

**ANALISIS YURIDIS PEMBATALAN SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS
TANAH AKIBAT SENGKETA KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH
(STUDI PUTUSAN NO. 08/PDT.G/2020/PN.PSW)**

TESIS



Oleh :

AL AHMAD SALEH

NIM : 21302000005

Program Studi : Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG
2022**

**ANALISIS YURIDIS PEMBATALAN SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS
TANAH AKIBAT SENGKETA KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH
(STUDI PUTUSAN NO. 08/PDT.G/2020/PN.PSW)**

TESIS

Sebagai Salah Satu Syarat untuk Memperoleh
Gelar Magister Kenotariatan (M.Kn)



**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG**

2022

**ANALISIS YURIDIS PEMBATALAN SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS
TANAH AKIBAT SENGKETA KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH
(STUDI PUTUSAN NO. 08/PDT.G/2020/PN.PSW)**

Oleh :

AL AHMAD SALEH

NIM : 21302000005

Program Studi : Magister (S2) Kenotariatan (M.Kn)

Disetujui oleh;
Pembimbing I
Tanggal,



Dr. Bambang Tri Bawono, S.H.,M.H
NIDN. 0607077601

Mengetahui,
Ketua Program Magister S2 Kenotariatan (M.Kn)



Dr. Jawade Hafidz, S.H.,M.H.
NIDN : 0620046701

**ANALISIS YURIDIS PEMBATALAN SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS
TANAH AKIBAT SENGKETA KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH
(STUDI PUTUSAN NO. 08/PDT.G/2020/PN.PSW)**

Oleh :

AL AHMAD SALEH

NIM : 21302000005

Program Studi : Kenotariatan

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji

Pada Tanggal **31 Agustus 2022**

Dan Dinyatakan **LULUS**

Tim Penguji

Ketua,

Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt., M.Hum

NIDN: 0605036205

Anggota

Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H

NIDN : 0607077601

Anggota

Dr. Dahniarti Hasana, S.H.,M.Kn

NIDK : 8954100020

Mengetahui,

Ketua Program Magister (S2) Kenotariatan

Dr. Jawade Hafidz, S.H.,M.H.

NIDN : 0620046701

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Al Ahmad Saleh
NIM : 21302000005
Progran Studi : Magister (S2) Kenotariatan

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa penulisan tesis ini berjudul **“ANALISIS YURIDIS PEMBATALAN SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS TANAH AKIBATTERJADINYA SENGKETA KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH (STUDI PUTUSAN NO. 08/PDT.G/2020/PN.PSW)”** adalah hasil penelitian/karya sendiri atau pada bagian-bagian yang telah dirujuk sumbernya.



Semarang, Agustus 2022

Yang membuat pernyataan



Al Ahmad Saleh

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Al Ahmad Saleh

NIM : 21302000005

Progran Studi : Magister (S2) Kenotariatan

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa tugas akhir / Tesis dengan judul: **“ANALISIS YURIDIS PEMBATALAN SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS TANAH AKIBAT SENGKETA KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH (STUDI PUTUSAN NO. 08/PDT.G/2020/PN.PSW)”** dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikannya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, Agustus 2022

Yang membuat pernyataan



Al Ahmad Saleh

ABSTRAK

Tanah rentan menjadi objek sengketa, sehingga pengaturan hukum terkait penguasaan/pemberian hak atas tanah harus dapat dimaksimalkan untuk menjamin perlindungan terhadap pemegang hak atas tanah, Begitu pentingnya kegunaan tanah bagi perorangan atau badan hukum menuntut adanya jaminan kepastian hukum atas tanah tersebut. Sertifikat adalah tanda bukti bahwa hak milik atas sebidang tanah seseorang telah didaftarkan. Namun sertifikat sebagai tanda bukti hak tidaklah menjadi satu-satunya jaminan perlindungan Kepastian hukum seseorang atas tanah yang telah dimiliki. Penelitian ini bertujuan Untuk mengetahui dan menganalisa secara yuridis terhadap pembatalan sertipikat hak milik atas tanah akibat terjadinya sengketa kepemilikan tanah (Studi Putusan No. 08/Pdt.G/2020/PN.Psw). dan untuk mengetahui Bagaimana kedudukan hukum sertipikat hak milik atas tanah yang telah dibatalkan oleh pengadilan.

Metode pendekatan penelitian yang digunakan dalam tesis ini adalah metode penelitian hukum yuridis normative, Spesifikasi penelitian ini menggunakan deskriptif analitis, Jenis dan sumber data dalam penelitian ini adalah bahan hukum premier, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Metode analisa data yang digunakan dalam menganalisis data adalah analisis data kualitatif, yaitu analisis data yang tidak menggunakan angka-angka tetapi berdasarkan aturan perundang-undangan, literatur hingga dapat menjawab permasalahan dari penelitian ini. Semua data yang diperoleh kemudian dikelompokkan atas data yang sejenis untuk kepentingan analisis, dan disusun secara logis sistematis untuk selanjutnya ditarik kesimpulan dengan menggunakan metode pendekatan deduktif (pendekatan dengan menggunakan logika untuk menarik satu atau lebih kesimpulan). Kesimpulan adalah jawaban atau permasalahan yang diteliti, sehingga diharapkan akan memberikan solusi atas permasalahan dalam penelitian ini.

Berdasarkan penelitian bahwa analisis hukum terhadap putusan hakim tentang pembatalan Sertifikat Hak Milik yang tidak membatalkan Sertipikat hak atas tanah di Pengadilan Negeri Pasrwajo dalam perkara nomor 08/Pdt.G/2020/PN.Psw dimana dalam amar putusannya majelis hakim menyatakan demi hukum bahwa segala surat-surat bukti kepemilikan hak atas tanah yang terbit di atas Tanah Objek Sengketa berupa Sertifikat Hak Milik Nomor: 852, dengan Surat Ukur Nomor: 845/95 tanggal 23 Januari 1996 tercatat atas nama: HAMIDO (Suami Tergugat 1) dinyatakan tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap Tanah Objek Sengketa. Seripikat tidaklah pernah dinyatakan batal. Maka secara hukum sertipikat hak milik Tergugat telah dinyatakan tidak berlaku dan mengikat objek sengketa oleh Pengadilan dan untuk selanjutnya Penggugat dapat mengajukan pembatalan dan permohonan hak kembali untuk diterbitkan sertifikatnya berdasarkan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap kepada Badan Pertanahan Nasional.

Kata Kunci : Pembatalan Sertifikat Hak Milik, Hak Atas Tanah

ABSTRACT

Land is vulnerable to being the object of dispute, so that legal arrangements related to the control/granting of land rights must be maximized to ensure the protection of land rights holders. A certificate is proof that a person's ownership rights to a plot of land have been registered. However, certificates as proof of rights are not the only guarantee of protection for a person's legal certainty on land that has been owned. This study aims to determine and analyze juridically the cancellation of certificates of land ownership rights due to land ownership disputes (Study Decision No. 08/Pdt.G/2020/PN.Psw).

The research approach method used in this thesis is a normative juridical legal research method. The specifications of this research use analytical descriptive. The types and sources of data in this study are primary legal materials, secondary legal materials and tertiary legal materials. The data analysis method used in analyzing the data is qualitative data analysis, namely data analysis that does not use numbers but is based on legislation, literature so that it can answer the problems of this research. All data obtained are then grouped into similar data for analysis purposes, and arranged in a systematic logical manner for further conclusions drawn using the deductive approach method (an approach using logic to draw one or more conclusions). The conclusion is the answer or problem under study, so it is hoped that it will provide a solution to the problems in this research.

Based on the research that the legal analysis of the judge's decision regarding the cancellation of the Property Rights Certificate which did not cancel the Land Rights Certificate at the Paswajo District Court in case number 08/Pdt.G/2020/PN.Psw where in its decision the panel of judges stated by law that all letters of a proof of ownership of land rights issued on the Land of the Object of the Dispute in the form of a Certificate of Ownership Number: 852, with a Measurement Letter Number: 845/95 dated January 23, 1996 registered in the name of: HAMIDO (Defendant's husband 1) is declared invalid and does not have binding legal force on the Disputed Object Land. The union was never declared void. So legally the Defendant's certificate of ownership has been declared invalid and binding on the object of dispute by the Court and henceforth the Plaintiff may file for cancellation and re-apply for the right to be issued based on a court decision with permanent legal force to the National Land Agency.

Keywords: Cancellation of Ownership Certificate, Land Rights

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan atas kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan karunia-Nya, kemudahan yang telah diberikan serta kasih sayang-Nya yang tiada pernah berhenti, sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis yang berjudul : **“ANALISIS YURIDIS PEMBATALAN SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS TANAH AKIBAT SENGKETA KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH (STUDI PUTUSAN NO. 08/PDT.G/2020/PN.PSW)”** dan dapat terselesaikan tepat pada waktunya. Maksud dan tujuan dari penulisan tesis ini adalah untuk melengkapi tugas dan memenuhi syarat guna menyelesaikan Program Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang. Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan tesis ini penulis banyak dibantu dan dibimbing oleh berbagai pihak, oleh karena itu penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., M.Hum., selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
2. Bapak Dr. Bambang Tri Bawono, SH., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, sekaligus Dosen Pembimbing Tesis saya yang berkenan membimbing saya hingga tesis saya dapat selesai dengan baik;
3. Bapak Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H, selaku Ketua Program Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
4. Tim Penguji, yang berkenan memberikan kritik dan saran yang bersifat membangun dalam penyusunan tesis ini;
5. Bapak/Ibu Dosen Pengajar Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, atas bantuan dan pemberian ilmu yang berguna selama mengikuti proses perkuliahan atas bimbingan, kritik dan saran yang diberikan selama ini;
6. Staf Pengajar dan Karyawan serta petugas perpustakaan Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, atas segala bantuannya selama ini;

7. Orang tua, istri dan saudara, yang telah memberikan bantuan sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini.
8. Seluruh pihak yang tidak bisa disebutkan satu persatu, yang telah memberikan bantuan sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini.

Semoga Allah, S.W.T berkenan membalas budi baik bagi semua pihak yang telah memberikan bantuan, petunjuk dan bimbingan kepada penulis, sehingga tersusun Tesis ini. Akhir kata penulis berharap semoga hasil penulisan ini dapat memberikan manfaat bagi pembaca maupun pihak berkepentingan

Semarang, Agustus 2022

Penulis

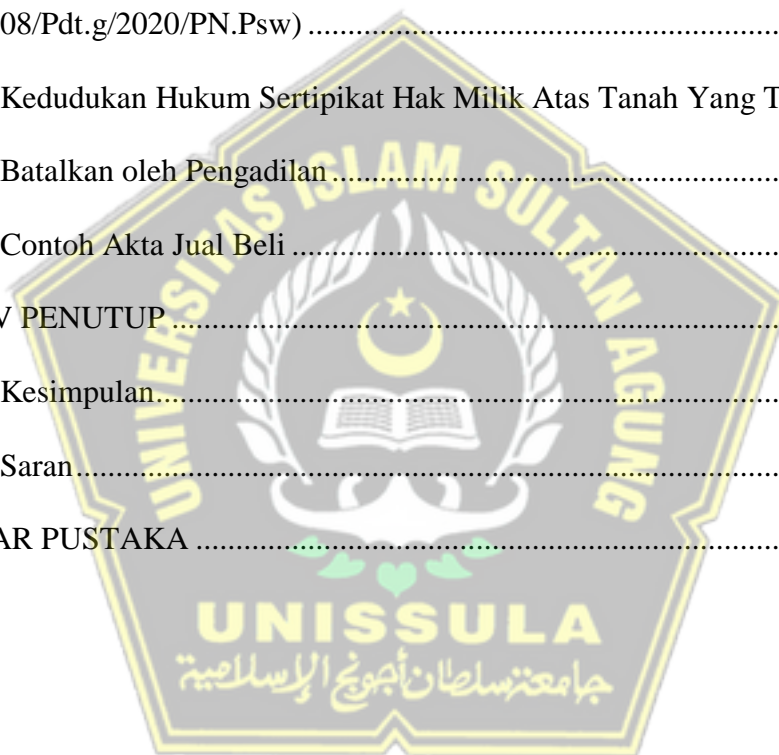
Al Ahmad Saleh



DAFTAR ISI

| | |
|---|------|
| HALAMAN JUDUL..... | i |
| HALAMAN PERSETUJUAN..... | ii |
| HALAMAN PENGESAHAN..... | iii |
| PERNYATAAN KEASLIAN TESIS | iv |
| PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH..... | v |
| ABSTRAK | vi |
| <i>ABSTRACT</i> | vii |
| KATA PENGANTAR | viii |
| DAFTAR ISI..... | x |
| BAB I PENDAHULUAN..... | 1 |
| A. Latar Belakang Masalah..... | 1 |
| B. Perumusan Masalah | 8 |
| C. Tujuan Penelitian | 9 |
| D. Manfaat Penelitian | 9 |
| E. Kerangka Konseptual | 10 |
| F. Kerangka Teori..... | 13 |
| G. Metode Penelitian..... | 22 |
| H. Sistematika Penulisan..... | 26 |
| BAB II TINJAUAN PUSTAKA..... | 29 |
| A. Tinjauan Umum Tentang Hak Atas Tanah..... | 29 |
| B. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Hak Atas Tanah | 41 |
| C. Tinjauan Umum Hak Milik Atas Tanah..... | 63 |

| | |
|--|------------|
| D. Tinjauan Umum Penyelesaian Sengketa Pertanahan | 66 |
| E. Tinjauan Tentang Pembatalan Hak Atas Tanah | 74 |
| F. Tinjauan Umum Sengketa Tanah menurut Prespektif Islam..... | 80 |
| BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN | 84 |
| A. Analisis Yuridis Pembatalan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Akibat Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah (studi putusan No. 08/Pdt.g/2020/PN.Psw) | 84 |
| B. Kedudukan Hukum Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Yang Telah di Batalkan oleh Pengadilan..... | 95 |
| C. Contoh Akta Jual Beli | 106 |
| BAB IV PENUTUP..... | 113 |
| A. Kesimpulan..... | 113 |
| B. Saran..... | 114 |
| DAFTAR PUSTAKA | 116 |



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang mempunyai nilai ekonomis yang sangat tinggi bagi masyarakat, Seiring dengan pertumbuhan penduduk yang meningkat maka kebutuhan akan tanah semakin bertambah pula. Tanah selain digunakan sebagai tempat tinggal juga dijadikan sebagai lahan pertanian, perkebunan maupun pertambangan.

Undang-Undang Dasar 1945, Pasal 33 ayat (3) menyatakan bahwa bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Penjelasan UUD RI 1945 tidak menjelaskan mengenai lingkup hak menguasai dari negara, yang meliputi bumi, air dan kekayaan yang terkandung di dalamnya. Hanya diberi penegasan bahwa karena merupakan pokok-pokok kemakmuran rakyat, bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya harus dikuasai oleh Negara.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) pada tanggal 24 September 1960 baru diberikan penjelasan resmi (otentik) mengenai sifat dan lingkup hak menguasai dari negara tersebut.

Tanah memiliki nilai ekonomis, karena tanah merupakan suatu yang tidak mungkin dapat dikesampingkan dalam era pembangunan nasional maupun guna menunjang pertumbuhan ekonomi. Disamping mempunyai nilai ekonomis, tanah juga memiliki nilai sosial, yang berarti hak atas tanah tidak mutlak, namun negara menjamin dan menghormati hak atas tanah yang diberikan kepada warga negaranya, sehingga dibutuhkan suatu kepastian hukum dalam penguasaan tanah yang dilindungi oleh Undang-Undang. Pengaturan hukum perdata mengenai benda/harta kekayaan telah dituangkan dalam beberapa undang-undang, misalnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan, dan lain sebagainya.¹

Tanah dalam pengertian Hukum Agraria adalah lapisan permukaan bumi yang digunakan untuk dipakai usaha. Dewasa ini tanah tidak hanya dibutuhkan secara sederhana untuk tempat tinggal ataupun sebagai modal alami utama dalam kegiatan pertanian dan peternakan.

Pengertian yuridis tanah adalah permukaan bumi sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 4 UUPA. Dengan demikian hak atas tanah adalah permukaan bumi, yaitu hanya meliputi sebagian tertentu permukaan bumi yang terbatas, yang disebut bidang tanah.²

Mengingat peran tanah yang sangat penting dalam kehidupan manusia tersebut karena dapat menentukan keberadaan dan kelangsungan hubungan

¹ Soetami, Siti, 2008, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, PT. Refika Aditama, Bandung, hal. 10

² Boedi Harsono, 2008, *Hukum agraria Indonesia; Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid 1, Djambatan, Jakarta. hal. 18

dan perbuatan hukum, baik dari segi individu maupun dampak bagi orang lain. Untuk mencegah masalah tanah tidak sampai menimbulkan konflik kepentingan dalam masyarakat, diperlukan pengaturan, penguasaan dan penggunaan tanah atau dengan kata lain disebut hukum tanah, maka diundangkanlah dalam lembaran negara Republik Indonesia Nomor 104 tahun 1960 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Tindak lanjut ketentuan tersebut Negara memberikan kewenangan kepada penyelenggara pemerintahan dalam bidang pertanahan dapat dilihat dalam ketentuan Pasal 2 Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria. Hak menguasai negara atas tanah mencerminkan bahwa negara memiliki kewenangan untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan atas tanah serta mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan tanah. Terkait dengan adanya hak menguasai negara tersebut terdapat bermacam-macam hak atas

Terbatasnya jumlah tanah untuk dijadikan sebagai sumber penghasilan dan tempat tinggal, maka orang perlu untuk mendapatkan suatu jaminan akan kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap hak kepemilikan atas tanah yang mereka miliki. Keinginan untuk mendapatkan jaminan kepastian hukum, diperlukan adanya suatu bukti tertulis yang menerangkan suatu

kepemilikan atau hak milik yang dipunyai oleh seseorang tersebut. Bukti tertulis itu disebut Sertifikat Hak Atas Tanah.³

Pasal 3 huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dinyatakan tujuan dari pendaftaran tanah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Lebih lanjut untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, diberikan sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan sesuai Pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Sertipikat tersebut diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah.⁴

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), untuk memberikan kepastian hukum terhadap hak atas tanah milik masyarakat, maka pemerintah melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah. Suatu bidang tanah yang sudah didaftarkan di kantor pertanahan akan mendapatkan sertipikat yang merupakan alat bukti kepemilikan yang sah. Sertipikat sebagai alat bukti kepemilikan yang kuat, pada saat ini sering kali menimbulkan kekhawatiran bagi masyarakat karena meski sudah memiliki sertipikat yang sah namun jaminan perlindungan hukum bagi pemegangnya masih kurang.

³ Aprian, Hidayat Rozi, 2016, "Analisis Yuridis Proses Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah Pada Kawasan Hutan" Jurnal IUS Vol IV Nomor 2 Agustus 2016. Hal. 83

⁴ Sudana, Made Ari Putra dan Ketut Wetan Sastrawan, 2017, "Proses Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Dan Perlindungan Hukumnya Berdasarkan Putusan Pengadilan Di Pengadilan Negeri Singaraja" Jurnal Hukum Vol.5, No.2 Desember 2017. Hal. 2-3

Ketentuan tentang kepastian hukum hak atas tanah ini diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Kemudian sesuai dengan dinamika dalam perkembangannya, Peraturan Pemerintah tersebut disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Masalah yang sering sekali muncul adalah sengketa mengenai Hak milik atas bidang tanah. Hak Milik adalah hak turun temurun, yang terkuat dan terpenuh, yang dapat dipunyai oleh orang atas sebidang tanah. Hak milik merupakan hak terkuat, terutama dalam hal mempertahankan hak atas tanahnya.

Pasal 1 ayat 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 menyebutkan “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”.

Sertipikat adalah tanda bukti bahwa hak milik atas sebidang tanah seseorang telah didaftarkan, sertipikat sebagai tanda bukti hak tidaklah menjadi jaminan perlindungan Kepastian hukum seseorang atas tanah yang telah dimiliki.

Berkaitan dengan sengketa pertanahan di Indonesia salah satunya tentang saling mengklaim kepemilikan tanah merupakan fenomena yang sering dijumpai di Indonesia, baik antar orang-perorangan maupun badan hukum dengan badan hukum. Banyak faktor yang mengakibatkan hal tersebut

terjadi. hal yang penting untuk menghindari sengketa tersebut adalah pada saat pelaksanaan dan/atau penyelenggaraan pendaftaran tanah haruslah menurut aturan yang telah ditentukan.

Kasus-kasus berkenaan dengan gugatan terhadap pemegang sertipikat, menimbulkan rasa tidak aman bagi pemegang sertipikat. Jaminan kepastian hukum diberikan kepada pemilik tanah yang sejati bukan semata-mata kepada pemegang hak atas tanah yang terdaftar di dalam buku tanah. Artinya sertipikat merupakan bukti yang kuat namun tidak menutup kemungkinan apabila ada seseorang yang dapat membuktikan bahwa itu tanah miliknya maka sertipikat tersebut dimungkinkan untuk batal.

Sertipikat hak atas sebagai tanda bukti yang kuat bagi pemegang haknya, akan tetapi tidak menutup kemungkinan adanya klaim tuntutan dari pihak lain terhadap hak atas tanah yang telah dikeluarkan Sertipikatnya, sehingga terjadi sengketa di lembaga peradilan. Apabila terjadi sengketa di Lembaga Peradilan maka terlebih dahulu hakim memberikan kesempatan para pihak untuk damai dan bermusyawarah, tetapi jika para pihak tidak menemui kata sepakat maka hakim meneruskan proses beracara di Pengadilan dengan mengingat dan berdasarkan ketentuan peraturan yang berlaku sesuai norma hukum positif. Adanya klaim dari pihak ketiga seperti tersebut diatas dapat menyebabkan kemungkinan pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah.⁵

⁵ Ariadi Damar, 2017, "Pembatalan Sertipikat Terhadap Kepemilikan Hak Atas Tanah Oleh Hakim (Analisis Kasus Putusan Pengadilan Negeri Kabupaten Ngawi No. 11/Pdt.G/2012/Pn.Ngw.)" Jurnal Repertorium, Volume IV No. 2 Juli - Desember 2017. Hal. 136

Kaitanya dengan pelaksanaan pembatalan sertipikat hak atas tanah, maka peraturan perundang-undangan yang merupakan norma hukum positif yang harus diperhatikan sesuai hirarkinya yaitu Pasal 28D ayat (1) dan Pasal 28H ayat (4) Undang-Undang Dasar 1945 yang intinya pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang sama serta hak untuk mempunyai hak milik yang tidak bisa di ambil alih secara sewenang-wenang oleh siapapun

Ajaran Islam sudah dengan tegas menandakan tentang permasalahan sengketa dan mengantisipasi agar umat Islam tidak terjerumus dan dapat menghindari permasalahan yang bisa mengakibatkan adanya sengketa tanah.

Bahkan di zaman Rasulullah, ada dua sahabat Rasulullah yang bertengkar dan mengadu kepada Rasulullah tentang masalah tanah. “Salah seorang diantara mereka telah menanam pohon kurma diatas tanah milik orang lain dan Rasulullah kala itu memutuskan tanah tetap menjadi milik si empunya dan menyuruh pemilik pohon kurma untuk mencabut pohonnya, Akar yang dzalim tidak mempunyai hak,” (*hadist dari Urwah bin Az Zubair*).

Sebuah hadis yang diriwayatkan oleh BH. Bukhari Muslim Nabi Muhammad SAW bersabda, “Siapa yang mengambil hak orang lain walau sejenkal tanah, akan dikalungkan hingga tujuh petaka Bumi”.

Salah satu kasus sengketa mengenai hak kepemilikan tanah yang telah bersertipikat hak milik atas bidang tanah terjadi di Desa Teppoe Kecamatan Poleang Timur Kabupaten Bombana pada tahun 2020 antara Naisya sebagai Penggugat, Hj.Karetta Sebagai Tergugat I dan Kepala Kantor Pertanahan

Kabupaten Bombana sebagai Tergugat II, dan diselesaikan melalui Pengadilan Negeri Pasar Wajo. Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Pasar Wajo Nomor 8/Pdt.G/2020/PN Psw memutuskan bahwa menyatakan demi hukum bahwa segala surat-surat/bukti kepemilikan hak atas tanah yang terbit di atas Tanah Objek Sengketa berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 852, dengan Surat Ukur Nomor: 845/95 tanggal 23 Januari 1995 tercatat atas nama: HAMIDO (Suami Tergugat I) dinyatakan tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap Tanah Objek Sengketa. Dengan demikian timbulnya sengketa perdata antar para pihak, untuk membuktikan jaminan kepastian hukum atas tanah tersebut diselesaikan melalui lembaga peradilan. Oleh karena itu penulis tertarik untuk membahas lebih lanjut dalam penelitian yang berjudul “Analisis Yuridis Pembatalan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Akibat Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah (Studi Putusan No. 08/Pdt.G/2020/PN.Psw).

B. Perumusan Masalah

Berdasar hal-hal yang telah diuraikan dalam latar belakang diatas, maka perlu dikemukakan beberapa pokok permasalahan sebagai berikut. :

1. Bagaimana analisis yuridis pembatalan sertipikat hak milik atas tanah akibat terjadinya sengketa kepemilikan tanah (Studi Putusan No. 08/Pdt.G/2020/PN.Psw)?
2. Bagaimana kedudukan hukum sertipikat hak milik atas tanah yang telah dibatalkan oleh pengadilan?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah terbut maka tujuan dari penelitian adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis secara yuridis terhadap pembatalan sertipikat hak milik atas tanah akibat sengketa kepemilikan ha katas tanah (Studi Putusan No. 08/Pdt.G/2020/PN.Psw).
2. Untuk mengetahui dan menganalisis kedudukan hukum sertipikat hak milik atas tanah yang telah dibatalkan oleh pengadilan.

D. Manfaat Penelitian

Setidaknya ada 2 (dua) manfaat dari penulisan ini yaitu :

1. Manfaat Teoritis

Secara Teoritis, penelitian ini diharapkan bisa memberikan pemahaman dan pengetahuan terhadap pengembangan ilmu hukum Perdata saat ini khususnya terhadap kajian hukum yang berhubungan terkait dengan Hak milik atas tanah.

2. Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat digunakan dan menambah pengetahuan bagi pihak-pihak yang membacanya. Dikhususkan bagi pihak-pihak yang mempunyai masalah serupa. Serta dapat bermanfaat sebagai bahan masukan bagi para praktisi/aparat penegak hukum dan masyarakat, memberikan suatu pandangan baik secara langsung maupun tidak langsung.

E. Kerangka Konseptual

1. Analisis Yuridis

Analisis yuridis adalah serangkaian perilaku mengamati, mendeskripsikan, dan/atau menyusun kembali suatu objek dengan menggunakan parameter hukum sebagai standar guna menarik suatu kesimpulan terhadap objek tersebut terhadap hukum. Istilah ini sering digunakan dalam karya ilmiah hukum saat menjelaskan metode penelitian yang digunakan. Walaupun demikian, analisis hukum secara sederhana juga digunakan oleh masyarakat umum untuk menilai suatu perbuatan hukum maupun akibat hukumnya.⁶ Dalam arti lain analisis yaitu penyelidikan terhadap suatu peristiwa (karangan, perbuatan, dan sebagainya) untuk mengetahui keadaan yang sebenarnya (sebab-musabab, duduk perkaranya, dan sebagainya).

2. Pembatalan

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), arti kata pembatalan adalah proses, cara, perbuatan membatalkan. Arti lainnya dari pembatalan adalah pernyataan batal.

Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah merupakan salah satu tindakan hukum yang diambil oleh pemerintah dalam hal ini adalah Badan Pertanahan Nasional dalam bidang pertanahan sebagai akibat dari adanya sengketa pertanahan, hal ini disebabkan karena Sertipikat Hak Atas Tanah bukan merupakan tanda bukti kepemilikan yang

⁶ <https://kamushukum.web.id/arti-kata/analisis-yuridis/> diakses pada tanggal 05 Mei 2022

mutlak, melainkan bersifat kuat, dalam artian bahwa Sertipikat sebagai tanda bukti kepemilikan mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalam Sertipikat sepanjang sesuai dengan yang termuat dalam buku tanah dan surat ukur, sehingga apabila ada pihak yang berkeberatan atas terbitnya Sertipikat Hak Atas Tanah tersebut dapat mengajukan keberatan kepada Badan Pertanahan Nasional untuk dibatalkan atau mengajukan gugatan di Pengadilan.

Penyelesaian permasalahan terkait pertanahan dapat dilakukan melalui Pengadilan Negeri atau melalui Pengadilan Tata Usaha Negara. Namun jika melalui PTUN ada masa daluarsa pengajuan gugatan yaitu 90 hari sejak diketahui diterbitkannya SHM tersebut oleh Badan Pertanahan dalam hal ini sebagai tergugat diatas tanah milik penggugat apabila lewat dari 90 hari maka jalur yang dapat ditempuh adalah pengadilan Negeri.

3. Sertipikat Hak Milik Atas Tanah

Sertipikat adalah informasi terkait dengan barang atau sesuatu yang kita punya. Sertifikat juga dapat menjadi bukti kepemilikan suatu barang. Informasi ini dijelaskan secara tertulis dan mempunyai kekuatan yang sah dan tidak bisa diganggu gugat.

Hak milik atas tanah adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai atas tanah dengan memngingat fungsi sosial yang dapat beralih dan dialihkan (Pasal 20 Undang-Undang

Pokok Agraria).⁷ Hak milik adalah hak kepemilikan tanah yang paling fundamental dan kuat yang dapat dipunyai orang atas tanah. Hak ini dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Dengan memiliki hak ini, seseorang memiliki kuasa penuh atas tanah yang menjadi miliknya. Hak milik dapat dimiliki oleh perorangan atau badan hukum.

Sertipikat Hak Atas Tanah adalah salinan buku tanah dan surat ukurnya setelah dijilid menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan dengan Peraturan Menteri.⁸

4. Sengketa

Sengketa dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) merupakan suatu situasi dimana ada suatu hal yang menyebabkan perselisihan. Bisa dalam bentuk perselisihan kecil ataupun perselisihan besar. Pihak yang tidak puas atas perselisihan tersebut bisa melakukan perundingan untuk menemukan penyelesaian. Penyelesaian yang ditawarkan diatur dalam UU No 30 Tahun 1999 pasal 1 ayat 10. Dalam Undang-Undang mengenai Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa mengindikasikan bahwa sengketa bisa saja diselesaikan melalui jalur peradilan atau jalur peradilan alternatif (litigasi atau non litigasi). Alternatif ini banyak diberikan terutama pada sengketa yang masuk ke dalam kasus perdata.

Menurut Pasal 1 ayat 2 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21

⁷ H.Ali Achmad Chomzah, SH, 2002, *Hukum Pertanahan. Seri Hukum Pertanahan I Pemberian Hak atas Tanah Negara*. Jakarta, Prestasi Pustaka Publisher. Hal. 5

⁸ K. Wantjik Saleh, 1985, *Hak atas tanah*, Cek-5, Ghalia, Jakarta. hal. 64

Tahun 2020 Sengketa pertanahan yang selanjutnya disebut sengketa adalah perselisihan tanah antara orang perorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas. Singkatnya tanah sengketa adalah tanah yang kepemilikannya dipermasalahkan oleh dua pihak, dimana mereka saling berbuat untuk mengklaim kepemilikan tanah tersebut.

5. Kepemilikan

Kepemilikan adalah kekuasaan yang didukung secara sosial untuk memegang kontrol terhadap sesuatu yang dimiliki secara eksklusif dan menggunakannya untuk tujuan pribadi.⁹

F. Kerangka Teori

1. Teori Penegakan Hukum

Secara konseptual, inti dan arti penegakan hukum terletak pada kegiatan menyasikan hubungan nilai-nilai yang terjabarkan di dalam kaidah-kaidah yang mantap dan menegajawantah dan sikap tindak sebagai rangkaian penjabaran nilai tahap akhir, untuk menciptakan, memelihara, dan mempertahankan kedamaian pergaulan hidup.¹⁰ Konsepsi yang mempunyai dasar filosofis tersebut, memerlukan penjelasan lebih lanjut, sehingga akan tampak lebih konkret.

Manusia di dalam pergaulan hidup, pada dasarnya mempunyai pandangan-pandangan tertentu mengenai apa yang baik dan apa yang

⁹ <https://id.wikipedia.org/wiki/Kepemilikan> . diakses pada tanggal 05 Mei 2022

¹⁰ Soerjono Soekanto, 2002. *Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Penegakan Hukum* Ed. 1 Cet. 15, Rajawali Pers.Jakarta, hal. 7.

buruk. Pandangan-pandangan tersebut senantiasa terwujud di dalam pasangan-pasangan tertentu, misalnya, ada pasangan nilai ketertiban dengan nilai ketentraman, pasangan nilai kepentingan umum dengan nilai kepentingan pribadi, pasangan nilai kelestarian dengan nilai inovatisme, dan seterusnya. Di dalam penegakan hukum, pasangan nilai-nilai tersebut perlu diserasikan, misalnya perlu penyerasian antara nilai ketertiban dengan nilai ketentraman, sebab nilai ketertiban bertitik tolak pada keterikatan, sedangkan nilai ketentraman titik tolaknya adalah kebebasan. Di dalam kehidupannya, maka manusia memerlukan keterkaitan maupun kebebasan di dalam wujud yang serasi.

Pasangan nilai-nilai yang telah diserasikan tersebut, memerlukan penjabaran secara konkret lagi, oleh karena nilai-nilai lazimnya bersifat abstrak. Penjabaran secara lebih konkret terjadi di dalam bentuk kaidah-kaidah, dalam hal ini kaidah-kaidah hukum, yang mungkin berisikan suruhan, larangan atau kebolehan. Di dalam bidang hukum tata negara Indonesia, misalnya terdapat kaidah-kaidah tersebut yang berisikan suruhan atau perintah untuk melakukan tindakan-tindakan tertentu, atau tidak melakukannya. Pada dasarnya hukum berfungsi sebagai perlindungan kepentingan manusia, agar kepentingan manusia terlindungi, hukum harus dilaksanakan. Pelaksanaan hukum dapat berlangsung secara normal, damai, tetapi dapat terjadi juga karena

pelanggaran hukum, dalam hal ini hukum yang telah dilanggar itu harus ditegakkan.¹¹

Satjipto Rahardjo berpandangan bahwa penegakan hukum merupakan proses untuk mewujudkan keinginan-keinginan hukum, yakni pikiran-pikiran dari badan-badan pembuat undang-undang yang dirumuskan dan ditetapkan dalam peraturan-peraturan hukum agar menjadi kenyataan.¹² Sejalan dengan itu, menurut Wayne La Favre menyebutkan bahwa Penegakan hukum adalah suatu usaha untuk mewujudkan ide-ide (keadilan, kepastian hukum, dan kemanfaatan) tersebut menjadi kenyataan. Proses perwujudan ide-ide tersebut merupakan hakekat dari penegakan hukum.¹³

Penegakkan hukum ada tiga unsur yang selalu harus diperhatikan, yaitu: kepastian hukum (*Rechtssicherheit*), kemanfaatan (*Zweckmassigkeit*), dan keadilan (*Gerechtigkeit*). Pertama, kepastian hukum merupakan perlindungan *yustisiabel* terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu. Masyarakat mengharapkan adanya kepastian hukum, karena dengan adanya kepastian hukum

¹¹ Sudikno Mertokusumo, 2007, *Mengenal Hukum (Sebuah Pengantar)*, Liberty, Yogyakarta. hal. 160.

¹² Satjipto Rahardjo, *Masalah Penegakan Hukum; Suatu Tinjauan Sosiologis*, Sinar Baru, Bandung, 1983, hal. 24.

¹³ Satjipto Rahardjo, 2009, *Penegakan Hukum Suatu Tinjauan Sosiologis*, Ctk. Pertama, Genta Publishing, Yogyakarta, hal. 12.

masyarakat akan lebih tertib. Hukum bertugas menciptakan kepastian hukum karena bertujuan ketertiban masyarakat.¹⁴

Kedua, masyarakat mengharapkan manfaat dalam pelaksanaan atau penegakan hukum. Hukum adalah untuk manusia, maka pelaksanaan hukum atau penegakan hukum harus memberi manfaat atau kegunaan bagi masyarakat, jangan sampai justru karena hukumnya dilaksanakan atau ditegakkan timbul keresahan di dalam masyarakat.¹⁵

Ketiga, dalam pelaksanaan atau penegakan hukum harus adil. Hukum tidak identik dengan keadilan. Hukum itu bersifat umum, mengikat setiap orang, bersifat menyamaratakan. Sebaliknya keadilan bersifat subjektif, individualistis, dan tidak menyamaratakan.¹⁶

Menegakkan hukum harus ada kompromi antara ketiga unsur tersebut. Ketiga unsur itu harus mendapat perhatian secara proporsional seimbang. Tetapi dalam praktek tidak selalu mudah mengusahakan kompromi secara proporsional seimbang antara ketiga unsur tersebut.¹⁷

Penegakan hukum sebagai suatu proses, pada hakekatnya merupakan penerapan diskresi yang menyangkut membuat keputusan yang tidak secara ketat diatur oleh kaidah hukum, akan tetapi mempunyai unsur

¹⁴ Sudikno Mertokusumo, *Op. Cit.* hal. 160

¹⁵ *Ibid.*

¹⁶ *Ibid.*, hal 161

¹⁷ *Ibid.*

penilaian pribadi,¹⁸ dengan demikian pada hakekatnya diskresi berada di antara hukum dan moral (etika dalam arti sempit).

Atas dasar uraian tersebut dapatlah dikatakan, bahwa gangguan terhadap penegakan hukum mungkin terjadi, apabila ada ketidakserasian antara “tritunggal” nilai, kaidah dan pola perilaku.¹⁹ Gangguan tersebut terjadi apabila terjadi ketidakserasian antara nilai-nilai yang berpasangan, yang menjelma di dalam kaidah-kaidah yang bersimpang siur, dan pola perilaku tidak terarah yang mengganggu kedamaian pergaulan hidup, oleh karena itu dapatlah dikatakan, bahwa penegakan hukum bukanlah semata-mata berarti pelaksanaan perundang-undangan, walaupun di dalam kenyataan di Indonesia kecenderungannya adalah demikian, sehingga pengertian law enforcement begitu populer. Selain itu, ada kecenderungan yang kuat untuk mengartikan penegakan hukum sebagai pelaksanaan keputusan-keputusan hakim.²⁰

2. Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum merupakan keadaan dimana perilaku manusia, baik individu, kelompok, maupun organisasi, terikat dan sejalan dengan apa yang sudah digariskan oleh aturan hukum. Secara etis, pandangan seperti ini lahir dari kekhawatiran yang dahulu kala pernah dilontarkan oleh Thomas Hobbes bahwa manusia adalah serigala bagi manusia lainnya (*homo hominilupus*). Manusia adalah makhluk beringas yang membawa

¹⁸ Wayne LaFavre, *The Decision To Take a Suspect Into Custody*, dikutip dari Soerjono Soekanto, 2018, *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum* Ed. 1 Cet. 15, Rajawali Pers, Depok, hal. 7

¹⁹ Soerjono Soekanto, *Op.cit*, hal. 7.

²⁰ *Ibid*

ancaman bagi ketertiban umum. Sehingga, untuk menciptakan ketertiban diperlukan hukum yang bisa mengendalikan keberingasan manusia itu. Perilaku manusia harus sesuai dengan apa yang sudah diperintahkan oleh peraturan perundang-undangan. Dengan kata lain, perilaku manusia secara sosiologis merupakan refleksi dari perilaku yang dibayangkan dalam pikiran pembuat aturan.

John dan Van Kan ajarkan kepastian hukum (*Legal Certainty*) berasal dari ajaran yuridis dogmatik didasarkan pada aliran *Positivistic* di dunia hukum, pemikiran ini melihat hukum sebagai suatu yang otonom berarti hukum hanya kumpulan aturan dengan tujuan hukum tidak lain dari sekedar menjamin terwujudnya kepastian hukum, dimana kepastian hukum diwujudkan oleh hukum dengan sifat yang hanya membuat suatu aturan hukum yang bersifat umum. Sifat umum dari aturan hukum membuktikan bahwa hukum tidak bertujuan untuk mewujudkan keadilan atau kemanfaatan, melainkan semata-mata untuk kepastian.²¹

Menurut Van Kan, hukum bertujuan menjaga kepastian tiap-tiap manusia agar kepentingan-kepentingan ini tidak diganggu, hukum mempunyai tugas untuk menjamin adanya kepastian hukum dalam masyarakat.²² Kepastian hukum diartikan sebagai ketantuan berupa keamanan bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum tersebut, individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap

²¹ Achmad Ali, 2002, *Menguak Tabir Hukum*, Toko Gunung Agung, Jakarta. hal. 82

²² C.S.T. Kansil, 1989, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta. hal. 44.

individu.²³ Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan makna karena tidak dapat lagi dijadikan makna pedoman perilaku bagi semua orang. *Ubi jus incertum, ibi jusnullum* (dimana tiada kepastian hukum, disitu tidak ada hukum).²⁴

Ada 4 (empat) hal yang berhubungan dengan makna kepastian hukum yaitu:

- a. Hukum itu positif artinya bahwa ia adalah perundang-undangan (*gesetzliches recht*);
- b. Hukum itu didasarkan pada fakta (*tatsachen*), bukan suatu perumusan tentang penilaian yang nanti akan dilakukan oleh hakim, seperti kemauan baik atau kesopanan;
- c. Fakta itu harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, disamping itu juga mudah dijalankan; dan
- d. Hukum positif itu tidak boleh sering dirubah.²⁵

Hukum harus mengandung 3 (tiga) nilai identitas, yaitu sebagai berikut:

- a. Asas kepastian hukum (*rechtmatigheid*), asas-asas ini meninjau dari sudut yuridis;

²³ Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta. hal.158

²⁴ H. Salim HS, 2010, *Perkembangan Teori Dalam Ilmu Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta. hal.82

²⁵ Achmad Ali, 2012, *Mengungkap Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicial Prudence)*, termasuk interpretasi Undang-Undang (*Legisprudence*), Kencana, Jakarta. hal. 292.

- b. Asas keadilan hukum (*gerechtigheid*), asas ini meninjau dari sudut filosofis, dimana keadilan adalah kesamaan hak untuk semua orang di depan pengadilan; dan
- c. Asas kemanfaatan hukum (*zwechmatigheid atau doelmaticheid atau utility*).²⁶

Tujuan hukum yang mendekati realistik adalah kepastian hukum dan kemanfaatan hukum. Kaum positivisme lebih menekankan pada kepastian hukum, sedangkan kaum fungsionalis mengutamakan kemanfaatan hukum, dan sekiranya dapat dikemukakan bahwa "*summum ius, summa injuria, summa lex, summa crux*", yang artinya adalah hukum yang keras dapat melukai, kecuali keadilan yang dapat menolongnya, dengan demikian kendatipun keadilan bukan merupakan tujuan hukum satu-satunya akan tetapi tujuan hukum yang paling substantif adalah keadilan.²⁷

Kepastian hukum merupakan ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum, terutama untuk norma hukum (*Legal Norm*) tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan makna, karena tidak dapat lagi digunakan sebagai pedoman perilaku bagi setiap orang. Teori kepastian hukum akan menganalisa mengenai kepemilikan hak atas tanah. Alasan penggunaan teori kepastian hukum dalam penelitian ini disebabkan karena dibutuhkan kepastian hukum terhadap penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah.

²⁶ *Ibid*, hal.95.

²⁷ Dominikus Rato, 2010 *Filsafat Hukum Mencari : Memahami dan Memaham Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta. hal.59

Konsekuensi pengakuan Negara terhadap hak atas tanah individu atau masyarakat hukum adat, maka Negara wajib memberi jaminan kepastian hukum terhadap hak atas tanah tersebut. Dengan adanya jaminan tersebut, seseorang akan lebih mudah mempertahankan haknya.²⁸

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tersebut, maka dapat diringkas bahwa Kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah sebagaimana yang diamanatkan UUPA mengandung dua dimensi yaitu kepastian obyek hak atas tanah dan kepastian subyek hak atas tanah. Salah satu indikasi kepastian obyek hak atas tanah ditunjukkan oleh kepastian letak bidang tanah yang berkoordinat *geo-referensi* dalam suatu peta pendaftaran tanah, sedangkan kepastian subyek diindikasikan dari nama pemegang hak atas tanah tercantum dalam buku pendaftaran tanah pada instansi pertanahan. Secara ringkas, salinan dari peta dan buku pendaftaran tanah tersebut dikenal dengan sebutan Sertipikat Tanah.

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), untuk memberikan kepastian hukum terhadap hak atas tanah milik masyarakat, maka pemerintah melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah. Suatu bidang tanah yang sudah didaftarkan di kantor pertanahan akan mendapatkan sertipikat yang merupakan alat bukti kepemilikan yang sah. Semua keterangan yang tercantum dalam sertipikat itu mempunyai kekuatan

²⁸ Maria S.W Sumardjono, 2001, *kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan implementasi*, Kompas, Jakarta, hal 159

hukum dan harus diterima (oleh hakim) sebagai keterangan yang benar sepanjang tidak ada bukti lain yang dapat membuktikan sebaliknya. Kalau ternyata apa yang termuat di dalamnya ada kesalahan, maka diadakan perubahan seperlunya. Dalam hal ini yang berhak mengadakan pembetulan itu bukan pengadilan, melainkan Badan Pertanahan Nasional sebagai instansi yang membuatnya. Pihak yang merasa dirugikan karena kesalahan dalam sertipikat itu, mengajukan permohonan untuk perubahan atas sertipikat yang dimaksud, dengan melampirkan putusan pengadilan yang menyatakan adanya kesalahan.²⁹ Dalam hal terjadi sengketa kemilikan antara girik dan sertipikat tanah atas bidang tanah yang sama, maka pemilik sertipikat hak atas tanah haruslah diakui kepemilikannya sampai dibuktikan sebaliknya. Penerbitan sertipikat tanah oleh Kantor Pertanahan (BPN) adalah perbuatan hukum dalam bidang tata usaha negara . Penerbitan sertipikat tanah melalui prosedur yang ditentukan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah bersifat konstitutif, yaitu keputusan administrasi pemerintahan yang menimbulkan akibat hukum. Akibatnya negara menjamin dan melindungi pemilik sertifikasi tanah.³⁰ Selain memberi jaminan kepastian hukum, negara juga berkewajiban memberi perlindungan terhadap hak atas tanah baik kepemilikan secara individu maupun kelompok.

²⁹ Adrian Sutedi Loc. Cit, hal. 58

³⁰ Adrian Sutedi, 2012, *Sertifikat Hak atas Tanah*, cet-2, Sinar Grafika, Jakarta. hal. 241

G. Metode Penelitian

1. Pendekatan Penelitian

Metode penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif yaitu dengan menekankan pada data-data sekunder dengan mempelajari dan mengkaji asas-asas hukum positif yang berasal dari data kepustakaan dan perbandingan hukum, serta unsur-unsur atau faktor-faktor yang berhubungan dengan judul penelitian ini.

Metode adalah cara kerja atau tata cara kerja untuk dapat memahami objek yang menjadi sasaran dan ilmu pengetahuan yang bersangkutan³¹, sedangkan cara penelitian merupakan suatu kerja ilmiah (*Scientific Work*) yang bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis dan konsisten.

Metode penelitian hukum merupakan suatu cara yang teratur (sistematis) dalam melakukan penelitian.³² Penelitian hukum jenis ini mengkonsepsikan hukum sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan (*Law in books*) atau hukum dikonsepsikan sebagai kaidah atau norma yang merupakan patokan berperilaku manusia yang dianggap pantas.³³

Descartes berpendapat mengenai metodologi yaitu bahwa memiliki pikiran yang jelas saja tidaklah cukup, poin paling penting adalah

³¹ Koentjaraningrat, 1997, *Metode-Metode Penelitian Masyarakat*, Gramedia, Jakarta. hal.16

³² Abdul kadir Muhammad, 2004, *Hukum dan Pnelitian Hukum*, Cetakan ke-1, Citra Aditya Bakti, Bandung. hal.57

³³ Amiruddin dan Zainal Asikin, 2004, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta. hal. 118

mengaplikasikannya secara jelas yaitu menerapkan secara metodologis.

Dalam metodologi terkandung empat dimensi pemikiran yaitu:

- a. Terdapat cara berpikir logis dan sistematis berdasarkan fakta, konsep, model nalar berpikir dan atau teori yang jelas;
- b. Penggunaan metode penelitian yang spesifik;
- c. Cara analisa ilmiah dan penarikan kesimpulan ilmiah yang tepat dan sistematis; dan
- d. Generalisasi suatu temuan menjadi suatu kesimpulan umum.

Mengacu kepada keempat dimensi tersebut dapat disimpulkan bahwa penguasaan metodologi dengan baik akan mencegah timbulnya ilmunan amatiran dan mendorong timbulnya rasa tanggung jawab yang lebih besar pada diri seorang atau ilmunan dalam mengembangkan ilmunya.³⁴

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan adalah deskriptif-analitis, yaitu dengan menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif yang berkaitan dengan permasalahan.³⁵

Penelitian deskriptif analitis sesuai dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis, karena dalam penelitian ini penulis berusaha menguraikan kenyataan-kenyataan yang ada atau fakta yang ada dan

³⁴ Bahder Johan Nasution, 2008, *Metode Penelitian Hukum*, Mandar Maju, Bandung. hal.13-14.

³⁵ Ronny Haniatjo Soemitro, 1990, *Metode Penelitian Hukum dan Jurumetri*, PT Ghalia Indonesia, Jakarta. hal. 97-98

mendeskripsikan sebuah masalah yang terdapat pada Rumusan Masalah.

3. Jenis dan Sumber Data.

Jenis dan Sumber data yang dipergunakan dalam penelitian ini ada tiga macam yaitu:

- a. Bahan Hukum Primer, terdiri dari Peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan Permasalahan yang diteliti, Tentang Undang- undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 jo Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, Undang-undang Nomor 48 tahun 2009 Tentang kekuasaan Kehakiman, Putusan Nomor 08/Pdt.G/2020/PN.Psw dan yurisprudensi.
- b. Bahan Hukum Sekunder, berupa bahan hukum studi kepustakaan, yaitu meliputi Buku-buku, Disertasi, Jurnal-jurnal, Tesis-tesis kamushukum dan artikel ilmiah lainnya.
- c. Bahan Hukum Tersier, berupa penjelasan hukum bahan Primer dan Sekunder yang berkaitan dengan penelitian meliputi, Kamus hukum, Kamus besar bahasa Indonesia, internet dan Surat kabar.

4. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data yang dilakukan dalam penelitian ini adalah sebagai dengan teknik memperoleh bahan hukum dengan cara penelitian kepustakaan (*Library Research*). Mengenai Penelitian semacam ini lazimnya juga disebut "*Legal Research*" yaitu mengumpulkan bahan

dari referensi-referensi yang mendukung terhadap penelitian ini (melakukan studi kepustakaan yang berupa dokumen-dokumen, literatur, artikel- artikel yang berhubungan dengan permasalahannya).

5. Metode Analisis Data

Analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis data kualitatif, yaitu analisis data yang tidak menggunakan angka-angka tetapi berdasarkan aturan perundang-undangan, literatur hingga dapat menjawab permasalahan dari penelitian ini. Semua data yang diperoleh kemudian dikelompokkan atas data yang sejenis untuk kepentingan analisis, dan disusun secara logis sistematis untuk selanjutnya ditarik kesimpulan dengan menggunakan metode pendekatan deduktif (pendekatan dengan menggunakan logika untuk menarik satu atau lebih kesimpulan). Kesimpulan adalah jawaban atau permasalahan yang diteliti, sehingga diharapkan akan memberikan solusi atas permasalahan dalam penelitian ini.

H. Sistematika Penulisan

Pembahasan hasil penelitian dijabarkan dan untuk mengantarkan pembaca pada inti isi yang diinginkan, maka sistematika tesis ini memuat tentang uraian isi bab-bab. Bagian utama yang ada dalam tesis secara garis besar sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini berisikan tentang Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah,

Tujuan Penelitian, Manfaat/Kegunaan Penelitian, Kerangka Konseptual, Kerangka Teoritik, Metode Penelitian dan Sistematika Penulisan Tesis.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini membahas mengenai Tinjauan Umum Tentang Hak Atas Tanah yang terdiri atas Pengertian Hak Atas Tanah, Jenis-Jenis Hak Atas Tanah. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Hak Atas Tanah yang terdiri atas Pengertian Pendaftaran Tanah, Dasar Hukum Pendaftaran Tanah, Tujuan Pendaftaran Tanah, Asas-Asas Pendaftaran Tanah, Tata Cara Pendaftaran Tanah, Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah, Alat Bukti Pendaftaran Tanah, Objek Pendaftaran Tanah. Tinjauan Umum Tentang Sertipikat Hak Atas Tanah yang terdiri atas Pengertian Sertipikat Hak Atas Tanah dan Fungsi Sertipikat Hak Atas Tanah. Tinjauan Umum Tentang Penyelesaian Sengketa Pertanahan yang terdiri dari Penyelesaian Sengketa melalui Mediasi dan Penyelesaian Sengketa melalui Pengadilan. Tinjauan Umum Pembatalan Hak Atas Tanah yang terdiri atas Pengertian Pembatalan Hak Atas Tanah, Obyek Pembatalan Hak katas Tanah, Prosedur Pembatalan Hak Atas Tanah. Tinjauan Umum Sengketa Tanah menurut Prespektif Islam

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini akan dipaparkan analisis dan hasil penelitian yang diperoleh penulis dengan menjawab setiap pokok permasalahan yang telah dikemukakan pada bab sebelumnya, bab ini terdiri dari 2 pembahasan yaitu : analis yuridis pembatalan sertipikat hak milik atas tanah akibat sengketa kepemilikan tanah hak atas tanah (Studi Putusan No. 08/Pdt.G/2020/PN.Psw

dan Bagaimana kedudukan hukum sertipikat hak milik atas tanah yang telah dibatalkan oleh pengadilan.

BAB IV : PENUTUP

Bab ini berisi tentang kesimpulan dari Hasil Penelitian, dan Saran atas Permasalahan yang telah penulis Paparkan.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Hak Atas Tanah

1. Pengertian Hak Atas Tanah

Hak-hak atas tanah termasuk salah satu hak-hak perseorangan atas tanah. Hak-hak Perseorangan atas tanah, adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya (perseorangan, kelompok orang secara bersama-sama, badan Hukum) untuk menguasai yang dapat mencakup menggunakan dan atau mengambil manfaat atas tanah tersebut. Hak atas tanah merupakan hak yang memberi keleluasaan kepada pemegang haknya untuk menggunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dimilikinya. Kata “menggunakan” memiliki arti bahwa bahwa tanah tersebut dapat difungsikan untuk mendirikan suatu bangunan, sedangkan kata mengambil manfaat diartikan, tanah tersebut dapat dimanfaatkan untuk kepentingan, pertanian, perkebunan, dan peternakan.³⁶

Menurut Soedikno Mertokusumo, wewenang yang dimiliki oleh pemegang pemegang hak atas tanah terhadap tanahnya dibagi menjadi 2 (dua), yaitu:

2. Wewenang Umum Wewenang yang bersifat umum yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya

³⁶ Urip Santoso. 2005. *Hukum Agraria & Hak-hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Meida Group, Jakarta. hlm. 82.

yang langsung berhubungan dengan tanah tersebut dalam batas-batas menurut UPPA dan peraturan hukum yang lainnya. yang dapat meliputi penggunaan dari bumi, air dan ruang yang ada di atasnya.

3. Wewenang Khusus Wewenang yang bersifat khusus yaitu penggunaan hak atas tanah sesuai dengan macam hak atas tanah yang dimilikinya, contohnya wewenang pada tanah Hak Milik adalah seseorang mempunyai wewenang atas tanahnya tersebut untuk kepentingan usaha (Pertanian, Perkebunan, dll) dan untuk mendirikan bangunan, pada wewenang tanah hak Guna Bangunan adalah seseorang mempunyai wewenang untuk mendirikan bangunan dan memiliki bangunan diatas tanah milik orang lain.³⁷

Pasal 4 ayat (2) UUPA disebutkan bahwa hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu, dalam batas-batas menurut Undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.³⁸

Rumusan Pasal 4 ayat (2) UUPA diatas, dapat diambil kesimpulan bahwa hak atas tanah adalah hak yang diterima oleh orang perseorangan atau badan hukum selaku pemegang kuasa atas tanah yang memberi wewenang kepada pemegangnya untuk mempergunakan tanah yang

³⁷ Soediikno Mertokusumo. 1998. *Hukum dan Politik Agraria*, Karunika. Jakarta. Universitas Terbuka. hlm. 45.

³⁸ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria

bersangkutan dalam batas-batas yang diatur oleh peraturan perundangundangan. Macam-macam penguasaan hak atas tanah diatur dalam Pasal 16 Ayat (1) UUPA.

2. Jenis-Jenis Hak Atas Tanah

a. Hak Milik

Hak milik menurut Pasal 20 UUPA adalah:

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

2) Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Pemberian sifat terkuat dan terpenuhi tidak berarti bahwa hak itu merupakan hak yang mutlak tak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat sebagaimana hak eigendom menurut pengertiannya yang asli dulu.³⁹

Sifat yang demikian bertentangan dengan sifat hukum adat dan fungsi sosial dari tiap-tiap hak. Kata-kata terkuat dan terpenuhi itu bermaksud untuk membedakannya dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan lainnya yaitu untuk menunjukkan bahwa diantara hak-hak atas tanah yang dapat dipunyai orang hak miliklah yang ter (paling) kuat dan terpenuhi.⁴⁰

Sifat khas dari hak milik ialah hak yang turun temurun, terkuat, dan terpenuhi. Bahwa hak milik merupakan hak yang kuat, berarti

³⁹ AP. Parlindungan, 2008, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Mandar Maju, Bandung, hlm. 137

⁴⁰ *Ibid*

hak itu tidak mudah hapus dan mudah dipertahankan terhadap gangguan pihak lain, oleh karena itu maka hak tersebut wajib untuk didaftarkan.⁴¹ Turun-temurun artinya hak itu dapat diwariskan berturut-turut ataupun dan diturunkan kepada orang lain tanpa perlu diturunkan derajatnya atau hak itu menjadi tiada atau harus memohon haknya kembali ketika terjadi perpindahan tangan.⁴² Hak milik tidak hanya berlangsung selama hidup orang yang memunyainya melainkan kepemilikannya akan dilanjutkan oleh ahliwarisnya setelah dia meninggal dunia.

Terpenuhi maksudnya hak milik itu memberikan wewenang yang paling luas kepada yang mempunyai hak jika dibandingkan dengan hak-hak yang lain. Hak milik bias merupakan induk dari hak-hak lainnya, artinya seorang pemilik hak milik atas tanah dapat menyewakan, membagi hasil, menggadaikan, menyerahkan tanah itu kepada orang lain dengan hak guna bangunan atau hak pakai.

Sifat dan ciri hak milik :⁴³

- 1) Hak milik adalah hak yang terkuat (Pasal 20 UUPA) sehingga harus didaftarkan.
- 2) Dapat beralih, artinya dapat diwariskan kepada ahli warisnya. (Pasal 20 UUPA).
- 3) Dapat dialihkan kepada pihak yang memenuhi syarat. (Pasal 20 jo Pasal 26 UUPA).

⁴¹ Adrian sutendi *op. cit.*, hal. 61

⁴² AP perlindungan *loc. Cit*, hal. 137

⁴³ *Ibid*

- 4) Dapat menjadi induk dari hak-hak atas tanah yang lain, artinya dapat dibebani dengan hak-hak atas tanah lain.
- 5) Dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan. (Pasal 25 UUPA).
- 6) Dapat dilepaskan oleh yang mempunyai hak atas tanah. (pasal 27 UUPA).
- 7) Dapat diwakafkan. (Pasal 49 ayat (3) UUPA).

Adapun yang dapat mempunyai hak milik menurut Pasal 21 UUPA, yaitu :

- 1) Warga Negara Indonesia

Dalam hal ini tidak dibedakan antara warga negara yang asli dengan yang keturunan asing.

- 2) Badan-Badan Hukum Yang Ditetapkan Oleh Pemerintah.

Pada umumnya, suatu badan hukum tidak dapat mempunyai hak milik selain yang ditetapkan oleh pemerintah.

Adapun badan hukum yang dapat mempunyai hak milik, seperti yang telah diatur di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah,⁴⁴

- 1) Bank-bank yang didirikan oleh negara;
- 2) Perkumpulan-perkumpulan koperasi pertanian yang didirikan berdasarkan Undang-Undang Nomor 79

⁴⁴ *Ibid* Hal 63.

Tahun 1963;

- 3) Badan-badan Keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Agama;
- 4) Badan-badan sosial yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Sosial.

b. Hak Guna Usaha

Hak Guna Usaha adalah Hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dalam jangka waktu 25 atau 30 tahun dan dapat diperpanjang 25 tahun, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan yang luasnya paling sedikit 5 Hektare dengan ketentuan bila luasnya 25 Ha atau lebih, harus memakai investasi modal yang layak dan tehnik perusahaan yang baik, dapat beralih dan dialihkan pada pihak lain serta dapat dijadikan jaminan hutang dengan di bebani Hak tanggungan.⁴⁵

Berlainan dengan hak milik, tujuan penggunaan tanah yang dipunyai dengan hak guna usaha itu terbatas, yaitu pada usaha pertanian, perikanan, dan peternakan. Hak guna usaha hanya dapat diberikan oleh negara.

Peraturan Pemerintah No. 40 tahun 1996 telah diterbitkan ketentuan-ketentuan tentang Hak Guna Usaha yang diatur dari pasal 1 hingga pasal 18, dan kalau melihat apa yang diatur dalam PP No. 40 tahun 1996 tersebut terdapat beberapa ketentuan yang

⁴⁵ Pasal 28 dan Pasal 33 UUPA

memperkaya ketentuan tentang Hak Guna Usaha ini dengan tidak beralih dari ketentuan yang sudah ada. Seterusnya ketika mulai berlaku UUPA, maka hak erfpacht yang sudah ada sebelum berlaku UUPA, dikonversi menjadi Hak Guna Usaha atas sisa waktunya dengan batas maksimum tanggal 28 september 1980 atau selambat-lambatnya 20 tahun (Pasal III ketentuan Konversi).⁴⁶

Berdasarkan Pasal 30 ayat (1) UUPA jo Pasal 2 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996, hak guna usaha dapat dipunyai oleh:

- 1) Warga Negara Indonesia.
- 2) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Ayat 2 pasal 30 ini telah ditentukan dengan tegas jika Hak Guna Usaha ini jatuh kepada bukan warga Negara Indonesia ataupun pemiliknya bukan lagi warga Negara Indonesia maka dia harus melepaskan kembali kepada warga Negara Indonesia dalam jangka waktu 1 tahun dengan ancaman hak itu menjadi hapus karena hukum, sungguhpun hak-hak orang lain yang terlekat akan diindahkan, seperti tanah itu sudah ada dalam terikat hak tanggungan. Dengan demikian orang asing tidak dapat mempunyai hak atas tanah di Indonesia seperti diatur dalam pasal 9 UUPA.⁴⁷

Pasal 29 UUPA, jangka waktu hak guna usaha adalah selama 25 tahun atau 35 tahun dan atas permohonan pemegang hak dapat

⁴⁶ AP perlindungan op. Cit., hal. 161

⁴⁷ AP. Parlindungan, 1992, *Beberapa Pelaksanaan Kegiatan dari UUPA*, Mandar Maju, Jakarta, hal. 15

diperpanjang paling lama 25 tahun. Hak guna usaha ini berbeda dengan Hak *Erfpacht* atau *konsensus* yang dapat diberikan atau diperjanjikan untuk 75 tahun.

Dengan demikian maka sifat-sifat dari Hak Guna Usaha adalah:⁴⁸

- 1) Hak atas tanah untuk mengusahakan tanah Negara untuk keperluan perusahaan pertanian, perikanan dan peternakan.
- 2) Jangka waktu 25 atau 35 tahun dan dapat diperpanjang dengan waktu 25 tahun.
- 3) Luas minimum 5 hektar jika luasnya lebih dari 25 hektar, harus mempergunakan teknik perusahaan yang baik.
- 4) Dapat beralih dan dialihkan.
- 5) Dapat dijadikan jaminan kredit dengan dibebani hak tanggungan.

Sesuai pasal 8 Peraturan Pemerintah No. 40 tahun 1996, maka pemerintah perlu memandang untuk memberikan waktu yang maksimal pada pemberian hak tersebut, dan dapat diberikan jangka waktu 60 tahun dengan catatan setelah sampai jangka waktu 35 tahun pertama haruslah dilaporkan untuk dicatat kembali pada sertifikat hak atas tanahnya dengan ketentuan pasal 9 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor. 40 tahun 1996 yaitu :⁴⁹

- 1) Tanahnya masih diusahakan dengan baik sesuai dengan

⁴⁸ H.Ali Achmad Chomzah, SH, 2002, *Hukum Pertanahan. Seri Hukum Pertanahan I Pemberian Hak atas Tanah Negara*. Jakarta, Prestasi Pustaka Publisher. Hal 17-18

⁴⁹ AP. Parlindungan, *komentar atas Undang-undang Pokon Agraria*, Op. cit., hal 165

keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak tersebut.

- 2) Syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak.
- 3) Pemegang hak masi memenuhi syarat sebagai pemegang hak.

Dalam ketentuan Pasal 34 UUPA jo pasal 17 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 40 tahun 1996, Hak Guna Usaha hapus karena:

- 1) Jangka waktunya berakhir;
- 2) Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi;
- 3) Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
- 4) Dicabut untuk kepentingan umum;
- 5) Diterlantarkan;
- 6) Tanahnya musnah;
- 7) Ketentuan dalam Pasal 30 ayat (2) UUPA yaitu bahwa pemegang hak tidak memenuhi syarat dan dalam waktu tertentu tidak memindahkan/melepaskan pada pihak lain yang memenuhi syarat.

c. Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan dahulu sebelum diatur dalam Hukum Nasional Agraria bernama Hak Opstal, yang dalam Hukum Agraria Barat dan pengaturannya diatur dalam Pasal 711 BW berarti Hak Menumpang Karang, yaitu suatu hak kebendaan untuk mempunyai

gedung-gedung, bangunan dan penanaman diatas pekarangan orang lain. Setelah Hukum Agraria Nasional berlaku Hak Opstal atau Hak Menumpang Karang dikonversi menjadi Hak Guna Bangunan.

Pasal 35 UUPA, disebutkan bahwa :

- 1) Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun
- 2) Atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunan jangka waktu tersebut dalam Ayat (1) dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun
- 3) Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Subjek pemegang Hak Guna Bangunan menurut Pasal 36 ayat (1), maka yang dapat mempunyai Hak Guna Bangunan adalah:

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

Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Peralihan Hak Guna Bangunan terjadi karena jual beli, tukar menukar, penyertaan dalam modal, hibah, dan pewarisan Hapusnya Hak Guna Bangunan dalam Pasal 35 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 menyebutkan karena :

- 1) Berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya atau dalam perjanjian pemberiannya;
- 2) Dibatalkan oleh pejabat yang berwenang pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak milik sebelum jangka waktu berakhir, karena :
 - a) tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban memegang hak, dan atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ketentuan mengenai kewajiban pemegang HGB;
 - b) tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian HGB antara pemegang HGB dan pemegang Hak Milik atau perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan;
 - c) putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.
- 3) Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir;
- 4) Dicabut berdasarkan Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-hak Atas Tanah Dan Benda-benda Yang Ada Di Atasnya;
- 5) Ditelantarkan;

- 6) Tanahnya musnah
- 7) Pemegang HGB yang tidak lagi memenuhi syarat sebagai pemegang HGB, dan dalam waktu 1 tahun tidak mengakhiri penguasaan HGB

Pasal 38 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996

menyebutkan bahwa :

“Apabila Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan atau atas tanah Hak Milik hapus sebagaimana dimaksud Pasal 35, maka bekas pemegang Hak Guna Bangunan wajib menyerahkan tanahnya kepada pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik dan memenuhi ketentuan yang sudah disepakati dalam perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan atau perjanjian pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik.”

Penjelasan Pasal 38 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 disebutkan bahwa penyelesaian penguasaan bekas Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan dan atas tanah Hak Milik sesudah Hak Guna Bangunan itu hapus dilaksanakan sesuai perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan antara pemegang Hak Pengelolaan dan pemegang Hak Guna Bangunan atau perjanjian pemberian Hak Guna Bangunan antara pemegang Hak Milik dan pemegang Hak Guna Bangunan.

d. Hak Pakai

Hak Pakai adalah suatu hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan di dalam keputusan perjanjian oleh Pejabat yang

berwenang memberikannya atau didalam perjanjian dengan pemilik tanahnya. Hak ini berlaku di dalam jangka waktu tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu.

Menurut PP Nomor 40 Tahun 1996 Pasal 39 Subjek Hak Pakai atau yang dapat mempunyai Hak Pakai adalah :

- 1) Warga Negara Indonesia;
- 2) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
- 3) Departemen, Lembaga Pemerintah Non Departemen, dan Pemerintah Daerah;
- 4) Badan-badan keagamaan dan sosial;
- 5) Orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
- 6) Badan Hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia;
- 7) Perwakilan Negara asing dan perwakilan badan Internasional.

B. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Hak Atas Tanah

1. Pengertian Pendaftaran Tanah

Istilah Pendaftaran tanah berasal dari kata “*Cadastre*” dalam bahasa Belanda merupakan istilah teknis untuk suatu yang menunjukkan pada luas, nilai dan kepemilikan (atau lain-lain alas hak) terhadap suatu bidang tanah. Sedangkan kata “*Cadastre*” berasal dari bahasa latin

“*Capitastrum*” yang berarti suatu register atau capita atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah romawi (*Capotatio Terrens*).⁵⁰

Pengertian pendaftaran tanah terdapat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pada Pasal 1 angka 1 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 rumah susun, termasuk pemberian sertipikat 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 ”.

Pengertian di atas menunjukkan bahwa ada berbagai macam kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah yang berurutan, saling berkaitan satu sama lain dan merupakan suatu kesatuan untuk memperoleh apa yang disebut sertipikat. Kegiatan pendaftaran tanah tidak hanya diadakan sekali tetapi untuk seterusnya apabila terjadi perubahan terhadap tanah maupun pemegang haknya sehingga sesuai dengan kenyataan terakhir yang ada berlandaskan peraturan hukum yang ada.

2. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah dalam Undang-Undang Pokok Agraria diatur dalam Pasal 19 ayat (1) dan (2), bahwa :

- a. untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut

⁵⁰ A.P. Parlindungan, 1999, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Cetakan I, Mandar Maju, Bandung, hal. 18

ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah.

- b. Pendaftaran tanah dalam ayat 1 pasal ini meliputi :
- 1) Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;
 - 2) Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
 - 3) Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat.

Pasal 19 ayat (1) dan (2) pemerintah ditugaskan untuk melakukan pendaftaran tanah. Selain itu pendaftaran tanah juga mewajibkan pemegang hak atas tanah untuk melakukan pendaftaran haknya. Hal ini diatur dalam beberapa pasal dalam UUPA, yaitu Pasal 23 mengenai pendaftaran Hak Milik, Pasal 32 mengenai Pendaftaran Hak Guna Usaha dan Pasal 38 mengenai Pendaftaran Hak Guna Bangunan. Sehubungan dengan itu UUPA memerintahkan diselenggarakannya pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum sebagaimana yang dimaksud di atas. Pendaftaran tanah kemudian diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961, tetapi karena peraturan ini dianggap belum dapat memberikan hasil yang maksimal maka dilakukan penyempurnaan terhadap peraturan ini yaitu dengan berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Sebagai peraturan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut berlaku pula Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997.

a. Tujuan Pendaftaran Tanah

Tujuan Pendaftaran tanah adalah untuk memberikan suatu kepastian hukum di bidang pertanahan, seperti yang ada dalam Pasal 19 UUPA.

Rincian lebih lanjut tujuan pendaftaran tanah diatur dalam PP Nomor 24 tahun 1997 pada Pasal 3, bahwa:

Pendaftaran tanah bertujuan:

- 1) untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- 2) Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
- 3) Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Untuk memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak yang bersangkutan dan agar dapat dengan mudah membuktikan haknya maka diberikanlah suatu sertipakat hak atas tanah. Untuk menyediakan informasi sebagaimana dalam Pasal 3 huruf b Kantor Pertanahan bersifat terbuka, sehingga pihak-pihak yang

berkepentingan dapat dengan mudah mencari data fisik dan data yuridis tentang suatu bidang tanah yang sudah terdaftar. Sedangkan untuk tertib administrasi pertanahan maka pendaftaran tanah tidak hanya dilakukan sekali tapi secara terus-menerus mengikuti perbuatan hukum dan peristiwa hukum yang mengakibatkan data fisik maupun data yuridis pada suatu bidang tanah mengalami suatu perubahan.

Menurut J.B. SOESANTO, dalam diktatnya *Hukum Agraria I* menyatakan bahwa tujuan pendaftaran tanah adalah:⁵¹

- 1) Memberikan kepastian hukum, yaitu kepastian mengenai bidang teknis (kepastian mengenai letak, luas dan batas-batas tanah yang bersangkutan). Hal ini diperlukan untuk menghindarkan sengketa dikemudian hari, baik dengan pihak yang menyerahkan maupun pihak-pihak yang mempunyai tanah.
- 2) Memberikan kepastian hak, yaitu ditinjau dari segi yuridis mengenai status hukum, siapa yang berhak atasnya (siapa yang mempunyai) dan ada tidaknya hak-hak dan kepentingan pihak lain (pihak ketiga). Kepastian mengenai status hukum dari tanah yang bersangkutan diperlukan, karena dikenal tanah-tanah dengan bermacam-macam status hukum, yang masing-masing memberikan wewenang dan meletakkan

⁵¹ J.B. Soesanto. *Hukum Agraria I*. Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Semarang, Semarang, hal. 90

kewajiban-kewajiban yang berlainan kepada pihak yang mempunyai hal mana akan terpengaruh pada harga tanah.

- 3) Memberikan kepastian subyek, yaitu kepastian mengenai siapa yang mempunyai diperlukan untuk mengetahui dengan siapa kita harus berhubungan untuk dapat melakukan perbuatan-perbuatan hukum secara sah mengenai ada atau tidak adanya hak-hak dan kepentingan pihak ketiga, diperlukan untuk mengetahui perlu atau tidaknya diadakan tindakan-tindakan tertentu untuk menjamin penguasaan dan penggunaan tanah yang bersangkutan secara efektif dan aman.

b. Asas-asas Pendaftaran Tanah

Menurut Pasal 2 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka.⁵²

- 1) Asas Sederhana adalah agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama pada pemegang hak atas tanah.
- 2) Asas Aman dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa, pendaftaran tanah harus diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan

⁵² Boedi Harsono, 2005, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, hal. 471.

kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.

- 3) Asas Terjangkau artinya dapat dijangkau oleh golongan ekonomi lemah dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuannya, artinya pendaftaran tanah harus dapat terjangkau oleh pihak-pihak yang memerlukan.
- 4) Asas Mutakhir artinya data-data yang ada didalam atau diperoleh dari penyelenggaraan pendaftaran tanah harus dijaga eksistensinya, sehingga data terpelihara sesuai dengan kenyataan yang terjadi dilapangan.
- 5) Asas Terbuka artinya melalui penyelenggaraan pendaftaran tanah, bagi masyarakat maupun pemerintah yang ingin memperoleh keterangan data fisik dan data yuridis, akan dapat memperoleh data yang benar setiap saat di Kantor Pertanahan.

c. **Tata Cara Pendaftaran Tanah**

Pada dasarnya cara pendaftaran tanah terbagi menjadi 2 yaitu sebagai berikut:

- 1) Pendaftaran Tanah Secara Sistematis

Berdasarkan Pasal 1 angka 10 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang dimaksud dengan Pendaftaran tanah Secara Sistematis adalah Pendaftaran yang dilakukan di Kantor Pertanahan secara serentak, hal ini merupakan pendaftaran pertama kali dan meliputi semua objek

tanah yang belum terdaftar sama sekali dalam wilayah atau bagian wilayah suatu Desa atau kelurahan.

Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah, maka disini sebagai penyelenggara adalah Badan Pertanahan Nasional (BPN), yang pelaksanaannya dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat, kecuali terhadap kegiatan-kegiatan tertentu yang bersangkutan ditugaskan kepada pejabat yang lainnya, hal ini sesuai Peraturan Pemerintah Nomor. 24 Tahun 1997 atau peraturan perundang-undangan yang berkaitan. Dalam hal kegiatan-kegiatan tertentu, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dibantu oleh Pejabat Lain, diantaranya:

- a) Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);
- b) Panitia Ajudikasi;
- c) Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW);
- d) Pejabat dari Kantor Lelang;
- e) Kepala Desa/Kepala Kelurahan.⁵³

Penyelenggaraan pendaftaran tanah secara sistematis, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dibantu oleh Panitia Ajudikasi. Berdasarkan inisiatifnya, pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis dibagi menjadi 2, yaitu:

- a) Pendaftaran tanah secara sistematis dalam rangka

⁵³ Urip Santoso, *Op.cit.* hlm. 137.

Program Pemerintah. Kepala Badan Pertanahan Nasional membentuk Panitia Ajidukasi untuk melaksanakan Pendaftaran tanah tersebut.;

- b) Pendaftaran tanah secara sistematis dengan swadaya masyarakat. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi membentuk Panitia Ajudikasi untuk melaksanakan Pendaftaran tanah secara sistematis ini.

Prosedur Pendaftaran tanah secara sistematis menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, adalah:⁵⁴

- a) Kepala Badan Pertanahan Nasional menyusun rencana kerja yang kemudian dilaksanakan di wilayah-wilayah yang telah ditentukan (pasal 13 ayat 2).
- b) Kepala Badan Pertanahan Nasional atau pejabat yang ditunjuk membentuk panitia ajudikasi bersama kantor pertanahan Kabupaten/kota untuk melaksanakan pendaftaran secara sistematis (Pasal 8).
- c) Pembuatan Peta dasar pendaftaran, merupakan tahap awal dalam pendaftaran, yang mana badan Pertanahan Nasional menyelenggarakan Pengukuran, pemasangan, pemetaan, dan pemeliharaan titik-titik disetiap Kabupaten/ kota dengan teknik Nasional sebagai kerangka dasarnya. Apabila dalam suatu daerah belum

⁵⁴ Urip Santoso, *Op.cit.* hlm. 144-149.

ada titik-titik teknis nasional, maka dapat digunakan dengan teknik lokal (Pasal 15 dan pasal 16).

- d) Penetapan batas Bidang-bidang tanah ditujukan untuk mendapatkan data fisik, bidang-bidang tanah yang akan dipetakan diukur, setelah ditetapkan maka ditandai batas-batas disetiap sudut dalam bidang tanah tersebut, penetapan batas-batas harus ada persetujuan dari tanah yang bersebelahan dengannya yang dituangkan dalam berita acara yang ditandatangani oleh pihak yang bersangkutan (Pasal 17 – 19).
- e) Pembuatan Peta Dasar pendaftaran adalah proses apabila Penetapan batas bidang-bidang tanah telah dilakukan (pasal 20).
- f) Pembuatan daftar tanah apabila tanah tersebut sudah dipetakan yang kemudian diberi nomor pendaftarannya pada Peta Pendaftaran dibukukan dalam daftar tanah (Pasal 21).
- g) Pembuatan Surat Ukur pada bidang-bidang tanah yang sudah diukur dan sudah dipetakan ditujukan untuk keperluan pendaftaran haknya (Pasal 22).
- h) Pengumpulan dan Penelitian data yuridis, data yang dimaksud disini seperti Letter C/Pethok D dan lain sebagainya hak atas tanah yang dikonversi dari hak-hak

lama berupa bukti tertulis, apabila bukti tertulis tersebut tidak ada maka dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik tanah tersebut selama 20 tahun berturut-turut (Pasal 24 dan 25).

- i) Pengumuman hasil penelitian data yuridis dan hasil pengukuran, diumumkan selama 30 hari dimaksudkan apabila ada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan atas tanah yang didaftarkan tersebut. apabila ada yang mengajukan keberatan maka pihak ajudikasi secepat-cepatnya melakukan musyawarah mufakat atas keberatan tersebut (pasal 26 dan 27).
- j) Pengesahan hasil pengumuman penelitian data fisik dan data yuridis, setelah 30 hari pengumuman berakhir, maka pendaftaran tersebut disahkan dengan berita acara yang mencakup pembukuan hak atas tanah yang bersangkutan dalam buku tanah, pengakuan hak atas tanah dan pemberian hak atas tanah (Pasal 28).
- k) Pembukuan Hak yang dilakukan dalam buku tanah yang memuat data yuridis dan fisik tanah yang didaftarkan tersebut. Pembukuan hak ini didasarkan dengan bukti hak lama dan berita acara pengesahan pengumuman data fisik dan data yuridis (pasal 29).
- l) Penerbitan Sertipikat yang dilakukan oleh Kantor

Pertanahan Kabupaten/kota setempat yang ditandatangani oleh Ketua Panitia Ajudikasi atas nama kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/kota. Sertifikat tersebut diterbitkan berdasarkan data fisik dan data yuridis yang telah terdaftar dalam buku tanah (Pasal 31).

2) Pendaftaran Tanah Secara Sporadik

Pasal 1 angka 11 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang dimaksud dengan pendaftaran tanah secara sporadik kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan pertama kali mengenai objek hak atas tanah dalam suatu wilayah atau bagian wilayah dalam suatu desa/kelurahan secara individual atau massal di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat.⁵⁵

Penyelenggaraan pendaftaran tanah, tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/kota, Kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 atau peraturan perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada pejabat lain. Dalam pendaftaran tanah secara Sporadik, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dibantu Pejabat lain, yaitu:⁵⁶

- a) Panitia A;
- b) Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);

⁵⁵ *Ibid* . hlm. 172.

⁵⁶ *Ibid* . hlm. 173.

- c) Kepala Desa/Kepala Kelurahan;
- d) Kepala Kecamatan.

Kegiatan Pendaftaran tanah yang termasuk pendaftaran tanah untuk pertama kalinya, adalah:

- a) Pendaftaran atas bidang tanah yang belum terdaftar (bersertipikat) oleh pemegang hak atas tanah baik yang bersifat individual atau massal.
- b) Pendaftaran Pemberian Hak Atas Tanah Negara
- c) Pendaftaran Pemberian Hak Pengelolaan
- d) Pendaftaran wakaf tanah Hak Milik
- e) Pendaftaran Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun
- f) Pendaftaran Pemberian Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah Hak Milik
- g) Pendaftaran pemberian Hak Tanggungan.⁵⁷

Prosedur dari pendaftaran tanah secara Sporadik hampir sama dengan pendaftaran tanah secara sistematis, yang membedakan adalah tidak adanya rencana kerja dalam sporadik, karena permohonan ini memang dimintakan oleh orang perorangan.

d. Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah

Sistem publikasi pendaftaran tanah tergantung pada asas hukum yang dianut oleh suatu negara dalam mengalihkan hak atas tanahnya.

⁵⁷ *Ibid.* hlm. 174.

Ada beberapa sistem publikasi pendaftaran tanah yang dianut oleh negara-negara yang menyelenggarakan pendaftaran tanah, yakni sistem Torrens, sistem negatif dan sistem positif.⁵⁸

1) Sistem Torrens.

Sistem Torrens berasal dari Australia Selatan, diciptakan oleh Sir Robert Torrens. Sistem ini lebih dikenal dengan nama The Real Property Act atau Torrens Act yang mulai berlaku di Australia Selatan sejak tanggal 1 Juli 1858 dan sistem ini sekarang dipakai di banyak Negara, antara lain Aljazair, Tunisia, Kongo, Spanyol, Norwegia, Malaya, Kepulauan Fiji, Canada dan Yamaica Trinidad. Dalam detailnya sistem Torrens disempurnakan dengan tambahan-tambahan dan perubahan-perubahan yang disesuaikan dengan hukum materialnya masing-masing.⁵⁹

Pelaksanaan sistem Torrens, setiap pendaftaran hak atas tanah sebelum dicatat dalam buku tanah, maka terlebih dahulu dilakukan pemeriksaan dan penyelidikan yang sangat teliti terhadap data yang disampaikan oleh pemohon.

Kelebihan sistem Torrens dibandingkan dengan sistem negatif adalah ketidakpastian diganti dengan kepastian, biaya lebih murah dan waktu yang digunakan lebih singkat,

⁵⁸ Bachtiar Effendi, 1993, *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah*, Alumni, Bandung, hal. 47.

⁵⁹ 6 Bachtiar Effendi, 1993, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*, Alumni, Bandung. hal.30

ketidakjelasan dan berbelitnya uraian menjadi singkat dan jelas, persetujuan-persetujuan disederhanakan sedemikian rupa, sehingga setiap orang akan dapat mengurus sendiri setiap kepentingannya, penipuan sangat dihalangi, banyak hak-hak milik atas tanah yang berkurang nilainya karena ketidakpastian hukum hak atas tanah telah dikembalikan kepada nilai yang sebenarnya.

Sistem ini sertipikat tanah merupakan alat yang paling lengkap tentang hak dari pemilik yang tersebut di dalamnya serta tidak dapat diganggu gugat, demikian menurut Torrens. Ganti rugi terhadap pemilik sejati adalah melalui dana asuransi (*verzekeringsponds*) yang sebelumnya dikenakan pada pemohon hak dalam pendaftaran tanah. Untuk merubah buku tanah adalah tidak dimungkinkan, terkecuali jika memperoleh sertipikat tanah dimaksud melalui cara pemalsuan dengan tulisan atau diperoleh dengan penipuan.

2) Sistem Positif.

Sistem positif, suatu sertipikat tanah yang diberikan berlaku sebagai tanda bukti hak atas tanah yang mutlak serta merupakan satu-satunya tanda bukti hak atas tanah. Ciri pokok sistem ini adalah bahwa pendaftaran tanah/pendaftaran hak atas tanah menjamin dengan sempurna bahwa nama yang terdaftar dalam

buku tanah adalah tidak dapat dibantah, kendatipun ia ternyata bukan pemilik yang berhak atas tanah tersebut. Sistem positif ini memberikan kepercayaan yang mutlak kepada buku tanah. Pejabat dalam sistem ini bersifat sangat aktif, mereka menyelidiki apakah hak atas tanah yang dipindahkan itu dapat untuk didaftar ataukah tidak, menyelidiki identitas para pihak, wewenangnya dan apakah formalitas-formalitas yang diisyaratkan untuk itu telah dipenuhi atau tidak. Menurut sistem ini hubungan hukum antara hak dari orang yang namanya terdaftar dalam buku tanah dengan pemberi hak sebelumnya terputus sejak hak tersebut didaftar.

e. Alat Bukti Pendaftaran Tanah

1) Saat berlakunya PP 10/1961.

Pendaftaran tanah pertama kali yang berasal dari tanah bekas hak adat (yasan dsb) saat berlakunya PP 10/1961, alat bukti yang digunakan adalah sebagai berikut:

- a) Surat pajak hasil bumi/petok D lama/perponding Indonesia dan segel-segel lama atau,
- b) Keputusan penegasan/pemebrian hak dari instansi yang berwenang.
- c) Surat asli jual beli, hibah, tukar menukar dan lain sebagainya.
- d) Pernyataan pemilik tanah bahwa tanah tersebut tidak

dalam sengketa dan tidak di jadikan tanggungan hutang, serta sejak kapan di miliki.

2) Saat berlakunya PP 24/1997

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengatur alat bukti pendaftaran hak atas tanah menjadi dua, yaitu alat bukti hak baru dan bukti lama.

a) Alat Bukti hak baru

Menurut ketentuan pasal 23 PP Nomor 24 tahun 1997, untuk keperluan pendaftaran hak atas tanah baru dibuktikan dengan :

- (1) Penetapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang pemberian hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku, apabila hak tersebut berasal dari tanah negara atau tanah hak pengelolaan.
- (2) Asli Akta PPAT yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang hak milik kepada penerima hak yang bersangkutan apabila mengenai hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah hak milik.
- (3) Hak pengelolaan dibuktikan dengan penetapan pemberian hak pengelolaan oleh pejabat yang berwenang.
- (4) Tanah wakaf dibuktikan dengan akta ikrar wakaf

- (5) Hak milik atas satuan rumah susun dibuktikan dengan akta pemisahan
- (6) pemberian hak tanggungan dibuktikan dengan akta pemberian hak tanggungan.

Alat-alat bukti tersebut merupakan alat bukti tertulis yang merupakan alat bukti otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna. Alat bukti yang cukup untuk membuktikan adanya hak yang terkandung dalam surat bukti dimaksud sehingga orang tidak perlu mengajukan bukti lain. Kewajiban Kepala Kantor Pertanahan hanya sebatas meneliti kebenaran formal alat bukti, apakah diterbitkan oleh pejabat yang berwenang dan sesuai dengan peraturan hukum yang berlaku.

Kebenaran material tidak menjadi tanggung jawab Kepala Kantor Pertanahan, apabila alat bukti tersebut setelah di daftarkan dan sertipikat telah diterbitkan ada pihak lain yang mendalilkan bahwa alat bukti tersebut palsu, atau dibuat karena paksaan, kekilapan, atau penipuan, tidak tanggungjawab pejabat yang mendaftarkan hak tersebut. Pihak lain yang mendalilkan alat bukti cacat hukum dapat mengajukan pembatalan alat bukti ke Pengadilan dan harus membuktikan adanya cacat hukum. Apabila alat bukti pendaftaran tersebut dibatalkan oleh putusan hakim dan

telah berkekuatan hukum tetap, maka dapat dijadikan dasar Kepala Kantor untuk membatalkan pendaftaran hak dan penerbitan sertipikat.

b) Alat bukti hak lama

Alat bukti hak lama, menurut Pasal 24 ayat (1) PP No. 24 tahun 1997, adalah sebagai berikut :

“ Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti menguasai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis Keterangan saksi Keterangan dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh panitia Ajukisasi dan pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya. ”

Alat-alat bukti tertulis dimaksud dapat berupa

- (1) Grosse akta eigendom yang diterbitkan berdasarkan overschrijving ordonantie (staatblad 1834-27) yang telah dibubuhi catatan, bahwa hak eigendom yang bersangkutan dikonversi menjadi hak milik.
- (2) Grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan overschrijving ordonantie (staatblad 1834-27) sejak berlakunya UUPA sampai tanggal

pendaftaran tanah dilaksanakan menurut peraturan pemerintah No.10 tahun 1961 di daerah yang bersangkutan.

(3) Surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan peraturan swapraja yang bersangkutan atau

(4) Sertipikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor : 9 tahun 1959 atau

(5) Surat Keputusan Pemberian Hak MILIK DARI pejabat yang berwenang baik sebelum ataupun sejak berlakunya UUPA yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan tetapi telah dipenuhi sesuai kewajiban yang disebut di dalamnya atau

(6) Akta pemindahan hak yang dibuat di bawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh kepala adat/ Kepala Desa/Kelurahan dibuat sebelum berlakunya peraturan pemerintah ini atau

(7) Akta Pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT yang tanahnya belum dibukukan atau

(8) Akta ikrar wakaf yang dibuat sebelum atau sejak mulai berlakunya Peraturan Pemerintah No. 28

tahun 1997 atau

- (9) Risalah lelang yang dibuat oleh pejabat yang berwenang yang tanahnya belum dibukukan atau
- (10) Surat penunjukan atau pemberian kaveling tanah pengganti, tanah yang diambil oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah atau
- (11) Petuk Pajak Bumi/Landrente, Girik, pipil, kekekitir dan verponding indonesia, sebelum berlakunya PP No. 10 tahun 1961 atau
- (12) Surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan atau
- (13) Lain-lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud dalam Pasal II, Pasal IV dan Pasal VII ketentuan-ketentuan konversi UUPA.

Alat bukti tertulis tidak ada sama sekali sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) tersebut pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 tahun secara berturut oleh pemohon pendaftaran tanah dan pendahulu-pendahulunya dengan syarat :

- (1) Penguasaan dan penggunaan tanah yang

bersangkutan dilakukan secara nyata dan dengan itikad baik selama 20 tahun atau lebih berturut-turut.

(2) Bahwa kenyataan penguasaan dan penggunaan tanah tersebut selama itu tidak diganggu gugat dan area itu dianggap diakui dan dibenarkan oleh masyarakat hukum adat⁷ atau desa/kelurahan yang bersangkutan.

(3) Bahwa hal-hal tersebut diperkuat kesaksian orang-orang yang dipercaya.

(4) Bahwa telah diberikan kesempatan kepada pihak lain untuk mengajukan keberatan melalui pengumuman sebagaimana dimaksud pasal 26.

f. Obyek Pendaftaran Tanah

Obyek hak atas tanah merupakan bidang-bidang tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia yang adapt di punyai dengan suatu pemilikan hak atas tanah oleh orang atau badan hukum menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁶⁰

Obyek hak merupakan sesuatu yang tidak mempunyai hak dan tidak menjadi pilihan dalam hukum, semata-mata hanya di obyekkan atau berguna bagi subyek hak. Dengan demikian dalam hukum perdata yang menjadi obyek hak itu adalah benda, diantaranya

⁶⁰ S. Chandra, 2005, *Sertipikat Kepemilikan Hak Atas Tanah*, Grasindo Jakarta, hal. 11

adalah benda tak bergerak, misalnya tanah.⁶¹

Ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 pada penjelasan umum dinyatakan bahwa tugas pendaftaran tanah itu sekarang mengenai semua tanah di wilayah Republik Indonesia, sedang sebelumnya terutama hanya mengenai tanah-tanah dengan apa yang disebut hak barat saja. Jadi obyek pendaftaran tanah pada saat berlakunya PP 10 tahun 1961 adalah tanah bekas hak adat (yasan dll) dan tanah bekas hak barat.

Ketentuan Peraturan pemerintah Nomo 24 tahun 1997, pasal 9 ayat (1), yang menjadi obyek pendaftaran tanah meliputi :

- 1) Bidang-bidang tanah yang di punyai dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai;
- 2) Tanah hak Pengelolaan;
- 3) Tanah Wakaf;
- 4) Hak Milik atas Satuan Rumah Susun;
- 5) Hak Tanggungan;
- 6) Tanah Negara.

C. Tinjauan Umum Hak Milik Atas Tanah

1. Pengertian Sertipikat Hak Atas Tanah.

a. Menurut UUPA

Pasal 19 ayat (2) menyatakan bahwa sertipikat adalah surat

⁶¹ Marhainis Abdulhay, 1984, *Hukum Perdata Material*, PT. Pradya Paramita, Jakarta, hal. 28

tanda bukti hak atas tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Sertipikat sebagai surat bukti tanda hak, diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan, sesuai dengan data fisik yang ada dalam surat ukur dan data yuridis yang telah di daftar dalam buku tanah.⁶²

b. Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961

Sertipikat terdiri atas salinan buku tanah yang memuat data yuridis dan surat ukur yang memuat fisik hak yang bersangkutan, yang di jilid menjadi satu dalam suatu sampul dokumen (Pasal 13).

c. Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

Sertipikat adalah satu lembar dokumen sebagai surat tanda bukti hak yang memuat data fisik dan data yuridis obyek yang di daftar untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing di bukukan dalam buku tanah.

Selain pengertian sertifikat yang diberikan oleh undang-undang secara otentik, ada juga pengertian sertifikat yang diberikan oleh para sarjana. Salah satunya adalah K. Wantjik Saleh yang menyatakan bahwa sertifikat adalah salinan buku tanah dan surat ukurnya setelah dijilid menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri.⁶³ Dari pengertian di atas penulis berpendapat bahwa sertipikat Hak Atas

⁶² Boedi Harsono, *Ibid*, hal 500

⁶³ Irawan Soerodjo, 2002, *Kepastian Hukum Pendaftaran Hak Atas Tanah di Indonesia*, Aekola Surabaya, Surabaya., hlm 86

Tanah adalah surat tanda bukti hak yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, dimana data tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

2. Fungsi Sertipikat Hak Atas Tanah

Sertipikat sebagai alat bukti yang kuat. Dalam Pasal 32 Ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 disebut kan bahwa ‘Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah. Artinya bahwa semua keterangan yang tercantum di dalam sertipikat mempunyai kekuatan hukum dan harus di terima sebagai keterangan yang benar sepanjang tidak ada bukti lain yang dapat membuktikan sebaliknya.

Sertipikat Hak Atas Tanah membuktikan bahwa seseorang atau suatu badan hukum mempunyai suatu hak atas bidang tanah tertentu. Sertipikat Hak Atas Tanah berfungsi untuk memberikan kepercayaan bagi pihak bank/kreditur untuk meberikan jaminan utang kepada pemiliknya.⁶⁴

Tujuan dari diterbitkannya sertipikat Hak Atas Tanah adalah untuk kepentingan dari pemegang hak yang didasarkan pada data fisik dan data

⁶⁴ Adrian Sutedi, 2006, *Kekuatan Hukum Berlakunya Sertipikat Sebagai Tanda Bukti Hak*, Cipta Jaya, Jakarta, hal..27.

yuridis sebagaimana yang telah didaftarkan dalam buku tanah. Adanya sertipikat dapat menjadi bukti autentik dari si pemegang sertipikat sehingga apabila ada pihak lain yang menganggap bahwa tanah tersebut adalah miliknya, pemegang sertipikat memiliki bukti yang kuat bahwa secara hukum dia adalah pemilik tanah tersebut.⁶⁵

D. Tinjauan Umum Penyelesaian Sengketa Pertanahan

Sengketa tanah tidak dapat dihindari di zaman sekarang, ini disebabkan karena berbagai kebutuhan tanah yang sangat tinggi di zaman sekarang sementara jumlah bidang tanah terbatas. Hal ini tersebut menuntut perbaikan dalam bidang penataan dan penggunaan tanah untuk kesejahteraan masyarakat dan terutama kepastian hukumnya. Untuk itu berbagai usaha yang dilakukan pemerintah yaitu mengupayakan penyelesaian sengketa tanah dengan cepat untuk menghindari penumpukan sengketa tanah, yang dapat merugikan. Masyarakat misalnya tanah tidak dapat digunakan karena tanah tersebut dalam 2 sengketa. Pada dasarnya pilihan penyelesaian sengketa dapat dilakukan dengan 2 (dua) proses yaitu proses penyelesaian sengketa melalui mediasi di luar pengadilan dan proses penyelesaian sengketa melalui litigasi di dalam pengadilan,

1. Penyelesaian sengketa melalui Mediasi

Keputusan Kepala BPN Nomor 34 Tahun 2007. Pelaksanaan model ini dilakukan oleh pejabat/pegawai yang ditunjuk dengan surat tugas/surat

⁶⁵ Jimmy Joses Sembiring, 2010, *Paduan Mengurus Sertifikat Tanah*, Visi Media, Jakarta, hal. 43

perintah dari Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kanwil BPN, Kepala BPN. Jadi mediator yang menangani perkara tidak didasarkan pada kesepakatan para pihak, tetapi didasarkan pada surat tugas. Mediator yang ditunjuk termasuk tipe Authoritative Mediator dalam arti bahwa mediator tersebut mempunyai kemampuan untuk mempengaruhi hasil akhir dari sebuah proses mediasi, sedangkan para pihaknya harus mempunyai kepentingan langsung terhadap masalah yang dimediasi.

Terdapat beberapa tahapan dalam mediasi ini.

Pertama, persiapan untuk mempertemukan kedua belah pihak. Dalam kaitannya dengan persiapan tersebut maka seorang mediator harus mengetahui pokok masalah dan duduk masalah. Menganalisis apakah masalah tersebut dapat diselesaikan melalui mediasi atau tidak. Selanjutnya dibentuk tim penanganan sengketa tentatif, karena ada kalanya pejabat struktural yang berwenang dapat langsung menyelenggarakan mediasi. Selanjutnya menyiapkan bahan-bahan yang diperlukan untuk melakukan mediasi terhadap pokok sengketa, selanjutnya dibuat resume telaah agar mediator sudah menguasai substansi masalah, meluruskan persoalan, saran bahkan peringatan jika kesepakatan yang diupayakan akan cenderung melanggar peraturan di bidang pertanahan, misalnya melanggar kepentingan pemegang hak tanggungan, kepentingan ahli waris lain, melanggar hakekat pemberian haknya. Dalam tahap ini diakhiri dengan penentuan waktu dan tempat mediasi.

Kedua, undangan. Undangan ini disampaikan kepada para pihak

yang berkepentingan, instansi terkait (apabila dipandang perlu) untuk mengadakan musyawarah penyelesaian sengketa dimaksud dan diminta untuk membawa serta data/informasi yang diperlukan. Struktur pertemuan disusun dengan posisi tempat duduk "U seat" atau lingkaran.

Ketiga, kegiatan mediasi. Kegiatan ini diawali dengan upaya mengatasi hambatan hubungan antar pihak (hubungan personel antar pihak). Agar suasana di antara kedua belah pihak yang bersengketa lebih cair, akrab dan tidak kaku. Pada tahap awal inilah mediator perlu memberikan penjelasan antara lain: (a) sebagai pihak ketiga yang tidak memihak (kedudukan Netral); (b) kehendak para pihak tidak dibatasi; (c) kedudukan para pihak dan kedudukan mediator sendiri harus netral; (d) kunci dari sesi ini adalah penegasan mengenai kesediaan para pihak untuk menyelesaikan sengketa melalui mediasi dan oleh mediator Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia; dan (e) dalam hal-hal tertentu berdasarkan kewenangannya (authoritative mediator dapat melakukan intervensi/campur tangan dalam proses mencari kesepakatan dari persoalan yang disengketakan (bukan memihak), untuk menempatkan kesepakatan yang hendak dicapai sesuai dengan hukum pertanahan. Hal ini perlu dipahami oleh para pihak agar tidak menimbulkan dugaan *a priori*.

Keempat, menyamakan pemahaman dan menetapkan agenda musyawarah. Para pihak diminta untuk menyampaikan permasalahannya serta opsi-opsi alternatif penyelesaian yang ditawarkan, sehingga

ditarik benang merah per-masalahannya agar proses negosiasi selau selalu terfokus pada persoalan (isu) tersebut. Di sini dapat terjadi kesalahpahaman baik mengenai permasalahannya, pengetahuan yang terkait dengan sengketa atau hal yang terkait dengan pengertian status tanah negara dan hak individual. Perlu upaya/kesepakatan untuk menyamakan pemahaman mengenai berbagai hal. Mediator/BPN harus memberi koreksi jika pengertian-pengertian persoalan yang disepakati tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan, agar tidak terjadi kesesatan.

Kelima, identifikasi kepentingan. Identifikasi ini dilakukan untuk menentukan pokok masalah sebenarnya, serta apakah ada relevansi sebagai bahan untuk dinegosiasi. Pokok masalah harus fokus dalam proses mediasi selanjutnya. Jika terdapat penyimpangan mediator harus mengingatkan untuk kembali pada fokus permasalahan. Kepentingan yang menjadi fokus mediasi dapat menentukan kesepakatan penyelesaiannya. Kepentingan di sini tidak dilihat dari aspek hukum saja, dapat dilihat dari aspek lain sepanjang memungkinkan dilakukan negosiasi dan hasilnya tidak melanggar hukum.

Keenam, generalisasi opsi-opsi para pihak. Dalam tahap ini dilakukan pengumpulan opsi-opsi sebagai alternatif yang diminta, kemudian dilakukan generalisasi alternatif tersebut sehingga terdapat hubungan antara alternatif dengan permasalahannya.

Ketujuh, penentuan opsi yang dipilih. Ada daftar opsi yang dipilih selanjutnya dilakukan pengkajian opsi-opsi tersebut oleh masing-masing

pihak. Para pihak diberi kesempatan untuk menentukan menerima atau menolak opsi tersebut, serta menghitung untung rugi bagi masing-masing pihak. Para pihak dapat konsultasi pada pihak lain misalnya pengacara, para ahli mengenai opsi-opsi tersebut.

Kedelapan, negosiasi akhir. Para pihak melakukan negosiasi final yaitu klarifikasi keteguhan mengenai opsi-opsi yang telah disepakati bagi penyelesaian sengketa dimaksud. Hasil dari tahap ini adalah keputusan penyelesaian sengketa yang merupakan kesepakatan para pihak yang bersengketa. Kesepakatan tersebut pada pokoknya berisi opsi yang diterima, serta hak dan kewajiban para pihak. Selanjutnya dilakukan klarifikasi kesepakatan kepada para pihak. Klarifikasi ini diperlukan agar para pihak tidak ragu-ragu lagi akan pilihannya untuk menyelesaikan sengketa tersebut dan sukarela melaksanakannya.

Kesembilan, formalisasi kesepakatan penyelesaian sengketa. Dirumuskan dalam bentuk kesepakatan atau perjanjian. Dengan kesepakatan tersebut secara substansial mediasi telah selesai. Setiap kegiatan mediasi dituangkan dalam Berita Acara Mediasi sebagai bahan laporan kepada pejabat yang berwenang untuk ditindaklanjuti sesuai dengan peraturan yang berlaku. Agar mempunyai kekuatan mengikat berita acara tersebut ditandatangani oleh para pihak dan mediator.

2. Penyelesaian Sengketa Melalui Pengadilan

a. Penyelesaian Sengketa Melalui Pengadilan perdata di Indonesia

Pada dasarnya orang atau badan hukum karena pelanggaran hak-hak dan kewajibannya yang timbul dari hukum perdata dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri. Hukum Perdata dimaksud adalah hukum perdata sipil, hukum Dagang, dan hukum Adat yang tidak tertulis gugatan perdata pada tingkat pertama harus dengan surat permintaan yang ditandatangani oleh penggugat atau wakilnya, jadi gugatan harus tertulis, hal ini sesuai dengan pasal 118 ayat (1) HIR, apabila penggugat buta huruf sesuai ketentuan pasal 120 HIR, gugatannya diajukan secara lisan kepada ketua pengadilan, dan ketua Pengadilan Negeri akan membuat surat gugatannya. Setelah penggugat membayar biaya perkara dan memasukkan surat gugatan Panitera Pengadilan Negeri mencatat dalam daftar Register Perkara. Ketua Pengadilan menentukan hari dan jam kepada Penggugat dan Tergugat perkara itu akan diperiksa di muka persidangan.

Pengadilan sebagai tempat terakhir bagi pencari keadilan yang diharapkan berfungsi untuk menyelesaikan persengketaan secara adil dan benar. Terhadap perkara yang diajukan, pengadilan tidak boleh menolak untuk memeriksa dan mengadili meskipun tidak atau kurang jelas hukumnya karena hakim dianggap tahu akan hukumnya, asas ini tercantum dalam Pasal 16 ayat (1) UU No. 4 tahun 2004 tentang Undang-Undang Pokok Kekuasaan kehakiman Hakim dan setiap pemeriksaan

perkara harus sampai kepada keputusannya, walaupun kebenaran yang dicari itu tidak ditemukan. Oleh karena itu sesuai ketentuan Pasal 153 HIR, apabila ditimbang dan berfaedah, Hakim dapat menjalankan pemeriksaan setempat yang dapat menjadi keterangan pada hakim. Hakim sebelum memutus perkara harus memeriksa benar tidaknya peristiwa yang diajukan, memberi pertimbangan benar tidaknya suatu peristiwa, setelah ada kepastian baru menentukan hukumnya.

Sarana yang digunakan hakim adalah alat-alat bukti, yang perlu dibuktikan adalah peristiwa yang dikemukakan penggugat dan tergugat. Para pihak harus membuktikan kebenaran peristiwanya. Alat bukti yang diajukan untuk membuktikan peristiwa sebagaimana diatur dalam Pasal 164 HIR adalah : alat bukti tertulis, saksi, persangkaan, pengakuan dan sumpah. Siapa yang harus membuktikan menurut ketentuan pasal 163 HIR adalah

“ Barang siapa yang mengatakan mempunyai sesuatu hak atau menyebutkan sesuatu kejadian untuk meneguhkan haknya itu, atau untuk membantah hak orang lain, maka orang itu harus membuktikan adanya hak itu atau adanya kejadian itu.”

Hakim dalam melakukan pembuktian berpedoman pada ketentuan Undang Undang, dalam hal Undang Undang tidak mengatur atau tidak jelas, Hakim memerlukan asas-asas hukum umum untuk dapat menerapkannya terhadap peristiwa di persidangan. Asas hukum bukanlah norma hukum yang konkrit tetapi merupakan dasar umum atau petunjuk bagi hukum yang berlaku.

b. Penyelesaian Sengketa Melalui Pengadilan Tata Usaha Negara

Pasal 53 Undang-Undang No.9 Tahun 2004 disebutkan bahwa orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi.

- 1) Alasan-alasan yang dapat digunakan dalam gugatan adalah:
Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- 2) Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik.

Pada Pasal 2 UU No.9 Tahun 2004, disebutkan yang Tidak termasuk dalam pengertian Keputusan Tata Usaha Negara, antara lain :

- 1) Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan perbuatan hukum perdata;
- 2) Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan pengaturan yang bersifat umum;
- 3) Keputusan Tata Usaha Negara yang masih memerlukan persetujuan;
- 4) Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan berdasarkan ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Pidana dan Kitab Undang Undang Hukum Acara Pidana atau peraturan perundang-

undangan lain yang bersifat hukum pidana;

- 5) Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan atas dasar hasil pemeriksaan badan peradilan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

E. Tinjauan Tentang Pembatalan Hak Atas Tanah

1. Pengertian Pembatalan Hak Atas Tanah

Pembatalan hak atas tanah berdasarakan ketentuan Pasal 1 angka 12 PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1999, yaitu :

“ Pembatalan keputusan mengenai pemberian suatu hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum dalam penerbitannya atau melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.”

Rumusan pembatalan hak atas tanah dimaksud belum lengkap karena hanya menyangkut pemberian hak atas tanahnya saja, meskipun dengan dibatalkan surat keputusan pemberian hak atas tanah, tentunya juga kan mengakibatkan pendaftaran dan sertifikatnya batal karena sesuai dengan PP No. 24 Tahun 1997, Surat Keputusan Pemberian Hak sebagai alat bukti pendaftaran hak dan penerbitan sertifikat.

Pengertian pembatalan hak atas tanah rumusan yang lengkap ada pada Pasal 1 angka 14 PMNA/KBPN Nomor 9 tahun 1999, yaitu :

“Pembatalan keputusan mengenai pemberian suatu hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum dalam penerbitannya atau melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.”

- a. Surat Keputusan pembatalan hak atas tanah menurut pasal 104 ayat (2) PMNA/Kepala BPN Nomor 9 tahun 1999, diterbitkan apabila terdapat Cacat hukum administratif.
- b. Melaksanakan putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

2. Obyek Pembatalan Hak Atas Tanah.

Berdasarkan ketentuan Pasal 104 ayat (1) PMNA/ Kepala BPN No. 9 tahun 1999, yang menjadi obyek pembatalan hak atas tanah meliputi :

- a. Surat keputusan pemberian hak atas tanah
- b. Sertipikat hak atas tanah
- c. Surat keputusan pemberian hak atas tanah dalam rangka pengaturan penguasaan tanah

3. Prosedur Pembatalan Hak Atas Tanah

Sesuai dengan ketentuan Pasal 105 PMNA/ Kepala BPN Nomor 9 tahun 1999 pembatalan hak atas tanah dilakukan dengan keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional atau melimpahkan kepada Kantor Wilayah atau pejabat yang ditunjuk. Jadi pada prinsipnya hak atas tanah hanya dapat dibatalkan dengan surat keputusan pembatalan yang kewenangan penerbitannya sesuai dengan pelimpahan wewenang yang diatur dalam PMNA/ Kepala BPN Nomor 9 tahun 1999.

a. Pembatalan Hak atas tanah karena cacat hukum administratif

Pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administratif,

menurut Pasal 107 PMNA/ Kepala BPN No. 9 tahun 1999,

diterbitkan apabila terdapat :

- 1) Kesalahan Prosedur;
- 2) Kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan;
- 3) Kesalahan Subyek hak;
- 4) Kesalahan obyek hak;
- 5) Kesalahan jenis hak;
- 6) Kesalahan perhitungan luas;
- 7) Terdapat tumpang tindih hak atas tanah;
- 8) Terdapat ketidakbenaran pada data fisik dan/atau data yuridis; atau
- 9) Kesalahan lainnya yang bersifat hukum administratif.
- 10) Pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administrasi yang diterbitkan oleh pejabat yang berwenang, atas dasar :
 - a) Permohonan pemohon
Pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administrasi yang diterbitkan :

(1) Pengajuan permohonan pembatalan diajukan secara tertulis, dapat diajukan langsung kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Atau Melalui Kepala Kantor Pertanahan yang memuat :

(a) Keterangan mengenai diri pemohon.

i. Perorangan : Nama, umur, kewarganegaraan,

tempat tinggal dan pekerjaan disertai foto copy surat bukti identitas, surat bukti kewarganegaraan.

ii. Badan Hukum : nama, tempat, kedudukan, akta atau peraturan pendiriannya disertai *foto copy*

(b) Keterangan mengenai tanahnya meliputi data yuridis dan data fisik :

i. Memuat nomor dan jenis hak disertai foto copy surat keputusan dan atau sertipikat

ii. Letak, batas, dan luas tanah disertai foto copy surat ukur atau gambar situasi

iii. Jenis penggunaan tanah (pertanian atau perumahan)

(c) Alasan permohonan pembatalan disertai keterangan lain sebagai data pendukungnya .

(2) Atas permohonan dimaksud, pejabat yang berwenang menerbitkan surat keputusan pembatalan hak atau penolakan pembatalan hak dan disampaikan kepada pemohon.

b) Tanpa permohonan pemohon .

Pembatalan hak atas tanah yang diterbitkan tanpa adanya permohonan pemohon :

(1) Kepala Kantor Pertanahan mengadakan penelitian

data yuridis dan data fisik.

(2) Hasil penelitian disertai pendapat dan pertimbangan disampaikan kepada Kepala Kantor Wilayah atau Kepala Badan Pertanahan Nasional sesuai dengan kewenangannya.

(3) Kepala Kantor Wilayah meneliti data yuridis dan data fisik dan apabila telah cukup mengambil keputusan, menerbitkan keputusan pembatalannya dan disampaikan kepada pemohon.

(4) Dalam hal kewenangan pembatalan ada pada Kepala Badan Pertanahan Nasional, hasil penelitian Kepala Kantor Wilayah disertai pendapat dan pertimbangannya disampaikan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional.

(5) Kepala Badan Pertanahan Nasional meneliti data yuridis dan data fisik dan apabila telah cukup mengambil keputusan, menerbitkan keputusan pembatalannya dan disampaikan kepada pemohon.

b. Pembatalan hak atas tanah karena melaksanakan Putusan Pengadilan

Tidak seperti halnya pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administratif, pembatalan hak atas tanah melaksanakan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap hanya dapat

diterbitkan berdasarkan permohonan pemohon, hal ini ditegaskan dalam Pasal 124 ayat (1) PMNA/Kepala BPN Nomor 9 tahun 1999, selanjutnya dalam ayat (2), Putusan Pengadilan dimaksud bunyi amarnya, meliputi dinyatakan batal atau tidak mempunyai kekuatan hukum atau intinya sama dengan itu.

Pengajuan permohonan pembatalan diajukan secara tertulis, dapat diajukan langsung kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional atau melalui Kepala Kantor Pertanahan yang memuat :

- 1) Keterangan mengenai diri pemohon :
 - a) Perorangan : Nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaan disertai foto copy surat bukti identitas, surat bukti kewarganegaraan.
 - b) Badan Hukum : nama, tempat, kedudukan, akta atau peraturan pendiriannya disertai foto copy
- 2) Keterangan mengenai tanahnya meliputi data yuridis dan data fisik:
 - a) Memuat nomor dan jenis hak disertai foto copy surat keputusan dan atau sertipikat
 - b) Letak, batas, dan luas tanah disertai foto copy surat ukur atau gambar situasi
 - c) Jenis penggunaan tanah (pertanian atau perumahan)
- 3) Alasan permohonan pembatalan disertai keterangan lain sebagai data pendukung, antara lain :

- a) Foto copy putusan pengadilan dari tingkat pertama dan tingkat terakhir
- b) Berita acara eksekusi, apabila perkara perdata atau pidana.
- c) Surat-surat lain yang berkaitan dengan permohonan pembatalan.
- d) Atas permohonan dimaksud, pejabat yang berwenang menerbitkan surat keputusan pembatalan hak atau penolakan pembatalan hak.

F. Tinjauan Umum Sengketa Tanah menurut Prespektif Islam

Tanah adalah sumber daya manusia yang mempunyai banyak beragam manfaat. Tanah juga merupakan karunia Allah, S.W.T yang diberikan kepada umat manusia untuk dijadikan sebagai sumber kehidupan dan kebutuhan. Menyadari nilai dan arti penting dari tanah, pendiri negara dalam hal ini pemerintah merumuskan tanah dan sumber daya alam secara ringkas tetapi sangat substansial, dalam konstitusi yaitu UUD 1945 pasal 33 ayat 3 :

“Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya di kuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”⁶⁶

Tanah merupakan salah satu bagian dari Bumi Allah yang diciptakan untuk memenuhi kebutuhan hidup manusia di dunia (Qs. Al-A’raaf 7:10)

تَشْكُرُونَ مَا قَلِيلًا ۖ مَعَايِشَ فِيهَا لَكُمْ وَجَعَلْنَا الْأَرْضَ فِي مَكِّنِكُمْ وَلَقَدْ

Terjemahan:

Dan sungguh, Kami telah menempatkan kamu di bumi dan di sana Kami sediakan (sumber) penghidupan untukmu. (Tetapi) sedikit sekali kamu bersyukur

⁶⁶ Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (2)

Ayat ini Allah, S.W.T. menegaskan sebagian dari sekian banyak karunia yang telah dianugerahkan kepada hamba-Nya yaitu bahwa Dia telah menyediakan bumi ini untuk manusia tinggal dan berdiam di atasnya, bebas berusaha dalam batas-batas yang telah digariskan, diberi perlengkapan kehidupan. Kemudian disempurnakan-Nya dengan bermacam-macam perlengkapan lain agar mereka dapat hidup di bumi dengan senang dan tenang, seperti tumbuh-tumbuhan yang beraneka ragam macamnya, binatang-binatang, baik yang boleh dimakan maupun yang tidak, burung baik di udara atupun di darat, ikan baik di laut, di danau maupun di tempat-tempat pemeliharaan ikan lainnya, air tawar untuk diminum, dipergunakan mencuci pakaian dan keperluan lainnya, minuman dan makanan yang bermacam rasa dan aromanya untuk memenuhi selera masing-masing.

Di atas tanah lah manusia melakukan berbagai aktivitas guna memenuhi kebutuhan dan kelangsungan hidupnya, kini dan masa yang akan datang. Namun keberadaan tanah ini pula yang telah menimbulkan masalah dan persengketaan antar manusia, baik dalam lingkungan suatu keluarga, masyarakat, bahkan suatu bangsa dan negara, yang tidak akan ada habis-habisnya sejak dulu kala, hingga masa kini dan zaman mendatang.

Sengketa tanah yang muncul dalam lingkungan keluarga, biasanya berkaitan dengan persoalan pembagian waris, yang antara lain dilakukan secara tidak adil dan sesuai dengan ketentuan yang digariskan syariat islam. (Q.S An-Nisaa' 4:7)

تَرَكَ مِمَّا نَصِيبٌ لِلنِّسَاءِ وَالْأَقْرَبُونَ وَالْوَالِدِينَ تَرَكَ مِمَّا نَصِيبٌ لِلرِّجَالِ
مَفْرُوءٍ نَصِيبًا ۖ كَثُرَ أَوْ مِنْهُ قَلَّ مِمَّا وَالْأَقْرَبُونَ وَالْوَالِدِينَ

Terjemahan:

“Bagi laki-laki ada hak bagian dari harta peninggalan kedua orang tua dan kerabatnya, dan bagi perempuan ada hak bagian (pula) dari harta peninggalan kedua orang tua dan kerabatnya, baik sedikit atau banyak menurut bagian yang telah ditetapkan”

Dampaknya bukan hanya menimbulkan permusuhan antar keluarga, bahkan konflik yang berkepanjangan, sehingga berujung pada putusnya silaturahmi atau berakhir pada pembunuhan. Masalah kurban yang diberikan untuk Allah SWT saja dalam keluarga bisa menimbulkan terjadinya tindakan pembunuhan, sebagaimana yang pernah dilakukan oleh putera Nabi Adam AS, Qabil terhadap adiknya sendiri, Habil, (Q.S Al-Maa-idah 5:27-30) di masa dahulu, apa lagi masalah tanah yang berkaitan dengan harta benda dan kebutuhan hidup primer manusia.

Sengketa tanah yang timbul dalam lingkungan masyarakat biasanya berkaitan dengan persoalan, mengambil tanah orang lain, pengusuran sewenang-wenang, memindahkan batas-batas tanah. Dampaknya bukan hanya menimbulkan saling klaim sebagai pemilik hak tanah, melainkan juga konflik dalam masyarakat yang tidak akan berhenti sebelum keadilan ditegakkan. Nabi SAW mengingatkan dalam sabdanya di atas. Imam Nawawi RHM dalam penjelasannya tentang hadis ini mengatakan: “ Tanah orang lain yang diambil

itu akan digali hingga tujuh petaka bumi kemudian dikalungkan dilehernya (orang yang mengambil tanah itu)".⁶⁷



⁶⁷ Salim Bahreisy, Terjemahan Riyadush- Shalihin 1, hal. 222

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Analisis Yuridis Pembatalan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Akibat Terjadinya Sengketa Kepemilikan Tanah (studi putusan No. 08/Pdt.g/2020/PN.Psw)

Permasalahan pertanahan sejatinya memiliki banyak dimensi sosial yang dipertentangkan mulai dari hubungan sosial, ekonomi, politik, dan religi, kesenjangan hubungan komunitas masyarakat dan harga diri serta martabat manusia yang penyelesaiannya, membutuhkan itikad baik dari pihak bersengketa agar tidak menimbulkan gejolak kemasyarakatan. Persoalan tanah dalam era pembangunan dan industrialisasi memang semakin rumit dan potensial menimbulkan gejolak. Pendekatan pemecahannya tidak semata bersifat aspek yuridis, tetapi juga menyangkut pertimbangan psikologi.⁶⁸

Sesuai dengan penelitian ini adalah Analisis Yuridis Pembatalan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Akibat Terjadinya Sengketa Kepemilikan Tanah dimana yang menjadi dasar penelitian adalah putusan No. 08/Pdt.g/2020/PN.Psw dimana amar putusannya adalah:

DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi

1. Menolak eksepsi Tergugat I Konvensi I Penggugat Rekonvensi

⁶⁸ Adrian Sutedi, 2013, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 21

untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi sebagian;
2. Menyatakan demi hukum bahwa Penggugat Konvensi I Tergugat Rekonvensi adalah (stri dan/atau ahli wanis dan Almarhurn MUSTAFA;
3. Menyatakan demi hukum bahwa Tanah Objek Sengketa seluas ± 2 Ha (20.221 m²) yang terletak dan dikenal berada di Desa Teppoe Kecamatan Poleang Timur Kabupaten Bombana Provinsi Sulawesi Tenggara adaiiah merupakan Tanah Wanisan dan Almarhum MUSTAFA yang hingga kini belum dibagi waris oleh para ahli warisnya;
4. Menyatakan demi hukum bahwa Penggugat Konvensi I Tergugat Rekonvensi berhak atas Tanah Objek Sengketa seluas ± 2 Ha (20.221 m²) yang tenletak dan dikenal berada di Desa Teppoe Kecamatan Poleang Timur Kabupaten Bombana Provinsi Sulawesi Tenggara;
5. Menyatakan demi hukum bahwa tindakan Para Tergugat merupakan perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Penggugat selaku Isteri dan/atau ahli waris Atmarhum MUSTAFA;
6. Menyatakan demi hukum bahwa segala surat-surat bukti kepemilikan hak atas tanah yang terbit di atas Tanah Objek Sengketa

berupa Sertifikat Hak Milik Nomor: 852, dengan Surat Ukur Nomor : 845/95 tanggal 23 Januari 1996 tercatat atas nama: HAMIDO (Suami Tergugat 1) dinyatakan tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap Tanah Objek Sengketa;

7. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSI

1. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi I Tergugat] Konvensi seuruhnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

1. Menghukum Tergugat L Konvensi I Penggugat Rekonvensi dan Tergugat U Konvensi untuk membayar biaya perkara yang sampai saat ml ditaksir sebesar Rp. 24.031.000,- (dua puuh empat juta tiga puluh satu ribu rupiah);⁶⁹

Dalam menyelesaikan suatu perkara hakim dianggap tahu hukum (*ius curia novit*) sehingga yang dicari dalam sidang adalah mengetahui secara obyektif fakta atau peristiwa sebagai duduk perkara yang sebenarnya sebagai dasar putusannya, bukan secara *apriori* secara langsung menemukan hukumnya tanpa perlu mengetahui terlebih dahulu duduk perkara yang sebenarnya.⁷⁰

Hakim dapat mengetahui fakta / peristiwa yang disengketakan dengan melihat dan memperhatikan bukti-bukti tertulis dan saksi yang diajukan para pihak, barulah ia menjatuhkan putusan dengan mengikuti presedur

⁶⁹ Putusan Pengadilan Nomor 08/Pdt.G/2020/PN.Psw

⁷⁰ Zairin Harahap, 1997, *Hukum Acara Peradilan tata Usaha Negara*, Penerbit Raja Grafindo, Perkasa, Jakarta. hal 141

yang ditentukan sebagaimana diatur dalam Undang – Undang.

Analisis Perkara tersebut, Penulis merujuk pada ketentuan-ketentuan yang ada pada PP Nomor 10 Tahun 1961 karena penerbitan Sertipikat terjadi sebelum berlaku PP nomor 24 tahun 1997 dan diputus setelah berlakunya PP nomor 24 tahun 1997, maka penulis akan membandingkan kedua ketentuan tersebut.

Terhadap hal-hal yang tidak diatur dalam PP Nomor 10 tahun 1961, penulis terfokus dan merujuk pada ketentuan-ketentuan dalam PP Nomor 24 tahun 1997 untuk lebih menambah pemahaman mengenai kasus tersebut dilihat dari peraturan perundang-undangan yang berlaku saat ini.

Penulis menganalisis dasar pertimbangan majelis hakim dalam memutus perkara ini adalah sebagai berikut :

- a. Almarhum Suami Tergugat telah mendaftarkan tanah obyek sengketa menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor 852, dengan Surat Ukur Nomor : 845/95 tanggal 23 Januari 1995 tercatat atas nama: HAMIDO (Suami Tergugat 1) melalui Program Prona pada Tahun 199, dengan tanpa seizin/tanpa sepengetahuan Penggugat maupun para ahli wails Almarhum MUSTAFA yang Iainnya selaku pihak yang paling berhak atas Tanah Objek Sengketa.

Dalam hal ini, terjadi indikasi bahwa Kantor Pertanahan kurang teliti dalam menyelidiki riwayat tanah dan siapa pemilik tanah yang seharusnya berhak, sehingga Sertipikat Hak Milik Nomor 852 atas

- nama suami Tergugat I Tergugat terbit bukan atas nama pemilik sebenarnya dan tidak sah secara hukum. Ketelitian dan kecermatan para petugas Kantor Pertanahan dalam menjalankan tugasnya akan mempengaruhi kepastian hukum hak atas tanah, karena kesalahan manusia (*human error*) yang terjadi tergantung dari kondisi petugas yang bersangkutan. Untuk menghindari kesalahan-kesalahan yang terjadi, diperlukan pengecekan ulang dari petugas Kantor Pertanahan baik terhadap data fisik maupun data yuridis dari suatu bidang tanah. Data-data tersebut yang terdapat pada Kantor Pertanahan hendaknya harus sesuai dengan keadaan yang ada di lapangan dan harus terhindar dari *human error* ketika petugas Kantor Pertanahan melakukan pengumpulan data fisik dan yuridis harus benar dan akurat, sehingga data yang diterima oleh masyarakat adalah data yang benar, dan tidak ada pihak lain yang dirugikan.
- b. Alat bukti yang diajukan Penggugat dan Tergugat dalam pembuktian di persidangan:
- 1) Penggugat mengajukan bukti P-1 Fotocopy Surat Kemenangan Nomor : 539.2/271/2016 tertanggal 29 Agustus 2016 yang dikeluarkan Kantor Kecamatan Poleang Timur dan ditandatangani oleh Urnar Manne, S.E. selaku Camat Poleang Timur.
 - 2) Penggugat juga mengajukan 4 orang saksi yaitu Arifuddin, Zulfitri, Muhammad Yusuf Hido, dan H. Sainuddin

- 3) Tergugat mengajukan alat bukti tertulis berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 852 Atas Nama Hamido

Dari keempat saksi yang dihadirkan di persidangan oleh penggugat, saksi-saksi tersebut menyatakan bahwa tanah tersebut benar dikuasai dan dimiliki oleh Penggugat,

Pembuktian dalam KUH Perdata menggunakan saksi diatur dalam Pasal 1895-1912, dalam uraian mengenai saksi dalam Pasal tersebut, ada beberapa kriteria atau syarat agar orang dapat dikatakan sebagai saksi. Kriteria/syarat tersebut dapat diklasifikasikan kedalam dua macam syarat saksi, yaitu syarat formil dan syarat materil.

Syarat Formil meliputi Orang yang akan dimintai keterangannya sebagai saksi harus cakap (sudah dewasa menurut Undang-Undang, tidak gila, tidak dalam pengampuan, atau dengan kata lain dapat mempertanggungjawabkan perbuatannya), Tidak mempunyai hubungan keluarga sedarah maupun semenda dengan salah satu pihak, kecuali Undang-Undang menentukan lain. termasuk juga hubungan perkawinan walaupun sudah bercerai, Tidak ada hubungan kerja dengan menerima upah, kecuali Undang-Undang menentukan lain, Menghadap ke persidangan, Diperiksa satu per satu, dan Mengucapkan Sumpah.

Syarat Materil meliputi Menerangkan apa yang telah dilihat, didengar dan dialami sendiri, Diketahui sebab-sebab mengapa saksi mengetahui suatu peristiwa yang akan diperiksa, Bukan merupakan pendapat atau kesimpulan dari saksi sendiri, Saling bersesuaian satu

sama lain, dan Tidak bertentangan dengan akal sehat.

Keterangan saksi yang bersumber dari keterangan orang lain dikatakan keterangan yang hanya berkualitas sebagai testimonium de auditu, yaitu keterangan seorang saksi yang hanya bersumber atau berdasar pada keterangan yang didapatkan dari orang lain tanpa mendengar, melihat, dan mengalami peristiwa hukumnya. Karena sudah di jelaskan syarat materiil saksi sebagai suatu alat bukti dalam Pasal 171 HIR dan Pasal 1907 KUH Perdata bahwa keterangan saksi yang diberikan harus berdasarkan sumber pengetahuan yang jelas, dimana sumber pengetahuan yang dibenarkan hukum mesti merupakan pengalaman, penglihatan, dan pendengaran yang bersifat langsung dari kejadian atau peristiwa yang terjadi yang di sengketakan para pihak di pengadilan. Analisis Penulis pada perkara ini adalah:

- (1) Dalam memeriksa dan memutus perkara ini, hakim lebih mempertimbangkan pada alat bukti tertulis dan keterangan saksi di persidangan yang diajukan oleh Penggugat. Hal ini sesuai dengan ketentuan pasal 163 HIR bahwa barang siapa yang mengatakan ia mempunyai hak, atau ia menyebutkan suatu perbuatan untuk menguatkan haknya, atau untuk membantah hak orang lain, maka orang itu harus membuktikan adanya hak itu atau adanya kejadian itu.

Hakim tidak mempertimbangkan kekuatan hukum Sertipikat Hak Milik Nomor 852 atas nama Hamido yang diajukan

oleh Tergugat, meskipun Tergugat telah mengajukan pendaftaran tanah sesuai dengan ketentuan PP nomor 10 tahun 1961 yang telah diperbaharui dengan PP Nomor 24 Tahun 1997 dan berdasarkan Pasal 19 UUPA kepada pemiliknya diberikan surat tanda bukti hak berupa sertipikat hak atas tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

- (2) Putusan Hakim telah memenuhi rasa keadilan bagi Penggugat selaku pemegang hak karena sesungguhnya penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah yang menjadi obyek perkara. Perkara ini dimenangkan oleh penggugat dengan pertimbangan alat bukti tertulis dan keterangan oleh saksi-saksi yang diajukan penggugat saling berkaitan satu sama lain. selain itu sejarah kepemilikan tanah oleh majelis hakim telah dianggap dengan jelas menentukan bahwa Penggugat berhak atas tanah tersebut. Putusan Hakim memerintahkan menyatakan bahwa segala surat-surat/bukti kepemilikan hak atas tanah yang terbit di atas Tanah Objek Sengketa berupa Sertifikat Hak Milik Nomor: 852, dengan Surat Ukur Nomor : 845/95 tanggal 23 Januari 1995 tercatat atas nama: HAMIDO (Suami Tergugat 1) dinyatakan tida tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap Tanah Objek Sengketa dan selanjutnya mengajukan permohonan pembatalan sertipikat hak atas tanah milik tergugat ke Kantor Pertanahan.

Sengketa gugatan tanah yang dilakukan melalui pengadilan

negeri lazimnya terjadi karena adanya perselisihan yang terjadi antara satu belah pihak atau lebih, baik itu perorangan maupun badan hukum.. Gugatan tersebut terjadi karena adanya permasalahan batas maupun kepemilikan, sehingga sering, perselisihan terjadi karena adanya suatu perbuatan menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak, sehingga sehingga sering muncul perkara gugatan perbuatan melawan hukum. Namun demikian, gugatan tersebut dilakukan proses pemeriksaan dan persidangan pada pengadilan, mulai dari pemeriksaan gugatan, proses mediasi, pembuktian sampai dengan akhirnya selesai pada pengadilan negeri tersebut dengan keluarnya Putusan yang dijatuhkan oleh majelis hakim.

Pembedaan antara gugatan dan permohonan adalah bahwa dalam perkara gugatan ada suatu sengketa atau konflik yang harus diselesaikan dan diputus oleh pengadilan, terdiri dari seorang penggugat dan tergugat. Dalam suatu gugatan ada penggugat yang merasa bahwa haknya telah dilanggar, akan tetapi orang yang diduga melanggar haknya atau tergugat tidak mau secara sukarela memberikan sesuatu yang diminta itu. Penentuan siapa yang benar dan berhak, diputuskan oleh putusan hakim.⁷¹

Salah satu indikator negara hukum adalah keberhasilan dalam penegakan hukumnya. Dikatakan berhasil karena hukum yang telah diaturnya, sudah seharusnya dan sudah waktunya, dijalankan dan ditaati

⁷¹ Retno Wulan S, 1997, *Hukum Acara Perdata Dalam Teori Dan Praktek*, Mandar Maju, Bandung hal. 10

oleh seluruh elemen masyarakat. Ketiadaan dan kurang maksimalnya penegakan hukum dapat berimplikasi terhadap kredibilitas para pembentuk aturannya, pelaksana aturan dan masyarakat yang terkena aturan itu sendiri, sehingga seluruh elemen akan terkena dampaknya. Untuk itulah, maka menjadi penting untuk diketahui apakah penegakan hukum itu sesungguhnya. Penegakan hukum adalah proses dilakukannya upaya untuk dapat tegak atau berfungsinya norma-norma hukum yang berlaku dan telah diatur sebagai pedoman perilakunya dalam lalu lintas atau hubungan-hubungan hukum dalam kehidupan manusia bermasyarakat dan bernegara. Untuk itulah, maka ketentuan yang telah mengaturnya tidak akan berhenti dalam arti aturan yang tidak bergerak atau mati, tetapi tetap akan tegak berdiri dan berjalan ke depan sebagaimana yang ditentukan oleh lembaga resmi dan diakui negara untuk mengaturnya. Secara luas, proses dalam penegakan hukum itu melibatkan semua subjek hukum dalam setiap hubungan hukum. Siapa sajakah yang menjalankan aturan normatif atau melakukan atau tidak melakukan sesuatu dengan mendasarkan diri pada norma aturan hukum yang berlaku, maka hal itu berarti telah menjalankan atau menegakkan aturan hukum.

Hakim sebagai paratur penegakan hukum tertentu untuk dapat menjamin dan memastikan bahwa aturan hukum itu berjalan sebagaimana yang telah diatur seharusnya oleh aturannya. Hal ini untuk memastikan tegaknya hukum, maka penegakan hukum mencakup pula adanya nilai-nilai keadilan yang terkandung dalam bunyi aturan formal

atau nilai-nilai keadilan yang hidup di dalam masyarakat.

Masalah yang diuraikan diatas menunjukkan keterkaitan antara teori penegakan hukum dimana Hakim sebagai salah satu aparat penegakan hukum haruslah memberikan putusan yang seadil-adilnya, tidak boleh berpihak kepada salah satu pihak yang berkara, agar dalam memutuskan suatu perkara tidak merugikan pihak manapun yang bersengketa dan dapat memberikan kepastian hukum terhadap para pihak yang berperkara.

Penegakan hukum harus memberikan keadilan dan perlindungan hukum kepada masyarakat berdasarkan peraturan Perundang-undangan. Pada dasarnya peraturan hukum merupakan kesepakatan masyarakat tersebut untuk mengatur hubungan perilaku antara anggota-anggota masyarakat dan antara perseorangan dengan pemerintah yang dianggap mewakili kepentingan masyarakat. Secara umum perlindungan berarti mengayomi sesuatu dari hal-hal yang berbahaya, sesuatu itu bisa saja berupa kepentingan maupun benda atau barang. Selain itu, perlindungan juga mengandung makna pengayoman yang diberikan oleh seseorang terhadap orang yang lebih lemah.

Hakim sebagai aparat penegak hukum telah memutuskan dalam perkara No.08/Pdt.G/2020/PN. Psw bahwa Menyatakan demi hukum bahwa tindakan Para Tergugat merupakan perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Penggugat selaku Isteri dan/atau ahli waris Atmarhum MUSTAFA dan Menyatakan demi hukum bahwa segala surat-

surat bukti kepemilikan hak atas tanah yang terbit di atas Tanah Objek Sengketa berupa Sertifikat Hak Milik Nomor: 852, dengan Surat Ukur Nomor : 845/95 tanggal 23 Januari 1996 tercatat atas nama: HAMIDO (Suami Tergugat 1) dinyatakan tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap Tanah Objek Sengketa. Dengan demikian Sertipikat Hak Milik Nomor. 852, dengan Surat Ukur Nomor : 845/95 tanggal 23 Januari 1996 tercatat atas nama: HAMIDO yang terletak di Desa Teppoe Kecamatan Poleang Timur Kabupaten Bombana, tidak mempunyai kekuatan hukum dan selanjutnya apabila perkara tersebut telah Incraht maka pihak penggugat dapat bermohon untuk pembatalan Sertipikat di Kantor Pertanahan Kabupaten Bombana kemudian dimohon untuk pendaftaran haknya berdasarkan Putusan Pengadilan tersebut.

B. Kedudukan Hukum Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Yang Telah di Batalkan oleh Pengadilan

Sertipikat Hak Milik yang dibatalkan pengadilan karena mengandung cacat administratif yang berupa adanya kesalahan data yuridis yang tidak benar. Ketentuan pembatalan sertipikat hak milik karena putusan pengadilan diatur di dalam Peraturan Menteri Agraria No. 9 Tahun 1999 bahwa Keputusan pembatalan hak atas tanah karena melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap diterbitkan atas permohonan yang berkepentingan. Amar putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap meliputi dinyatakan batal atau tidak mempunyai kekuatan hukum atau

yang pada intinya sama dengan itu. Permohonan pembatalan hak karena melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dapat diajukan langsung kepada Menteri atau Kepala Kantor Wilayah atau melalui Kepala Kantor Pertanahan.

Pada proses pendaftaran pertama kali pada kasus ini terdapat faktor salah subyek yang menyebabkan sengketa tanah yang berkepanjangan dikarenakan tanah diwariskan kepada satu pihak, namun ada pihak lain yang telah mendaftarkan tanah tersebut dan memperoleh sertipikat walaupun bukan pewaris yang sah dari tanah yang disengketakan.

Sifat permasalahan dari suatu sengketa sertipikat hak atas tanah secara umum ada beberapa macam, yaitu:

1. Persoalan yang menyangkut prioritas untuk dapat ditetapkan sebagai pemegang hak yang sah atas tanah yang berstatus hak atau atas tanah yang belum ada haknya.
2. Bantahan terhadap sesuatu alas hak/bukti perolehan yang digunakan sebagai dasar pemberian hak.
3. Kesalahan pemberian hak yang disebabkan penerapan peraturan yang tidak benar.
4. Sengketa lain yang mengandung aspek-aspek sosial praktis (bersifat strategis).⁷²

Dalam hal penggugat berhasil membuktikan bahwa surat bukti

⁷² Rusmadi Murod, 1991, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Cetakan I, Alumni, Bandung, hal. 23.

otentik tersebut yang menjadikan dasar penerbitan sertipikat adalah cacat hukum, sehingga surat bukti tersebut dibatalkan dan sertipikatnya dibatalkan oleh hakim, dengan sendirinya pendaftaran hak dan sertipikat yang telah diterbitkan menjadi batal demi hukum dan Badan Pertanahan Nasional sebagai turut tergugat akan diperintahkan untuk membatalkan sertipikat dan mencoret pendaftaran haknya atas nama tergugat. Apabila putusan pengadilan menyatakan tidak sahnya peralihan hak dalam kata PPAT, maka sertipikat sebagai tanda bukti hak atas tanah yang dimiliki pemegang hak dapat dibatalkan, melalui permohonan pihak yang dimenangkan dengan Surat Keputusan BPN.⁷³

Pemberian hak atas tanah diiringi kewajiban-kewajiban dan sesuai dengan surat keputusan pemberian haknya.⁷⁴ Namun pemberian sertipikat sebagai tanda bukti hak tidak mutlak merupakan tanda bukti yang dapat dipertahankan dalam sistem hukum tanah nasional, sehingga kemungkinan digugat itu ada, maka untuk memberikan jaminan kepastian hukum itu kepada pemegang hak adalah pemegang hak itu sendiri, sebab yang dapat membuktikan kebenaran kepunyaan daripada hak atas tanah itulah adalah yang pemilik langsung berhubungan dengan tanah tersebut baik datanya secara materil maupun formilnya.

Sertipikat sebagai tanda bukti kepemilikan tanah merupakan pembuktian hubungan hukum yang terjadi antara tanah dan orang yang

⁷³ Badan Pertanahan Nasional, *Himpunan Karya Tulis Pendaftaran Tanah*, tanpa tahun, hal.14

⁷⁴ Dian Aries Mujiburohman. 2018, "*Menyoal Penafsiran Tanah Terlantar: Kajian Putusan Nomor 24/G/2013/PTUN.JKT*", *Jurnal Yudisial* 11, No. 1 (2018): 1-22.

menguasai atau memiliki tanah tersebut, dengan tanda bukti tersebut berupa sertipikat tanah maka pemilik tanah bebas untuk memanfaatkan tanahnya untuk yang sesuai peruntukannya, selain itu dapat melakukan perbuatan hukum atas tanah dimaksud dengan siapa saja sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan yang berlaku. Apabila terjadi ketidaksesuaian antara data yang tertuang dalam isi sertipikat misalnya, tumpang tindih sebagian atau seluruhnya, sertipikat ganda, dan letak tanah tidak sesuai fakta lapangan, dapat dikategorikan kesalahan administrasi, maka tindakan yang diambil adalah melakukan rekonstruksi kembali objek tanah, dan dapat diminta kepada Kantor Pertanahan untuk menyelesaikannya secara prosedur melalui pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Jo PMNA/Ka. BPN No. 3 Tahun 1997 Jis Peraturan Peraturan Menteri ATR/BPN No. 11 tahun 2016, yakni melakukan pembatalan secara langsung atas objek tanah yang sertipikatnya belakangan terbit, melalui Surat Keputusan dengan memperhatikan kewenangan.

Kesalahan dalam keputusan penerbitan sertipikat tanah, tidak masuk dalam ranah pidana atau perdata, namun dapat dimintakan datanya sengketa secara administrasi pada kantor pertanahan. Secara administrasi Aparat Kantor Pertanahan tidak dapat menolak permohonan pendaftaran tanah dalam rangka permohonan hak pertama kali atau pendaftaran tanah karena perubahan subjek hak atau objek hak, jika secara administrasi berkas permohonan telah terpenuhi syaratnya, karena aparat pertanahan

tidak memiliki legalitas untuk melakukan pemeriksaan data yuridis menyangkut isi dan kebenaran surat-surat tanah yang dikuasai pemohon sebab itu adalah tanggung jawab pemohon karena uji materiil atas kebenaran alas hak pemohon tidak dibenarkan bagi aparat pertanahan, sehingga pemohon adalah orang yang dianggap pada saat itu beritikad baik.

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional hanyalah sebagai lembaga penguatan kepastian hukum dalam penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah dalam rangka menjalankan tugas dan fungsi sebagaimana diamanatkan dalam ketentuan Pasal 2 ayat (2) Undang-undang Pokok Agraria, jadi pada prinsipnya tugas dan fungsi pelayanan kepada masyarakat dan badan hukum publik dan perdata bersifat administrasi publik, artinya pelayanan tersebut merupakan amanat yang harus dilaksanakan sebagai konsekuensi undang-undang dan ketentuan yang berlaku yang berhubungan dengan hukum administrasi.

Proses penerbitan sertipikat hak atas tanah, bisa saja terdapat kesalahan atau cacat administrasi, maka penerbitan sertipikat dapat dibatalkan. Pembatalan hak atas tanah adalah pembatalan keputusan pemberian suatu hak atas tanah atau sertipikat hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum administrasi dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (Pasal 1 angka 14 Permen

Agraria/BPN No. 9 Tahun 1999).

Ketentuan dalam Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan terkait pembatalan Produk Hukum Sebagai Tindak Lanjut Pelaksanaan Putusan Pengadilan yaitu Setiap putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap wajib dilaksanakan, Pelaksanaan putusan dapat dikecualikan terhadap :

1. Objek putusan terdapat putusan lain sekamar yang bertentangan;
2. Amar putusan menyatakan gugatan tidak dapat diterima;
3. Objek putusan sedang diletakkan sita;
4. etak bidang tanah objek Perkara tidak jelas dan tidak ada eksekusi;
5. Letak, luas dan batas bidang tanah objek Perkara yang disebut dalam amar putusan dan/atau pertimbangan hukum berbeda dengan letak, luas dan batas bidang tanah yang dieksekusi;
6. Tanah objek Perkara telah berubah menjadi tanah Negara atau haknya telah hapus;
7. Putusan sama sekali tidak berhubungan dengan objek yang dimohon Pembatalan;
8. alasan lain yang sah.⁷⁵

Atas permohonan yang berkepentingan, putusan pengadilan yang

⁷⁵ Pasal 37 dalam Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan

telah mempunyai kekuatan hukum tetap dapat ditindaklanjuti pelaksanaannya dengan tindakan administrasi pertanahan berupa penerbitan keputusan Pembatalan Produk Hukum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, Pembatalan Produk Hukum sebagai pelaksanaan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap ditindaklanjuti jika amarnya menyatakan batal/tidak sah/tidak mempunyai kekuatan hukum/tidak mempunyai kekuatan mengikat/tidak mempunyai kekuatan pembuktian meliputi :

1. Penetapan hak atas tanah;
2. Pendaftaran hak tanah pertama kali;
3. Pemeliharaan data pendaftaran tanah;
4. Sertipikat pengganti hak atas tanah;
5. Sertipikat hak tanggungan;
6. Keputusan pembatalan;
7. Keputusan penetapan tanah terlantar;
8. Sertipikat hak milik atas satuan rumah susun;
9. Penetapan konsolidasi tanah;
10. Penegasan tanah objek landreform;
11. Penetapan kesediaan pemberian ganti rugi bekas tanah partikelir;
12. Keputusan pemberian izin lokasi yang meliputi lintas provinsi;
13. Penetapan Pejabat Tata Usaha Negara di Lingkungan Kementerian di bidang pertanahan yang bersifat konkret, individual dan final.

Amar putusan Pengadilan Negeri No. 08/Pdt.G/2020/PN.Psw

Menyatakan sebagai berikut: Menyatakan demi hukum bahwa segala surat-surat bukti kepemilikan hak atas tanah yang terbit di atas Tanah Objek Sengketa berupa Sertifikat Hak Milik Nomor: 852, dengan Surat Ukur Nomor: 845/95 tanggal 23 Januari 1996 tercatat atas nama: HAMIDO (Suami Tergugat 1) dinyatakan tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap Tanah Objek Sengketa;

Perintah dari Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan atas amar putusan tersebut adalah membatalkan sertipikat hak atas tanah, menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum atas sertipikat hak atas tanah tersebut. Dalam amar tersebut tidak menyatakan adanya perintah penerbitan hak atas tanah, maka dari itu diperlukan proses pendaftaran tanah untuk yang pertama kali lagi di Kantor Pertanahan setempat dengan mengajukan surat permohonan dan lampiran-lampiran yang diperlukan. Dalam Pasal 40 ayat 1 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan pelaksanaannya dengan mengajukan surat permohonan, fotokopi identitas pemohon yang dilegalisir dan kuasanya jika dikuasakan, asli surat kuasa jika dikuasakan, fotokopi bukti-bukti pemilikan/penguasaan atas tanah pemohon yang dilegalisir, dokumen data fisik dan data yuridis yang diusulkan Pembatalan, fotokopi putusan pengadilan yang

dilegalisir, fotokopi berita acara pelaksanaan eksekusi yang dilegalisir dan surat-surat lain yang berkaitan dengan permohonan pembatalan sertipikat hak atas tanah.

Terkait Sertipikat telah dibatalkan oleh pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap maka sertipikat yang dibatalkan tersebut tidak berlaku lagi. Seperti Perkara Nomor. 08/Pdt.G/2020/PN.Psw yang diteliti penulis apabila Perkara tersebut sudah mempunyai kekuatan hukum tetap (*Incracht*) maka dapat dimohonkan untuk pembedaan sertipikatnya, setelah dilakukan pembatalan maka dapat dimohonkan haknya oleh para ahli waris dari almarhum Mustafa.

Sistem pendaftaran tanah yang digunakan di Indonesia pada hakikatnya sudah ditetapkan dalam Undang-undang Pokok Agraria (UUPA), yaitu bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan dan bahwa sistem publikasinya adalah sistem negatif, tetapi yang mengandung unsur positif, karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Demikian telah ditegaskan dalam pasal 19 ayat (2) huruf c dan di dalam pasal 32 ayat (1) PP Nomor 24 tahun 1997, sertipikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti sesuai yang termuat didalamnya sepanjang data fisik dan data yuridis sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan (Adrian Sutedi, 2006 : 23). Berdasarkan

ketentuan tersebut Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 Pasal 32 ayat (2) bahwa sertipikat merupakan alat bukti pembuktian yang kuat dapat menjadi bukti di pengadilan apabila terjadi sengketa pertanahan. Sengketa pertanahan dapat terjadi apabila dalam penyajian data yuridis dan data fisik tidak dilakukan dengan benar.

Tanda bukti hak (sertipikat) yang dipegang seseorang belum menunjukkan orang tersebut sebagai pemegang hak yang sebenarnya. Setiap waktu dapat dibatalkan apabila ternyata ada pihak lain yang dapat membuktikan secara hukum bahwa sebagai pemilik yang sebenarnya. Maka dari itu peran pengadilan untuk menentukan, menilai, serta memutus siapakah yang berhak memiliki tanah terperkara berdasarkan bukti-bukti dan kesaksian para saksi. Penyebab pembatalan adalah karena cacat hukum administrasi dan/atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, karena pemegang hak tidak memenuhi syarat-syarat yang telah ditetapkan dalam Surat Keputusan Pemberian hak atas tanah, serta karena adanya kekeliruan dalam Surat Keputusan Pemberian hak bersangkutan.

Kepastian Hukum Sertipikat Hak Atas Tanah, meliputi: Kepastian hukum status hak atas tanah yang didaftar, Kepastian hukum subyek hak atas tanah, Kepastian hukum obyek hak atas tanah. Kepastian Hukum Sertipikat Hak Atas Tanah yang diterbitkan PP No. 24 Tahun 1997 yang menganut sistem publikasi negatif bertendensi positif: Bahwa sertipikat hak atas tanah merupakan surat tanda bukti hak yang kuat tetapi tidak

mutlak. Hal tersebut dapat dilihat dalam penjabaran ketentuan Pasal 19 Ayat (2) huruf c, Pasal 23 Ayat (2), Pasal 32 Ayat (2), dan Pasal 38 Ayat (2) UUPA, bahwa “sistem publikasi pendaftaran tanah yang dianut adalah sitem publikasi negatif, yaitu sertipikat hanya merupakan surat tanda bukti hak yang bersifat kuat dan bukan merupakan surat tanda bukti hak yang bersifat mutlak”.⁷⁶ Walaupun ketentuan Pasal 32 Ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 menyebutkan: “Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

Kepastian hukum dalam penerbitan Sertipikat ada pada status, obyek dan subjek tanah selama data tersebut benar, sistem publikasi pendaftaran tanah yang dianut di negara kita adalah sitem publikasi negatif, yaitu sertipikat hanya merupakan surat tanda bukti hak yang bersifat kuat dan bukan merupakan surat tanda bukti hak yang bersifat mutlak, dalam hal ini aturan masih memberikan peluang kepada pihak lain yang merasa berhak untuk melakukan gugatan dipengadilan.

⁷⁶ UripSantoso II, Op.cit., hlm. 319

C. Contoh Akta Jual Beli

PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (P.P.A.T)

AL AHMAD SALEH, SH., M.Kn

DAERAH KERJA : KABUPATEN BOMBANA

SK. Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional

RI Nomor : 216/SK-400.HR.03.01/IV/2022 Tanggal 30 April 2022

Kantor : Jalan Yos Sudarso, Lantawonua, Rumbia, Kabupaten Bombana

Hp. 0822293201150, Email. alahmadsaleh302@gmail.com

AKTA JUAL BELI

Nomor : 79/2022

Lembar Pertama

Pada hari ini, Senin tanggal 01 (satu) bulan Agustus -----
tahun 2022 (dua ribu dua puluh dua)-----

Hadir dihadapan saya, **AL AHMAD SALEH, Sarjana**-----

Hukum., Magister Kenotariatan.-----

Yang berdasarkan Surat Keputusan Menteri Agraria dan Tata-----
Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor :-----

216/SK-400.HR.03.01/IV/2022 Tanggal 30 April 2022-----

diangkat/ditunjuk Sebagai, Pejabat Pembuat Akta Tanah,-----

yang selanjutnya disebut PPAT, yang dimaksud dalam Pasal 7

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang-----

Pendaftaran Tanah, dengan Daerah Kerja Kabupaten Bombana-----

dan berkantor di Jalan Yos Sudarso, Lantawonua, Rumbia,-----

Kabupaten Bombana, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang-----

saya kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini:-----

1. **Tuan ABDUL SAMAD**, Lahir di Kasipute, pada tanggal 01-07-1956 (satu Juli seribu sembilan ratus lima puluh enam), Warga Negara Indonesia, Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Merdeka, Rukun Tetangga -, Rukun Warga -, Kelurahan Boepinang Barat, Kecamatan Poleang, Kabupaten Bombana, Provinsi Sulawesi Tenggara. Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor: 7406013112560002.-----

Untuk melakukan tindakan hukum dalam akta ini telah mendapat persetujuan dari Istrinya yang turut hadir menandatangani akta ini dihadapan saya, Pejabat yaitu : -----

Nyonya HAJJAH SUHARNI,-----

Tertulis juga **Hj. SUHARNI**, Lahir di Kading, pada tanggal 01-07-1968 (satu Juli seribu sembilan ratus enam puluh delapan), Warga Negara Indonesia, Mengurus Rumah Tangga, bertempat tinggal di Boepinang, Rukun Tetangga 000, Rukun Warga 000, Kelurahan Boepinang, Kecamatan Poleang, Kabupaten Bombana, Provinsi Sulawesi Tenggara. Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor : 7308094107680136.-----

Selaku penjual, Untuk selanjutnya disebut **PIHAK PERTAMA**.

2. **Tuan RUSDI**, Lahir di Sidrap, pada tanggal 23-01-1975 (dua puluh tiga Januari seribu sembilan ratus tujuh puluh lima), Warga Negara Indonesia, Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Hos Cokroaminoto, Rukun Tetangga -, Rukun Warga -, Kelurahan Boepinang, Kecamatan Poleang, Kabupaten Bombana, Provinsi Sulawesi Tenggara. Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor : 7406012301750001.-----

Selaku pembeli, untuk Selanjutnya disebut **PIHAK KEDUA**.-----

- Para penghadap dikenal oleh saya, berdasarkan identitas yang diperlihatkan kepada saya, Pejabat. -----

- Pihak Pertama menerangkan dengan ini menjual kepada Pihak Kedua dan Pihak Kedua menerangkan dengan ini membeli dari Pihak Pertama:-----
- Hak Milik Nomor 00576/Kasabolo yang sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 21-10-2020 (dua puluh satu Oktober dua ribu dua puluh), Nomor 00403/2020, seluas 186 m² (seratus delapan puluh enam meter persegi), Dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 21.09.06.06.00613 dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SSPPTPBB) Nomor Objek Pajak (NOP) : 74.07.040.019.006-0217.0.-----
- Terletak di :-----
 - Provinsi : Sulawesi Tenggara;-----
 - Kabupaten/Kota : Bombana;-----
 - Kecamatan : Poleang;-----
 - Desa/Kelurahan : Kasabolo.-----

Tanaman dan hasil karya yang secara tetap merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut baik yang ada maupun yang akan ada di kemudian hari. -----

Selanjutnya semua yang diuraikan di atas dalam akta ini disebut "Obyek Jual Beli". Pihak Pertama dan Pihak Kedua menerangkan bahwa:-----

- a. Jual beli ini dilakukan dengan harga **Rp. 25.000.000, (dua puluh lima juta rupiah).**-----
- b. Pihak Pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut diatas dari Pihak Kedua dan untuk penerimaan uang tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kwitansi).-----
- c. Jual beli ini dilakukan dengan syarat syarat sebagai berikut:-----

----- Pasal 1-----

Mulai hari ini objek jual beli yang diuraikan dalam akta ini-----
telah menjadi milik Pihak Kedua dan karenanya segala-----
keuntungan yang didapat dari, dan segala kerugian/beban-----
atas objek jual beli tersebut diatas menjadi hak/beban Pihak---
Kedua.-----

----- Pasal 2-----

Pihak Pertama menjamin, bahwa objek jual beli tersebut-----
didas tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari-----
sitaan, tidak terikat sebagai jaminan untuk sesuatu utang---
yang tidak tercatat dalam sertipikat, dan bebas dari beban----
beban lainnya yang berupa apapun.-----

----- Pasal 3-----

Pihak Kedua dengan ini menyatakan bahwa dengan jual beli ini
kepemilikan tanahnya tidak melebihi ketentuan maksimum
penguasaan tanah menurut ketentuan perundang-undangan
yang berlaku sebagaimana tercantum dalam pernyataannya
tanggal 01-08-2022 (satu bulan Agustus tahun dua ribu dua
puluh dua).-----

----- Pasal 4-----

Dalam hal terdapat perbedaan luas tanah yang menjadi obyek
jual beli dalam akta ini dengan hasil pengukuran oleh instansi
Badan Pertanahan Nasional, maka para pihak akan menerima
hasil pengukuran instansi Badan Pertanahan Nasional tersebut
dengan tidak memperhitungkan kembali harga jual beli dan tidak
akan saling mengadakan gugatan.-----

----- Pasal 5-----

- a. Pihak pertama dengan ini menjamin kepada Pihak Keduabahwa
Identitas Pihak Pertama adalah benar adanya dan berwenang
untuk melakukan tindakan hukum dalam jual beli ini dan jika

dikemudian hari hal tersebut tidak benar maka semua itu menjadi tanggung jawab Pihak Pertama dan membebaskan Pihak Kedua dan Pejabat PPAT dari segala tuntutan hukum.-----

- b. Kedua belah Pihak dalam Akta ini menyatakan telah meninjau dan mengetahui betul objek Jual Beli dimaksud, sehingga dengan saling membebaskan dari segala tuntutan dikemudian hari.-----
- c. Bilamana dikemudian hari terdapat gugatan terhadap Akta Jual Beli ini, maka yang menanggung segala akibatnya adalah Pihak Pertama dan Kedua Belah pihak membebaskan PPAT dari segala tuntutan dikemudian hari. Kedua belah pihak dalam Akta Jual Beli ini menyatakan akan menyelesaikan pembayaran Pajak-Pajaknya bila ternyata dikemudian hari dianggap kurang bayar oleh Pihak yang berwenang.-----
- d. Pihak pertama dengan ini memberi kuasa kepada pihak Kedua untuk menghadap kepada instansi yang berwenang guna balik nama sertipikat tersebut ke atas nama Pihak Kedua, kuasa mana merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari akta ini.

-----Pasal 6-----

Kedua belah pihak dalam hal ini dengan segala akibatnya memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tidak berubah pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri Pasar Wajo di Kabupaten Buton.-----

----- Pasal 7 -----

Biaya pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya peralihan hak ini dibayar oleh Pihak Kedua.-----

Demikianlah akta ini dibuat dihadapan para pihak dan :-----

- 1. Nona NOVITA SARI, Sarjana Sains,** lahir di Kendari, pada-----
tanggal 13-11-1993 (tiga belas November seribu Sembilan-----
ratus sembilan puluh tiga), Warga Negara Indonesia, Pegawai--
Kantor Pejabat, bertempat tinggal di Watu Kalangkari, -----

Rukun Tetangga -, Rukun Warga -, Desa Watu Kalangkari,-----
Kecamatan Rarowatu, Kabupaten Bombana, Provinsi Sulawesi-
Tenggara, Pemegang Kartu Tanda penduduk Nomor :-----
7406045311930001.-----

- 2. Tuan RIFKI ALDI**, lahir di Kasipute, pada tanggal 15-09-1997
(lima belas September seribu sembilan ratus sembilan puluh
tujuh), Warga Negara Indonesia, Pegawai Kantor Pejabat,
bertempat tinggal di Kelurahan Doule, Rukun Tetangga 000,
Rukun Warga 000, Kelurahan Doule, Kecamatan Rumbia,
Kabupaten Bombana, Provinsi Sulawesi Tenggara, Pemegang Kartu
Tanda Penduduk Nomor : 7406041509970001.-----
Keduanya karyawan saya, Pejabat. Sebagai saksi-saksi, dan----
setelah dibacakan serta dijelaskan, maka sebagai bukti-----
kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh Pihak Pertama--
dan Pihak Kedua tersebut diatas, akta ini ditandatangani/cap--
ibu jari oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua, para saksi dan saya,-
PPAT, sebanyak 2 (dua) rangkap asli, yaitu 1(satu) rangkap----
lembar pertama disimpan di kantor saya, dan 1 (satu) rangkap-
lembar kedua disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan-
Kabupaten Bombana.-----
Untuk keperluan pendaftaran peralihan hak akibat jual beli
dalam-akta ini.-----

Pihak Pertama

Pihak Kedua

ABDUL SAMAD

RUSDI

Persetujuan Isteri

Hj. SUHARNI

Saksi

Saksi

NOVITA SARI, S.Si

RIFKI ALDI

Pejabat Pembuat Akta Tanah

AL AHMAD SALEH, SH., M.Kn



BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Analisis Pertimbangan Hakim Membatalkan Sertipikat Hak Milik Nomor. 852 Atas Nama Hamido selaku Tergugat dalam putusan perkara Nomor 08/Pdt.G/2020/PN.Psw cenderung lebih mempertimbangkan bukti-bukti tertulis dan keterangan para saksi yang diajukan oleh Naisya selaku Penggugat karena dianggap saling berkaitan satu sama lain sehingga bukti kepemilikan sertipikat hak milik atas tanah Tergugat tidak dianggap sebagai bukti yang kuat oleh hakim di dalam perkara Nomor 08/Pdt.G/2020/PN.Psw.

Putusan hakim dalam perkara yaitu para tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dan menyatakan bahwa surat-surat/bukti kepemilikan hak atas tanah obyek sengketa berupa sertipikat hak milik Nomor.852, dengan surat ukur Nomor.845/95 dinyatakan tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap tanah objek sengketa putusan pengadilan negeri Pasarwajo No. 08/Pdt.G/2020/PN.Psw.

Akibat hukum penerbitan Sertipikat Hak Milik yang mengandung cacat hukum tersebut batal demi hukum karena putusan pengadilan yang pada awal pendaftaran tanah pertama kali yang juga mengandung cacat administratif yang berupa adanya kesalahan data yuridis yang tidak benar.

2. Kedudukan Hukum Sertipikat telah dibatalkan oleh pengadilan yang

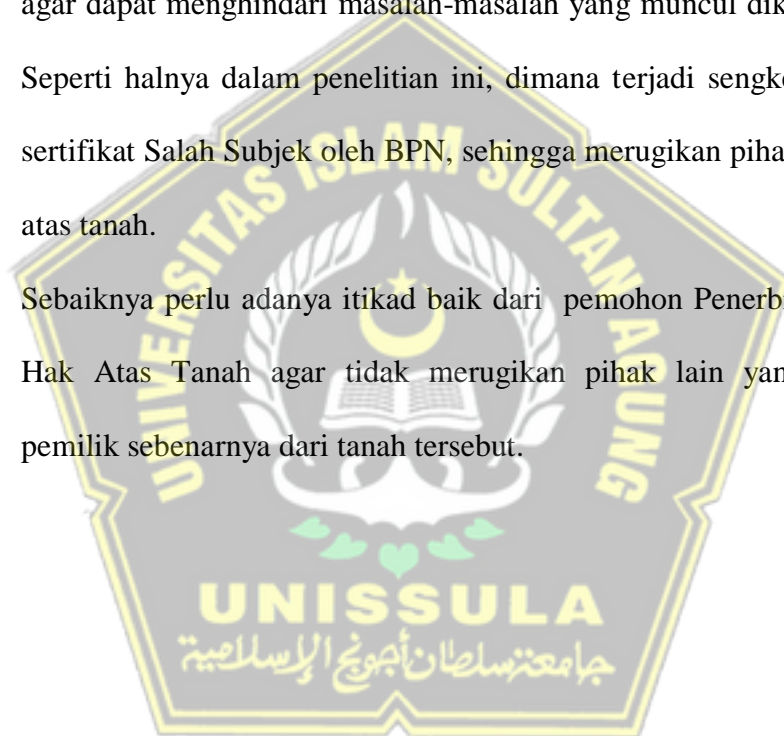
telah mempunyai kekuatan hukum tetap maka sertipikat yang dibatalkan tersebut tidak berlaku lagi. Seperti Perkara Nomor. 08/Pdt.G/2020/PN.Psw yang diteliti penulis karena Perkara tersebut sudah tidak mempunyai kekuatan hukum maka sertipikat tersebut sudah tidak mengikat terhadap obyek sengketa, Sertipikat Hak Milik yang terletak di Desa Teppoe Kecamatan Poleang Timur Kabupaten Bombana atas nama Hamido Nomor.852 sudah tidak berlaku lagi karena dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap objek sengketa oleh pengadilan dan penggugat berhak atas tanah tersebut, dan selanjutnya pihak penggugat dapat mendaftarkan tanah objek sengketa tersebut ke Badan Pertanahan Kabupaten Bombana untuk dibatalkan Sertipikatnya berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Pasarwajo Nomor. 08/Pdt.G/2020/PN.Psw.

B. Saran

1. Seharusnya Hakim dalam menyelesaikan perkara mengenai sengketa hak milik atas tanah dan untuk lebih menggali masalah-masalah dalam hukum pertanahan yang berkaitan dengan sengketa hak milik atas tanah, majelis hakim dapat menambah alat bukti saksi dengan menghadirkan ahli dibidang pertanahan (saksi ahli) untuk meminta saran kepadanya sebelum mengeluarkan putusan. Hakim yang menangani suatu perkara dapat memperoleh keterangan atau penjelasan tambahan dari para ahli yang ahli dibidangnya untuk memperkuat dasar putusan dan

mengantisipasi agar putusan yang dikeluarkan tidak menjadi putusan yang kurang tepat, sehingga tidak ada lagi pihak-pihak yang dirugikan karena hakim kurang menggali keterangan dan penjelasan mengenai permasalahan yang sedang ditanganinya.

2. Seharusnya petugas Badan Pertanahan Nasional/BPN dapat bertindak lebih tegas serta berhati-hati dan teliti dalam menerbitkan sertifikat tanah, agar dapat menghindari masalah-masalah yang muncul dikemudian hari. Seperti halnya dalam penelitian ini, dimana terjadi sengketa penerbitan sertifikat Salah Subjek oleh BPN, sehingga merugikan pihak yang berhak atas tanah.
3. Sebaiknya perlu adanya itikad baik dari pemohon Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah agar tidak merugikan pihak lain yang merupakan pemilik sebenarnya dari tanah tersebut.



DAFTAR PUSTAKA

A. Al-Qur'an

Qs. Al-A'raaf 7:10

Q.S An-Nisaa 4:7

Q.S Al-Maa-idah 5:27-30

B. BUKU

A.P. Parlindungan, 1999, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Cetakan I, Mandar Maju, Bandung.

Abdul kadir Muhammad, 2004, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Cetakan ke-1, Citra Aditya Bakti, Bandung.

Achmad Ali, 2002, *Menguak Tabir Hukum*, Toko Gunung Agung, Jakarta.

Achmad Ali, 2012, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan*. Kencana, Jakarta

Adrian Sutedi, 2012, *Sertipikat Hak atas Tanah, cet-2*, Sinar Grafika, Jakarta.

Adrian Sutedi, 2013, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta.

Adrian Sutedi, 2006, *Kekuatan Hukum Berlakunya Sertipikat Sebagai Tanda Bukti Hak*, Cipta Jaya, Jakarta.

Amiruddin dan Zainal Asikin, 2004, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.

Bachtiar Effendi, 1993, *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah*, Alumni, Bandung.

Badan Pertanahan Nasional, *Himpunan Karya Tulis Pendaftaran Tanah*,

- Bahder Johan Nasution, 2008, *Metode Penelitian Hukum*, Mandar Maju, Bandung,
- Boedi Harsono, 2008, *Hukum agraria Indonesia; Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid 1, Djambatan, Jakarta.
- C.S.T. Kansil, 1989, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta.
- Dominikus Rato, 2010, *Filsafat Hukum Mencari : Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta.
- H.Ali Achmad Chomzah, SH, 2002, *Hukum Pertanahan. Seri Hukum Pertanahan I Pemberian Hak atas Tanah Negara*, Prestasi Pustaka Publisher, Jakarta.
- Irawan Soerodjo, 2002, *Kepastian Hukum Pendaftaran Hak Atas Tanah di Indonesia*, Aekola Surabaya, Surabaya.
- J.B. Soesanto. *Hukum Agraria I*. Penerbit. Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Semarang, Semarang.
- Jimmy Joses Sembiring, 2010, *Paduan Mengurus Sertifikat Tanah*, Visi Media, Jakarta.
- K. Wantjik Saleh, 1985, *Hak atas tanah Cek-5*, Ghalia, Jakarta.
- Koentjaraningrat, 1997, *Metode-Metode Penelitian Masyarakat*, Gramedia, Jakarta.
- Marhainis Abdulhay, 1984, *Hukum Perdata Material*, PT. Pradya Paramita, Jakarta.

- Maria S.W Sumardjono, 2001, *kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan implementasi*, Kompas, Jakarta.
- Peter Mahmud Marsuki, 2008, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta.
- Peter Mahmud Marzuki, 2008 *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.
- R.Soesilo, 2005, *RIB/HIR, Dengan Penjelasannya*, Politeia, Bogor.
- Ronny Haniatjo Soemitro, 1990, *Metode Penelitian Hukum dan Jurumetri*, PT Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Rusmadi Murod, 1991, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Cetakan I, Alumni, Bandung.
- S.Chandra, 2005, *Sertipikat Kepemilikan Hak Atas Tanah*, Grasindo, Jakarta.
- Salim HS, 2010 *Perkembangan Teori Dalam Ilmu Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Satjipto Rahadjo, 1983, *Masalah Penegakan Hukum; Suatu Tinjauan Sosiologis*, Sinar Baru, Bandung.
- Satjipto Rahardjo, 2009, *Penegakan Hukum Suatu Tinjauan Sosiologis*, Ctk. Pertama, Genta Publishing, Yogyakarta.
- Soediikno Mertokusumo. 1998. *Hukum dan Politik Agraria*, Karunika. Universitas Terbuka, Jakarta.
- Soerjono Soekanto, 2002. *Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Penegakan Hukum* Ed. 1 Cet. 15, Rajawali Pers, Jakarta.
- Soetami, Siti, 2008, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*. PT. Refika Aditama, Bandung.

Sudikno Mertokusumo, 2006, *Hukum Acara Perdata Indonesia. Edisi ketujuh*, Liberty, Yogyakarta.

Sudikno Mertokusumo, 2007, *Mengenal Hukum (Sebuah Pengantar)*, Liberty, Yogyakarta.

Urip santoso, 2017, *Perolehan Hak atas tanah cet-2*, Kencana, Jakarta.

Wayne LaFavre, *The Decision To Take a Suspect Into Custody*, dikutip dari Soerjono Soekanto, 2018, *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum* Ed. 1 Cet. 15, Rajawali Pers, Depok,

William J. Camblis dan Robert B. Seidman, 1971, *Law, Order, and Power*,

Zairin Harahap, 1997, *Hukum Acara Peradilan tata Usaha Negara*, Penerbit Raja Grafindo Perkasa, Jakarta.

C. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Undang-Undang Dasar Tahun 1945

Undang-undang Nomor 48 tahun 2009 Tentang kekuasaan Kehakiman.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria / UUPA.

Putusan Pengadilan Negeri Pasar Wajo No. 08/Pdt.G/2020/PN.Psw

D. JURNAL

Ade Harriestha Martana Putu, *perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat hak milik atas tanah dalam ketentuan pasal 32 ayat (2) pp no. 24 tahun 1997*. Jurnal Hukum Udayana.

Ali Akbar Hadiyono Loekito Muhammad, Ana Silviana, Triyono, 2016, *Pembatalan Sertipikat Hak Milik Yang Mengandung Cacat Formalitas Dalam Pendaftaran Tanah Pertama Kali (Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor: 335/Pdt/2013/PT.Smg)*, Jurnal Hukum Diponegoro Volume 5 Nomor 4 Tahun 2016.

Aprian, Hidayat Rozi, 2016, “*Analisis Yuridis Proses Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah Pada Kawasan Hutan*” Jurnal IUS Vol IV Nomor 2 Agustus 2016.

Ariadi Damar, 2017,” *Pembatalan Sertipikat Terhadap Kepemilikan Hak Atas Tanah Oleh Hakim (Analisis Kasus Putusan Pengadilan Negeri Kabupaten Ngawi No. 11/Pdt.G/2012/Pn.Ngw.)*” Jurnal Repertorium ,Volume IV No. 2 Juli - Desember 2017.

Dian Aries Mujiburohman. 2018, “*Menyoal Penafsiran Tanah Terlantar: Kajian Putusan Nomor 24/G/2013/PTUN.JKT*”, Jurnal Yudisial 11, No. 1, 2018

Mintaraningrum Yuyun, 2015, *Aspek Kepastian Hukum Dalam Penerbitan Sertifikat Hak Tanah (Analisis Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor Putusan Ptun Nomor 24/G/Tun/2000/Ptun.Smg)*,

Jurnal Repertorium, ISSN:2355-2646, Volume II No. 2 Juli - Desember 2015

Satyayudha Dananjaya Nyoman, 2016, *Pembatalan Sertipikat Hak Milik Dan Akibat Hukumnya Terhadap Akta Jual Beli*, Jurnal Bina Mulia Hukum, Volume 1, Nomor 1, September 2016

Sudana, Made Ari Putra dan Ketut Wetan Sastrawan, 2017, “*Proses Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Dan Perlindungan Hukumnya Berdasarkan Putusan Pengadilan Di Pengadilan Negeri Singaraja*” Jurnal Hukum Vol.5, No.2 Desember 2017. Nyoman

E. INTERNET

https://www.academia.edu/19519435/Bekerjanya_Hukum_Dan_Faktor_Yang_Mempengaruhinya

<https://suduthukum.com/2018/01/teori-bekerjanya-hukum.html>

<https://yancearizona.net/2008/04/13/apa-itu-kepastian-hukum/>

[https://aktual.com/sengketa-tanah-dan-penyelesaiannya-sesuai-tuntunan-](https://aktual.com/sengketa-tanah-dan-penyelesaiannya-sesuai-tuntunan-islam/#:~:text=Sengketa%20tanah%20yang%20muncul%20dalam,7%2C%2011%2D14)

[islam/#:~:text=Sengketa%20tanah%20yang%20muncul%20dalam,7%2C%2011%2D14](https://aktual.com/sengketa-tanah-dan-penyelesaiannya-sesuai-tuntunan-islam/#:~:text=Sengketa%20tanah%20yang%20muncul%20dalam,7%2C%2011%2D14)

<https://kamushukum.web.id/arti-kata/analisis-yuridis/>