai alat bukti dalam pengadilan dan bagaimana hakim memutuskan pihak mana yang dimenangkan. Metode penulisan yang dipakai adalah metode yuridis normatif yang merupakan penelitian yang menekankan pada penggunaan data sekunder berupa norma hukum tertulis. Teknik analisa yang digunakan adalah analisis kualitatif, yaitu dari data sekunder yang telah dikumpulkan dan diolah untuk perumusan kesimpulan untuk memperoleh jawaban yang dapat dipertanggungjawabkan mengenai kepastian hukum bagi pemegang Sertipikat Hak Milik atas Tanah terhadap gugatan dari pihak lain. Di bagian akhir disimpulkan bahwa penting bagi pemilik tanah untuk melakukan pendaftaran tanah dan memiliki Sertipikat Hak Milik atas Tanah. Karena di muka Pengadilan meskipun bukan sebagai alat bukti yang mutlak, Sertipikat Hak Milik atas Tanah merupakan alat bukti yang kuat. Pemegang Sertipikat Hak Milik atas Tanah meskipun masih dapat digugat oleh pihak lain akan tetapi memiliki kekuatan hukum atas haknya selama pihak yang menggugat tidak dapat membuktikan sebaliknya.

Kata Kunci : Notaris, Sertipikat Hak Milik atas Tanah, Sengketa Tanah



## ABSTRACT

Name : Putri Asih Fabiola  
Study Program : Magister of Notary  
Title : The rule of law for the holders of certificate of land ownership against third party lawsuit (by analyzing district court decision number 27/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel)

This thesis discusses the rule of law for the holders of certificate of land ownership against third party lawsuit by analyzing district court decision number 27/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel. The analysis includes whether a certificate of land ownership can be determined as evidence before court and how judges rule the prevailing party in the dispute. The research method employed in this study was normative juridical method which focused on secondary datum of formal legal principles. Moreover, the analysis technique used in this thesis was qualitative analysis. The data source for the analysis was collected from secondary datum which had been processed in order to draw a reliable conclusion regarding the rule of law for the holder of certificate of land ownership. In conclusion, the writer concluded the significance of land registration and the possession of land certificate by land owners. Even though, the certificate of land ownership does not have absolute and binding verification strength before court, it can be formally admitted as proper evidence in court proceeding. The certificate holder is entitled for his right of ownership, unless other party can prove otherwise.

Keywords : Notary, certificate of land ownership, land lawsuit.

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
LEMBAR PERNYATAAN ORISINALITAS .....	ii
LEMBAR PENGESAHAN .....	iii
KATA PENGANTAR .....	iv
LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH .....	vi
ABSTRAK/ABSTRACT .....	vii
DAFTAR ISI .....	ix
BAB I. PENDAHULUAN.....	1
A. LatarBelakang.....	1
B. PokokPermasalahan.....	8
C. MetodePenelitian.....	8
D. SistematikaPenulisan.....	10
BAB II. ANALISIS TERHADAP KEPASTIAN HUKUM BAGI PEMEGANG SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS TANAH TERHADAP GUGATAN DARI PIHAK LAIN (StudiKasusPutusan PN No.27/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel).....	11
A. TinjauanUmum.....	11
1. Hak-hak Atas Tanah.....	11
2. HakMilik.....	13
a. PeralihanHakMilik.....	16
b. TerjadinyaHakMilik.....	17
c. PenggunaanHakMilikolehBukanPemiliknya.....	20
d. PembebananHakMilikdenganHakTanggung.....	20
e. HapusnyaHakMilik.....	21
3. Pendaftaran Tanah.....	21
a. PengertianPendaftaran Tanah.....	23
b. AzasPendaftaran Tanah.....	26
c. LandasanHukumPendaftaram Tanah.....	27
d. TujuanPendaftaran Tanah.....	29
e. KegiatanPendaftaran Tanah.....	31
f. SistemPendaftaran Tanah.....	32
g. Pemeliharaan Data.....	34
h. SistemPublikasi.....	34
4. SertipikatSebagaiTandaBuktiatasHak.....	45
a. PengertianSertipikat.....	45
b. Tata Cara memperolehSertipikatHakatas Tanah.....	47
c. SertipikatSebagaiAlatBukti yang Kuat.....	50
B. AnalisisHukumterhadapPutusan PN No.27/.G/2011/PN.Jkt.Sel).....	53
1. DudukPerkara.....	53
2. Pendaftaran Tanah HakMilik No. 389/1972/Bintaro.....	60

3. Analisa Kasus Sehubungan dengan Perlindungan Hukum terhadap pemegang Sertipikat Hak Milik atas Tanah .....	62
BAB III. PENUTUP .....	66
A. Kesimpulan .....	66
B. Saran .....	66
DAFTAR PUSTAKA .....	67

LAMPIRAN

**Lampiran**



## BAB I PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Pengakuan kepemilikan tanah yang dikonkritkan dengan sertipikat sudah lama terjadi sejak kekhalifahan Turki Usmani sebagaimana dituangkan dalam Pasal 1737 Kitab Undang-undang Hukum Perdata Islam. Demikian juga di negara lainnya seperti Inggris, sertipikat merupakan pengakuan hak-hak atas tanah seseorang yang diatur dalam Undang-undang Pendaftaran Tanah (*Land Registration Act 1925*).<sup>1</sup>

Negara Republik Indonesia yang berdasarkan Undang-undang Dasar 1945 adalah negara hukum (konstitusional) yang memberikan jaminan dan memberikan perlindungan atas hak-hak warga negara, antara lain hak warga negara untuk mendapatkan, mempunyai dan menikmati hak milik.<sup>2</sup>

Dalam teori hak milik beberapa ahli hukum memberikan definisi mengenai hak milik. Curzon mendefinisikan hak milik dengan *property* yakni:

*The following are examples of many definitions of "property": "The highest right men have to anything"; "a right over a determinate thing either a tract of land or a chattel"; "an exclusive right to control an economic good"; "an aggregate of rights guaranteed and protected by the government"; "everything which is the subject of ownership"; "a social institution whereby people regulate the acquisition and use of the resources of our environment according*

---

<sup>1</sup> Adrian Sutedi, *Kekuatan Hukum Berlakunya Sertifikat Sebagai Tanda Bukti Hak Atas Tanah* (Jakarta: BP. Cipta Jaya, 2006), hlm. 1.

<sup>2</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya* (Jakarta: Sinar Grafika, 2007), hlm. 1.

*to a system of rules”; “a concept that refers to the rights, obligations, privileges and restrictions that govern the relations of men with respect to things of value”.*<sup>3</sup>

Hak perorangan/individu atas tanah merupakan hubungan hukum dengan bidang tanah tertentu yang memberi wewenang untuk berbuat sesuatu atas tanahnya yang bersumber secara langsung atas hak bangsa Indonesia atas tanah.<sup>4</sup>

Berdasarkan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (untuk selanjutnya disingkat dengan “UUPA”), diatur bahwa untuk menciptakan kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh Republik Indonesia yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.<sup>5</sup> Terhadap tanah yang telah didaftarkan selanjutnya diberikan tanda bukti hak atas tanah, yang merupakan alat bukti yang kuat mengenai kepemilikan tanah (sertipikat hak atas tanah). Pendaftaran tanah tersebut meliputi:

- a. Pengukuran, Perpetaan, dan Pembukuan Tanah;
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut.
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.<sup>6</sup>

Salah satu hak atas tanah yang primer adalah Hak Milik. Berdasarkan UUPA pengertian dari Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6.<sup>7</sup> Selain itu

---

<sup>3</sup> L. B. Curzon, *Land Law*, Seventh Edition, (Great Britain: Pearson Education Limited, 1999), hlm. 8-9.

<sup>4</sup> Sunaryo Basuki, *Pokok-Pokok Hukum Tanah Nasional*, diktat mata kuliah Hukum Agraria Bagian Pertama, Magister Kenotariatan dan Pertanahan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, (September 2007), hlm. 9.

<sup>5</sup> Indonesia, *Undang-undang Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria*, UU No. 5, LN No. 104 Tahun 1960, TLN No. 2043, ps. 19 angka (1).

<sup>6</sup> *Ibid.*, ps. 19 angka (2)

<sup>7</sup> *Ibid.*, ps. 20 angka (1)

juga dapat beralih dan dialihkan, dapat dijadikan jaminan dengan dibebani Hak Tanggungan, dan jangka waktunya tidak terbatas.

Turun temurun berarti dapat dikuasai tanahnya secara terus menerus dan akan beralih karena hukum kepada ahli warisnya. Terkuat dan terpenuh berarti penguasaan tanahnya untuk diusahakan maupun untuk keperluan membangun sesuatu selama peruntukan tanahnya belum dibatasi menurut Rencana Tata Ruang Wilayah yang berlaku.<sup>8</sup>

Hak milik merupakan hak yang paling kuat atas tanah, yang memberikan kewenangan pada pemiliknya untuk memberikan kembali suatu hak lain di atas bidang tanah yang dimilikinya tersebut (dapat berupa Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai, dengan pengecualian Hak Guna Usaha), yang hampir sama dengan kewenangan negara (sebagai penguasa) untuk memberikan hak atas tanah kepada warganya. Hak ini, meskipun tidak mutlak sama, tetapi dapat dikatakan mirip dengan *eigendom* atas tanah menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yang memberikan kewenangan yang paling luas pada pemiliknya, dengan ketentuan harus memperhatikan ketentuan Pasal 6 UUPA yang menyatakan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.<sup>9</sup>

Tujuan pendaftaran tanah berdasarkan Pasal 3 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yaitu:

1. Untuk memberi kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
2. Menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termaksud pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang di perlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar; dan

---

<sup>8</sup> Sunaryo Basuki, *Pokok-Pokok Hukum Tanah Nasional*, hlm. 18.

<sup>9</sup> Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak-hak atas Tanah*, cet. 2, (Jakarta: Kencana, 2004), hlm. 30.

### 3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Munculnya berbagai kasus pertanahan dalam empat dekade terakhir, fenomena sengketa tanah yang muncul ke permukaan baik sengketa antara pemerintah dengan masyarakat, masyarakat dengan investor, pemerintah dengan pemerintah maupun masyarakat itu sendiri semakin intensif. Sebagian besar muncul sebagai akibat pembebasan tanah untuk kepentingan pembangunan infrastruktur, industri, perumahan, pariwisata maupun perkebunan skala besar. Di luar Jawa sengketa tanah terjadi antara masyarakat adat yang mempertahankan hak adat atas tanah dengan pemilik modal besar yang mendapatkan konsesi perusahaan hutan, pertambangan, termasuk pertambangan minyak dan gas bumi, dan pengembangan agribisnis dengan pola PIR (Perkebunan Inti Rakyat). Gejala re-claiming tanah oleh masyarakat terhadap unit dan aset-aset produktif yang telah dibangun di atasnya, telah terjadi di hampir seluruh wilayah Indonesia. Munculnya berbagai kasus pertanahan tersebut tidak dapat dilepaskan dari konteks kebijakan pemerintah (Orde Baru, pada saat itu) yang banyak bersifat ad-hoc, inkonsisten, ambilavelen antara satu kebijakan dengan yang lain. Struktur hukum pertanahan menjadi tumpang tindih.<sup>10</sup>

Studi kasus yang akan dianalisa di sini adalah kasus yang telah diputus oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 27/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel., tertanggal 27 Desember 2011. Pada kasus ini ahli waris dari Almarhum APOEL BATUBARA, yaitu NY. HAFNI ADRIANA BATUBARA, IRMA SRI BATUBARA, ADRI NATANAEL BATUBARA (“**Tergugat I**”), sebagai pemegang Sertifikat Hak Milik No. 389/1972/Bintaro, Gambar Situasi No. 863, tanggal 12 Juli 1972 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, di Jalan RSC Veteran Wilayah RT.004/RW.012, Bintaro Jakarta Selatan, dengan luas 11.050 m<sup>2</sup> (sebelas ribu lima puluh meter persegi); telah digugat oleh para ahli waris dari pemilik bidang tanah yang sama berdasarkan Surat Keputusan Kepala Inspeksi Agraria Jawa Barat No. 107/D/PLD/VIII/50/64, tertanggal 17 September 1964. Para ahli waris dari para penggarap tanah tersebut mewaris berdasarkan surat keterangan waris yang telah

---

<sup>10</sup> Arie S. Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum*, (Jakarta: Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, 2005), hlm. 369.

diketahui oleh Lurah Bintaro dan Camar Pesanggrahan, terdiri dari 5 (lima) penggugat (“**Para Penggugat**”).

Dalam gugatannya Para Penggugat memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, sebagai berikut

- Menyatakan bahwa Para Penggugat adalah pemilik sah atas tanah sengketa seluas 11.050 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan RSC Veteran Blok Gedong (Pool Taxi Express) RT. 004/RW. 012, Bintaro, Jakarta Selatan;
- Menyatakan bahwa Tergugat I, Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang (“**Tergugat II**”) dan Kantor Pertanahan Jakarta Selatan (“**Tergugat III**”) telah melakukan perbuatan melanggar hukum;
- Menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik No.389/1972/Bintaro luas 11.050 m<sup>2</sup> atas nama Apoel Batubara oleh Tergugat III adalah Batal Demi Hukum sehingga tidak berlaku sebagai tanda bukti kepemilikan yang sah bagi pemiliknya atau setidaknya tidaknya memerintahkan kepada pihak terkait (Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta) untuk membatalkan sertifikat tersebut.

Dalam putusannya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan menimbang sebagai berikut:

- Bahwa Tergugat I dalam eksepsi yang menyatakan bahwa gugatan Para Penggugat adalah nebis in idem mendalilkan bahwa terhadap obyek tanah sengketa telah diajukan perkara bantahan yang tercatat dalam Register perkara perdata Pengadilan Negeri Jakarta Selatan di bawah register Nomor: 253/Pdt.G/1998/PN.Jkt.Sel. yang telah diputus pada tanggal 29 April 1999, dimana Tergugat I bertindak sebagai Pembantah (Bukti T.I-1) dan yang menjadi obyek sengketa adalah sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 389/Bintaro yang setempat dikenal terletak di Jalan Rumah Sakit Cacad Veteran RT. 004/RW. 012;
- Bahwa dalam pertimbangan hukum Putusan Nomor : 253/Pdt.G/1998/PN.Jkt.Sel. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam bukti T.I-1 menyatakan bahwa “Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan sebagaimana diuraikan tersebut diatas, Majelis berpendapat Pembantah telah dapat



membuktikan dalil bantahannya bahwa tanah yang sekarang sebagai objek sengketa adalah milik Pembantah (Tergugat I) berdasarkan sertifikat Hak Milik No.839/Bintaro yang semula dibelinya dari DA PRADJA sesuai dengan Akta Jual Beli No.061/Agr/1964 tertanggal 30 Juni 1964 yang dibuat Camat Ciputat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah.

- Bahwa dalam putusan perkara Nomor : 253/Pdt.G/1998/PN.Jkt.Sel (bukti T.I-1) yang telah diputus pada tanggal 27 April 1999 tersebut telah dipertimbangkan Tanah dengan sertifikat Hak Milik No.389/Bintaro adalah milik Pembantah dan bahwa tergugat I telah mengajukan permohonan penegasan konversi kepada Kepala Kantor Agraria Tangerang dan setelah melalui proses pengumuman setelah 2 (dua) bulan ternyata tidak ada yang mengajukan keberatan atas permohonan pembantah tersebut, kemudian permohonan pembantah tersebut dikabulkan dan pembantah mendapatkan Sertifikat Hak Milik
- Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor: 253/Pdt.G/1998/PN.Jaksel. tanggal 29 Juni 2000 (Bukti TI-2), dimana dalam pertimbangan hukumnya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta menyatakan pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Pertama tersebut telah tepat dan benar dan oleh karenanya Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pendapat dan pertimbangan hukum Pengadilan Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan sebagai pendapat dan pertimbangannya sendiri, serta menjadi bagian dari dan telah masuk dalam putusan ini;
- Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor: 253/Pdt.G/1998/PN.Jak.Sel. tanggal 27 April 1999 (Bukti T.I-1) jo Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor : 837/Pdt/1999 tanggal 29 Juni 2000 (Bukti T.I-2), telah dikuatkan dengan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 12 K/Pdt/2003 tanggal 15 Februari 2008 (Bukti T.I-3), dengan demikian atas tanah yang terletak di Jalan Rumah Sakit Cacad Veteran 01 RT.004 RW.12 telah ada keputusan yang tetap dan telah dipertimbangkan dan diputuskan sebagai pemiliknya adalah Tergugat I;

- Bahwa dalam yurisprudensi putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia, Nomor: 1226 K/Pdt/2001 tanggal 20 Mei 2002 dianut kaidah hukum “Meski kedudukan subyeknya berbeda tetapi obyek sama dengan perkara yang telah diputus terlebih dahulu dan telah berkekuatan hukum tetap maka gugatan dinyatakan Nebis in Idem”;
- Bahwa berdasarkan keseluruhan uraian pertimbangan tersebut di atas maka menurut Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan bahwa gugatan Para Penggugat dalam perkara ini telah mengandung unsur Nebis in Idem;
- Bahwa oleh karena itu eksepsi Tergugat I tentang gugatan Para Penggugat Nebis in Idem patut dikabulkan, maka Majelis Hakim tidak perlu mempertimbangkan eksepsi yang lainnya dan mengenai pokok perkaranya harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontcankelijke Verklard);
- Bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima maka segala biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Para Penggugat;

Selanjutnya, dengan pertimbangan tersebut di atas dan mengingat ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, mengadili:

Dalam Eksepsi

- Mengabulkan eksepsi Tergugat I khusus tentang gugatan Para Penggugat dinyatakan Nebis in Idem.

Dalam Pokok Perkara

- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar ongkos perkara sebesar Rp 1.231.000,- (satu juta dua ratus tiga puluh satu juta Rupiah).

Bertitik tolak dari uraian di atas, maka penulis ingin meneliti lebih lanjut mengenai permasalahan dengan pembatasan masalah hanya pada bidang Hukum Pertanahan, yaitu tentang kepastian hukum terhadap pemilik sertipikat hak milik atas tanah. **KEPASTIAN HUKUM BAGI PEMEGANG SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS TANAH TERHADAP GUGATAN DARI PIHAK LAIN (Studi Kasus Putusan PN Nomor : 27/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel)**

## **B. Pokok Permasalahan**

Dengan latar belakang tersebut diatas, maka permasalahan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana proses pendaftaran hak milik pemegang sertipikat hak milik atas tanah Nomor 389/1972/Bintaro?
2. Bagaimanakah perlindungan hukum bagi pemegang sertipikat hak milik Nomor 389/1972/Bintaro?

## **C. Metode Penelitian**

### **1. Bentuk Penelitian**

Bentuk penelitian yang digunakan dalam melakukan penelitian ini adalah yuridis normatif, yaitu penelitian yang menekankan pada penggunaan data sekunder berupa norma hukum tertulis sebagai bahan analisis, didukung dengan studi kasus, sehingga menghasilkan kesimpulan mengenai kepastian hukum terhadap pemegang Sertipikat Hak Milik atas Tanah.

### **2. Tipologi Penelitian**

Tipologi yang digunakan dalam penelitian ini yaitu, penelitian deskriptif preskriptif. Maksud dari penelitian ini untuk memperoleh gambaran yang jelas tentang kepastian hukum bagi pemegang sertipikat hak milik atas tanah terhadap gugatan dari pihak lain dan perlindungan terhadap pihak ketiga yang tersangkut.

### 3. Jenis Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder, yaitu data yang diperoleh melalui penelusuran kepustakaan atau dokumentasi guna mendapatkan landasan teoritis terhadap kekuatan hukum sertipikat hak milik dari keputusan Pengadilan Negeri terhadap gugatan dari pihak lain. Sumber hukum yang digunakan berupa:

- a. Sumber hukum primer yaitu berupa sumber hukum yang mengikat, yaitu peraturan perundang-undangan yang berguna untuk mencari landasan hukum dari penelitian.
- b. Sumber hukum sekunder yaitu sumber pustaka yang bertujuan untuk memberikan penjelasan mengenai sumber hukum primer. Sumber hukum sekunder ini antara lain mencakup hasil penelitian, rancangan undang-undang, hasil karya dari kalangan hukum dan literatur-literatur.
- c. Sumber hukum tersier yaitu sumber yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap istilah-istilah yang terdapat dalam sumber hukum primer dan sumber hukum sekunder. Sumber yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah kamus, ensiklopedia, dan sebagainya.

### 4. Alat Pengumpulan Data

Pengumpulan data dilakukan dengan cara:

#### a. Studi Dokumen

Peneliti mempelajari peraturan perundang-undangan yang berlaku yang mengatur mengenai hak milik, pendaftaran tanah dan penyelesaian sengketa pertanahan.

#### b. Studi Kasus

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

### 5. Metode Analisis Data

Metode analisis data yang digunakan adalah metode kualitatif dari data sekunder yang telah dikumpulkan dan diolah untuk perumusan kesimpulan untuk memperoleh jawaban yang dapat dipertanggungjawabkan.

#### **D. Sistematika Penulisan**

Guna mempermudah serta memberikan gambaran secara keseluruhan materi tesis dengan pembahasannya, maka akan dikemukakan terlebih dahulu tentang sistematika penulisan sebagai kerangka dasar dalam membahas permasalahan. Hal tersebut akan diperinci dalam 3 (tiga) bab yang terdiri dari beberapa sub bab yang akan dijabarkan :

#### **BAB I            PENDAHULUAN**

Dalam Bab ini akan diuraikan mengenai latar belakang, pokok permasalahan, metode penelitian yang digunakan, dan sistematika penulisan.

#### **BAB II            ANALISIS TERHADAP KEPASTIAN HUKUM BAGI PEMEGANG SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS TANAH TERHADAP GUGATAN DARI PIHAK LAIN (Studi Kasus Putusan PN Nomor : 27/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel)**

Bab ini memuat kajian teori dan analisa yang berkaitan dengan kepastian hukum pemegang sertipikat hak milik dengan meninjau terlebih dahulu tentang hak-hak atas tanah khususnya hak milik, pendaftaran tanah, sertipikat sebagai tanda bukti hak, terdiri dari pengertian sertipikat, kekuatan pembuktian sertipikat. Dan analisis terhadap Kasus Putusan PN Nomor : 27/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel .

#### **BAB III          PENUTUP**

Bab ini membahas dan menarik suatu kesimpulan dari pembahasan dalam bab-bab sebelumnya serta akan diberikan saran-saran yang diperlukan berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan.

**BAB II**

**ANALISIS TERHADAP KEPASTIAN HUKUM BAGI PEMEGANG  
SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS TANAH TERHADAP GUGATAN DARI  
PIHAK LAIN (Studi Kasus Putusan PN Nomor : 27/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel)**

**A. Tinjauan Umum**

**1. Hak – hak Atas Tanah**

Yang dimaksud dengan penguasaan hak atas tanah adalah:

“Serangkaian wewenang, kewajiban dan atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu dengan tanah yang dihaki. “sesuatu” yang boleh, wajib dan/atau dilarang untuk diperbuat itulah yang merupakan tolak pembeda antara hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanag negara yang bersangkutan.”<sup>11</sup>

Hak atas tanah meliputi semua hak yang diperoleh langsung dari negara disebut hak primer dan semua hak yang berasal dari pemegang hak atas tanah lain berdasarkan pada perjanjian bersama, disebut hak sekunder. Kedua hak tersebut pada umumnya mempunyai persamaan, di mana pemegangnya berhak untuk menggunakan tanah yang dikuasainya untuk dirinya sendiri atau untuk mendapat keuntungan dari orang lain mdalui perjanjian dimana satu pihak memberikan hak-hak sekunder pada pihak lain. Hak atas tanah yang diperoleh dari negara terdiri dari Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan Hak Pengelolaan. Tiap-tiap hak mempunyai karakteristik tersendiri dan semua harus didaftarkan menurut ketentuan hukum dan perundang-undangan yang berlaku.

---

<sup>11</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, Jilid I, (Jakarta: Djambatan, 1994), hal. 24.

Dalam UUPA hak-hak penguasaan tanah disusun menurut hirarkinya sebagai berikut:

a. Hak Bangsa Indonesia (pasal 1 ayat 1 UUPA)

Merupakan suatu hubungan hukum yang bersifat abadi antara bangsa Indonesia dengan tanah di seluruh Indonesia. Hak ini merupakan hak penguasaan atas tanah yang tertinggi dan merupakan sumber bagi hak-hak penguasaan atas tanah yang lain.

b. Hak Menguasai dari Negara (pasal 2 ayat 1 UUPA)

Merupakan hubungan hukum Negara Republik Indonesia dengan tanah di seluruh wilayah Indonesia. Hak ini bermaksud agar Negara Republik Indonesia dapat memimpin dan mengatur tanah-tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia atas nama bangsa Indonesia melalui peraturan perundang-undangan.

c. Hak Ulayat masyarakat hukum adat sepanjang menurut kenyataannya masih ada, merupakan hak penguasaan atas tanah bersama masyarakat-masyarakat hukum adat tertentu (pasal 3 UUPA).

Merupakan hubungan hukum yang terdapat antara masyarakat hukum adat dengan tanah di lingkungannya.

d. Hak-hak perorangan (individual) atas tanah, yang terdiri dari :

d.1 Hak-hak atas tanah:

- yang primer : Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha dan Hak Pakai.
- yang sekunder : Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Usaha Bagi Hasil Hak Gadai dan Hak Menumpang

d.2 Hak atas Tanah Wakaf (pasal 49 UUPA yo PP No.28 Tahun 1977)

d.3 Hak-hak Jaminan Atas Tanah: disebut Hak Tanggungan (pasal 25,33,39 dan 51 yo 57 UUPA)

d.4 Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (pasal 8 UU No.16 tahun 1985 tentang Rumah Susun).<sup>12</sup>

---

<sup>12</sup> Sunaryo Basuki, *Pokok-Pokok Hukum Tanah Nasional*, hlm. 9.

Hak milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan Hak Pengelolaan merupakan hak atas tanah yang orisinil atau primer yaitu hak atas tanah yang langsung bersumber pada hak bangsa Indonesia dan diberikan oleh negara berdasarkan permohonan hak. Sedangkan hak gadai, Hak Usaha bagi Hasil, Hak Menumpang dan Hak Sewa termasuk atas tanah yang derivatif atau sekunder yaitu hak atas tanah yang tidak langsung bersumber pada hak bangsa Indonesia dan diberikan oleh pemilik tanah melalui perjanjian pemberian hak antara pemilik tanah dengan calon pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

Sesuai dengan pokok pembahasan kita, maka yang akan kita bahas dan uraikan secara mendalam disini adalah mengenai hak milik. Ketentuan mengenai hak milik disebutkan dalam pasal 16 ayat (1) huruf a UUPA. Secara khusus diatur dalam Pasal 20 sampai pasal 27 UUPA. Menurut pasal 50 ayat (1) UUPA, ketentuan lebih lanjut mengenai hak milik diatur dengan Undang-undang. Undang-undang yang diperintahkan disini sampai sekarang belum terbentuk, maka yang berlaku adalah ketentuan-ketentuan hukum adat setempat dan peraturan-peraturan lainnya sepanjang tidak bertentangan dengan UUPA.

## **2. Hak Milik**

Dari berbagai macam hak atas tanah tersebut, hak milik merupakan satu-satunya hak primer yang mempunyai kedudukan paling kuat dibandingkan dengan hak-hak yang lainnya. Hal ini dipertegas dalam ketentuan Pasal 20 ayat (1) UUPA yang berbunyi; “Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat, terpenuh, yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6.” ()

*Turun temurun* artinya hak milik atas tanah dapat berlangsung terus selama pemiliknya masih hidup dan bila pemiliknya meninggal dunia, maka hak miliknya dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai subjek hak milik. *Terkuat* artinya hak milik atas tanah lebih kuat dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, tidak mempunyai batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain, dan tidak mudah hapus. *Terpenuh* artinya hak milik atas tanah



memberi wewenang kepada pemiliknya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, dapat menjadi induk bagi hak atas tanah yang lain, dan penggunaan tanahnya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain.<sup>13</sup>

Pernyataan di atas mengandung pengertian betapa penting dan berharganya menguasai hak atas tanah dengan title “Hak Milik” yang secara hukum memiliki kedudukan terkuat dan terpenuh sehingga pemilik hak dapat mempertahankan haknya terhadap siapapun. Namun demikian bukan berarti bahwa sifat terkuat dan terpenuh yang melekat pada hak milik menjadikan hak ini sebagai hak yang mutlak, tidak terbatas, dan tidak dapat diganggu gugat, karena dalam situasi dan kondisi tertentu hak milik ini dapat pula dibatasi. Pembatasan yang paling nyata diatur dalam ketentuan UUPA antara lain terdapat dalam pasal-pasal sebagai berikut:

- Pasal 6 : Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Seseorang tidak dibenarkan mempergunakan atau tidak mempergunakan hak miliknya (atas tanah) semata hanya untuk kepentingan pribadinya, apalagi jika hal itu dapat merugikan kepentingan masyarakat karena sesuai dengan asas fungsi social ini hak milik dapat hapus jika kepentingan umum menghendaknya.
- Pasal 7: Untuk tidak merugikan kepentingan umum maka pemilikan dan penguasaan tanah yang melampaui batas tidak diperkenankan.
- Pasal 17: Dengan mengingat ketentuan dalam pasal 7 maka untuk mencapai tujuan yang dimaksud dalam pasal 2 ayat (3) diatur luas maksimum dan/atau minimum tanah yang boleh dipunyai dengan sesuatu hak tersebut dalam pasal 16 oleh satu keluarga atau badan hukum.
- Pasal 18: Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan undang-undang.
- Pasal 21 ayat (1): Hanya Warga Negara Indonesia dapat mempunyai hak milik.

---

<sup>13</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria & Hak-hak Atas Tanah* (Jakarta: Kencana, 2008), hlm. 90.

Mengenai keabsahan dan kehalalan hak milik, telah dikenal dua asas, *pertama* asas “*Nemo plus juris transfere potest quam ipse habet*”, artinya tidak seorangpun dapat mengalihkan atau memberikan sesuatu kepada orang lain melebihi hak miliknya atau apa yang dia punyai. *Kedua*, asas “*Nemo sibi ipse causam possessionis mutare potest*”, artinya tidak seorangpun mengubah bagi dirinya atau kepentingan pihaknya sendiri, tujuan dari penggunaan objeknya.<sup>14</sup>

Kedua asas tersebut semakin mengukuhkan kekuatan sifat terkuat dan terpenuh hak milik atas tanah. Kewenangan yang luas dari pemiliknya untuk mengadakan tindakan-tindakan di atas tanah hak miliknya, kekuatan pemiliknya untuk selalu dapat mempertahankan hak miliknya dari gangguan pihak lain, dan segala keistimewaan dari hak milik mempunyai nilai keabsahan dan kehalalan yang dijamin kedua asas tersebut.

Adapun mengenai jaminan perlindungan dan kepastian hukum bagi hak milik atas tanah terdapat penegasannya lebih lanjut yaitu melalui suatu mekanisme yang dinamakan ‘Pendaftaran Tanah’ atau “Recht Kadaster.”

Hak Milik atas Tanah dapat dimiliki oleh perseorangan Warga Negara Indonesia dan badan-badan hukum yang ditunjuk oleh pemerintah. Sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah yang dimaksud adalah PP No. 38 Tahun 1963 yang meliputi:

1. Bank-bank yang didirikan oleh Negara;
2. Perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian yang didirikan berdasarkan Undang-Undang Nomor 79 Tahun 1958;
3. Badan-badan keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri pertanian/agraria setelah mendengar menteri agama.
4. Badan Hukum Sosial yang ditunjuk oleh menteri pertanian/agraria setelah mendengar menteri sosial.<sup>15</sup>

---

<sup>14</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya* (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), hlm. 8-9.

<sup>15</sup> Soedharyo Soimin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah* (Jakarta: Sinar Grafika, 2004), hlm. 4.

Penjelasan umum UUPA menerangkan bahwa dilarangnya badan hukum mempunyai hak milik, karena memangnya badan hukum tidak perlu mempunyai hak milik tetapi cukup bagi keperluan-keperluan yang khusus yaitu hak-hak lain selain hak milik.

Dalam menggunakan Hak Milik atas Tanah harus memperhatikan fungsi social dari tanah, yaitu dalam menggunakan tanah tidak boleh menimbulkan kerugian bagi orang lain, penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaan dan sifat haknya, adanya keseimbangan antara kepentingan pribadi dengan kepentingan umum, dan tanah harus dipelihara dengan baik agar bertambah kesuburan dan mencegah kerusakannya.

#### **a. Peralihan Hak Milik**

Peralihan Hak Milik diatur dalam pasal 20 ayat (2) UUPA, yaitu Hak Milik dapat dialihkan dan beralih kepada pihak lain. Yang dimaksud dengan beralih adalah berpindahnya Hak Milik dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan oleh sebuah peristiwa hukum. Misalnya dengan meninggalnya pemilik Hak Milik maka beralihlah Hak Milik kepada ahli warisnya, selama ahli warisnya tersebut memenuhi syarat sebagai subyek Hak Milik. Beralihnya Hak Milik atas tanah yang telah bersertipikat harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat dengan melampirkan surat keterangan kematian pemilik tanah yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, identitas ahli waris dan sertipikat tanah tersebut. Pendaftaran ini bertujuan untuk dicatat dalam Buku Tanah dan dilakukan perubahan nama pemegang hak dari pemilik tanah kepada ahli warisnya. Prosedur pendaftaran hak karena beralihnya Hak Milik atas Tanah diatur dalam Pasal 42 PP No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Pasal 111 dan Pasal 112 Permen Agraria/Kepala BPN No.3

Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.<sup>16</sup>

Yang dimaksud dengan dialihkan adalah berpindahnya Hak atas Tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan adanya suatu perbuatan hukum. Misalnya jual beli, tukar menukar, hibah, penyertaan (pemasukan) dalam modal perusahaan, lelang. Berpindahnya Hak Milik dengan cara dialihkan dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), kecuali lelang dibuktikan dengan berita acara lelang yang dibuat oleh pejabat dari kantor lelang. Berpindahnya Hak Milik atas tanah dengan cara ini juga harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam Buku Tanah dan dilakukan perubahan nama dalam sertifikat dari pemilik tanah yang lama kepada pemilik tanah yang baru. Prosedur pemindahan Hak Milik atas tanah karena jual beli, tukar menukar, hibah, penyertaan (pemasukan dalam modal perusahaan diatur dalam Pasal 37 sampai dengan Pasal 40 PP No.24 Tahun 1997 jo Pasal 97 sampai dengan Pasal 106 Permen Agraria/Kepala BPN No.3 Tahun 1997.<sup>17</sup>

Bagi pemilik tanah yang tidak memenuhi syarat sebagai subyek Hak Milik atas tanah, maka dalam waktu 1 tahun harus mengalihkan Hak Milik atas tanahnya pada pihak lain yang memenuhi syarat. Apabila hal ini tidak dilakukan maka tanahnya hapus karena hukum dan kembali menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara (Pasal 21 ayat (3) dan ayat (4) UUPA.

## **b. Terjadinya Hak Milik**

Dalam Pasal 22 UUPA Hak Milik atas tanah dapat terjadi melalui 3 cara :

1. Hak milik atas tanah yang terjadi karena hukum adat  
Hak milik atas tanah terjadi dengan jalan membuka tanah (pembukaan hutan) atau terjadi karena terjadinya lidah tanah (*aanslibbing*).

---

<sup>16</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria & Hak-hak Atas Tanah*, hlm. 92.

<sup>17</sup> Ibid.

Pembukaan tanah adalah kegiatan yang dilakukan secara bersama-sama oleh masyarakat hukum adat yang dipimpin oleh ketua adat.

Lidah tanah adalah pertumbuhan tanah di tepi sungai, danau atau laut, dimana tanah yang tumbuh demikian itu dianggap menjadi kepunyaan orang yang memiliki tanah yang berbatasan.

Hak milik atas tanah yang terjadi di sini dapat didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kantor setempat untuk mendapatkan Sertifikat Hak Milik atas tanah. Hak milik atas tanah yang terjadi menurut Hukum Adat akan diatur dengan Peraturan Pemerintah. Peraturan Pemerintah yang diperintahkan disini sampai sekarang belum ada.

2. Hak Milik atas tanah yang terjadi karena penetapan pemerintah

Hak Milik atas tanah yang terjadi di sini semula berasal dari tanah negara. Hak ini terjadi karena permohonan pemberian Hak Milik atas tanah oleh pemohon dengan memenuhi prosedur dan persyaratan yang telah ditentukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Apabila semua persyaratan yang ditentukan telah dipenuhi, maka BPN akan menerbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH). SKPH ini wajib didaftarkan oleh pemohon kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatatkan dalam Buku Tanah dan diterbitkan sertifikat Hak Milik atas tanah. Pendaftaran SKPH menandai telah lahirnya hak milik atas tanah. Pejabat Badan Pertanahan Nasional yang berwenang menerbitkan SKPH diatur dalam Pasal 3 dan Pasal 7 Permen Agraria/Kepala BPN No.3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak atas Tanah Negara. Prosedur dan persyaratan terjadinya Hak Milik atas tanah melalui pemberian hak diatur dalam Pasal 8 sampai dengan Pasal 16 Permen Agraria/Kepala BPN No.9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

3. Hak Milik atas tanah terjadi karena ketentuan undang-undang

Hak Milik atas tanah ini terjadi karena undang-undanglah yang menciptakannya, sebagaimana yang diatur dalam Pasal I, Pasal II dan pasal VII ayat (1) Ketentuan-ketentuan Konversi UUPA. Terjadinya hak atas tanah ini atas dasar ketentuan

konversi menurut UUPA. Penegasan konversi yang berasal dari tanah milik adat diatur dalam Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria (PMPA) No.2 Tahun 1962 tentang penegasan dan Pendaftaran Bekas Hak-hak Indonesia Atas Tanah.

Hak Milik atas tanah juga dapat terjadi melalui :

1. Secara organisir

Terjadinya hak milik atas tanah untuk pertama kalinya menurut hukum adat, penetapan pemerintah dan arena undang-undang.

2. Secara Derivatif

Suatu subjek hukum memperoleh tanah dari subyek hukum lain yang semula sudah berstatus tanah Hak Milik, misalnya jual beli, tukar menukar, hibah, pewarisan. Dengan terjadinya perbuatan hukum atau peristiwa hukum tersebut. Maka Hak Milik atas tanah yang sudah ada beralih atau berpindah dari subjek hukum yang satu kepada subjek hukum yang lain.<sup>18</sup>

Setiap peralihan, pembebanan dengan hak-hak lain, dan hapusnya hak milik atas tanah harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat. Pendaftaran ini merupakan alat pembuktian yang kuat (Pasal 23 UUPA). Pendaftaran tanah untuk pertama kalinya atas Hak Milik diterbitkan tanda bukti hak berupa sertifikat. Sertifikat menurut Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat(2) huruf c UUPA 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.<sup>19</sup>

---

<sup>18</sup>Ibid., hlm.96.

<sup>19</sup> Ibid.

### **c. Penggunaan Hak Milik oleh Bukan Pemiliknya**

Pada dasarnya, pemilik tanah berkewajiban menggunakan atau mengusahakan tanahnya sendiri secara aktif. Namun demikian, UUPA mengatur bahwa Hak Milik atas tanah dapat digunakan atau diusahakan oleh bukan pemiliknya. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 24 UUPA, yaitu penggunaan tanah Hak Milik oleh bukan pemiliknya dibatasi dan diatur dengan peraturan perundangan. Beberapa bentuk penggunaan Hak Milik oleh bukan pemiliknya, yaitu:

1. Hak milik atas tanah dibebani dengan Hak Guna Bangunan.
2. Hak milik atas tanah dibebani dengan Hak Pakai.
3. Hak Sewa untuk Bangunan.
4. Hak Gadai
5. Hak Usaha Bagi Hasil
6. Hak Menumpang
7. Hak Sewa tanah Pertanian.<sup>20</sup>

### **d. Pembebanan Hak milik dengan Hak Tanggungan**

Menurut pasal 25 UUPA, Hak Milik atas tanah dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan. Yang dimaksud dengan Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang No.5 Tahun 1960 tentang peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA), berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain (Pasal 1 angka 1 UU No.4 Tahun 1996)

---

<sup>20</sup> Ibid., hal. 97.

### **e. Hapusnya Hak Milik**

Pasal 27 UUPA menyebutkan hal-hal yang menyebabkan hapusnya hak milik atas tanah dan tanahnya jatuh kepada Negara, yaitu:

1. Karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18
2. Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya
3. Karena diterlantarkan
4. Karena subjek haknya tidak memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik atas tanah
5. Karena peralihan hak yang mengakibatkan tanahnya berpindah kepada pihak lain yang tidak memenuhi syarat sebagai subjek hak milik atas tanah.
6. Karena tanahnya musnah, misalnya karena adanya bencana alam<sup>21</sup>

### **3. Tinjauan umum pendaftaran tanah**

Di bidang-bidang hukum yang lain, tersedia perangkat hukum tertulis yang lengkap, jelas dan mudah diketahui ketentuan-ketentuannya serta dilaksanakan secara konsisten oleh para petugas pelaksana, pengadilan dan masyarakat sendiri, umumnya sudah cukup untuk menjamin terwujudnya kepastian hukum di bidang yang bersangkutan. Di bidang pertanahan, dalam menghadapi kasus-kasus konkret pemberian jaminan kepastian hukum belum dapat diwujudkan hanya dengan tersedianya perangkat hukum yang memenuhi persyaratan yang dimaksudkan.

Dalam hal orang memerlukan tanah, dari ketentuan hukumnya ia mengetahui bagaimana cara memperolehnya dan apa yang akan menjadi alat buktinya. Jika tanah yang bersangkutan berstatus hak milik, dia akan mengetahui bahwa tanah yang bersangkutan boleh dikuasai dan digunakan tanpa batas waktu. Jika memerlukan uang, dari ketentuan hukum yang bersangkutan, ia mengetahui bahwa tanah yang dimilikinya itu dapat dijadikan agunan dengan dibebani hak jaminan atau dapat juga

---

<sup>21</sup> Ibid., hal.98.



dijual kepada pihak lain. Tetapi bagi seorang yang akan membeli tanah, pengetahuan mengenai hal-hal tersebut belum cukup untuk sampai pada keputusan membeli tanah yang ditawarkan kepadanya. Haruslah diperoleh kepastian lebih dahulu bahwa tanah yang akan dibelinya itu tanah yang mana, di mana letaknya, bagaimana batas-batasnya, berapa luasnya, bangunan dan/atau tanaman apa yang ada di atasnya. Juga tidak kurang pentingnya untuk memperoleh kepastian mengenai status tanahnya, siapa pemegang haknya dan ada atau tidak adanya hak pihak lain. Semuanya itu diperlukan untuk mengamankan pembelian yang akan dilakukan dan mencegah timbulnya sengketa di kemudian hari.<sup>22</sup>

Keterangan tersebut tidak mungkin diperoleh dari perangkat perundang-undangan yang tersedia. Karenanya diperlukan penyelenggaraan kegiatan yang disebut pendaftaran tanah yang merupakan suatu legal cadastre, sehingga :

1. Mereka yang mempunyai tanah dengan mudah akan dapat membuktikan haknya atas tanah yang dikuasai dan dipunyainya. Kepada mereka masing-masing diberikan tanda bukti hak oleh Pemerintah;
2. Mereka yang memerlukan keterangan yang dimaksudkan diatas, yaitu calon pembeli dan calon kreditor yang akan menerima tanah sebagai jaminan, akan dengan mudah memperolehnya, karena keterangan-keterangan tersebut yang disimpan di Kantor Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah, terbuka bagi umum. Dalam arti umum boleh mengetahui, dengan melihat sendiri daftar dan dokumen yang bersangkutan atau meminta keterangan tertulis mengenai data yang diperlukannya dari kantor tersebut.<sup>23</sup>

Baik ditinjau dari segi belum tersedianya perangkat hukum yang memadai maupun dari segi terselenggaranya pendaftaran tanah yang baru meliputi sebagian kecil tanah yang ada dapat dikatakan bahwa belum cukup adanya jaminan kepastian hukum.<sup>24</sup>

---

<sup>22</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, hlm. 71.

<sup>23</sup> Ibid.

### a. Pengertian Pendaftaran Tanah

Pasal 1 angka (1) Ketentuan Umum dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dinyatakan bahwa Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian sertifikat sebagai 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. Berkaitan dengan hal ini terdapat 2 macam asas hukum, yaitu asas itikad baik dan asas *nemo plus iuris*<sup>25</sup>

- Asas itikad baik, yaitu bahwa orang yang memperoleh sesuatu hak dengan itikad baik akan tetap menjadi pemegang hak yang sah menurut hukum. Asas ini bertujuan untuk melindungi orang yang beritikad baik.
- Asas *nemo plus iuris*, yaitu bahwa orang tidak dapat mengalihkan hak melebihi hak yang ada padanya. Asas ini bertujuan melindungi pemegang hak yang selalu dapat menuntut kembali haknya yang terdaftar atas nama siapapun.

Dari kedua asas tersebut melahirkan 2 sistem pendaftaran tanah, yaitu:

- Sistem publikasi positif, yaitu bahwa apa yang sudah terdaftar itu dijamin kebenaran data yang didaftarkannya dan untuk keperluan itu pemerintah meneliti kebenaran dan sahnya tiap warkah yang diajukan untuk didaftarkan sebelum hal itu dimasukkan dalam daftar-daftar. Jadi kelebihan pada sistem pendaftaran ini adalah adanya kepastian dari pemegang hak, oleh karena itu ada dorongan bagi setiap orang untuk mendaftarkan haknya. Kekurangannya adalah bahwa pendaftaran tersebut tidak lancar dan dapat saja terjadi pendaftaran atas nama orang yang tidak berhak dapat menghapuskan hak orang yang berhak.

---

<sup>24</sup> Ibid.

<sup>25</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, hlm. 117

- Sistem publikasi negatif, yaitu bahwa daftar umum tidak mempunyai kekuatan hukum sehingga terdaftarnya seseorang dalam daftar umum tidak merupakan bukti bahwa orang tersebut yang berhak atas hak yang telah didaftarkan. Kelebihan dari sistem pendaftaran ini yaitu kelancaran dalam prosesnya dan pemegang hak yang sebenarnya tidak dirugikan sekalipun orang yang terdaftar bukan orang yang berhak. Tetapi kekurangannya adalah bahwa orang yang terdaftar akan menanggung akibatnya bila hak yang diperolehnya berasal dari orang yang tidak berhak sehingga orang menjadi enggan untuk mendaftarkan haknya.

Kebijakan hukum tentang pembatasan kepemilikan hak atas tanah yang diterapkan dalam pasal-pasal UUPA tersebut dalam tatanan teoritis idealis tampak mencerminkan cita-cita dari pembentukan UUPA itu sendiri yang pada pokoknya bertujuan untuk:

1. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional yang akan merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi Negara dan rakyat, terutama rakyat tani, dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur;
2. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan, dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan;
3. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat keseluruhan.

Penyelenggaraan pendaftaran tanah merupakan tugas Negara yang dilaksanakan oleh Pemerintah untuk kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Suatu rangkaian kegiatan mengandung arti berbagai kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah, yang berkaitan satu dengan yang lain, berurutan menjadi satu kesatuan rangkaian yang menuju pada tersedianya data yang diperlukan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan bagi rakyat. Terus-menerus mengandung arti bahwa pelaksanaan kegiatan tersebut sekali dimulai tidak akan ada akhirnya. Data yang sudah terkumpul dan tersedia harus selalu dipelihara, dalam arti disesuaikan dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian, hingga tetap sesuai dengan keadaan

yang terakhir. Teratur mengandung arti bahwa semua kegiatan harus berlandaskan peraturan perundang-undangan yang sesuai, karena hasilnya akan merupakan data bukti menurut hukum, biarpun daya kekuatan pembuktiannya tidak selalu sama dalam hukum negara-negara yang menyelenggarakan pendaftaran tanah.

Data yang dihimpun pada dasarnya meliputi dua bidang, yaitu :

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

Wilayah mengandung arti wilayah kesatuan administrasi pendaftaran, misalnya desa atau kelurahan seperti yang ditetapkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Tanah-tanah tertentu menunjuk pada objek pendaftaran tanah.

Urutan kegiatan pendaftaran adalah “pengumpulan” datanya, “pengolahan”, “penyimpanannya” dan kemudian “penyajiaannya”. Kegiatan-kegiatan tersebut meliputi baik data pendaftaran untuk pertama kali maupun pemeliharannya kemudian.

Berdasar rumusan pengertian dari pendaftaran tanah diatas, dapat disebutkan bahwa unsur-unsur dari pendaftaran tanah yaitu:

- a. rangkaian kegiatan, bahwa kegiatan yang dilakukan dalam pendaftarantanah adalah, kegiatan mengumpulkan baik data fisik, maupun data yuridis dari tanah;
- b. oleh pemerintah, bahwa dalam kegiatan pendaftaran tanah ini terdapat instansi khusus yang mempunyai wewenang dan berkompeten, BPN (Badan Pertanahan Nasional);
- c. teratur dan terus menerus, bahwa proses pendaftaran tanah merupakan suatu kegiatan yang didasarkan dari peraturan perundang-undangan, dan kegiatan ini dilakukan secara terus-menerus, tidak berhenti sampai dengan seseorang mendapatkan tanda bukti hak;
- d. data tanah, bahwa hasil pertama dari proses pendaftaran tanah adalah, dihasilkannya data fisik dan data yuridis. Data fisik memuat data mengenai tanah,

antara lain, lokasi, batas-batas, luas bangunan, serta tanaman yang ada di atasnya. Sedangkan data yuridis memuat data mengenai haknya, antara lain, hak apa, pemegang haknya, dll;

- e. wilayah, bisa merupakan wilayah kesatuan administrasi pendaftaran, yang meliputi seluruh wilayah Negara;
- f. tanah-tanah tertentu, berkaitan dengan oyek dari pendaftaran tanah;
- g. tanda bukti, adanya tanda bukti kepemilikan hak yang berupa sertifikat<sup>26</sup>

### **b. Azas Pendaftaran Tanah**

Menurut Pasal 2 PP No.24/97 bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan pada :

1. Asas sederhana, yang maksudnya agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama pemegang hak atas tanah.
2. Asas aman, dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan kepastian hukum kepada atau sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.
3. Asas terjangkau, dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh pihak yang memerlukan.
4. Asas mutakhir, maksudnya kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan berkesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari. Asas mutakhir menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus

---

<sup>26</sup> Suhadi dan Rofi Wahasisa, *Buku Ajar Pendaftaran Tanah* (Semarang : Universitas Negeri Semarang, 2008), hlm. 12-13.

menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan kenyataan di lapangan, dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat. Untuk itulah diberlakukan pula asas terbuka.<sup>27</sup>

### c. Landasan Hukum Pendaftaran Tanah

Dengan keluarnya Undang-Undang Pokok Agraria, maka dualisme hak-hak atas tanah dihapuskan, dalam memori penjelasan dari UUPA dinyatakan bahwa untuk pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud Pasal 19 UUPA, yang ditujukan kepada pemerintah agar melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia yang bertujuan untuk menjamin kepastian hukum yang bersifat *Recht Kadaster*, untuk menuju kearah pemberian kepastian hak atas tanah telah diatur di dalam Pasal 19 UUPA yang menyebutkan:

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

---

<sup>27</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, hlm. 47.

Kalau di atas ditunjukan kepada pemerintah, sebaliknya pendaftaran yang dimaksud Pasal 23, Pasal 32 dan Pasal 38 UUPA ditunjukan kepada para pemegang hak, agar menjadikan kepastian hukum bagi mereka dalam arti untuk kepentingan hukum bagi mereka sendiri, di dalam Pasal tersebut dijelaskan :

Pasal 23 UUPA:

Ayat 1: Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19.

Ayat 2: Pendaftaran termasuk dalam ayat 2 merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.

Pasal 32 UUPA:

Ayat 1: Hak guna usaha, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan penghapusan hak tersebut, harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam

Pasal 19.

Ayat 2: Pendaftaran termasuk dalam ayat 1 merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai peralihan serta hapusnya hak guna usaha, kecuali dalam hak-hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir.

Pasal 38 UUPA:

Ayat 1: Hak guna bangunan, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan hapusnya hak tersebut harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19.

Ayat 2: Pendaftaran termasuk dalam ayat 1 merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak guna bangunan serta sahnya peralihan tersebut, kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktunya berakhirnya.

Dari ketentuan pasal-pasal di atas dapatlah disimpulkan bahwa pendaftaran yang dilakukan oleh pemegang hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan adalah

merupakan alat pembuktian yang kuat serta untuk sahnya setiap peralihan, pembebanan dan hapusnya hak-hak tersebut.

#### **d. Tujuan Pendaftaran Tanah**

Usaha yang menuju kearah kepastian hukum atas tanah tercantum dalam ketentuan-ketentuan dari pasal-pasal yang mengatur tentang pendaftaran tanah, dalam pasal 19 UUPA disebutkan untuk menjamin kepastian hukum dari hak-hak atas tanah, UUPA mengharuskan pemerintah untuk mengadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia yang bersifat ‘Rech Kadaster’ artinya yang bertujuan menjamin kepastian hukum, dengan di selenggarakannya pendaftaran tanah, maka pihak-pihak yang bersangkutan dengan mudah dapat mengetahui status hukum daripada tanah tertentu yang dihadapinya, letak, luas dan batas-batasnya, siapa yang empunya dan beban-beban apa yang melekat di atas tanah tersebut.

Menurut para ahli disebutkan tujuan pendaftaran ialah untuk kepastian hak seseorang, disamping untuk pengelakkan suatu sengketa perbatasan dan juga untuk penetapan suatu perpajakan.

##### **a. Kepastian hak seseorang**

Maksudnya dengan suatu pendaftaran, maka hak seseorang itu menjadi jelas misalnya apakah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan atau hak- hak lainnya.

##### **b. Pengelakkan suatu sengketa perbatasan**

Apabila sebidang tanah yang dipunyai oleh seseorang sudah didaftar, maka dapat dihindari terjadinya sengketa tentang perbatasannya, karena dengan didaftarnya tanah tersebut, maka telah diketahui berapa luasnya serta batas – batasnya.

##### **c. Penetapan suatu perpajakan**

Dengan diketahuinya berapa luas sebidang tanah, maka berdasarkan hal tersebut dapat ditetapkan besar pajak yang harus dibayar oleh seseorang. Dalam lingkup yang lebih luas dapat dikatakan pendaftaran itu selain memberi informasi mengenai suatu bidang tanah, baik penggunaannya, pemanfaatannya, maupun



informasi mengenai untuk apa tanah itu sebaiknya dipergunakan, demikian pula informasi mengenai kemampuan apa yang terkandung di dalamnya dan demikian pula informasi mengenai bangunannya sendiri, harga bangunan dan tanahnya, dan pajak yang ditetapkan.<sup>28</sup>

Untuk memenuhi berbagai kebutuhan seperti tersebut di atas, maka untuk itu UUPA melalui pasal-pasal pendaftaran tanah menyatakan bahwa pendaftaran itu diwajibkan bagi pemegang hak yang bersangkutan

Berdasarkan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dijelaskan bahwa tujuan dari pendaftaran tanah tersebut adalah sebagai berikut::

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah 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.

Di dalam kenyataannya tingkatan-tingkatan dari . pendaftaran tanah tersebut terdiri dari:

- a. Pengukuran Desa demi Desa sebagai suatu himpunan yang terkecil.
- b. Dari peta Desa demi Desa itu akan memperlihatkan bermacam-macam hak atas tanah baik Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Pengelolaan maupun tanah-tanah yang masih dikuasai oleh negara.
- c. Dari peta-peta tersebut akan dapat juga diketahui nomor pendaftaran, nomor buku tanah, nomor surat ukur, nomor pajak, tanda batas dan juga bangunan yang ada di dalamnya.

---

<sup>28</sup> A.P.Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia* (Bandung:Mandar Maju, 1990), hlm. 6.

### **e. Kegiatan Pendaftaran Tanah**

Kegiatan Pendaftaran Tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan kegiatan pemeliharaan data yang tersedia. Pendaftaran untuk pertama kali adalah kegiatan mendaftar untuk pertama kalinya sebidang tanah yang semula belum didaftar menurut ketentuan peraturan pendaftaran tanah yang bersangkutan.

Pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi tiga bidang kegiatan, yaitu:

1. Bidang fisik
2. Bidang yuridis
3. Penerbitan dokumen tanda bukti hak

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

Kegiatan bidang yuridis bertujuan untuk memperoleh data mengenai haknya, dan ada atau tidak adanya hak pihak lain yang membebaninya. Pengumpulan data tersebut menggunakan alat pembuktian berupa dokumen dan lain-lainnya. Kegiatan yang ketiga adalah penerbitan surat tanda bukti haknya.

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dapat dilakukan melalui dua cara, yaitu secara sistematis dan secara sporadis. Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak, yang meliputi semua objek pendaftaran yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan. Umumnya prakarsa datang dari

pemerintah. Pendaftaran tanah secara sporadic adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan secara individual atau massal, yang dilakukan atas permintaan pemegang atau penerima hak atas tanah yang bersangkutan.

#### **f. Sistem Pendaftaran Tanah**

Sistem Pendaftaran Tanah terbagi menjadi dua, yaitu sistem pendaftaran akta dan sistem pendaftaran hak. Tergantung dari apa yang didaftar, bentuk penyimpanannya dan penyajian data yuridisnya serta bentuk tanda bukti haknya. Baik dalam sistem pendaftaran akta maupun sistem pendaftaran hak, tiap pemberian atau menciptakan hak baru serta pemindahan dan pembebanannya dengan hak lain kemudian, harus dibuktikan dengan suatu akta. Dalam akta tersebut dimuat data yuridis tanah yang bersangkutan : perbuatan hukumnya, haknya, penerima haknya, hak apa yang dibebankan. Sehingga dapat dikatakan bahwa baik dalam sistem pendaftaran akta maupun sistem pendaftaran hak, akta merupakan sumber data yuridis.

Dalam sistem pendaftaran akta, akta-akta itulah yang didaftar oleh Pejabat Pendaftaran Tanah (PPT). Dalam sistem pendaftaran akta, PPT bersifat pasif, tidak melakukan pengujian kebenaran data yang disebut dalam akta yang didaftar.<sup>29</sup>

Tiap kali terjadi perubahan wajib dibuatkan akta sebagai buktinya. Maka dalam sistem ini, data yuridis yang diperlukan harus dicari dalam akta-akta yang bersangkutan. Cacat hukum dalam suatu akta dapat mengakibatkan tidak sahnya perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta yang dibuat kemudian. Untuk memperoleh data yuridis harus dilakukan apa yang disebut “title search” yang bisa memakan waktu dan biaya karena diperlukan bantuan ahli. Maka diciptakan sistem

---

<sup>29</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, hlm. 76

baru yang lebih sederhana dan memungkinkan orang memperoleh keterangan dengan cara yang mudah, tanpa harus mengadakan *title search* pada akta-akta yang ada, yang disebut *registration of titles* atau *sistem Torrens*.

Dalam sistem pendaftaran hak setiap penciptaan hak baru dan perbuatan-perbuatan hukum yang menimbulkan perubahan kemudian, juga harus dibuktikan dengan suatu akta. Tetapi dalam penyelenggaraan pendaftarannya, bukan aktanya yang didaftar, melainkan haknya yang diciptakan dan perubahan-perubahannya kemudian. Akta hanya merupakan sumber datanya. Untuk pendaftaran hak dan perubahan-perubahan yang terjadi, kemudian disediakan suatu daftar isian yang dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah di Indonesia menurut PP 10/1961, disebut buku tanah (Pasal 10).<sup>30</sup>

Akta pemberian hak berfungsi sebagai sumber data yuridis untuk mendaftarkan hak yang diberikan dalam buku tanah. Demikian juga akta pemindahan dan pembebanan hak berfungsi sebagai sumber data untuk mendaftarkan perubahan-perubahan pada haknya dalam buku tanah hak yang bersangkutan. Jika terjadi perubahan tidak dibuatkan buku tanah baru, melainkan dilakukan pencatatannya pada ruang mutasi yang disediakan pada buku tanah yang bersangkutan. Sebelum dilakukan pendaftaran haknya dalam buku tanah dan pencatatan perubahannya kemudian, oleh PPT dilakukan pengujian kebenaran data yang dimuat dalam akta yang bersangkutan. Jadi PPT dalam sistem pendaftaran hak bersifat aktif.

Dalam sistem hak, buku tanah disimpan di kantor PPT dan terbuka bagi umum. Sebagai bukti hak, diterbitkan sertifikat yang merupakan salinan register. Dalam pendaftaran menurut PP 24/1997, sertifikat hak atas tanah terdiri atas salinan buku tanah dan surat ukur yang dijilid menjadi satu dalam sampul dokumen (Pasal 13). Dalam sistem PP 24/1997, semua data yang terdapat dalam buku tanah dicantumkan juga pada salinannya yang merupakan bagian dari sertifikat. Sebagaimana halnya dengan buku tanah, jika terjadi perubahan kemudian, tidak dibuatkan sertifikat baru, melainkan perubahannya dicatat pada salinan buku tanah tersebut. Maka data yuridis yang diperlukan, baik data pada waktu untuk pertama kali didaftarkan haknya maupun

---

<sup>30</sup> Ibid., hlm. 78.

perubahan-perubahannya yang terjadi kemudian, dengan mudah dapat diketahui dari buku tanah dan sertifikat yang bersangkutan.<sup>31</sup>

#### **g. Pemeliharaan Data**

Pemeliharaan data adalah kegiatan dalam membuat data yang disimpan/disajikan, baik data fisik maupun data yuridis selalu sesuai dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian, agar selalu sesuai dengan keadaan yang sebenarnya.

Perubahan pada data fisik terjadi jika luas tanahnya berubah, yaitu jika terjadi pemisahan atau pemecahan bidang tanah yang bersangkutan menjadi satuan-satuan baru. Atau penggabungan bidang-bidang tanah yang berbatasan menjadi menjadi satu satuan persil. Perubahan tersebut diikuti dengan pencatatan pada peta pendaftaran dan pembuatan surat atau surat-surat ukur baru.

Perubahan pada data yuridis bisa mengenai haknya, yaitu berakhir jangka waktu berlakunya, dibatalkan, dicabut atau dibebani hak lain. Perubahan juga bisa mengenai pemegang haknya, yaitu jika terjadi pewarisan, pemindahan hak, atau penggantian nama.

Dalam sistem pendaftaran hak, perubahannya dicatat pada buku tanah dan sertifikat hak yang bersangkutan, berdasarkan data yang dimuat dalam akta perubahannya.<sup>32</sup>

#### **h. Sistem Publikasi**

Dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah, kepada para pemegang hak atas tanah diberikan surat tanda bukti hak sehingga pemegang hak dapat dengan mudah

---

<sup>31</sup> Ibid.

<sup>32</sup> Ibid., hal. 80.

membuktikan bahwa dialah yang berhak atas tanah yang bersangkutan. Data yang telah ada di kantor PPT mempunyai sifat “terbuka” bagi umum yang memerlukan. Dengan demikian calon pembeli dan calon kreditor dapat dengan mudah bisa memperoleh keterangan yang diperlukannya untuk mengamankan perbuatan hukum yang akan dilakukan, baik yang diperolehnya dari pihak PPT maupun dari pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Namun sejauh mana kita dapat mempercayai kebenaran data yang disajikan itu. Dan sejauh mana hukum melindungi kepentingan orang yang melakukan perbuatan hukum mengenai tanah yang haknya sudah didaftar, berdasarkan data yang disajikan di kantor PPT atau yang tercantum dalam surat tanda bukti hak yang diterbitkan atau didaftar oleh PPT jika kemudian ternyata data tersebut tidak benar. Hal ini tergantung pada sistem publikasi apa yang digunakan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah oleh negara yang bersangkutan. Pada garis besarnya dikenal dua sistem publikasi, yaitu sistem publikasi positif dan sistem publikasi negatif.<sup>33</sup>

Sistem publikasi positif selalu menggunakan sistem pendaftaran hak. Maka mesti ada register atau buku tanah sebagai bentuk penyimpanan dan penyajian data yuridis dan sertifikat hak sebagai surat tanda bukti hak. Pendaftaran atau pencatatan nama seseorang dalam register sebagai pemegang haklah yang membikin orang menjadi pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, bukan perbuatan hukum pemindahan hak yang dilakukan. 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 membeli tanah atau kreditor yang akan menerima tanah sebagai agunan kredit ayang akan diberikan tidak perlu ragu-ragu mengadakan perbuatan hukum dengan pihak yang namanya terdaftar dalam Register sebagai pemegang hak. Dalam sistem publikasi positif, orang yang dengan itikad baik dan dengan pembayaran memperoleh hak dari orang yang namanya terdaftar sebagai pemegang hak dalam Register memperoleh hak yang tidak dapat diganggu gugat. Dalam sistem ini, dengan beberapa pengecualian, data yang dimuat

---

<sup>33</sup> Ibid.

dalam Register, mempunyai daya pembuktian yang mutlak. Dengan selesainya dilakukan pendaftaran atas nama penerima hak, pemegang hak yang sebenarnya menjadi kehilangan haknya. Ia tidak dapat menuntut pembatalan perbuatan hukum yang memindahkan hak yang bersangkutan kepada pembeli. Dalam keadaan tertentu ia hanya dapat menuntut ganti kerugian kepada Negara.

Dalam sistem publikasi negatif, bukan pendaftaran tetapi sahnyanya perbuatan hukum yang dilakukan yang menentukan berpindahnya hak kepada pembeli. Pendaftaran tidak membuat orang yang memperoleh tanah dari pihak yang tidak berhak, menjadi pemegang haknya yang baru. Maka data yang disajikan dalam pendaftaran dengan sistem publikasi negative tidak boleh begitu saja dipercaya kebenarannya. Negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan. Walaupun sudah melakukan pendaftaran, pembeli selalu masih menghadapi kemungkinan gugatan dari orang yang dapat membuktikan bahwa dialah pemegang hak yang sebenarnya. Negara yang menggunakan sistem pendaftaran akta, selalu menggunakan sistem publikasi negatif.

Sistem pendaftaran tanah, bahwa didunia ini dikenal ada dua model atau jenis pendaftaran tanah, yaitu: pertama, disebut dengan model pendaftaran akta atau "registration of deeds" yang oleh beberapa penulis menggunakan istilah pendaftaran tanah dengan stelsel negatif atau pendaftaran tanah negatif dan kedua, pendaftaran hak atau "registration of title", dimana lazim pula disebut dengan nama " pendaftaran dengan stelsel positif" ataupun seringkali disebut "system Torrens. Kedua sistem pendaftaran tanah ini mempunyai perbedaan-persamaan dan kelebihan-kekurangan satu dengan yang lainnya. Secara umum perbedaan terlihat pada wujud dokumen formal yang dipergunakan sebagai instrument atau alat pembuktian kepemilikan hak atas tanah. Wujud dokumen formal dalam sistem pendaftaran tanah dengan stelsel negatif sebutannya adalah "akta" kepemilikan sedang wujud dokumen dalam model pendaftaran tanah dengan stelsel positif sebutannya adalah berupa "sertipikat" hak. Kedua wujud atau bentuk formal dari kedua model tersebut secara yuridis sangat berpengaruh terhadap eksistensi kekuatan hukum dari hak kepemilikan hak atas tanah. Khusus untuk pendaftaran tanah akta para penulis di Indonesia lebih lazim

menggunakan terminologi sistem pendaftaran negatif atau stelsel negatif untuk penyebutan sistem pendaftaran akta, seperti Abdurrahman, AP. Parlindungan, demikian juga Boedi Harsono, lebih cenderung menggunakan istilah tersebut.

Pada hakekatnya kedua lembaga pendaftaran tanah baik yang positif maupun negatif ada persamaan karakter yuridisnya yaitu: kedua model atau jenis ini merupakan sebutan lain dari "pendaftaran hak atas tanah" untuk kepentingan individual pemegang hak dengan tujuan untuk memberikan kepastian hak dan keamanan hukum bagi pemilik bidang tanah yang diselenggarakan oleh Negara. Sebagaimana diungkapkan oleh Boedi Harsono, bahwa Setiap pendaftaran tanah baik dalam sistem pendaftaran akta maupun hak, tiap pemberian atau menciptakan hak baru serta pemindahan hak baru dan pembebanannya dengan hak lain kemudian, harus dibuktikan dengan suatu akta. Dalam akta tersebut dengan sendirinya dimuat data yuridis tanah yang bersangkutan, perbuatan hukumnya, haknya, penerima haknya, hak apa yang dibebankan.

Karakter yuridis yang spesifik dari sistem pendaftaran akta (*registration of deeds*) atau sistem pendaftaran negatif ini adalah bahwa dokumen tertulis atau akta yang dibuat oleh para pihak (pemilik yang mengalihkan ) yang dilakukan atas bantuan pejabat umum yang berwenang (seperti Notaris atau pejabat lain seperti ahli hukum) didaftarkan kepada pejabat yang diberikan wewenang untuk itu agar dicatatkan haknya sebagai pemegang hak atas tanah yang baru, dan oleh pejabat pencatat tersebut dicatatkan dalam register (pencatatan buku tanah), tanpa melakukan penelitian atas kebenaran akta atau dokumen tertulis yang diserahkan. Kelebihan dari sistem pendaftaran tanah akta ini adalah adanya jaminan yang diberikan kepada pemilik yang sebenarnya, dengan kata lain bahwa kesempatan bagi pemilik atau yang berhak atas sebidang tanah untuk mengadakan perlawanan atau tuntutan hukum terhadap pihak-pihak lain yang telah mendaftarkan bidang tanah tersebut. Hal mana tuntutan atau klaim atas bidang tanah tersebut melalui peradilan dengan alat bukti yang menunjukkan memang yang lebih berhak. Sebaliknya bahwa dalam system pendaftaran dengan stelsel negative (akta) dapat diketemukan beberapa kelemahan yang oleh beberapa pakar dinilai mendasar. Adapun kelemahannya antara lain adalah



1. Dalam sistem pendaftaran akta lebih merefleksikan adanya ketiadaan jaminan kepastian hak dan hukum bagi mereka pemegang hak atas tanah dan bagi mereka yang beretiket baik atas sebidang tanah yang didaftarkannya.
2. Sifat pasif dari pejabat pendaftaran tanah. Artinya bahwa pejabat pendaftaran tanah tidak melakukan pengujian kebenaran data (akta) yang disampaikan oleh pemohon, sehingga posisi hukum menjadi lemah.
3. Dalam sistem pendaftaran akta ini kekuatan hukum akte yang didaftarkan tidak mempengaruhi kekuatan hukum akta lainnya. Bahwa pendaftaran akte hanyalah penetapan sekala prioritas sebagai referensi waktu saat (tanah) tersebut didaftarkan dan bukan waktu untuk pelaksanaannya.
4. Bahwa suatu akta bukanlah bukti hak, namun hanyalah menunjukkan adanya pencatatan selesainya transaksi dan beralihnya benda yang ditransaksikan. Robert T.J. Stein menyatakan bahwa kelemahan dari system pendafataran yang negatif ini antara lain adalah:  
Pertama, dokumen yang dibuat oleh ahli hukum yang tujuannya untuk mengalihkan suatu hak atas tanah dibangun sesuai dengan ketentuan hukum dan hubungan hukumnya, untuk menjamin bahwa suatu kepentingan hukum atas tanah yang diperolehnya hanya bisa jika si pemilik mempunyai hak dan kemampuan untuk mengalihkan. Suatu akta menjadi tidak valid apabila terdapat pemalsuan atau karena menyalahi peraturan sehingga peralihan tersebut tidak mempunyai pengaruh apa-apa; kedua, adanya kesulitan memahami dokumen-dokumen lama yang dibuat (sebelumnya) dari sebuah rangkaian hak-hak terdahulu karena adanya perubahan penggunaan bahasa dan formatnya; ketiga, pendaftaran akta ini rawan dari kesalahan dan pemalsuan; keempat, dalam sistem pendaftaran akte ini ketidak pedulian akan penelitian padahal hal tersebut diperlukan untuk melacak rangkaian hak-hak yang ada sebelumnya, dimana pelacakan tersebut membutuhkan biaya yang besar , tenaga dan menyita waktu, kadang dibutuhkan tenaga yang profesional yang mahal. Dalam hal jual beli dan jaminan, membutuhkan setidaknya dua pengujian yang dilakukan seperti oleh penasehat hukum pembeli dan oleh penasehat hukum penjaminan. Selajutnya

masalah lewat waktu bisa memunculkan masalah dimana dokumen-dokumen hak mungkin bukan pemilik terakhir, sehingga mereka bisa saja salah, pada saat hak tersebut dialihkan; kelima, diperlukan kemampuan khusus yang disyaratkan untuk membangun suatu rangkaian hak; keenam, kompleksitas yang mengalir dari suatu pertumbuhan rangkaian hak termasuk pembagian hak yang asli dari pemilik-pemilik kemudian; pertimbangan tempat penyimpanan dokumen-dokumen yang relevan dari setiap perjanjian untuk hak; ketujuh, kemungkinan adanya kesalahan. Dengan kata lain Jaminan terhadap pemilik atau pemegang hak atas tanah sifatnya tidak mutlak, masih bisa dibantah atau dipertanyakan, inilah merupakan ciri pokok dari pendaftaran sistem negatif.

Sebaliknya, pertanyaan selanjutnya adalah lalu bagaimana dengan Sistem pendaftaran hak (*registration of title*) atau sistem stelsel positif atau sistem Torrens (*Torrens System*).

Bahwa sistem pendaftaran ini merupakan perbaikan atau penyempurnaan atas sistem pendaftaran sebelumnya. Sistem ini merupakan suatu pencatatan hak baik pencatatannya maupun penyimpanannya menjadi kewenangan dari lembaga publik. Karakter yuridis yang spesifik dari sistem pendaftaran positif, ini adalah bahwa:

1. Bidang tanah yang didaftarkan menurut sistem ini dianggap belum ada haknya. Hak baru akan lahir setelah dilakukan pengujian atau penelitian dan diumumkan. Seperti yang dikemukakan oleh Stein bahwa dalam pendaftaran hak ini hak hanya dapat diperoleh melalui atau pada saat dilakukan pendaftaran atau tercatat dalam register.
2. Negara memberikan jaminan penuh bagi pemegang haknya yang tercatat (terdaftar) dalam daftar umum terhadap tuntutan – tuntutan atau claim pihak ketiga atau siapapun. Jaminan kerugian dari Negara bagi pemilik yang mungkin dirugikan atau adanya kekeliruan atau kesalahan dalam pendaftaran haknya bersifat "Indefeasible". Atau menurut Eugene C. Massie bersifat absolute dan tidak dapat diganggu gugat. Setidaknya ada 3 (tiga) jaminan keamanan bagi tanah yang terdaftar yakni: pertama, berkaitan dengan bendanya (*property*) atau

tanahnya yang terdaftar (*the property register*); kedua, berkaitan dengan kepemilikan atau penguasaannya (*the proprietorship register*); ketiga, berkaitan dengan jaminan hak-hak yang ada (*the charges register*).

3. Dalam sistem pendaftaran tanah positif ini pejabat yang diberikan kewenangan melakukan pendaftaran bersifat aktif. Merupakan konsekuensi logis dari adanya jaminan Negara hak yang terbit tidak lagi dapat diganggu gugat, tidak ada tuntutan pihak-pihak lain yang merasa berhak atas bidang tanah yang didaftarkan tersebut. Untuk itu maka adanya pejabat yang disebut "Barister and Conveyancer" yang dikenal sebagai pejabat penguji atau peneliti yang disebut "examiner of title (pemeriksa alas hak). dalam PP No. 10 tahun 1961 disebut sebagai Panitia A atau B, atau semacam panitia Ajudikasi dalam PP No. 24 tahun 1997.
4. Dalam sistem pendaftaran hak ini negara memberikan jaminan dana kompensasi apabila ternyata terdapat kesalahan prosedur dalam pendaftarannya yang mengakibatkan kerugian bagi pihak yang mungkin lebih berhak.
5. Dalam sistem pendaftaran positif ini adalah diterbitkannya tanda bukti sekaligus alat bukti yang diberikan kepada pemegang hak atas tanah yang didaftarkan yaitu berupa "sertifikat hak atas tanah" atau "sertificate of title".

Tidak ada satu pun didunia ini yang sempurna, demikian juga dengan sistem pendaftaran tanah yang positif ini. Sisi lemah dari sistem pendaftaran tanah positif ini antara lain: Pertama, bahwa setiap pendaftaran hak dan peralihan hak dalam sistem positif ini memerlukan pemeriksaan yang sangat teliti dan seksama sebelum orang tersebut didaftarkan sebagai pemilik dalam daftar ini. Disini para petugas pendaftaran harus memainkan peranan yang sangat aktif disamping peralatan yang cukup. Mereka harus meneliti apakah hak yang akan didaftar/dipindahkan tersebut dapat didaftarkan, dan mengenai segala persyaratan formil yang harus dipenuhi oleh orang akan mendaftarkan haknya; kedua, dalam sistem pendaftaran positif ini, karena peran aktif dari petugas dalam hal penelitian secara terinci membutuhkan dan menyebabkan memakan waktu lama serta panjang, sehingga menimbulkan kesan dipersulit; Ketiga, sistem ini sangat merugikan bagi mereka para pihak yang benar-benar berhak.

Bagi mereka yang berhak, tidak menutup kemungkinan akan tetap kehilangan hak atas sebidang tanah atas suatu putusan yang jelas dimenangkan mereka akan tetapi akan tetap kehilangan haknya diluar perbuatannya dan diluar kesalahannya; keempat, dalam penyelesaian persoalan maka segala apa yang sebenarnya menjadi wewenang Pengadilan ditempatkan dibawah kekuasaan administratif.

Sistem publikasi yang digunakan UUPA dan PP 24/1997 adalah sistem negatif yang mengandung unsur positif. Karena pada Pasal 19 ayat (2) huruf c dinyatakan bahwa pendaftaran menghasilkan surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Dalam sistem publikasi negative yang murni tidak akan ada pernyataan demikian. Yang berarti 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 yang sebaliknya, data yang disajikan dalam buku tanah dan peta pendaftaran harus diterima sebagai data yang benar. Baik dalam perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam berperkara di Pengadilan. Demikian juga dengan data yang dimuat dalam sertifikat hak, sepanjang data tersebut sesuai dengan yang ada dalam buku tanah dan peta pendaftaran. Namun, sistemnya juga bukan sistem positif karena dalam sistem positif, data yang disajikan bukan hanya berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat melainkan mempunyai daya pembuktian yang mutlak.

Dalam pengenaan IPEDA dan PBB juga diterbitkan surat pengenaan pajak, yang dalam pemungutan PBB disebut Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT). Tetapi karena pengenaannya tidak didasarkan pada adanya hubungan hukum dengan tanah yang merupakan obyek pajak, SPPT, demikian juga petuk IPEDA, tidak bisa dipakai sebagai petunjuk bahwa pemegang petuk/SPPT, sebagai wajib pajak mempunyai hak atas tanah tersebut. Dalam SPPT tidak disebutkan status hukum tanahnya. Maka dalam penjelasan Pasal 4 ayat (1) ditegaskan bahwa "Tanda pembayaran/pelunasan pajak bukan merupakan bukti pemilikan hak." Pernyataan tersebut juga dimuat pada SPPT.

Dibandingkan dengan pengaturan mengenai cara pembuktian adanya hak baru maupun hak lama untuk kepentingan penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam PP No.10 tahun 1961 maka Pengaturan Penentuan alat-alat bukti untuk menentukan adanya hak atas tanah baik hak yang baru maupun hak yang lama jauh lebih jelas, tegas dan memberikan kepastian (dalam arti relatif) bagi pemilik hak yang bermaksud mendaftarkan haknya tersebut dalam upayanya mengumpulkan bukti-bukti yang ia miliki/ harus miliki/ butuhkan untuk kepentingan pendaftaran hak tersebut.

Kejelasan dan ketegasan tersebut didapatkan dalam Pasal 23 yang menentukan untuk pendaftaran hak.

a. Hak atas tanah baru dibuktikan dengan :

1. Penetapan pemberian hak dari Pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberian hak tersebut berasal dari tanah Negara atau tanah hak pengelolaan.
2. Asli akta PPAT yang membuat pembenaran hak tersebut oleh pemegang hak milik kepada penerima hak yang bersangkutan apabila mengenai hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah hak milik.

b. hak pengelolaan dibuktikan dengan penetapan pemberian hak pengelolaan oleh pejabat yang berwenang.

c. tanah wakaf dibuktikan dengan akta ikrar wakaf (yaiyu akta/ ikrar wakaf yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Ikrar wakaf sebagaimana dimaksud dalam peraturan pemerintah No.28 tahun 1977, tentang pewakafan tanah milik.

Pendaftaran pertama tanah wakaf adalah ditinjau dari sudut objeknya sebagai tanah wakaf meskipun bidang tanah yang bersangkutan sebelumnya sudah didaftar sebagai tanah milik, tentunya pendaftaran tanah milik tersebut dihapus.

d. hak milik atas satuan rumah susun dibuktikan dengan akta pemisahan.

Hak miliki atas satuan rumah susun adalah hak pemilikan individual atas satuan rumah susun tertentu yang meliputi dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan hak bersama atas apa yang disebut bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama, tempat bangunan rumah susun itu didirikan.

Pembukuan hak milik atas satuan rumah susun dilakukan berdasarkan akta pemisahan yang menunjukkan satuan rumah susun yang mana yang dimiliki dan beberapa bagian proposal pemiliknya atas benda-benda yang dihaki bersama tersebut. Yang dimaksud dengan akte pemisahan sebagaimana dimaksudkan dalam undang-undang No.16 tahun 1985 tentang rumah susun-vide Pasal 7 ayat3.

- e. Pemberian hak tanggungan dibuktikan dengan akta pemberian hak tanggungan. Yang dimaksud dengan akta pemberian hak tanggungan adalah akta pemberian hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam undang-undang No.4 tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah –Akta PPAT.

Ditinjau dari hukum pembuktian yang berlaku di Indonesia sebagaimana tertera dalam Kitab undang-undang hukum perdata maupun HIR-Reglemen Hukum Acara Indonesia maka penentuan alat-alat bukti tersebut dalam Pasal 23 PP No.24 tahun 1997 sudah maksimal karena alat-alat bukti tersebut merupakan bukti otentik yang sempurna/ cukup disini adalah cukup untuk membuktikan adanya hak yang terkandung dalam surat bukti tersebut tidak perlu mengajukan bukti lain, tentu tetap ada kewajiban dari pihak penilai yaitu Kepala kantor Pertanahan untuk meneliti apakah pejabat yang menerbitkan surat bukti tersebut benar Pejabat yang berwenang dan bahwa peraturan hokum yang dijadikan dasar penerbitan surat tersebut pada saat itu masih berlaku.

Untuk keperluan pendaftaran hak lama cara pembuktian adanya hak tersebut dan penentuan alat-alat buktinya ditentukan dalam Pasal 24 PP No.24 tahun 1997 menentukan :

Ayat 1.

Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau

oleh Kepala Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadic dianggap cukup untuk mendaftarkan hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.

Penjelasan:

Ayat 1 ;

Bukti kepemilikan itu pada dasarnya terdiri dari bukti kepemilikan atas nama pemegang hak pada waktu berlakunya UUPA dan apabila hak tersebut kemudian beralih bukti peralihan hak berturut-turut sampai ke tangan pemegang hak pada waktu dilakukannya pembukuan hak.

Alat-alat bukti tertulis yang dimaksud dapat berupa :

- a. Grosse Akta eigendom yang diterbitkan berdasarkan over schrijy vings ordonantie (staatsblad 1834-27) yang telah dibubuhi catatan, bahwa hak eigendom yang bersangkutan dikonversikan menjadi hak milik.
- b. Grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan over schrijy vings ordonantie (staatsblad 1834-27) sejak berlakunya sampai tanggal pendaftaran tanah dilaksanakan menurut Peraturan Pemerintah no.10 1961 di daerah yang bersangkutan atau
- c. Surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan peraturan swapraja yang bersangkutan atau
- d. Sertipikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria tahun 1959 atau
- e. Surat keputusan Pemerintah hak milik dari Pejabat yang berwenang, baik sebelum ataupun sejak berlakunya UUPA yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut di dalamnya atau
- f. Akta pemindahan hak yang dibuat di bawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala adat/Kepala desa/kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya peraturan pemerintah ini atau
- g. Akta Pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT yang tanahnya belum dibukukan atau

- h. Akta ikrar wakaf/surat ikrar wakaf yang dibuat sebelum atau sejak mulai dilaksanakannya peraturan pemerintah No.28 tahun 1977 atau
- i. Risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat lelang yang berwenang yang tanahnya belum dibukukan atau
- j. surat penunjukan atau pembelian kaveling tanah pengganti, tanah yang diambil oleh Pemerintah Daerah atau
- k. Petuk Pajak Bumi/Landrente, girik, pipil, kekitir dan verpending Indonesia, sebelum berlakunya PP No.10 tahun 1961 atau
- l. Surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan atau
- m. Lain-lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud dalam Pasal II, Pasal IV dan Pasal VII ketentuan-ketentuan Konversi UUPA.

Dalam hal bukti tertulis tersebut tidak lengkap atau tidak ada lagi pembuktian kepemilikan itu dapat dilakukan dengan keterangan saksi atau pernyataan yang bersangkutan yang dapat dipercaya kebenarannya menurut pendapat panitia adjudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau kepala kantor pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis.

Yang dimaksud dengan saksi adalah orang yang cakap memberi kesaksian dan mengetahui kepemilikan tersebut.

#### **4. Sertipikat Sebagai Tanda Bukti Hak**

##### **a. Pengertian Sertipikat**

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



Menurut definisi formalnya dikatakan bahwa “Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA 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.” (Pasal 1 angka 20 PP 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah).

Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA yang disebut dalam definisi di atas menegaskan bahwa sertipikat adalah surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Sedangkan yang dimaksud dengan “hak atas tanah” dalam definisi tersebut adalah “macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan hukum, yaitu hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan dan hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara seperti : hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, dan hak sewa tanah pertanian.”

Sertipikat hak atas tanah hak milik wajib berisikan 2 bagian utama, yaitu Salinan Buku Tanah dan Surat Ukur. Semua bagian-bagian dari sertipikat tersebut ada arsipnya dan dipelihara baik-baik di Kantor Pertanahan. Untuk menjamin keamanan, kepastian dan perlindungan hukum bagi para pemilik sertipikat, Kantor Pertanahan menyelenggarakan suatu penatausahaan pendaftaran tanah dengan antara lain menyelenggarakan, menyimpan dan memelihara apa yang disebut dengan Daftar Umum.

Daftar umum yang dimaksud dalam pendaftaran tanah terdiri dari daftar tanah, daftar nama, daftar buku tanah dan daftar surat ukur yang merupakan hasil kegiatan pendaftaran tanah desa demi desa atau sporadic dalam rangka pelayanan masyarakat.

Buku tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu obyek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya.<sup>34</sup>

---

<sup>34</sup>Benny Bosu, *Perkembangan Terbaru Sertipikat* (Jakarta: Mediatama Saptakarya, 1997), hlm. 1.

Surat ukur adalah akta autentik yang secara jelas menguraikan objek hak atas tanah, letak, luas, tanda dan petunjuk batas dan sebagainya.<sup>35</sup>

Jadi isi sertipikat adalah salinan buku tanah dan surat ukur yang dijadikan satu buku dan disampul menjadi sebuah dokumen dan diberi judul Sertipikat.

### **b. Tata Cara memperoleh Sertipikat Hak Atas Tanah**

Langkah-langkah untuk memperoleh Sertipikat hak atas tanah negara yang sudah ada Surat Keputusan Pemberian Haknya adalah sebagai berikut :

1. pemohon melaksanakan pembayaran kepada bendaharawan khusus di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat yaitu :
  - a. Uang pemasukan kepada negara atau uang administrasi besarnya  $2\% \times \text{luas tanah} \times \text{harga tanah/m}^2$ , diserahkan ke Kantor Wilayah BPN Propinsi setempat.
  - b. Biaya pendaftaran hak
  - c. Bea perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) = 5% dari nilai jual – Rp 60 juta (regional).
2. Setelah kewajiban tersebut pada angka 1 dilaksanakan, Kantor Pertanahan membuat sertipikat hak atas tanah tersebut.
3. Sertipikat tersebut kemudian diserahkan kepada yang berhak.

Sertipikat hak atas tanah bekas milik adat, diperoleh dengan 2 cara, yaitu :

1. Konversi langsung

Yang termasuk dalam proses ini adalah tanah bekas milik adat yang sudah ada tanda bukti pemilikannya yang asli dan pembuatannya dilakukan sebelum tanggal 24 September 1960 serta pemilikannya pada waktu itu berkewarganegaraan Indonesia tunggal.

Langkah-langkah yang harus dilakukan untuk memperoleh seripikat hak atas tanahnya adalah sebagai berikut :

---

<sup>35</sup> Ibid.

1. Pemilik/ahli warisnya atau pembeli tanah tersebut mengajukan permohonan tertulis ke Kantor Pertanahan setempat dengan menggunakan formulir/blanko yang tersedia untuk itu.
  2. Permohonan tersebut dilengkapi dengan :
    - a. Surat bukti yang menjadi alas hak antara lain berupa :
      - Girik/Leter C
      - Surat-surat asli jual beli, tukar menukar, hibah atau surat warisan (pembagian waris)
    - b. Surat keterangan riwayat tanah dari Lurah setempat.
    - c. Surat pernyataan tidak dalam sengketa dari pemilik.
    - d. Fotokopi KTP pemohon yang masih berlaku dan dilegalisir.
    - e. Kartu Keluarga.
    - f. PBB (Pajak Bumi dan bangunan)
    - g. Surat Kuasa dan KTP (bila dikuasakan)
    - h. SKBRI dan surat pernyataan ganti nama (apabila warga negara keturunan asing).
  3. Setelah surat-surat lengkap, kemudian permohonan dimasukkan ke Kantor Pertanahan setempat melalui loket yang ditentukan.
  4. Kantor Pertanahan melakukan pengukuran (apabila belum ada surat ukur/gambar situasi).
  5. Kemudian permohonan itu diumumkan selama 2 bulan di Kantor Pertanahan, Kantor Kecamatan dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan letak tanah.
  6. Setelah 2 bulan berlalu dan tidak ada yang berkeberatan terhadap isi pengumuman tersebut, pemohon diminta untuk membayar BPHTB.
  7. Apabila sudah lunas, Kantor Pertanahan mempersiapkan/menyelesaikan sertipikat Hak Milik tanah dimaksud.
  8. Sertipikat kemudian diserahkan kepada yang berhak.
2. Penegasan Konversi/Pengakuan Hak

Langkah-langkah yang harus dilakukan untuk memperoleh seripikat hak atas tanahnya adalah sebagai berikut :

1. Pemohon mengajukan kepada Kepala Kantor Wilayah Propinsi melalui kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat dengan menggunakan formulir/blanko yang tersedia untuk itu.
2. Permohonan dilengkapi dengan :
  - a. Surat-surat bukti yang ada dan berkaitan dengan pemilikan tanah tersebut.
  - b. Surat keterangan riwayat tanah dari Kepala Desa/Kepala Kelurahan letak tanah.
  - c. Surat pernyataan tidak sengketa dari pemohon.
  - d. Fotokopi KTP pemohon.
3. Permohonan tersebut dimasukkan ke Kantor Pertanahan setempat melalui loket dengan membayar :
  - biaya pendaftaran
  - uang pemasukan ke negara
  - BPHTB
4. Setelah itu panitia pemeriksaan tanah memeriksa tanah yang dimohon.
5. Permohonan tersebut diumumkan selama 2 bulan berturut-turut di Kantor Pertanahan, Kantor Kecamatan dan Kantor kelurahan setempat.
6. Setelah tenggang waktu 2 bulan berlalu dan tidak ada keberatan terhadap isi pengumuman dimaksud, maka Kepala Kantor Pertanahan meneruskan dan mengusulkan permohonan tersebut ke Kantor Wilayah BPN Propinsi guna mendapat penegasan/pengakuan hak dimaksud.
7. Kepala kantor Wilayah BPN Propinsi kemudian memeriksa permohonannya. Apabila tidak ada keberatan, Kanwil BPN menerbitkan Surat Keputusan Penegasan Konversi/pengakuan hak milik adat dimaksud.

8. Salinan Surat Keputusan tersebut diserahkan kepada pemohon untuk selanjutnya didaftarkan ke Kantor Pertanahan yang mengirim permohonan itu.
9. Setelah biaya-biaya yang berkenaan dengan pendaftaran tersebut dilunasi, kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat Hak Milik.
10. Sertipikat kemudian diserahkan kepada yang berhak (pemohon).

### **c. Sertipikat Sebagai Alat Bukti Yang Kuat**

Kegunaan setipikat :

1. Memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah baik oleh manusia secara perorangan maupun oleh suatu badan hukum.
2. Memberikan bukti autentik bahwa orang yang tercantum namanya dalam sertipikat tersebut adalah pemegang hak sesungguhnya.
3. Memberikan kepastian mengenai subjek dan objek hak atas tanah serta status hak atas tanah tersebut.

Singkatnya dengan adanya sertipikat tersebut akan memberikan kekuatan pembuktian yang kuat bagi orang yang tercantum namanya dalam sertipikat tersebut manakala suatu ketika terjadi sengketa perdata di persidangan pengadilan Negeri. Walaupun demikian tidak selamanya bahwa pemegang/pemilik sertipikat harus dimenangkan dalam persidangan, sebab pendaftaran tanah di Indonesia menganut sistem dimana terhadap pemegang/pemilik sertipikat dapat diajukan gugatan manakala data awal penerbitan sertipikatnya mengandung cacat yuridis misalnya akta PPAT seperti jual beli, hibah, tukar menukar cacat hukum hingga kehilangan kekuatan hukumnya, maka dalam hal ini bisa saja terjadi pemegang/pemilik sertipikat dinyatakan kalah oleh Pengadilan negeri. Dan pihak yang menang dapat mengajukan surat permohonan kepada Menteri Negara Agraria/Kepala BPN untuk membatalkan/mencabut pemberian sertipikat tersebut dan selanjutnya diterbitkan sertipikat yang baru bagi pemohon tersebut.

Dalam praktek sekarang ini tidak jarang terjadi terbit dua atau lebih sertipikat tanah di atas sebidang tanah yang sama yang mengakibatkan ketidakpastian hukum bagi pemegang hak-hak atas tanah yang sangat tidak diharapkan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia.

Dengan adanya sertipikat akan menambah kepercayaan masyarakat di dalam lalu lintas hukum misalnya jual beli, tukar menukar dan lain-lain. Selain itu akan menambah nilai jual atas tanah dibandingkan hak atas tanah yang hanya didasarkan kepada bukti-bukti lainnya, karena bukti-bukti yang lainnya tersebut masih perlu banyak ditingkatkan pengurusannya, masih banyak mengeluarkan dana dan membutuhkan banyak waktu hingga suatu saat akan memperoleh sertipikat.

Demikian pentingnya peranan sertipikat sehingga kekuatan pembuktiannya tidak hanya berlaku terhadap pihak luar tetapi juga mempunyai daya kekuatan internal, yakni memberikan rasa aman bagi para pemegangnya serta para ahli warisnya.<sup>36</sup>

Untuk keperluan pencabutan/pembatalan suatu sertipikat tanah harus dipersoalkan terlebih dahulu ke persidangan Pengadilan Negeri untuk menentukan pihak mana yang berhak atas tanah yang bersangkutan. Kecuali dalam hal kekeliruan yang menyangkut teknik kadastral, maka cukup akan dibatalkan oleh Menteri Dalam Negeri melewati kepala Kantor Agraria Kotamadya/Kabupaten setempat.

Sehubungan dengan penilaian terhadap siapakah yang berhak atas tanah bersengketa yang telah diterbitkan sertipikat ganda atau sehubungan dengan penilaian berkenaan dengan sertipikat tanah di satu pihak melawan bukti kepemilikan tanah di lain pihak karena tanahnya belum didaftarkan haknya yang tidak jarang pula terjadi, dalam persengketaan perdata di Pengadilan Negeri dimana semua pihak minta dinyatakan sebagai pemilik hak atas tanah yang sah menurut hukum, maka dirasa perlu ditelaah sampai sejauh mana kekuatan hukum sertipikat tanah sebagai tanda bukti hak atas tanah.

Pasal 137 HIR/Pasal 163 Rbg telah memberikan kemungkinan kepada kedua belah pihak yang berperkara untuk saling dapat meminta supaya diserahkan kepada

---

<sup>36</sup> Ibid., hlm. 5.

Hakim surat-surat yang digunakan sebagai bukti agar pihak lawan dapat mengetahui tentang isinya. Tentunya surat-surat yang diminta pihak-pihak itu hanyalah surat-surat yang ada hubungannya dengan persengketaan yang sedang diperiksa itu yaitu untuk membuktikan sesuatu soal, misalnya saja dalam sengketa pemilikan tanah, para pihak akan menyerahkan tanda bukti hak masing-masing baik yang berupa surat bukti sertipikat tanah atau jika tanahnya belum didaftar akan menyerahkan surat bukti segel tanah dalam rangka guna meneguhkan dalil gugatan/dalil bantahan masing-masing pihak. Kepada hakimlah yang akan memberikan penilaian berdasarkan pemeriksaan yang teliti ditambah dengan bukti-bukti lain antara lain keterangan saksi-saksi dan bukti-bukti lainnya menurut Hukum Pembuktian.

Untuk mengetahui gambaran sampai sejauh mana kekuatan hukum suatu sertipikat tanah, maka kita tilik kembali sifat dari pendaftaran tanah yang diselenggarakan di Indonesia untuk menjamin kepastian hukum. Jaminan kepastian hukum disini adalah untuk menghindari terjadinya penerbitan sertipikat tanah bukan kepada orang yang tidak berhak (bukan pemilik). Undang-undang Pokok Agraria dalam pelaksanaan pendaftaran tanah menganut sistem negatif dengan unsur positif. Menurut sistem negatif segala apa yang tercantum dalam sertipikat tanah adalah benar sampai dapat dibuktikan keadaan yang sebaliknya di muka Pengadilan Negeri.

UUPA kemudian menjabarkan lebih lanjut tentang sisten negatif ini sebagaimana tercermin dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA yang telah menegaskan bahwa surat-surat tanda bukti hak yang diberikan itu berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Kata “kuat” dalam hubungannya dengan sistem negatif adalah berarti “tidak mutlak” yang berarti bahwa sertipikat tanah tersebut masih mungkin digugurkan sepanjang ada pembuktian yang sebaliknya yang menyatakan ketidakabsahan sertipikat tanah tersebut. Dengan demikian sertipikat tanah bukanlah satu-satunya surat bukti pemegangan hak atas tanah dan oleh karena itu masih ada lagi bukti-bukti lain tentang pemegangan hak atas tanah antara lain dalam kasus ini adalah SK Kinag.

Oleh karenanya adalah tidak benar bila ada anggapan bahwa dengan memegang sertipikat tanah berarti pemegang sertipikat tersebut adalah mutlak pemilik tanah dan

ia pasti akan menang dalam suatu perkara karena sertifikat tanah adalah alat bukti satu-satunya yang tidak tergoyahkan.

Mahkamah Agung Republik Indonesia berpendapat yakni dalam putusannya tanggal 18 September 1975 Nomor 459 K/Sip/1975 menegaskan bahwa :

“Mengingat stelsel negatif tentang register/pendaftaran tanah yang berlaku di Indonesia, maka terdaftarnya nama seseorang di dalam register bukanlah berarti absolut menjadi pemilik tanah tersebut apabila ketidakabsahannya dapat dibuktikan oleh pihak lain.”

## **B. Analisis Hukum Terhadap Putusan Pengadilan Negeri Nomor : 27/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel**

### **1. Duduk Perkara**

Pada kasus ini ahli waris almarhum APOEL BATUBARA yaitu NY. HAFNI ADRIANA BATUBARA, IRMA SRI BATUBARA, ADRI NATANIEL BATUBARA sebagai pemegang Sertifikat Hak Milik Nomor 389/1972/Bintaro, Gambar Situasi Nomor 863, tanggal 12 Juli 1972 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, di Jalan RSC Veteran Wilayah RT.004/RW.012, Bintaro Jakarta Selatan, dengan luas 11.050 m<sup>2</sup> (sebelas ribu lima puluh meter persegi); telah digugat oleh pemilik bidang tanah yang sama:

1. Penggugat I (MUSLIH) adalah ahli waris dari almarhum NOSAIN berdasarkan Surat Keterangan Waris yang dibuat pada tanggal 21 Oktober 2008 diketahui Ketua RT.004/RW.010 diketahui Lurah Bintaro No.130/1.711.1 tanggal 21 Desember 2010 dan diketahui Camar Pesanggrahan No.514/1.711.1 tanggal 28 Desember 2010.  
Almarhum NOSAIN berdasarkan SK KINAG No.107/D/PLD/VII/50/64 dalam lampiran SK tersebut terdaftar dalam register No.288 dengan luas 1.430.M
2. Penggugat II (H.AMID) adalah ahli waris dari almarhum SARIP berdasarkan Surat Keterangan Waris yang dibuat pada tanggal 21 Oktober 2008 diketahui Ketua RT.004/RW.01 diketahui Lurah Bintaro No.126/1.711.1 tanggal 21



Desember 2010 dan diketahui Camar Pesanggrahan No.513/1.711.1 tanggal 28 Desember 2010.

Almarhum SARIP berdasarkan SK KINAG No.107/D/PLD/VIII/50/64 dalam lampiran SK tersebut terdaftar dalam register No.327 dengan luas 2.466.M

3. Penggugat III (BARUDIN) adalah ahli waris dari almarhum DIPAH berdasarkan Surat Keterangan Waris yang dibuat pada tanggal 27 Oktober 2001 diketahui Lurah Jelupang No.31/1.711.1 dan diketahui Camar Serpon Utara No.37/1.711.1.

Almarhum SARIP berdasarkan SK KINAG No.107/D/PLD/VIII/50/64 dalam lampiran SK tersebut terdaftar dalam register No.324 dengan luas 2.880.M

4. Penggugat IV (ROHMAN) adalah ahli waris dari almarhum SURING berdasarkan Surat Keterangan Waris yang dibuat pada tanggal 27 Nopember 1994 diketahui Lurah Jurang Mangu No.77/1.711.1 dan diketahui Camar Pondok Aren No.101/1.711.1.

Almarhum SURING berdasarkan SK KINAG No.107/D/PLD/VIII/50/64 dalam lampiran SK tersebut terdaftar dalam register No.307 dengan luas 2.432.M

5. Penggugat V (M.SAIR) adalah ahli waris dari almarhum M.ABD KADIR berdasarkan Surat Keterangan Waris yang dibuat pada tanggal 29 Juli 1998 diketahui Lurah Bintaro No.31/1.711.1 dan diketahui Camat Pesanggrahan No.37/1.711.1.

Almarhum M.ABD KADIR berdasarkan SK KINAG No.107/D/PLD/VIII/50/64 dalam lampiran SK tersebut terdaftar dalam register No.317 dengan luas 2.772.M

Dalam gugatannya Para Penggugat memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, sebagai berikut:

- Menyatakan bahwa Para Penggugat adalah pemilik sah atas tanah sengketa seluas 11.050 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan RSC Veteran Blok Gedong (Pool Taxi Express) RT. 004/RW. 012, Bintaro, Jakarta Selatan;

- Menyatakan bahwa Tergugat I, Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang (“**Tergugat II**”) dan Kantor Pertanahan Jakarta Selatan (“**Tergugat III**”) telah melakukan perbuatan melanggar hukum;
- Menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik No.389/1972/Bintaro luas 11.050 m<sup>2</sup> atas nama Apoel Batubara oleh Tergugat III adalah Batal Demi Hukum sehingga tidak berlaku sebagai tanda bukti kepemilikan yang sah bagi pemiliknya atau setidaknya tidak memerintahkan kepada pihak terkait (Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta) untuk membatalkan sertifikat tersebut.

Dalam putusannya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan menimbang sebagai berikut:

- Bahwa Tergugat I dalam eksepsi yang menyatakan bahwa gugatan Para Penggugat adalah nebis in idem mendalilkan bahwa terhadap obyek tanah sengketa telah diajukan perkara bantahan yang tercatat dalam Register perkara perdata Pengadilan Negeri Jakarta Selatan di bawah register Nomor: 253/Pdt.G/1998/PN.Jkt.Sel. yang telah diputus pada tanggal 29 April 1999, dimana Tergugat I bertindak sebagai Pembantah (Bukti T.I-1) dan yang menjadi obyek sengketa adalah sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 389/Bintaro yang setempat dikenal terletak di Jalan Rumah Sakit Cacad Veteran RT. 004/RW. 012;
- Bahwa dalam pertimbangan hukum Putusan Nomor : 253/Pdt.G/1998/PN.Jkt.Sel. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam bukti T.I-1 menyatakan bahwa “Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan sebagaimana diuraikan tersebut diatas, Majelis berpendapat Pembantah telah dapat membuktikan dalil bantahannya bahwa tanah yang sekarang sebagai objek sengketa adalah milik Pembantah (Tergugat I) berdasarkan sertifikat Hak Milik No.839/Bintaro yang semula dibelinya dari DA PRADJA sesuai dengan Akta Jual Beli No.061/Agr/1964 tertanggal 30 Juni 1964 yang dibuat Camat Ciputat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- Bahwa dalam putusan perkara Nomor : 253/Pdt.G/1998/PN.Jkt.Sel (bukti T.I-1) yang telah diputus pada tanggal 27 April 1999 tersebut telah dipertimbangkan

Tanah dengan sertifikat Hak Milik No.389/Bintaro adalah milik Pembantah dan bahwa tergugat I telah mengajukan permohonan penegasan konversi kepada Kepala Kantor Agraria Tangerang dan setelah melalui proses pengumuman setelah 2 (dua) bulan ternyata tidak ada yang mengajukan keberatan atas permohonan pembantah tersebut, kemudian permohonan pembantah tersebut dikabulkan dan pembantah mendapatkan Sertifikat Hak Milik

- Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor: 253/Pdt.G/1998/PN.Jaksel. tanggal 29 Juni 2000 (Bukti TI-2), dimana dalam pertimbangan hukumnya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta menyatakan pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Pertama tersebut telah tepat dan benar dan oleh karenanya Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pendapat dan pertimbangan hukum Pengadilan Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan sebagai pendapat dan pertimbangannya sendiri, serta menjadi bagian dari dan telah masuk dalam putusan ini;
- Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor: 253/Pdt.G/1998/PN.Jak.Sel. tanggal 27 April 1999 (Bukti T.I-1) jo Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor : 837/Pdt/1999 tanggal 29 Juni 2000 (Bukti T.I-2), telah dikuatkan dengan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 12 K/Pdt/2003 tanggal 15 Februari 2008 (Bukti T.I-3), dengan demikian atas tanah yang terletak di Jalan Rumah Sakit Cacad Veteran 01 RT.004 RW.12 telah ada keputusan yang tetap dan telah dipertimbangkan dan diputuskan sebagai pemiliknya adalah Tergugat I;
- Bahwa dalam yurisprudensi putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia, Nomor: 1226 K/Pdt/2001 tanggal 20 Mei 2002 dianut kaidah hukum “Meski kedudukan subyeknya berbeda tetapi obyek sama dengan perkara yang telah diputus terlebih dahulu dan telah berkekuatan hukum tetap maka gugatan dinyatakan Nebis in Idem”;
- Bahwa berdasarkan keseluruhan uraian pertimbangan tersebut di atas maka menurut Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan bahwa gugatan Para Penggugat dalam perkara ini telah mengandung unsur Nebis in Idem;

- Bahwa oleh karena itu eksepsi Tergugat I tentang gugatan Para Penggugat Nebis in Idem patut dikabulkan, maka Majelis Hakim tidak perlu mempertimbangkan eksepsi yang lainnya dan mengenai pokok perkaranya harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontcankelijke Verklard);
- Bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima maka segala biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Para Penggugat;

Selanjutnya, dengan pertimbangan tersebut di atas dan mengingat ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, mengadili:

Dalam Eksepsi

- Mengabulkan eksepsi Tergugat I khusus tentang gugatan Para Penggugat dinyatakan Nebis in Idem.

Dalam Pokok Perkara

- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar ongkos perkara sebesar Rp 1.231.000,- (satu juta dua ratus tiga puluh satu juta Rupiah).

Karena pada putusan Pengadilan Negeri ini diputuskan Nebis in Idem, maka kita harus menelaah kembali putusan-putusan sebelumnya yang berkaitan :

- Tanggal 15 Februari Keputusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 12K/Pdt/2003 : Menolak permohonan kasasi dari para penggugat
- Tanggal 29 Juni 2000 Keputusan Pengadilan Tinggi Jakarta Perkara No. 837/PDT/1999/PT.DKI : menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.253/Pdt.G/1998/PN.Jak.Sel
- Tanggal 27 April 1999 Keputusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Perkara No.253/ Pdt.G/1998/PN.Jak.Sel yaitu :
  1. Menyatakan bahwa bantahan Pembantah adalah benar
  2. Membatalkan Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.147/Pdt.G/1997/PN.Jak.Sel. sepanjang yang menyangkut tanah sertifikat Hak Milik No.389/Bintaro milik Pembantah

3. Mengangkat Sita Jaminan sepanjang yang mengenai tanah sertifikat Hak Milik No. 389/Bintaro milik Pembantah yang terletak di Jalan Rumah Sakit Cacad Veteran ol, Rt.004, Rw.12, dengan batas :
- Sebelah timur : tanah Pemerintah DKI Jakarta  
Sebelah Utara : Pinggir kali Pesanggrahan  
Sebelah Barat : Jalan RS. Cacad Veteran  
Sebelah Selatan : Tanah Pemerintah DKI Jakarta

Dan sekelilingnya sudah dipagar tembok Pembatas oleh Pembantah, yang telah dilakukan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan Berita acara Sita Jaminan No.147/Pdt.G/1997/PN.Jak.Sel tertanggal 24 Juli 1997.

Dimana yang menjadi masalah pokok sengketa dalam perkara ini adalah :

- Bahwa Pembantah adalah pemilik sebidang tanah yang sekarang sebagai obyek sengketa, terletak di Jalan Rumah Sakit Cacad Veteran 01, Rt.004, Rw.012 Kelurahan Beli No.061/Agr/1964, yang dibuat Camat Ciputat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT, Sertifikat Hak Milik No.389/Bintaro, asal membeli dari D.A. Pradja.
- Bahwa Pembantah tidak pernah mengadakan hubungan hukum dengan para Terbantah dan Para Turut Terbantah yang menyangkut tanah milik Pembantah tersebut dan juga Pembantah tidak pernah mengagunkan tanah tersebut kepada siapapun.
- Bahwa pada tanggal 24 Juli 1997 tanah milik Pembantah tersebut disita jaminan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan Berita Acara Sita Jaminan No.147/Pdt.G/1997/PN.Jak.Sel. yang dilaksanakan berdasarkan perintah dari Hakim Ketua Majelis Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan Surat Penetapan No.147/Pdt.G/1997/PN.Jak.Sel. tertanggal 14 Juli 1997.
- Bahwa Penetapan Sita Jaminan tersebut adalah berdasarkan permohonan dari Terbantah I s/d IX, yang pada saat itu sebagai para Penggugat dalam perkara perdata No.147/Pdt.G/1997/PN.Jak.Sel. (Gugatan antara Achmad bin Asill Cs. Lawan Raja Panusuan Nasution Cs.)

- Bahwa oleh karena tanah Sertifikat Hak Milik No.389/Bintaro tersebut adalah milik Pembantah, bukan milik para Terbantah maupun para Turut Terbantah, maka tidak ada alasan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk meletakkan Sita Jaminan atas tanah milik Pembantah tersebut;

Dalam konpensi telah dipertimbangkan bahwa Pembantah telah berhasil membuktikan dalil bantahannya sedangkan Terbantah I s/d IX telah gagal membuktikan sangkalannya.

Dimana yang menjadi bukti dalil bantahan dari Pembantah antara lain:

1. Berdasarkan Sertipikat Hak Milik No.389/Bintaro, terbukti Objek tanah sengketa dalam perkara ini adalah milik Pembantah.
2. Berdasarkan Akta Jual Beli No. 061/Agr/1964 tanggal 30 Juni 1964 yang dibuat oleh Camat Ciputat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT terbukti tanah tersebut diperoleh pembantah dengan jalan membeli dari D.A. Pradja.
3. Berdasarkan Pengumuman dari Kantor Pendaftaran tanah Tangerang No.162/Peng/2/1971 tanggal 25 Februari 1971 terbukti bahwa Pembantah telah mengajukan permohonan penegasan konversi kepada Kepala Kantor Agraria Tangerang dan setelah melalui proses pengumuman selama 2 bulan ternyata tidak ada yang mengajukan keberatan atas permohonan Pemerintah tersebut, kemudian Permohonan Pembantah tersebut dikabulkan dan Pembantah mendapat Sertipikat Hak Milik No.389/Bintaro.
4. Berdasarkan foto kopi sesuai dengan aslinya Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No.861/1983 tanggal 23 April 1983 dari Walikota Jakarta Selatan terbukti pada tanggal 23 April 1983 tanah tersebut telah didaftarkan Pembantah kepada Kepala Kantor Agraria Jakarta Selatan.
5. Berdasarkan foto kopi sesuai dengan aslinya Tanda Terima Pembayaran No.04/65/72, SPPT PBB tahun 1995, keputusan Menteri Keuangan RI No.70/WPJ.06/1996, No.Kep.0052/WPJ.06/KB/05/1997 tentang Pemberian Pajak dan Bangunan terbukti Pembantah telah membayar SPPT kepada Kepala Kantor pelayanan PBB Jakarta Selatan.

6. Berdasarkan foto kopi sesuai aslinya Penetapan PN.Jak.Sel No.147/Pdt.G/1997/PN.Jkt.Sel tanggal 14 Juli 1997 terbukti Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah mengeluarkan penetapan sita jaminan atas objek tanah sengketa milik Pembantah.
7. Berdasarkan foto kopi Berita Acara Sita jaminan No.147/Pdt.G/1997/PN.Jak.Sel terbukti pada tanggal 24 Juli 1997 objek tanah sengketa milik Pembantah itu telah diletakkan sita jaminan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang pelaksanaannya dilakukan oleh Jurusita Pengadilan Negeri tersebut.
- Tanggal 28 Oktober 1997 Keputusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Perkara No. 147/Pdt.G/1997/PN.Jak.Sel : Persengketaan antara Achmad bin Asil Cs melawan RP. Nasution. Yang tidak ada hubungannya dengan APOEL BATUBARA, tetapi pada keputusannya membuat sita jaminan atas tanah milik APOEL BATUBARA.

## **2. Pendaftaran Tanah Hak Milik Nomor 389/1972/Bintaro**

Dalam Putusan PN No. 27/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel yang menjadi objek sengketa adalah tanah yang terletak di Jl. Rumah Sakit Cacad Veteran 01 Rt.004 Rw.12, Kelurahan Bintaro, Kecamatan Pesanggrahan, milik Apoel Batubara yang sudah didaftarkan dan memiliki bukti sertipikat hak milik No. 389/1972/Bintaro, dimana tanah tersebut diperoleh dengan jalan membeli dari D.A. Pradja, dengan Akta Jual Beli No. 061/Agr/1964 tanggal 30 Juni 1964 yang dibuat oleh Camat Ciputat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT.

Setelah membeli tanah tersebut, Apoel Batubara kemudian mengajukan permohonan penegasan konversi kepada Kepala Kantor Agraria, Kabupaten Tangerang dan setelah melalui proses Pengumuman selama dua bulan, ternyata tidak ada yang mengajukan keberatan permohonan dari Apoel Batubara tersebut, sehingga permohonan tersebut dikabulkan dan Apoel Batubara mendapatkan sertifikat hak milik No. 389/Bintaro.

Kegiatan pendaftaran tanah dengan mengajukan permohonan penegasan konversi kepada Kepala Kantor Agraria dan setelah melalui proses Pengumuman selama dua bulan, ternyata tidak ada yang mengajukan keberatan, sehingga permohonan tersebut dikabulkan dan dikeluarkannya sertifikat hak milik ini sesuai dengan ketentuan pada PP No. 10 Tahun 1961 sebagaimana dinyatakan pada pasal 18 ayat 1, 2 dan 3 yang berbunyi :

- 1) *Atas permohonan yang berhak, maka sesuatu hak atas tanah di desa-desa yang pendaftaran tanahnya belum diselenggarakan secara lengkap dapat pula dibukukan dalam daftar buku-tanah. Untuk membukukan hak tersebut, kepada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah harus disampaikan surat atau surat-surat bukti hak dan keterangan. Kepala Desa yang dikuatkan oleh Asisten Wedana, yang membenarkan surat atau surat-surat bukti hak itu.*
- 2) *Setelah menerima surat atau surat-surat bukti hak beserta keterangan yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini, maka Kepala Kantor Pendaftaran Tanah mengumumkan permohonan pembukuan hak itu di Kantor Kepala Desa dan Kantor Asisten Wedana selama 2 bulan berturut-turut. Kalau dianggapnya perlu maka selain pengumuman di Kantor Kepala Desa dan Kantor Asisten Wedana itu, Kepala Kantor Pendaftaran Tanah dapat juga mengumumkan dengan cara lain.*
- 3) *Jika dalam waktu 2 bulan yang dimaksud dalam ayat (2) pasal ini tidak ada yang mengajukan keberatan, maka hak atas tanah itu dibukukan oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah dalam daftar buku tanah yang bersangkutan. Jika ada yang mengajukan keberatan, Kepala Kantor Pendaftaran Tanah menunda pembukuannya sampai ada keputusan hakim yang membenarkan hak pemohon atas tanah itu.*

Dengan demikian maka sertipikat dianggap sah dan memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah. Dalam Peraturan Pemerintah diberikan penegasan mengenai sejauh mana kekuatan pembuktian sertipikat, yang dinyatakan sebagai alat pembuktian yang kuat oleh UUPA. Untuk itu diberikan ketentuan bahwa selama belum dibuktikan yang sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang dicantumkan dalam sertipikat harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam sengketa di Pengadilan, sepanjang data tersebut sesuai dengan apa yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan, dan bahwa orang tidak dapat menuntut tanah yang sudah bersertipikat



atas nama orang atau badan hukum lain, jika selama lima tahun sejak dikeluarkan sertipikat itu dia tidak boleh mengajukan gugatan pada Pengadilan, sedangkan tanah tersebut diperoleh orang atau badan hukum lain tersebut dengan itikad baik dan secara fisik nyata dikuasai olehnya atau oleh orang lain atau badan hukum yang mendapat persetujuannya.

### **3. Analisa Kasus sehubungan dengan perlindungan hukum terhadap Pemegang Sertipikat Hak Milik atas Tanah**

Dalam kasus tersebut, apabila dikaitkan dengan perlindungan hukum terhadap Pemegang Sertipikat Hak Milik atas Tanah jelas terlihat bahwa Sertipikat Hak atas Tanah merupakan alat bukti yang kuat, akan tetapi tidak mutlak. Meskipun hak milik atas tanah sudah didaftarkan dan telah memperoleh alat bukti berupa Sertipikat Hak atas Tanah namun tetap tidak menutup kemungkinan adanya pihak lain yang menuntut hak atas tanah yang sama. Sehingga kepemilikan Sertipikat atas Tanah bukanlah merupakan jaminan bahwa tanah yang dimiliki aman dari gugatan pihak-pihak lain.

Bahkan apabila pihak lain dapat membuktikan sebaliknya, maka kepemilikan hak atas tanah dapat dicabut. Sehingga disini seolah-olah pendaftaran tanah sifatnya hanyalah administratif, karena pemilik tanah yang sudah terdaftar sifatnya tidak absolut. Sertipikat tanah bukanlah alat bukti satu-satunya/tidak tergoyahkan dan karenanya harus dinilai tidak mempunyai kekuatan hukum yang mutlak. Hakim dalam kasus sedemikian ini tentunya akan mencari alat bukti lain yang menjadi dasar/alas hak penerbitan sertipikat tanah sesuai dengan ketentuan tentang upaya pembuktian sesuatu soal menurut Hukum Acara Perdata.

Pemilik Sertipikat Hak Milik No.389/Bintaro disini digugat oleh pihak lain dengan dasar memiliki SK KINAG atas tanah yang sama. Dimana pada kasus ini hakim memutuskan bahwa gugatan para penggugat tidak dapat diterima dan mengabulkan eksepsi tergugat tentang gugatan para penggugat dinyatakan Nebis In Idem. Dengan menimbang bahwa dalam Yurisprudensi putusan Mahkamah Agung

Republik Indonesia Nomor :1226 K/Pdt/2001 tanggal 20 Mei 2002 dianut kaidah hukum “Meski kedudukan subyeknya berbeda tetapi obyek sama dengan perkara yang telah diputus terdahulu dan telah berkekuatan hukum tetap maka gugatan dinyatakan Nebis In Idem”

Karena sebelumnya sudah ada kasus mengenai tanah yang sama dan telah diputus sampai tingkat Mahkamah Agung. Dimana pemegang Sertipikat Hak Milik No.389/Bintaro telah dimenangkan dengan keputusan hakim bahwa pemegang sertipikat Hak Milik No.389/Bintaro sebagai pembantah berhasil membuktikan dalil bantahannya terhadap para terbantah dengan kepemilikan Sertipikat Hak Milik, Akta Jual Beli oleh Camat Ciputat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT, Pengumuman dari Kantor Pendaftaran tanah, foto kopi sesuai dengan aslinya Surat Keterangan Pendaftaran Tanah, foto kopi sesuai dengan aslinya Tanda Terima Pembayaran SPPT.

Dalam kasus ini, dimana salah satu pihak memiliki Sertipikat Hak atas Tanah, terlihat bahwa sertipikat tersebut bisa menjadi alat bukti yang kuat bagi pemilik hak atas tanah untuk mempertahankan hak atas tanah yang dimilikinya. Pada kasus ini pemegang sertipikat hak atas tanah dapat tetap mempertahankan haknya dari gugatan pihak lain melalui persidangan pada Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi, sampai penetapan Mahkamah Agung. Bahkan dapat dipertahankan sampai adanya gugatan lagi melalui Pengadilan Negeri. Pada dasarnya, sudah seharusnya Sertipikat Hak Milik memiliki kekuatan pembuktian yang lebih kuat dari pada hak lainnya yang belum didaftarkan, kecuali dapat dibuktikan sebaliknya.

Berdasarkan ketentuan Pasal 31 dan Pasal 32 PP No. 24 Tahun 1997 serta penjelasan dalam pasal-pasal tersebut, sertifikat tanah diterbitkan untuk pemegang hak agar pemegang hak dengan mudah membuktikan haknya. Sebagai tanda bukti hak, pasal 32 PP No. 24 Tahun 1997 mempertegas bahwa sertifikat berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Alat pembuktian 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.

Ketentuan mengenai alat-alat bukti hak atas tanah menurut Pasal 23 dan Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 mensyaratkan adanya alat bukti kepemilikan hak atas tanah secara tertulis atau pernyataan tertulis dan melalui penguasaan tanah secara nyata dengan itikad baik dikuatkan dengan keterangan saksi-saksi dan tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat setempat, hal ini sesuai dengan Pasal 1866 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yang mengatur bahwa suatu hak dapat dibuktikan dengan :

- a. alat bukti tertulis;
- b. alat bukti saksi-saksi;
- c. alat bukti pengakuan;
- d. alat bukti sumpah.

selanjutnya kewenangan menilai suatu alat bukti hak atas tanah dipegang hakim pengadilan berdasarkan kebenaran formil seluas cakupan pemeriksaan terhadap alat bukti hak atas tanah yang diperkarakan tersebut, selama tidak melampaui batas-batas yang diperkarakan, tetapi kepada luas dari pemeriksaan oleh hakim.

Pada kasus ini pemegang sertipikat hak milik dimenangkan dengan berdasarkan pada kepemilikan Sertipikat Hak Milik yang dianggap sebagai bukti yang kuat kepemilikan atas tanah. Meskipun dalam kasus inipun tetap harus didukung dengan bukti-bukti lainnya seperti Akta Jual Beli oleh Camat Ciputat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT, Pengumuman dari Kantor Pendaftaran tanah, foto kopi sesuai dengan aslinya Surat Keterangan Pendaftaran Tanah, foto kopi sesuai dengan aslinya Tanda Terima Pembayaran SPPT.

Dari setiap kasus sengketa atas tanah, jelas akan ada pihak yang dirugikan, karena pasti ada pihak yang dimenangkan. Hal ini adalah konsekuensi pengakuan negara terhadap hak atas tanah seseorang sehingga negara wajib memberi jaminan kepastian hukum terhadap hak atas tanah tersebut sehingga lebih mudah bagi seseorang untuk mempertahankan haknya terhadap gangguan pihak lain.

Dimana pada awalnya kasus ini terjadi karena tidak adanya batas-batas yang jelas. Yang mana seharusnya tidak terjadi apabila semua pihak melakukan pendaftaran terhadap tanah yang dimiliki, dimana pada prosesnya dilakukan

pengukuran dan pembatasan tanah yang didaftar. Dan hasil pengukuran dan pembatasan tersebut terdapat dalam buku tanah yang dipegang pemilik sertifikat atas tanah.

Jika setiap pemilik hak tanggap dan memanfaatkan proses pensertipikasian tentunya hal tersebut dapat dieliminasi atau dikurangi. Dalam hal ini penggugat seharusnya dapat mengajukan keberatan pada saat proses permohonan hak atas tanah diumumkan.



### **BAB III**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

1. Pemilik Sertipikat Hak Milik No. 389/1972/Bintaro telah melakukan tata cara pendaftaran tanah sesuai prosedur yang ditentukan dalam undang-undang untuk memperoleh sertipikat hak milik atas tanah sehingga sertipikat hak milik tersebut memiliki kekuatan hukum sebagai alat bukti yang kuat.
2. Meskipun Indonesia menganut sistem publikasi negatif, dimana sertipikat hak milik atas tanah adalah bukti yang kuat, bukan bukti yang mutlak. Akan tetapi pemilikan sertipikat hak milik atas tanah dapat memberikan kekuatan kepastian hukum bagi pemilikannya. Karena dalam pengadilan sertipikat hak milik adalah alat bukti yang kuat selama penggugat tidak dapat membuktikan sebaliknya.

#### **B. Saran**

1. Penting bagi setiap pemilik hak atas tanah untuk segera mendaftarkan haknya dan memiliki sertipikat hak atas tanah.
2. penting bagi pemerintah untuk memasyarakatkan dan menggalakkan pendaftaran tanah bagi semua pemilik tanah, sehingga adanya kepastian hukum bagi para pemilik tanah.
3. Sangat penting pengukuran tanah sehingga batas-batas tanah masing-masing pihak yang terdapat dalam surat ukur pada buku tanah masing-masing pemilik menjadi jelas.

## DAFTAR PUSTAKA

### I. BUKU

- Curzon, L. B., *Land Law*, Seventh Edition, Great Britain: Pearson Education Limited, 1999.
- Efendi, Bachtiar. *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya*. Cet. 1. Edisi Kedua. Bandung: Alumni, 1993.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia: Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Cet. 18. Jakarta: Djambatan, 2007.
- \_\_\_\_\_. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Cet. 10. Jakarta: Djambatan, 2005.
- \_\_\_\_\_. *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*. Jakarta: Universitas Trisakti, 2007.
- Hermit, Herman. *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara dan Tanah Pemda*. Bandung: Mandar Maju, 2004.
- Hutagalung, Arie S. *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*. Jakarta: Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, 2005.
- Mamudji, Sri. *Et al. Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.
- Muljadi, Kartini; Gunawan Widjaja. *Hak-Hak Atas Tanah*. Cet. 2. Jakarta: Kencana, 2004.
- Parlindungan, A.P. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Cet. 1. Bandung: CV. Mandar Maju, 1999.
- Perangin, Efendi. *Mencegah Sengketa Tanah: Membeli, Mewarisi, Menyewakan, dan Menjaminkan Tanah Secara Aman*. Cet. 3. Jakarta: RajaGrafindo Persada, Juni 1994.
- Santoso, Urip. *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*. Cet. 4. Jakarta: Kencana, 2008.
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Cet. 3. Jakarta: UI-Press, 1986.
- Soerodjo, Irawan. *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*. Surabaya: Arkola, 2003.
- Soimin, Soedharyo. *Status Hak dan Pembebasan Tanah*. Cet. 2. Jakarta: Sinar Grafika, 2004.

Sutedi, Adrian. *Kekuatan Hukum Berlakunya Sertifikat Sebagai Tanda Bukti hak Atas Tanah*. Jakarta: Cipta Jaya, 2006.

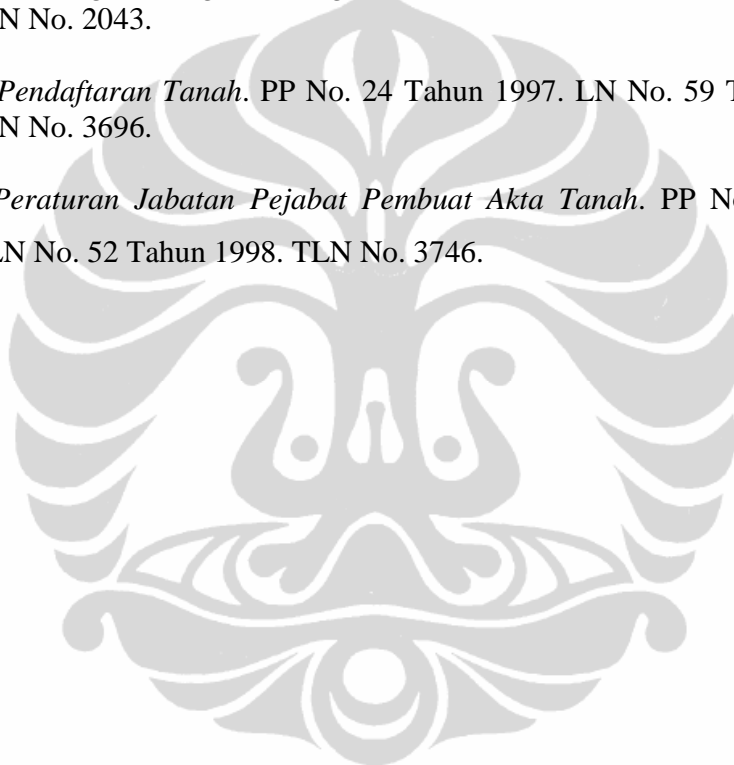
\_\_\_\_\_. *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*. Cet. 2. Jakarta: Sinar Grafika, 2008.

## II. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Indonesia. *Undang-Undang Pokok Agraria*. UU No. 5. LN No. 104 Tahun 1960. TLN No. 2043.

\_\_\_\_\_. *Pendaftaran Tanah*. PP No. 24 Tahun 1997. LN No. 59 Tahun 1997. TLN No. 3696.

\_\_\_\_\_. *Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. PP No. 37 tahun 1998. LN No. 52 Tahun 1998. TLN No. 3746.





# **LAMPIRAN**



# SERTIPIKAT

(Tanda Bukti Hak).

Hak : MILIK

No. : 389

Desa : SITARO

Ketjamatan : TJITJIT

KABUPATEN TANGERANG.



*Handwritten:* FOTO KOP

KANTOR  
PENDAFTARAN TANAH  
TANGERANG

DEPARTEMEN DALAM NEGERI  
DIREKTORAT DJENDRAL AGRARIA



SALINAN

BUKU TANAH

HAK MILIK

Propinsi/Daerah Swatantra: Djawa Barat,  
Kebupaten Kotapraja/D: Swatantra: Tangerang,  
Kecamatan/D: Swatantra: Tjiputat,  
Desa: Bintaro,

KANTOR PENDAFTARAN TANAH : TANGERANG.  
K A D A S T E R.

# PENDAFTARAN - PERTAMA

alamat :

AK MILIK. -

**389** Sisa

AMA DJALAN/PERSIL

AL PERSIL

nvorsi dan

aberiadhak

sihkrwalak

rdasarkan

tephongak

A.No. 2/1962/-

RAT KEPUTUSAN

huk beris

ognisi/ewa :

endjndi

UR/URAIAN BATAS

ar. Situasi

12 JUL 1972

**863**

11.050 M2.-

ribu lima -

ter persegi).-

f) NAMA PEMEGANG HAK

D.A. PRADJA

g) PENDAFTARAN

Tangerang tgl. 25 FEB 1971

KEPALA KANTOR

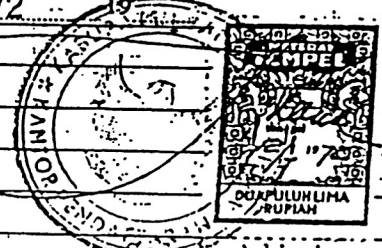
tertanda

( Solek Adinirwana )

PENGELUARAN CERTIPIKAT

KEPALA KANTOR

Tangerang. tgl. 12 JUL 1972



( Solek Adinirwana )

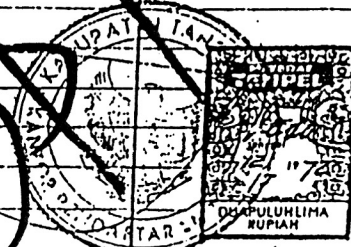
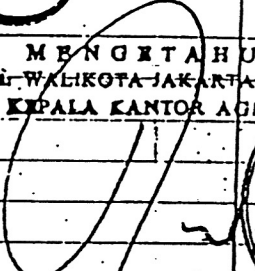

i) PENUNDUKAN

= Bekas Tanah Milik Adat, C.1210 Persil No.133 D.I =

k) TJATATAN MENGENAI PADJAK

Tahun	Besarnya	Tambahan	Pengurangan	Tjatan
1965 7/2	Rp. 1732.50			Runas
1972				242.3-7-72-

**PENTJATATAN PERALIHAN HAK, HAK LAIN<sup>2</sup> DAN PENGHAPUSANNJA  
(PERUBAHAN)**

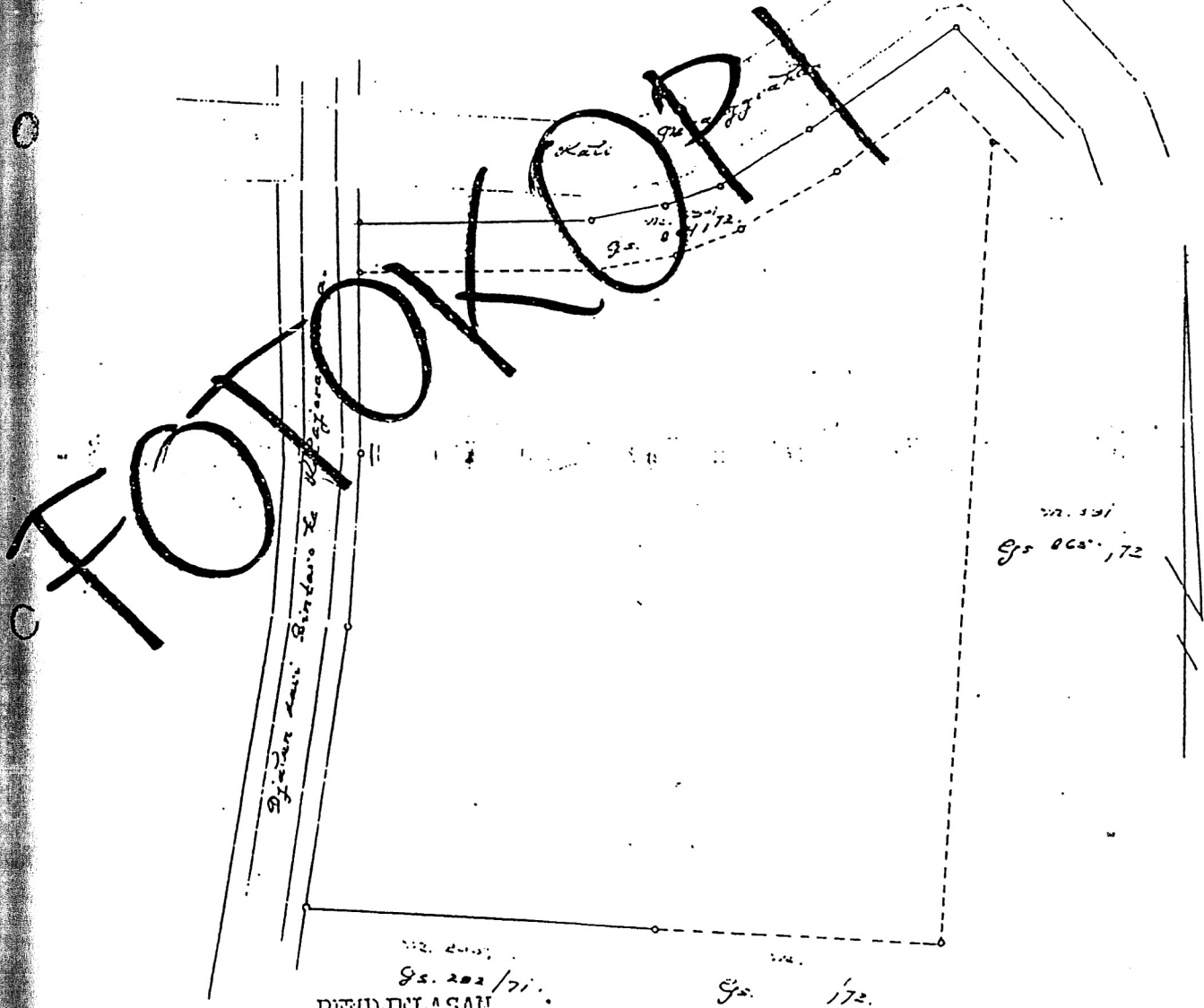
No. perubahan	Tanggal pentjataan/ penghapusan, blaja dan No. Daft Pengh	Nama jang berhak	Nama pemegang hak lain <sup>2</sup> nja	Petunjuk Penjimpan. Warkas	Tanda tungen Kepala Kantor dan Ujap kantor
No. 12 Tgl. 30 1964. 061/Agr/	12 JUL 1972  Blaja : Rp. // 059- Dp. No. 1485	= APOEL BATU - - BARA =			Kepala Kantor
SOMERNO labat buat. Ak Tanah amatan putat. -					(Solek Adinirwana)
TOR		- sebagian dari tanah ini seluas: 438,- m <sup>2</sup>			dilepaskan kepada Negara cq. Pemerintah DKI. Jakarta berdasarkan surat Penyerahan/Pelepasan Hak tgl 9-3-1981 diketahui oleh Lurah Bintaro, Camat Kebayoran Lama dan Kepala Kantor Agraria Jakarta Selatan. -
ana )		<p align="center">MENGETAHUI WALIKOTA JAKARTA SELATAN KEPALA KANTOR AGRARIA</p> 	<p align="center">WALIKOTA JAKARTA SELATAN KEPALA KANTOR AGRARIA KEPALA SEKSI PENDAFTARAN TANAH</p> 	Jakarta, tgl 25-5-1981	
I =		<p align="center">PITOVO RAHMAT, NIP. 010671621 / NRE. 44872.</p>		<p align="center">ARAT BURHAN NIP. 01067154 / NRE 14069.</p>	
atan s 7-72-					



GAMBAR - SITUASI

Sebidang tanah dari bekas Tanah Milik Indonesia persil No. 133 D.I, C. 1210,  
 yang terletak dalam Propinsi Djawa-Barat Kabupaten, Tangerang  
 Kecamatan, Tidurutat, Desa Bintara.  
 Luas : 11.050 m<sup>2</sup> (Sebelas ribu lima puluh meter persegi)  
 Untuk : Lempiran bertipikat yang meminta ukur : Pool Batubara  
 Tanda batas : Patok 2 sementara bambu. Batas ditunjukkan oleh : Awan Pohan, O

PERBANDINGAN : 1 : 1000



PENDJELASAN :

batas tanah ini. No. 1416 17072.-

**P U T U S A N**  
Nomor : 27/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel.

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dibawah ini dalam perkara antara :

1. **MUSLIH bin NOSAIM** (Ahli waris dari Almarhum NOSAIM) alamat : Bintaro RT.004 RW.010 Kelurahan Bintaro, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan, untuk selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT I** ;
2. **H. AMID bin SARIP** (Ahli waris dari Almarhum SARIP), alamat : Bintaro RT.004 RW.010 Kelurahan Bintaro, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan, untuk selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT II** ;
3. **BARUDIN bin DIPAH** (Ahli waris dari Almarhum DIPAH) alamat : Jelupang RT.008 RW.012 Kelurahan Jelupang, Kecamatan Serpong Utara, Tangerang, Banten, untuk selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT III** ;
4. **ROHMAN bin SURING** (Ahli waris dari Almarhum SURING), alamat : Kp. Pondok Belimbing RT.005 RW.03 Jurang Mangu Barat, Pondok Aren, Tangerang, Banten, untuk selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT IV** ;
5. **M. NASIR bin M. ABD. KADIR** (Ahli waris dari Almarhum ABD. KADIR), alamat : Pondok Ranji RT.001 RW.04 Desa Pondok ranji, Kecamatan Ciputat, Tangerang, Banten, untuk selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT V**, untuk selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT V** ;

**L A W A N**

1. **Ahli Waris almarhum APOEL BATU BARA** yaitu NY. HAFNI ADRIANA BATUBARA, IRMA SRI BATUBARA, ADRI NATANIEL BATUBARA, ketiganya bertempat tinggal di Jalan Guntur No.15 RT.0013 RW.05, Kelurahan Pasar Manggis, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan, untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I** ;
2. **Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang (BPN) Tangerang** beralamat di Komplek Perkantoran Pemda Tk.II Tangerang, untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II** ;