

PERLINDUNGAN HUKUM PEMEGANG SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH SEBAGAI BUKTI KEPEMILIKAN TANAH

(Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Blitar
Nomor 70/Pdt.G/2016/PN. Blt)

Zainal Arifin¹, Muhammad Ihsan Muhlashon²

1. Universitas Islam Kadiri, Kediri

2. Advokat dan Konsultan Hukum

Email: ihsanmuhammad43@gmail.com

ABSTRAK

Tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah untuk mengetahui Putusan Pengadilan Negeri Blitar nomor 70/Pdt.G/2016/PN. Blt, apabila ditinjau dari aspek Hukum Tanah Nasional, perlindungan hukum bagi para pihak yang memegang tanda bukti kepemilikan hak atas tanah (sertipikat) dan untuk mengetahui keabsahan pemecahan Sertipikat Hak Milik No. 769 yang masih menjadi obyek perjanjian hutang piutang dengan kreditur Koperasi Satria Jaya menurut ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, dan pertanggungjawaban institusi pemerintahan yang menerbitkan akta-akta sebagai syarat peralihan hak kepemilikan tanah (sertipikat) yang ternyata bermasalah.

Metode yang digunakan adalah *juridic empiris* adalah suatu pendekatan yang dilakukan untuk menganalisa tentang sejauh manakah suatu perundang-undangan/peraturan atau hukum yang sedang berlaku secara efektif.

Hasil penelitian dapat diketahui bahwa : 1) Putusan Pengadilan Negeri Blitar nomor 70/Pdt.G/2016/PN. Blt apabila ditinjau dari aspek Hukum Tanah Nasional hanya menitik beratkan pada proses hukum peralihan hak kepemilikan tanah sebelum munculnya sertifikat dalam hal jual belinya, maka jual beli obyek yang lain adalah batal demi hukum sesuai Pasal 26 (2) UU Pokok Agraria, karena pengadilan negeri hanya berkompetensi mengadili Perbuatan Hukumnya (Wan prestasi dan PMH) sedangkan pembatalannya adalah wilayah PTUN kemudian di eksekusi oleh institusi yang berwenang (BPN), 2) Perlindungan hukum bagi para pihak yang memegang tanda bukti kepemilikan hak atas tanah (sertipikat) setelah adanya putusan dari Pengadilan Negeri Blitar, masih harus meneruskan proses hukum yang panjang, karena : a) jika terbukti cacat hukum dalam prosesnya maka kepemilikan tanah tersebut dapat dibatalkan, dan upaya hukum bisa dilakukan menuntut pidana atau perdata kepada penjual/pemilik yang tidak beritikad baik; b) Pengadilan Negeri hanya dapat mengadili sesuai dengan kompetensi peradilan dan hukum acara dalam pemeriksaan di persidangan yang tidak bisa di abaikan. 3) Pertanggungjawaban institusi pemerintahan yang menerbitkan akta-akta dalam proses peralihan hak atas tanah yang ternyata bermasalah seharusnya dapat dimintakan pertanggungjawaban perdata, dan tuntutan ganti rugi. Selain itu Sistem Publikasi yang digunakan dalam pendaftaran tanah menurut UUPA no 5 Tahun 1960 dan PP Nomor 24 Tahun 1997 adalah sistem negatif yang bertendensi positif, sebelum ada gugatan karena merasa dirugikan maka proses peralihan akan tetap dilanjutkan (asas "*nemo plus iuris*"), Dari hasil penelitian tersebut dapat ditarik kesimpulan bahwa sertipikat adalah sebagai alat bukti yang kuat dan sah terhadap kepemilikan tanah namun belum absolut/mutlak sehingga harus ada perlindungan hukum terhadap pemegangnya.

Kata Kunci: Perlindungan Hukum Pemegang Sertipikat

A. PENDAHULUAN

Tanah atau lahan merupakan suatu anugerah dari Tuhan Yang Maha Esa yang diciptakan untuk tempat bermukimnya makhluk hidup dalam melangsungkan kehidupannya, maka Pembangunan nasional diarahkan untuk mewujudkan kemakmuran dan keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia, dan

satu unsur dalam pelaksanaan pembangunan yang tidak bisa dielakkan lagi keberadaannya adalah kebutuhan akan lahan atau tanah, karena begitu pentingnya masalah tanah dalam kehidupan bermasyarakat dan dalam adat istiadat jawa ada istilah "*sadumuk batuk sanyari bumi*" yang mengandung arti bahwa dalam kehidupan bermasyarakat

manusia akan mempertahankan hak kepemilikan tanah walau hanya sejengkal sampai mati.

Negara memiliki hak menguasai atas bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Menurut Soedargo Gautama mengenai pengertian menguasai adalah “mengatur dan menyelenggarakan peruntukkan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaannya, menentukan dan mengatur yang dapat dipunyai atas bagian dari bumi, air dan ruang angkasa (subyek hak) dan perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa”.¹ Negara tidak perlu bertindak sebagai pihak yang memiliki tanah, hanya terbatas sebagai pihak yang menguasai tanah, penguasaan inipun dibatasi, yakni dalam penggunaan wewenang yang berasal dari hak menguasai.²

Berdasarkan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 selanjutnya disebut UUD 1945, menentukan “Bahwa bumi air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. Penjabaran dari Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 ini menjadi dasar bagi lahirnya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043) selanjutnya disebut UUPA.

Berpangkal pada pendirian UUPA, bahwa untuk mencapai apa yang ditentukan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, negara sebagai organisasi kekuasaan tertinggi yang diberikan mandat sebagaimana disebutkan dalam UUPA dalam Pasal 2 ayat (2) diberi wewenang untuk :

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukkan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa.
2. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa.
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Guna mewujudkan kepastian hukum subyek hak atas tanah maka melalui Pasal 19 UUPA ditetapkan dalam ayat (1) yang menyatakan bahwa untuk menjamin kepastian hukum, oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia, menurut ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah. Selanjutnya dalam ayat (2) disebutkan pendaftaran tanah tersebut pada ayat (1) meliputi : “a. Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah, b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut, c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat”. Penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana disebutkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Tahun 1997 Nomor 42) (selanjutnya disebut PP Nomor 24 Tahun 1997).³ penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam masyarakat modern merupakan tugas Negara yang dilaksanakan oleh Pemerintah bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum dibidang pertanahan.⁴

Sistem pendaftaran tanah di Indonesia menurut Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dikategorikan menganut sistem campuran keduanya, yaitu sistem negatif yang bertendensi positif, yaitu Negara

¹ Soedargo Gautama, 1993, *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria*, Alumni, Bandung, hal. 92.

² Muchsan, 2000, *Hukum Pertanahan Di Indonesia Dalam Pelaksanaan Otonomi Daerah*, Seminar Nasional Pertanahan, Yogyakarta, hal. 3.

³ Mhd. Yamin Lubis dan Abd Rahim Lubis, 2008, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Bandung, hal. 168.

⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya Jilid I Hukum Tanah Nasional*, Djambatan, Jakarta, 2007. (selanjutnya disingkat Boedi Harsono I), hal. 72.

tidak menjamin mutlak kebenaran data yang disajikan dalam sertipikat, namun selama tidak ada orang lain yang mengajukan gugatan ke pengadilan yang merasa lebih berhak, maka data dalam sertipikat adalah tanda bukti hak yang kuat.⁵ Sedangkan ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 lebih menegaskan lagi jaminan kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang sertipikat tanah, dimana mengandung beberapa syarat, diantaranya:

- a. *Sertipikat tanah diperoleh dengan itikad baik;*
- b. *Pemegang hak atas tanah harus menguasai secara fisik tanahnya selamajangka waktu tertentu yaitu sejak lima tahun diterbitkannya sertipikat tanah tersebut;*
- c. *Sejak lima tahun diterimanya sertipikat hak atas tanah bila tidak adanya keberatan dari pihak ketiga maka keberadaan sertipikat tanah tersebut tidak dapat diganggu gugat lagi.*

Menurut hemat penulis Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 ingin memberikan penegasan bahwa sertipikat hak atas tanah merupakan alat bukti yang kuat sehingga timbul persepsi bahwa hak atas tanah tersebut bebas dari gugatan. Maka disinilah timbul kekaburan norma pada Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997, sedangkan didalam praktek dilapangan masih banyak terjadi gugatan terhadap pemegang tanah sedangkan telah dikuasai selama 5 tahun lebih yang berdasarkan hasil perolehan yang tidak mengandung unsur itikad baik.

Contoh kasus posisinya adalah sebagai berikut tanah milik Tergugat I yaitu Sertifikat Hak Milik No. 769 atas nama Kasminten luas 659 m² adalah bermasalah, karena sudah terdapat peralihan atas kepemilikan sertipikat hak milik atas tanah milik tergugat I Berdasarkan Akta Jual Beli No: 127/Kanigoro/2007 dihadapan PPAT Camat Kanigoro seluas ± 421 m² dari luas keseluruhan 659 m², namun pemegang sertipikat masih merasa masih memiliki dan menguasai Sertifikat Hak

Milik No. 769 atas nama Kasminten luas 659 m² melakukan akta jual beli lagi sehingga terbit Sertifikat Hak Milik No. 836 (Sertifikat baru) yang seharusnya dibalik nama atas nama Penggugat, ternyata tanpa sepengetahuan dan seizin Penggugat tanah yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik No. 836 tersebut dijual lagi oleh Tergugat I kepada saudara Pait (Tergugat III) berdasarkan Akta Jual Beli No. 695/Kec. Kanigoro/2010 tanggal 06 September 2010 yang dibuat oleh Notaris/PPAT Kabupaten Blitar Sdr. Zaenal Arifin, SH (Tergugat VI), padahal sebelumnya tanah tersebut telah dijual oleh Tergugat I kepada Penggugat. sekitar tahun 2016, tanah yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik No. 836 atas nama Pait tersebut dijual oleh Sdr. Pait (Tergugat III) kepada Sdr. Slamet Joko Priono, SH (Tergugat IV) Berdasarkan Akta Jual Beli No. 82/2016 tanggal 20 Mei 2016 yang dibuat oleh Notaris/PPAT Kabupaten Blitar yaitu Sdr. Erna Effendy, SH, M.Kn (Tergugat VII), yang kemudian beralih nama menjadi atas nama Sdr. Slamet Joko Priono, SH (Tergugat IV).

Dalam penelitian ini lebih menekankan tentang kekuatan pembuktian sertipikat hak milik atas tanah sebagai perlindungan hukum atas kepemilikan sebuah tanah yang tidak begitu efektif karena masih banyak sertipikat hak milik atas tanah yang diterbitkan menjadi objek sengketa yang muncul dari proses perolehannya, Penelitian ini merupakan topik yang sangat menarik untuk dijadikan objek penelitian karena sarat akan permasalahan maka penulis tertarik untuk menuangkan dalam bentuk tesis yang berjudul "PERLINDUNGAN HUKUM PEMEGANG SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH SEBAGAI BUKTI KEPEMILIKAN TANAH (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Blitar Perkara Nomor 70/Pdt.G/2016/PN. Blt)".

B. METODE PENELITIAN

Penelitian pada dasarnya merupakan suatu upaya pencarian dan bukannya sekedar mengamati dengan teliti terhadap suatu objek yang mudah terpegang ditangan. sesuatu yang dicari

⁵ Mhd. Yamin Lubis dan Abd Rahim Lubis, op.cit, hal. 175.

dalam penelitian ini adalah pengetahuan atau lebih tepatnya pengetahuan yang benar, dimana pengetahuan yang benar nantinya dapat dipakai untuk menjawab pertanyaan ketidaktahuan tertentu.⁶

Metode yang digunakan adalah pendekatan yuridis empiris. Menurut Soerjono Soekanto, yuridis empiris adalah suatu pendekatan yang dilakukan untuk menganalisa tentang sejauh manakah suatu peraturan/perundang-undangan atau hukum yang sedang berlaku secara efektif.⁷

a. Lokasi Penelitian:

Obyek lokasi dalam penelitian ini adalah di Pengadilan Negeri Blitar tentang sengketa tanah Perkara Nomor 70/Pdt.G/2016/PN. Blt. Di Pengadilan Negeri Blitar.

b. Desain dan Variabel Penelitian

Desain penelitian dalam penulisan tesis ini berupa penelitian deskriptif analitis.⁸ Deskriptif dalam arti bahwa dalam penelitian ini penulis bermaksud untuk menggambarkan dan melaporkan secara rinci, sistematis dan menyeluruh mengenai segala sesuatu yang berkaitan dengan kepastian hukum sertipikat tanah sebagai bukti kepemilikan atas tanah, sedangkan analitis berarti mengelompokkan, menghubungkan dan memberi tanda pada perlindungan hukum pemegang sertipikat tanah sebagai bukti kepemilikan tanah.

c. Populasi dan Sampel

Populasi dalam penelitian ini adalah para pihak yang terkait dengan Putusan Pengadilan Negeri Blitar tentang sengketa tanah, yaitu Penggugat / Kuasa hukumnya, Para Tergugat / Kuasa hukumnya yang telah mempunyai akta atau sertipikat, adapun pengambilan sampel dipilih

secara purposive non random sampling.

Sampel yang diambil dari penelitian ini adalah Putusan Pengadilan Negeri Blitar tentang sengketa tanah Perkara Nomor 70/Pdt.G/2016/PN. Blt. Perkara tersebut dipilih oleh peneliti karena didalam kasus posisinya ada tumpang tindih bukti kepemilikan dan penguasaan hak atas tanah.

d. Pengumpulan data

Secara umum jenis data yang diperlukan dalam suatu penelitian hukum terarah pada penelitian data sekunder dan data primer.⁹ Penelitian ini menggunakan jenis sumber data primer yang didukung dengan data sekunder, yaitu: data yang mendukung keterangan atau menunjang kelengkapan Data Sekunder yang diperoleh dari perpustakaan dan koleksi pustaka pribadi penulis yang dilakukan dengan cara studi pustaka atau literatur. Berkaitan dengan hal tersebut, maka dalam penelitian ini penulis menggunakan sumber dan jenis data sebagai berikut :

- 1) Data Primer, adalah data yang diperoleh studi lapangan secara langsung dari sampel dan responden melalui wawancara atau interview,¹⁰ cara yang digunakan untuk memperoleh keterangan lisan guna mencapai tujuan tertentu.¹¹ Untuk melengkapi data dari responden, dikumpulkan data dari narasumber melalui teknik wawancara yang dilakukan menggunakan daftar pertanyaan, yang diajukan kepada orang-orang yang terkait, yaitu :
 - 1) Hakim Pengadilan Negeri Blitar;

⁶ Bambang Sunggono, 2010, *Metodelogi Penelitian Hukum*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, hal. 27.

⁷ Soerjono Soekanto, 1982, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta : UI), Hal 52.

⁸ Sukmadinata, N. S, 2011. *Metode Penelitian Pendidikan*. Cetakan ke 7. Bandung: Remaja Rosdakarya. Hal. 16.

⁹ Dr. Hj. Netty Endrawati, 2014, *Petunjuk Penulisan Usulan Penelitian dan Tesis*, (Kediri : Program Studi Magister Hukum Program Pascasarjana Universitas Kadiri) Hal. 6.

¹⁰ Ronny Hanitijo Soemitro, 1988, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, (Jakarta: Ghalia Indonesia), Hal.10.

¹¹ Burhan Ashshofa, 2007, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta :Rineka Cipta).Hal. 95.

- 2) Kepala Kantor Pertanahan Blitar;
- 3) Pejabat PPAT dan Notaris
- 4) Pengacara;
- 2) Data Sekunder, yaitu data yang diperoleh melalui studi kepustakaan.

Data sekunder adalah data yang mendukung keterangan atau menunjang kelengkapan data primer yang diperoleh dari perpustakaan dan koleksi pustaka pribadi penulis,¹² yang dilakukan dengan cara studi pustaka atau literature, Yang terdiri dari:

- 1) Bahan-bahan hukum primer adalah bahan hukum yang mempunyai otoritas,¹³ yang meliputi :
 - a) Peraturan perundang-undangan, yaitu :
 1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
 2. Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata;
 3. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria;
 4. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah;
 5. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
 6. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
 7. Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN No.3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara;

8. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 tahun 1999, tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan;
9. Putusan Pengadilan Negeri Blitar Nomor 70/Pdt.G/2016/PN. Blt;
- b) Bahan Hukum Sekunder berupa literatur, karya ilmiah, hasil penelitian, lokakarya yang berkaitan dengan materi penelitian.¹⁴

e. Analisis data

Data yang diperoleh baik dari studi lapangan maupun studi dokumen pada dasarnya merupakan data tataran yang dianalisis secara deskriptif kualitatif, yaitu setelah data terkumpul kemudian dituangkan dalam bentuk uraian logis dan sistematis, selanjutnya dianalisis untuk memperoleh kejelasan penyelesaian masalah, kemudian ditarik kesimpulan secara deduktif, yaitu dari hal yang bersifat umum menuju hal yang bersifat khusus.¹⁵

Dalam penarikan kesimpulan, penulis menggunakan metode deduktif. Metode deduktif adalah suatu metode yang berhubungan dengan permasalahan yang diteliti dari peraturan-peraturan atau prinsip-prinsip umum menuju penulisan yang bersifat khusus.

C. HASIL PENELITIAN

a. Putusan Pengadilan Negeri Blitar No. 70/Pdt.G/2016/PN. Blt.

DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi Tergugat VII untuk seluruhnya

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII dan Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan sah menurut hukum Akta Jual Beli No

¹² Ronny Hanitijo Soemitro, Op. Cit. hal. 11.

¹³ Zainuddin Ali, 2009, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta : Sinar Grafika). Hal. 47.

¹⁴ Loc. Cit.

¹⁵ Ibid. Hal. 10.

127/KANIGORO/2007 PPAT Kecamatan Kanigoro;

4. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah tanah seluas 423 m² yang tercantum dalam Akta Jual Beli Nomor 127/KANIGORO/2007, yang terletak di Kelurahan Satriyan, Kecamatan Kanigoro, Kabupaten Blitar dengan batas-batas tanah sebagai berikut;
 - Utara : Tanah milik Sumali
 - Timur : Tanah milik Pait
 - Selatan : Jalan desa
 - Barat : Gang kecil
5. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII dan Turut Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp.3.121.000,- (tiga juta seratus dua puluh satu ribu rupiah);
6. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Blitar pada hari : Selasa, tanggal 22 Nopember 2016, oleh kami PHILLIP MARK SOENTPIET, S. H., sebagai Hakim Ketua, MULYADI ARIBOWO, S.H., dan SUCI ASTRI PRAMAWATI, S.H. M.Hum, masing - masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari : Rabu tanggal 28 Desember tanggal 2016 oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu oleh AVIEF ALKAF, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Blitar, dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I, Tergugat III dan Kuasa Tergugat V dan tanpa dihadiri oleh Tergugat II, Tergugat IV, Tergugat VI, Tergugat VII dan Turut Tergugat.

b. Hukum Pertanahan Nasional

Kasus sengketa kepemilikan tanah pada perkara nomor 70/Pdt.G/2016/PN. Blt merupakan kasus rumit yang melibatkan banyak pihak. Penyelesaiannya dilakukan melalui

jalur hukum yang dilandasi keadilan dan akal sehat untuk mencapai win-win solution, dan menemukan hukum yang bermartabat yang memiliki cakupan antara lain filisophy of law, legal theory, Jurisprudence, Law and legal practice pada prinsipnya bekerja secara sistematis dan berkaitan satu sama lainnya untuk memanusiakan manusia tau keadilan yang *nge wong ke wong*,¹⁶ bukan dengan saling menyalahkan secara emosional. Lembaga peradilan harus mampu menjadi problem soulving bagi para pencari keadilan dengan harapan terwujudnya penegakkan hukum yang adil dan obyektif.

Pembuktian hak baru berdasarkan Pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu : Untuk keperluan pendaftaran hak :

a. Hak atas tanah baru dibuktikan dengan :

- 1) Penetapan pemberian hak dari Pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberian hak tersebut berasal dari tanah Negara atau tanah hak pengelolaan;
- 2) Asli akta PPAT yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang hak milik kepada penerima hak yang bersangkutan apabila mengenai hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah hak milik;

b. Hak pengelolaan dibuktikan dengan penetapan pemberian hak pengelolaan oleh Pejabat yang berwenang;

c. Tanah wakaf dibuktikan dengan akta ikrar wakaf;

d. Hak milik atas satuan rumah susun dibuktikan dengan akta pemisahan;

e. Pemberian hak tanggungan dibuktikan dengan akta pemberian hak tanggungan.

Pembuktian dengan saksi dalam hukum pertanahan dipergunakan apabila bukti kepemilikan sebidang tanah berupa bukti tertulis yang dimaksud di atas tidak lengkap atau tidak ada, maka pembuktian hak dapat dilakukan dengan pernyataan oleh yang

¹⁶ Teguh Prasetyo, *Keadilan Bermartabat: Prespektif Teori Hukum*, Nusa media, Bandung 2015, hal. 2.

bersangkutan dan keterangan yang dapat dipercaya dari sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi dari lingkungan masyarakat setempat yang tidak mempunyai hubungan keluarga dengan yang bersangkutan sampai derajat kedua baik dalam kekerabatan keatas maupun ke-samping yang menyatakan bahwa yang bersangkutan adalah benar pemilik atas bidang tanah tersebut.¹⁷

Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 hanya mensyaratkan alat bukti yang memiliki bobot sangat ringan, yaitu alat bukti saksi dalam melakukan proses penerbitan sertipikat tanah, apalagi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 telah memperkenalkan prinsip kepastian hukum yang diatur dalam Pasal 32 yang merefleksikan terjadinya pergeseran stelsel yang dianut oleh pendaftaran tanah di Indonesia dari stelsel negatif menjadi stelsel negatif plus (bertendensi positif), yang akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai pembuktian yang kuat, seperti dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (2), Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2), dan Pasal 38 ayat (2) UUPA.

c. Analisis Hukum Tentang Putusan Pengadilan Negeri Blitar Perkara Nomor 70/Pdt.G/2016/PN. Blt.

Sengketa pertanahan dapat pula timbul dari dasar penerbitan suatu sertipikat tanah. Selanjutnya untuk memperdalam analisis tentang kompetensi peradilan, perlu juga dicermati tentang alat bukti yang terbit dari suatu proses Pendaftaran Tanah dan merupakan unsur yang dominan untuk menentukan kompetensi peradilan.

Sertipikat adalah salinan dari buku tanah yang merupakan hasil akhir dari suatu proses penyelidikan riwayat penguasaan bidang tanah dengan meneliti

Surat-Surat buktinya, yang setelah melalui syarat tertentu akan merupakan alas hak pada pendaftaran pertama dan peralihan-peralihan hak berikutnya. Ditinjau dari pengertian akta otentik menurut Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maka sertipikat untuk disebut sebagai akta otentik ia harus memenuhi unsur-unsur :

- 1) bentuknya ditentukan oleh undang-undang;
- 2) dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum;
- 3) akta itu dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu dan di tempat di mana akta itu dibuat.

Suatu gugatan atau perkara dapat timbul karena adanya suatu sengketa atau suatu konflik yang tidak dapat diselesaikan oleh para pihak yang bersengketa, sehingga hal tersebut harus diperiksa dan diputus oleh pengadilan.¹⁸ Selanjutnya suatu gugatan dapat terjadi, apabila satu pihak atau lebih yang merasa bahwa haknya atau hak mereka telah dilanggar, akan tetapi pihak yang melanggar haknya tidak bersedia secara sukarela melakukan penyelesaian secara damai, sehingga untuk menentukan siapa yang benar dan berhak, adanya suatu putusan hakim.¹⁹

Akta Jual Beli No. 127/KANIGORO/2007 tanggal 28 Desember 2007 yaitu bukti P-2 merupakan bukti yang kuat untuk menyatakan telah terjadi jual beli tanah sengketa secara sah menurut hukum antara Penggugat dan Tergugat I;

Dengan pertimbangan, bahwa pengertian tentang jual beli telah diatur di dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu :

“Jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan

¹⁷ Wawancara, Dengan Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Blitar, tanggal 15 Oktober 2017.

¹⁸ Wawancara, dengan advokat Penggugat di Blitar, 20 Oktober 2017.

¹⁹ Wawancara, dengan Hakim anggota dalam Perkara nomor 70/Pdt.G/2016/PN. Blt. Di Pengadilan Negeri Blitar, tanggal 20 Oktober 2017.

pihak yang lain untuk membayar barga yang dijanjikan”;

Bahwa selanjutnya Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata telah pula mengatur jual beli sebagai berikut:

“Jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan barganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun barganya belum dibayar”;

Bahwa selanjutnya berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata telah diatur mengenai syarat sah suatu perjanjian yaitu :

- 1) *Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;*
- 2) *Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;*
- 3) *Suatu hal tertentu;*
- 4) *Suatu sebab yang halal;*

Berdasarkan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik;²⁰

d. Keabsahan Pemecahan Sertipikat Hak Milik No. 769 Yang Masih Menjadi Obyek Perjanjian Hutang Piutang Dengan Kreditur Koperasi Satria Jaya Menurut Ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Sumber masalah utama sebenarnya terletak pada ketledoran pembeli pertama yang tidak segera melakukan pendaftaran pemecahan Sertipikat Hak Milik No. 769 atas nama Kasminten luas 659 m² ke BPN menjadi kepemilikannya sehingga didalam Sertipikat tersebut diberi catatan bahwa sudah ada pemisahan dan pihak penjual tidak bisa menjual lagi/memindahkan hak

kepemilikan kepada pihak lain. Aparat pemerintah daerah dalam hal ini PPATS (Camat) menerangkan bahwa hanya melakukan tugasnya untuk mencatatkan Akta Jual beli berdasarkan permohonan dan tidak mengetahui bahwa sebelumnya sudah pernah dilakukan jual beli terhadap obyek tersebut.²¹

Badan Pertanahan Nasional dengan menyatakan bagaimana mungkin bidang-bidang tanah dalam sengketa dapat diterbitkan sertipikat apabila apabila sudah terpenuhi syarat-syaratnya. Sementara pemerintah daerah dan juga Kantor Pertanahan mengklaim tidak pernah tahu dan merasa tidak pernah diberitahu adanya sengketa atas bidang tanah yang dimohon dan kemudian diterbitkan sertipikat karna sengketa ini muncul setelah terbitnya Sertipikat hak milik tersebut²².

Berdasarkan hasil penelitian dilapangan, Penggugat telah mengikuti sebagian prosedur yang masih dalam bentuk Akta jual beli dan belum ada pengajuan permohonan sertipikat hak atas tanah mereka (tanah yang disengketakan).²³

Menurut ketentuan Pasal 19 UUPA tersebut, sudah dinyatakan bahwa pemerintah akan memberikan jaminan perlindungan hukum dan kepastian hak atas tanah yang didaftar dengan memberikan surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang "kuat", Makna "kuat" dalam konteks ini harus disandingkan dengan makna "mutlak" (indefesiable) atau tidak dapat diganggu gugat, atau ada yang mengatakan "absolut", jadi makna kuat artinya tidaklah mutlak atau masih dapat diganggu gugat.

Dalam Pasal 14 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Dan Pembatalan Keputusan

²¹ Wawancara dengan Camat, Kecamatan Kanigoro, Blitar, 10 Oktober 2017.

²² Wawancara dengan Kepala Kantor Badan Pertanahan, Blitar, 10 Oktober 2017.

²³ Wawancara dengan Bagian pendaftaran Kantor Pertanahan Blitar, tanggal 15 November 2017.

²⁰ Wawancara, dengan Hakim anggota dalam Perkara nomor 70/Pdt.G/2016/PN. Blt. Di Pengadilan Negeri Blitar, tanggal 20 Oktober 2017.

Pemberian Hak Atas Tanah Negara menyebutkan bahwa :

“Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional memberi keputusan mengenai pemberian dan pembatalan hak atas tanah yang tidak dilimpahkan kewenangannya kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi atau Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya”.

Pembatalan hak atas tanah atau melaksanakan putusan pengadilan apabila telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

D. KESIMPULAN

Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hak kepemilikan tanah namun belum mutlak. Pengadilan menerapkan *rechverwerking* sebagaimana tercantum dalam Pasal 32 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 dikarenakan dalam penerapan ayat (2) Pasal 32 PP Nomor 24 Tahun 1997 syarat utama yang harus dipenuhi selama proses pendaftaran tanah yakni adanya unsur “itikad baik” baik sebelum memperoleh maupun dalam proses pensertipikatan tanah. Itikad baik adalah suatu pengertian yang abstrak dan sulit untuk dirumuskan, sehingga orang lebih banyak merumuskannya melalui peristiwa-peristiwa dipengadilan sesuai dengan putusan pada Nomor 70/Pdt.G/2016/PN. Blt.

Pengadilan Negeri dalam perdata hanya mengadili tentang wan prestasi dan perbuatan melawan hukum saja, sehingga untuk pembatalan sertifikat adalah kewenangan PTUN yang mengadiliseperti pada putusan yang menyatakan Akta Jual Beli No. 127/KANIGORO/2007 tanggal 28 Desember 2007, maka Penggugat bisa melanjutkan proses hukum selanjutnya baik dengan meminta ganti rugi kepada pemilik tanah semula atau mempertahankan jual beli yang dimaksud untuk mendapatkan sertifikat hak kepemilikannya, bagi pihak yang telah memiliki sertipikat bisa menuntut kepada pemilik semula (Tergugat I).

Segala sesuatu yang tercantum dalam sertipikat tanah dianggap benar

sampai dapat dibuktikan suatu keadaan yang sebaliknya. Asas peralihan hak atas tanah menurut sistem ini adalah asas “*nemo plus iuris*”. dalam sistem ini adalah Pejabatnya berperan pasif artinya pejabat yang bersangkutan tidak berkewajiban untuk menyelidiki kebenaran dari surat-surat yang diserahkan kepadanya hanya berdasarkan data dari dokumen sebelumnya. Sistem Publikasi yang digunakan dalam pendaftaran tanah menurut UUPA dan PP Nomor 24 Tahun 1997 adalah sistem negatif yang mengandung unsur positif maka pejabat yang menerbitkan sertipikat tidak bisa dituntut / diminta untuk ganti rugi.

E. DAFTAR PUSTAKA

- Burhan Ashshofa, 2007, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta.
- Endrawati, Netty, 2016, *Metode Penelitian Hukum*, Program Studi Magister Hukum Pascasarjana Universitas Islam Kediri, Kediri.
- , 2014, *Petunjuk Penulisan Usulan Penelitian dan Tesis*, Program Studi Magister Hukum Pascasarjana Universitas Islam Kediri, Kediri.
- Harsono, Boedi, 2007, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, Penerbit Universitas Trisakti, Jakarta.
- Muchsan, 2000, *Hukum Pertanahan Di Indonesia Dalam Pelaksanaan Otonomi Daerah*, Seminar Nasional Pertanahan, Yogyakarta.
- Mhd. Yamin Lubis dan Abd Rahim Lubis, 2008, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Bandung.
- Ronny Hanitijo Soemitro, 1988, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Soedargo Gautama, 1993, *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria*, Alumni, Bandung.
- Sunggono, Bambang, 2010, *Metodologi Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Soerjono Soekanto, 1982, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI, Jakarta.

- Teguh Prasetyo, 2015, *Keadilan Bermartabat: Prespektif Teori Hukum*, Nusa media, Bandung.
- Zainuddin Ali, 2009, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta : Sinar Grafika).