

**PERLINDUNGAN HUKUM PEMEGANG SERTIPIKAT HAK MILIK
ATAS TANAH (SUATU KAJIAN TERHADAP PEMBATALAN
SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS TANAH DI DESA WINONG,
KECAMATAN BOYOLALI, KABUPATEN BOYOLALI)**

Untuk memenuhi sebagian persyaratan Sarjana S-2

Magister Kenotariatan



Disusun Oleh :

**BAMBANG EDY WAHYONO, SH
NIM. B4B002071**

**PROGRAM PASCA SARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG**

2004

HALAMAN PERSETUJUAN

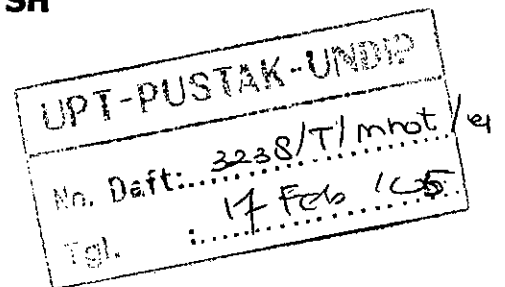
**PERLINDUNGAN HUKUM PEMEGANG SERTIFIKAT HAK MILIK
ATAS TANAH (SUATU KAJIAN TERHADAP PEMBATALAN
SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH DI DESA WINONG,
KECAMATAN BOYOLALI, KABUPATEN BOYOLALI)**

Untuk memenuhi sebagian persyaratan Sarjana S-2

Magister Kenotariatan

Disusun Oleh :

**BAMBANG EDY WAHYONO, SH
NIM. B4B002071**



Semarang, 11 Agustus 2004

Telah disetujui oleh :

Pembimbing Utama,

Hj. ENDANG SRI SANTI, SH. MH
NIP. 130 929 452

Ketua Program,

Prof. IGN. SUGANGGA, SH
NIP. 130 859 063

**PERLINDUNGAN HUKUM PEMEGANG SERTIFIKAT HAK MILIK
ATAS TANAH (SUATU KAJIAN TERHADAP PEMBATALAN
SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH DI DESA WINONG,
KECAMATAN BOYOLALI, KABUPATEN BOYOLALI)**

Magister Kenotariatan

Disusun Oleh :

**BAMBANG EDY WAHYONO, SH
NIM. B4B002071**

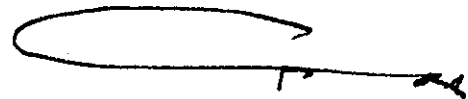
Telah dipertahankan di depan Tim Penguji
Pada tanggal, 9 September 2004
Dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk diterima

Pembimbing Utama,



Hi. ENDANG SRI SANTI, SH. MH
NIP. 130 929 452

Ketua Program,



Prof. IGN. SUGANGGA, SH
NIP. 130 859 063

PERNYATAAN

Dengan ini menyatakan bahwa Tesis ini adalah hasil tulisan saya sendiri dan didalamnya tidak terdapat karya yang telah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi atau Lembaga Pendidikan lainnya.

Pengetahuan yang diperoleh dari hasil penerbitan maupun yang belum/ tidak diterbitkan, sumbernya dijelaskan didalam tulisan dan daftar pustaka.

Semarang, September 2004.

Penulis,

BAMBANG EDY WAHYONO, SH

NIM. B4B002071

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

*Belajarliah dari masa lalu, lakukanlah hari ini,
dan berharaplah untuk hari esok, yang penting
jangan pernah berhenti mempertanyakan sesuatu.*

Aku Persembahkan untuk:

- 1. Istriku (Diana Yuli Lestari, SH).*
- 2. Anakku tersayang (Nindya Marta Ghassani Putri / NININ)*

ABSTRAK

PERLINDUNGAN HUKUM PEMEGANG SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS TANAH (SUATU KAJIAN TERHADAP PEMBATALAN SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS TANAH DI DESA WINONG, KECAMATAN BOYOLALI, KABUPATEN BOYOLALI)

Penelitian ini dilakukan untuk mendapatkan gambaran tentang perlindungan hukum terhadap pemegang hak milik atas tanah yang sebenarnya. Gambaran dari Pengadilan Negeri Kabupaten Boyolali, dimana dalam amar putusannya telah mengabulkan gugatan dari pihak penggugat yang merupakan pemilik tanah sebenarnya yaitu dengan membatalkan sertipikat atas nama tergugat. Dari gambaran tersebut diharapkan dapat diketahui apakah pemegang sertipikat hak atas tanah mendapatkan perlindungan hukum yang sesuai dengan peraturan.

Metode penelitian yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis empiris mengingat permasalahan yang diteliti mengenai hubungan faktor yuridis terhadap faktor empiris. Spesifikasi penelitian yang digunakan adalah diskritif analitis yaitu suatu penelitian yang menggambarkan secara menyeluruh dan sistematis obyek dari pokok permasalahan. Dalam penelitian ini penentuan sampelnya didasarkan pada tehnik purposive sampling yaitu tehnik pengambilan sampel dengan cara memilih subyek yang benar-benar dapat mencerminkan populasi. Cara memperoleh data yang diperlukan dalam penelitian ini, dengan menggunakan dua data yaitu data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh dengan wawancara secara bebas terpimpin.

Data sekunder diperoleh dengan cara membaca bahan-bahan hukum yang ada relevansinya dengan topik pembahasan atau masalah yang sedang diteliti. Setelah mendapat data yang diperlukan, data diolah dan dianalisa dengan menggunakan metode kualitatif

Hasil penelitian yang didapat menunjukkan bahwa perlindungan hukum terhadap pemegang sertipikat hak milik atas tanah telah sesuai dengan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pembatalan sertipikat hak milik atas tanah di Pengadilan Negeri Kabupaten Boyolali sesuai dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN No. 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan kewenangan pemberian dan pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah negara dan Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN No. 9 Tahun 1999 tentang Tata cara pemberian dan pembatalan hak atas tanah negara dan hak pengelolaan.

ABSTRACT

THE PROTECTION OF LAW TOWARDS THE OWNER OF LAND'S RIGHT (A STUDY OF THE RIGHT OF OWNERSHIP REVOCATION IN WINONG, BOYOLALI)

This research has been conducted to get a clear view in legal protection matters for the genuine holder of the right of ownership of a land. It is based on the court decision case at Boyolali Municipal District Court who complied plaintiff's claim as the real owner by granted revocation for the defendant's certificate. From that point of view we can see that the real owner of the ownership has been protected enough.

The research method is empirical legal research. Research specification used in this research descriptive method that will give a thoroughly and systematic view of the object. The sampling method is purposive sampling by carefully pick the sample. The data for this research are primary and secondary data. The primary data are collected from the interview and the secondary data are collected from the legal materials. Those data will be possessing by qualitative method.

The research showed that legal protection for the holder of the right of ownership is already complies with the Government Regulation number 24 year 1997 of Land Registration. The revocation of the right of ownership at the Boyolali District Court is comply with the Minister of State of Land/ Head of BPN number 3 year 1999 and the Minister of State of Land/ Head of BPN number 9 year 1999 of The Procedure of The Granted and Revocation of Right on National Land and Its Management.

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kepada ALLAH SWT yang telah memberikan Rahmat, Karunia serta Bimbingan-Nya, sehingga penulisan Thesis ini dapat terselesaikan.

Thesis yang berjudul **Perlindungan Hukum Pemegang Serpikat Hak Milik Atas Tanah (Suatu Kajian Terhadap Pembatalan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Di Desa Winong, Kecamatan Boyolali, Kabupaten Boyolali)**, diajukan sebagai salah satu syarat dalam rangka memperoleh gelar Magister Kenotariatan.

Penulis menyadari dengan terselesaikannya Thesis ini, tidak lepas dari bantuan berbagai pihak. Untuk itu dalam kesempatan ini perkenankanlah penulis menyampaikan ucapan terima kasih dan penghargaan sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Prof. IGN Sugangga, SH, selaku Ketua Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.
2. Bapak R. Soeharto, SH. M.Hum, selaku Sekretaris Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, sekaligus Dosen Wali Penulis.
3. Ibu Hj. Endang Sri Santi, SH. M.Hum, selaku Dosen Pembimbing yang banyak memberikan nasehat dan bimbingan dalam penulisan Tesis.

4. Bapak dan Ibu Dosen Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro yang telah memberikan bekal ilmu pengetahuan yang bermanfaat kepada penulis.
5. Bapak dan Ibu Staf Bagian Pengajaran Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.
6. Bapak Benhard Sitanggung,SH, Kasie Penyelesaian Masalah Pertanahan Kanwil Propinsi BPN Jawa Tengah yang banyak membantu dalam menyediakan data-data yang penulis perlukan.
7. Bapak Bambang Patmo Saputro, SH, Kasie Bidang Hak Atas Tanah Kanwil BPN Propinsi Jawa Tengah yang banyak membantu kelancaran penulis dalam melakukan penelitian.
8. Bapak Ir. Budi Pramono, selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali yang telah memberikan kelancaran kepada penulis dalam melakukan penelitian di Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali.
9. Bapak Sunuwoto, BA, selaku Kasie Hak Atas Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali yang banyak memberikan penjelasan dan data-data yang penulis perlukan.
10. Bapak Drs. Supardi. NS, SH, selaku Kasie Pengukuran dan Pendaftaran Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali yang banyak membantu penulis dalam melakukan penelitian dan memberikan data-data yang penulis perlukan.

11. Bapak Mujimin, selaku Sekretaris Desa Winong, yang banyak membantu memberikan keterangan-keterangan dan data-data yang penulis perlukan.
12. Bapak/ Ibu penulis yang telah meninggal dunia, yang banyak memberikan dorongan dan do'a sewaktu penulis masih menempuh kuliah.

Penulis menyadari bahwa penyusunan Thesis ini masih terdapat kekurangan, oleh karena itu segala kritik dan saran yang bersifat membangun sangat penulis harapkan.

Akhirnya penulis hanya bisa berdoa, semoga ALLAH SWT berkenan memberikan pahala yang setimpal kepada semua pihak yang telah ikut membantu.

Semarang, Agustus 2004.

Penulis,

Bambang Edy Wahyono, SH

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
PERNYATAAN	iv
MOTTO & PERSEMBAHAN	v
ABTRAKSI	vi
ABSTRACT	vii
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. LATAR BELAKANG	1
B. PERUMUSAN MASALAH.....	8
C. TUJUAN PENELITIAN.....	8
D. KEGUNAAN PENELITIAN	9
E. SISTEMATIKA	10
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Pengertian dan Pendaftaran Tanah	14
B. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah	17
C. Jual Beli Tanah Sebelum Berlakunya UUPA.....	21
D. Jual Beli Tanah Sesudah Berlakunya UUPA.....	23

E. Tujuan Pendaftaran Tanah	26
F. Status dan Macam Hak Atas Tanah	28
G. Pendaftaran Tanah Menurut BP No. 24 Tahun 1997.....	37
H. Asas Pendaftaran Tanah Berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997	43
I. Sistem Pendaftaran Tanah	44
J. Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah	46
K. Penentuan Alat Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah	50
L. Kepastian Hukum dari Sertipikat Tanah	55
BAB III METODOLOGI PENELITIAN	65
A. Metode Pendekatan	67
B. Spesifikasi.....	67
C. Lokasi Penelitian	68
D. Populasi dan Sampel	69
E. Tehnik Pengumpulan Data	69
F. Analisa Data	72
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	73
A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian	73
B. Penentuan Bukti Kepemilikan Atas Tanah	75
C. Kekuatan Hukum Sertipikat Hak Atas Tanah	87
D. Kasus Sengketa	93

BAB V PENUTUP	113
A. Kesimpulan	113
B. Saran	115

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

A. LATAR BELAKANG.

Tanah mempunyai arti yang sangat penting bagi kehidupan bangsa Indonesia. Hal ini dikarenakan negara Indonesia masih merupakan negara agraris, sehingga setiap kegiatan yang dilakukan oleh sebagian besar rakyat Indonesia senantiasa membutuhkan dan melibatkan soal tanah. Bahkan pada sebagian masyarakat, tanah dianggap sebagai sesuatu yang sakral, karena adanya keyakinan terhadap tanah yang dianggap sebagai sumber kehidupan dan akan dipertahankan sampai titik darah penghabisan, sehingga tanah memiliki simbol status sosial bagi pemiliknya.

Dengan bertambah padatnya penduduk Indonesia dan bertambah lajunya pertumbuhan pembangunan Indonesia, tanah akan semakin banyak dibutuhkan manusia. Padahal persediaan tanah terbatas sehingga akan berpengaruh pada masalah pertanahan. Sebab semakin padat penduduk akan semakin meningkatnya harga tanah. Hal tersebut berakibat hak atas tanah mempunyai peranan yang sangat penting dalam kehidupan manusia.

Kita sering mendengar adanya perselisihan perdata tentang kepemilikan sebidang tanah yang telah memiliki sertifikat sebagai tanda bukti hak atas tanah yang bersangkutan atau sengketa

pemilikan tanah berupa sertifikat tanah berlawanan dengan (Surat Keterangan Milik Adat dan lain-lain)¹

Mengingat arti pentingnya tanah bagi kelangsungan hidup masyarakat maka diperlukan pengaturan yang lengkap dalam hal penggunaan tanah oleh pemiliknya dan perbuatan hukum yang berkaitan dengan penggunaan tanah tersebut.

Semua ini bertujuan menghindari terjadinya persengketaan tanah baik menyangkut pemilikan maupun perbuatan-perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemiliknya.

Berkaitan dengan begitu pentingnya tanah bagi kelangsungan hidup masyarakat, pemerintah mengeluarkan Undang-undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960, yang mempunyai maksud dan tujuan meletakkan dasar untuk memberi kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah di seluruh Indonesia.

Melalui pendaftaran tanah baik yang dilakukan oleh masyarakat maupun badan hukum di Kantor Pertanahan, pemilik tanah dapat memperoleh tanda bukti hak berupa sertifikat tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Jaminan kepastian hukum ini tercantum dalam ketentuan Pasal 19 ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria, yang berbunyi sebagai berikut.

¹ A.P Parlindungan, Pendaftaran Tanah Di Indonesia, Mandar Maju, Bandung, 1999, Hal 3

“ Untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah “.

Karena pemberian jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan memerlukan :

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

Sedangkan pada Pasal 9 ayat (2) Pendaftaran tersebut meliputi :

- a. Pengukuran, pemetaan 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.

Dengan tersedianya perangkat hukum yang tertulis, siapa pun yang berkepentingan akan dengan mudah dapat mengetahui kemungkinan apa yang tersedia baginya untuk menguasai dan menggunakan tanah yang diperlukannya, bagaimana cara memperolehnya, hak-hak, kewajiban serta larangan-larangan apa yang ada dalam menguasai tanah dengan hak-hak tertentu, sanksi apa yang dihadapinya jika diabaikan ketentuan-ketentuan yang bersangkutan, serta hal-hal lain yang berhubungan dengan penguasaan dan penggunaan tanah yang dipunyainya.²

² Endang Sri Shanti, Diktat Hukum Agraria, Undip, Semarang, 1997

Dalam ketentuan Pasal 19 ayat 2 huruf c tersebut diatas, ditegaskan bahwa surat tanda bukti hak (sertifikat tanah) yang diterbitkan adalah berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, dan sesuai dengan sistem Negatif yang telah dianut dalam pendaftaran tanah di Indonesia, maka sertipikat tanah yang diterbitkan bukanlah merupakan alat bukti yang mutlak yang tidak bisa diganggu gugat, berarti bahwa sertifikat tanah tersebut bisa dicabut atau dibatalkan.³

Mengingat pentingnya tanah bagi kehidupan dan penghidupan manusia menimbulkan masalah-masalah yang sampai sekarang belum dapat terpecahkan secara memuaskan untuk semua pihak.

Konflik sosial tanah antar berbagai pihak sering terjadi, terutama antara masyarakat dengan pemerintah dalam hubungan dengan rencana penggunaan tanah untuk pembangunan.

Juga sering terjadi antara masyarakat dengan pihak swasta dan konflik antara masyarakat itu sendiri.

Konflik-konflik tanah tersebut wajar saja terjadi karena bagaimanapun dan apapun bentuknya pemilik tanah wajar apabila mempertahankan tanah yang menjadi hak miliknya. Sebelum berlakunya UU No. 5 Tahun 1960 tentang peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria sebagai tanda bukti hak-hak milik atas tanah hanya berupa Petuk Pajak.

³ Bactiar Effendi, Alumni Bandung, 1993, hal 73

Setelah diundangkannya dan diberlakukannya UU No. 5 Tahun 1960 yang dalam Penjelasan Umum I dinyatakan , bahwa tujuan pokok UUPA adalah : ⁴

Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional yang akan merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi Negara dan rakyat, terutama rakyat tani, dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur.

1. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan.
2. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

Peraturan tentang pendaftaran tanah sebagai suatu prosedur untuk mendapatkan tanda bukti yang kuat hak-hak atas tanah (berupa sertifikat) adalah Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 (PP No. 24 Tahun 1997), sebagai penyempurnaan dari PP No. 10 Tahun 1961. Dengan demikian maka setiap pemegang hak milik atas tanah yang ingin memperoleh sertifikat tanah untuk menjamin kepastian hukum dan alat bukti yang kuat, diwajibkan mendaftarkan tanahnya menurut ketentuan PP No. 24 Tahun 1997 tersebut.

Selanjutnya pada Pasal 32 ayat (2) dinyatakan : ⁵

⁴ C.S.T. Kansil dan Christine S.T.Kansil, Kitab UU Hukum Agraria dengan tambahan UU No.5 Tahun 1960 dan Peraturan Pelaksanaan, Sinar Grafika, Jakarta, 2001, hal 38

⁵ Ibid, hal. 483

Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.

Dari ketentuan pasal-pasal diatas dapat kita ketahui bahwa sertifikat tanah itu mempunyai arti dan peranan penting bagi pemegang yang bersangkutan, juga berfungsi sebagai alat bukti hak atas tanah. Dengan kata lain pemilik tanah yang mempunyai alat bukti kuat dengan status jelas akan dijamin kepastian hukumnya.

Sehingga akan lebih mudah untuk membuktikan bahwa tanah tersebut adalah miliknya. Demikian pula pihak lain yang akan berkepentingan terhadap tanah bersangkutan akan lebih mudah memperoleh keterangan yang dapat dipercaya.

Akan tetapi meskipun sudah secara tegas diatur dalam UUPA dan PP No 24 tahun 1997 bahwa untuk menjamin kepastian hukum tentang pemilikan tanah, tanah tersebut harus didaftarkan, namun

masih banyak masyarakat khususnya di daerah pedesaan yang memiliki tanah tetapi tidak mempunyai sertifikat alat kepemilikan tanah tersebut, karena tanah bersangkutan belum didaftarkan.

Di daerah pedesaan masih banyak warga yang memiliki tanah dengan alat bukti hanya berupa Petuk Pajak atau Girik atau Ketitir yang sebenarnya bukan merupakan alat bukti pemilikan tanah, tetapi hanya sebagai petunjuk yang kuat tentang pemilikan tanah.

Hal tersebut disebabkan karena dilingkungan masyarakat pedesaan dengan wilayah yang tidak luas dan dengan jumlah warga yang tidak besar, belum adanya penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam kehidupan sehari-hari tidak terasa sebagai suatu kekurangan. Karena dalam lingkungan yang terbatas luas wilayah dan jumlah penduduknya itu pada kenyataannya orang saling mengetahui tanah yang dipunyai sesama warga.

Pada umumnya merupakan tanah hak milik adat jual beli tanah dan pengambilan kredit pada bank dengan penunjukan tanah sebagai agunan, bukanlah kejadian sehari-hari, yang jika dilakukan juga akan diketahui oleh sesama warga, paling tidak oleh Kepala Desa orang luar pun yang memerlukan keterangan dengan mudah dapat memperolehnya dari Kepala Desa.

Dalam penulisan tesis ini, penulis membatasi pada permasalahan tentang :

PERLINDUNGAN HUKUM PEMEGANG SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS TANAH (SUATU KAJIAN TERHADAP PEMBATALAN SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS TANAH DI DESA WINONG, KECAMATAN BOYOLALI, KABUPATEN BOYOLALI)

B. PERUMUSAN MASALAH

Untuk memperoleh gambaran yang jelas dan agar lebih terarah maka penulis membatasi permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana penentuan alat bukti pemilikan Hak Atas Tanah ?
2. Bagaimana kekuatan hukum sertifikat Hak Atas Tanah dalam suatu sengketa ?

C. TUJUAN PENELITIAN

Penelitian ini dilakukan dengan tujuan :

1. Mengetahui penentuan alat bukti pemilikan Hak Atas Tanah.
2. Mengetahui kekuatan hukum sertifikat Hak Atas Tanah dalam suatu sengketa.

D. KEGUNAAN PENELITIAN.

Hasil penelitian ini diharapkan berguna bagi :

a. Kegunaan praktis :

1. Memberikan sumbangan pemikiran bagi pihak-pihak yang terkait dalam sengketa hak atas tanah demi tercapainya kepastian hukum.
2. Memberikan sumbangan pemikiran dalam mencari alternatif terhadap masalah-masalah yang terjadi dalam rangka penyelesaian masalah pertanahan untuk perencanaan atau penerapan hukum sesuai dengan kompetensinya.

b. Kegunaan teoritis :

1. Bahwa hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan pengetahuan dan informasi yang jelas pada masyarakat mengenai fungsi sertifikat sebagai alat bukti yang kuat, serta penyelesaiannya apabila terjadi sengketa hak atas tanah seperti tersebut diatas.
2. Bahwa hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan khususnya Hukum Agraria menyangkut perlindungan hukum terhadap pemegang hak milik atas tanah.

E. SISTEMATIKA PENULISAN.

Untuk mendapatkan gambaran yang jelas dan terarah serta lebih memudahkan dalam memahami keseluruhan Tesis ini, maka penulis membaginya dalam lima bab yang masing-masing bab ada keterkaitan antara satu dengan yang lainnya.

Sistematika penulisan ini bertujuan agar dalam penulisan tesis dapat terarah dan sistematis. Adapun gambaran penulisan Tesis ini dapat diuraikan sebagai berikut :

Bab I. PENDAHULUAN

Merupakan bab pendahuluan yang berfungsi sebagai pedoman dari penulisan Tesis ini secara keseluruhan. Dalam bab ini diuraikan persoalan yang berhubungan dengan pembuatan Tesis yaitu Latar Belakang, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Kegunaan Penelitian.

Alasan pemilihan judul menguraikan tentang hal-hal yang menjadi alasan penulis mengambil judul perlawanan hukum terhadap pemegang sertipikat hak milik atas tanah (suatu kajian terhadap pembatalan sertipikat hak milik atas tanah Desa Winong Kecamatan Boyolali, Kabupaten Boyolali).

Perumusan masalah berisi uraian tentang permasalahan yang akan diketengahkan yaitu bagaimana

penentuan alat bukti pemilihan hak atas tanah dan bagaimana kekuatan hukum sertipikat hak milik atas tanah dalam sengketa hukum.

Tujuan dan kegunaan penelitian berisi tentang tujuan dari diadakannya penelitian dan kegunaan yang diharapkan dari penulis dari penulisan ini.

Bab II. TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini terdiri dari 10 (sepuluh) bab yaitu pengertian pendaftaran tanah, dasar hukum pendaftaran tanah, tujuan pendaftaran tanah, status dan macam hak atas tanah, pendaftaran tanah menurut PP No. 24 Tahun 1997, azas pendaftaran tanah, system pendaftaran tanah, system publisitas pendaftaran tanah, penentuan alat bukti kepemilikan hak atas tanah, kekuatan hukum sertipikat hak atas tanah.

Bab III. METODE PENELITIAN

Pada bab ini dijelaskan mengenai metode-metode yang digunakan dalam penyusunan Tesis ini, yaitu metode pendekatan, spesifikasi penelitian, lokasi penelitian, metode populasi, metode pengumpulan data, dan metode analisa data.

Metode pendekatan menguraikan tentang metode yang dipergunakan dalam melakukan penelitian yaitu metode pendekatan yuridis empiris.

Spesifikasi penelitian berisi tentang spesifikasi penelitian yang digunakan dalam penulisan yaitu deskriptif. Lokasi penelitian berisi tentang lokasi penelitian yang digunakan dalam penulisan ini yaitu Desa Winong Kecamatan Boyolali Kabupaten Boyolali.

Metode populasi menguraikan penelitian pada unit yang ada sangkut pautnya dengan masalah sengketa tentang pembatalan sertifikat hak milik atas tanah di Pengadilan Negeri Kabupaten Boyolali.

Teknik pengumpulan data menguraikan tentang teknis yang penulis lakukan dalam pengumpulan data primer dan data sekunder yaitu dengan wawancara. Teknis analisis data menguraikan teknis penulis menganalisis suatu data yaitu secara kualitatif.

Bab IV. HASIL PENELITIAN

Berisi hasil penelitian dan pembahasan yang terdiri dari 3 (tiga) sub bab yaitu tinjauan umum daerah penelitian, penentuan alat bukti kepemilikan hak atas tanah, kekuatan hukum sertifikat hak milik atas tanah dalam suatu sengketa.

Gambaran umum daerah penelitian menguraikan tentang luas dan keadaan tanah, jumlah penduduk, mata pencaharian dan tingkat pendidikan warga masyarakat.

Penentuan alat bukti kepemilikan hak atas tanah menguraikan tentang penentuan alat bukti pemilikan hak atas tanah.

Kekuatan hukum sertipikat menguraikan tentang bagaimana kekuatan pembuktian sertipikat sebagai alat bukti.

Bab V. PENUTUP

Berisi tentang kesimpulan dan saran. Kesimpulan yang penulis kemukakan diambil dari hasil penelitian dan pembahasan. Saran-saran yang dapat penulis kemukakan dari hasil-hasil penelitian dan pembahasan berisi tentang saran yang dapat penulis berikan untuk menjadi bahan pemikiran bagi semua pihak.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. PENGERTIAN PENDAFTARAN TANAH

Pendaftaran tanah merupakan suatu rangkaian kegiatan, yang dilakukan oleh Negara/ Pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada diwilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharannya.⁶

Di dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-undang Pokok Agraria selanjutnya disingkat UUPA, pengertian pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 19 ayat (2) yaitu rangkaian kegiatan yang meliputi :

1. Pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah.
2. Pendaftaran hak atas tanah dan peralihan hak tersebut.
3. Pembuktian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

⁶ Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Djambatan, 2003, hal 72

Kegiatan yang berupa pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah akan menghasilkan pula peta-peta pendaftaran tanah dan surat ukur.

Didalam peta pendaftaran tanah dan surat ukur akan diperoleh keterangan tentang letak, luas dan batas-batas tanah yang bersangkutan, sedangkan kegiatan yang berupa pendaftaran hak atas tanah dan peralihan hak akan diperoleh keterangan-keterangan tentang status dari tanahnya, beban-beban apa yang ada di atasnya dan subyek dari haknya.

Kegiatan terakhir adalah pemberian tanda bukti hak atas tanah yang lazim disebut dengan sertifikat.

Sedangkan pengertian pendaftaran tanah menurut Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah :

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

Kata-kata "suatu rangkaian kegiatan" menunjuk kepada adanya berbagai kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah yang berkaitan satu dengan yang lain, berurutan menjadi satu kesatuan rangkaian yang bermuara pada tersedianya data yang

diperlukan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan bagi rakyat.⁷

Kata-kata "terus menerus" menunjuk kepada pelaksanaan kegiatan, yang sekali dimulai tidak akan ada akhirnya. Data yang sudah terkumpul dan tersedia harus selalu dipelihara dalam arti disesuaikan dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian hingga tetap sesuai dengan keadaan yang terakhir.

Kata "teratur" menunjukkan bahwa semua kegiatan harus berlandaskan peraturan perundang-undangan yang sesuai, karena hasilnya akan merupakan data bukti menurut hukum biarpun daya kekuatan pembuktiannya tidak selalu sama dalam hukum negara-negara yang melaksanakan pendaftaran tanah.

Dari definisi-definisi yang dikemukakan diatas apabila diperinci maka pendaftaran tanah itu mengandung unsur-unsur sebagai berikut :

1. Dilakukan secara Terus Menerus

Terus menerus dimaksudkan apabila sekali tanah itu didaftarkan maka setiap terjadi perubahan atas tanah maupun subyeknya harus diikuti dengan pendaftaran tanah.

2. Data Tanah.

3. Data yang dikumpulkan pada dasarnya meliputi 2 macam, yaitu :

⁷ Ibid, hal 72-73

- a. Data fisik, yakni data mengenai letak tanahnya, batas-batas tanahnya dan luasnya berapa serta, bangunan dan tanaman apa yang ada di atasnya.
- b. Data yuridis, yaitu mengenai nama hak atas tanah, siapa pemegang hak tersebut, serta peralihan dan pembebanannya jika ada.

4. Tujuan tertentu

Pendaftaran tanah diadakan untuk menjamin kepastian hukum (legal kadaster) dan kepastian hak atas tanah sebagaimana tercantum dalam ketentuan Pasal 19 UUPA. Hal tersebut berbeda dengan pendaftaran tanah sebelum UUPA, yang bertujuan untuk dasar penarikan pajak (fiskal kadaster).

B. DASAR HUKUM PENDAFTARAN TANAH

Membicarakan pendaftaran tanah tidak bisa dilepaskan dari sudut pandang hukum, mengingat Negara Indonesia merupakan negara hukum. Oleh sebab itu, semua kebijakan Pemerintah harus ada dasar hukumnya. Maka kebijaksanaan Pemerintah di bidang pertanahan khususnya tentang pendaftaran tanah diatur pula dalam perundangan.

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang mulai berlaku pada tanggal

24 September 1960 adalah sebuah Undang-undang yang memuat dasar-dasar Pokok dibidang agraria dan merupakan landasan bagi usaha pembaharuan hukum agraria serta diharapkan memberikan jaminan kepastian hukum bagi masyarakat dalam memanfaatkan fungsi bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya untuk kesejahteraan bersama secara adil.

Dengan berlakunya Undang-undang Pokok Agraria ini, mengakibatkan tidak berlakunya lagi peraturan-peraturan yang merupakan warisan kolonial, adapun peraturan-peraturan yang dinyatakan sudah tidak berlaku lagi adalah :

1. Agrarische Wet (Stb 1870-55), sebagai yang termuat dalam Pasal 51 Wet op de Staatsinrichting van Nederlands Indie (Stb. 1925-447) dan ketentuan dalam ayat-ayat lainnya dan Pasal itu (Stb. 1870-118).
2. a. Domeinverklaring tersebut dalam Pasal 1 agrarisch besluit (Stb. 1870-118).
b. Algemene Domeinverklaring tersebut dalam Stb. 1875-119a.
c. Domeinverklaring untuk Sumatera, tersebut dalam Pasal 1 dari Stb. 1874-941.
d. Dominverklaring untuk karesidenan Manado tersebut dalam Pasal 1 dari Stb. 1877-55.
e. Domeinverklaring untuk Residente zuider en Oosterafdeling van Borneo, tersebut dalam Pasal 1 dari Stb. 1888-58.
3. Koninklijk Besluit tanggal 16 Aprilk 1872 Nomor 29 (Stb. 1872-117) dan peraturan pelaksanaannya.

4. Buku ke II Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang yang mengenai bumi air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, kecuali ketentuan-ketentuan mengenai hypotieek yang masih berlaku pada mulaia berlakunya Undang-undang ini.

Pasal-Pasal yang meletakkan dasar hukum wajib daftar atas pemegang beberapa hak atas tanah antara lain pada Pasal 19, Pasal 23, Pasal 32 dan Pasal 38 UUPA serta peraturan pelaksanaannya yaitu Peraturan Menteri Agraria Nomor 1 Tahun 1966 tentang pendaftaran hak pakai dan hak pengelolaan Pasal 1.

Pasal 19 UUPA menyebutkan :

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh Wilayah Republik Indonesia.
2. Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) Pasal ini meliputi :
 - a. Pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah.
 - b. Pendaftaran hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut
 - c. Pemberian surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
3. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas social, ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya menurut pertimbangan Menteri Agraria.
4. Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termasuk dalam ayat 1 di atas, dengan

ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Pasal 19 UUPA ditujukan kepada Pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia dan pendaftaran tanah ini bersifat Recht Kadaster yang bertujuan untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah yang pelaksanaannya dituangkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang mulai berlaku efektif tanggal 8 Oktober 1997.

Pasal 23 ayat (1) UUPA yang menentukan bahwa Hak Milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanan yang dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan bahwa hak guna usaha termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan penghapusan hak tersebut harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam Pasal 19 UUPA.

Pasal 32 ayat (1) yang menentukan bahwa Hak Guna Usaha, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan penghapusan hak tersebut, harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19.

Pasal 38 ayat (1) yang menentukan bahwa Hak Guna Bangunan, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga

setiap peralihan dan hapusnya hak tersebut, harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19.

Dengan peraturan-peraturan tersebut diatas, pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah diseluruh Indonesia secara bertahap. Dalam pelaksanaannya diperlukan ketekunan dan ketelitian, maka Pemerintah maupun masyarakat diminta saling membantu agar tercapai apa yang menjadi tujuan pendaftaran tanah.

C. JUAL BELI TANAH SEBELUM BERLAKUNYA UUPA

Sebelum berlakunya UUPA, Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960, pada tanggal 24 September 1960, jual beli tanah di Indonesia mempergunakan dua sistem hukum, yaitu sistem hukum barat bagi golongan Eropa dan sistem hukum Adat bagi golongan bumi putera atau pribumi.

Dalam hukum Adat, jual beli tanah pada dasarnya mempunyai syarat terang dan tunai, maksudnya adalah jual beli dilakukan dihadapan Kepala Desa dan pembeli membayar harga tanah secara tunai kepada penjual sesuai dengan kesepakatan antara penjual dengan pembeli.

Sehingga dikatakan bahwa jual beli tanah menurut Hukum Adat itu bersifat terang, nyata (kongkrit) dan bersifat tunai (kontan).

Sesuai dengan pendapat di atas, Boedi Harsono mengatakan bahwa, jual beli tanah adalah penyerahan hak atas tanah yang dijual kepada pembeli yang pada saat yang sama membayar penuh kepada penjual harga yang telah disetujui bersama, maka jual beli tanah menurut Hukum Adat ini pengaturannya termasuk dalam Hukum Tanah.

Dalam jual beli tanah, sistem hukum barat dengan sistem hukum adat mempunyai perbedaan, yaitu :

1. Obyek tanah yang berbeda, untuk sistem hukum barat, tanah dengan hak barat yaitu hak eigendom, hak erfpacht, hak postal, dan lain-lain. Sedangkan system hukum adat, tanah hak adat yang sebagian besar tidak mempunyai bukti tertulis.
2. Subyek/ pemilik hak atas tanah, sistem hukum barat, tanah-tanah tersebut dimiliki oleh golongan eropa atau yang dipersamakan dengan itu, contohnya golongan pribumi yang menundukkan diri dengan sukarela pada hukum barat dan Golongan Timur Asing.

Dan sistem hukum adat, tanah dimiliki oleh Golongan Pribumi yang hidup turun temurun di atas tanah tersebut, meninggalkan dan menggarapnya yang banyak tersebar di pelosok-pelosok desa.

3. Cara pelepasan haknya dari sistem hukum barat, jual beli tanah sebagai bentuk dari perjanjian konsensual dan obligatoir yang

menggunakan dua cara penyerahannya, yaitu penyerahan nyata yang belum menyebabkan berpindahnya hak atas tanah dan penyerahan yuridis yang memindahkan hak milik atas tanah, dalam hal ini setelah jual beli tersebut didaftarkan pada Pejabat Balik Nama.

Sistem hukum adat, jual beli tanah merupakan perbuatan hukum dimana setelah pembayar tunai dilakukan oleh pembeli kepada penjual, maka hak atas tanah tersebut secara otomatis sudah berpindah dari penjual kepada pembeli, disini tidak ada pendaftaran tanah seperti pada system hukum barat.

D. JUAL BELI TANAH SESUDAH BERLAKUNYA UUPA

Dengan berlakunya UUPA, maka terjadi perubahan secara fundamental atau mendasar di dalam sistem hukum nasional seperti dikatakan oleh Boedi Harsono bahwa, sebelum berlakunya UUPA dikenal lembaga hukum jual beli tanah. Ada yang diatur oleh KUH Perdata yang tertulis dan ada yang diatur oleh hukum adat yang tidak tertulis.

Berdasarkan Pasal 1457 KUH Perdata, pengertian jual beli yaitu, suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan sesuatu hak milik atas sesuatu barang dan pihak lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

Menurut Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 10 Tahun 1961, sebagaimana juga menurut Pasal 37 ayat 2 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997, kecuali ada keadaan-keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftar pemindahan hak yang bersangkutan.

Tatacara jual beli tanah sesudah berlakunya Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) yang dilaksanakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997, adalah :

1. Pihak penjual dan pembeli harus mempersiapkan berkas-berkas dokumen yang diperlukan untuk jual beli tanah tersebut, yaitu :
 - a. Golongan I, yaitu dokumen status tanah.
 - b. Golongan II, yaitu dokumen identitas penjual dan pembeli dan perbuatan hukum atas tanah.
 - c. Golongan III, yaitu dokumen lain-lain.
2. Kemudian penjual dan pembeli menghadap PPAT untuk dibuatkan akta jual beli, untuk itu PPAT harus bertindak sebagai berikut :

- a. Untuk tanah yang belum bersertipikat PPAT dapat meminta kehadiran Kepala Desa dan seorang anggota pemerintah desa untuk bertindak sebagai saksi, juga menjamin bahwa tanah yang akan di jual memang hak milik penjual dan ia berwenang menjualnya.
 - b. Untuk tanah yang sudah bersertipikat, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebelum membuat akta jual beli, maka harus meneliti :
 - Sertipikat tanah ke Kantor Pertanahan tentang sesuai atau tidak dengan arsip data fisik dan data yuridis di Kantor Pertanahan.
 - Adanya pernyataan dari penjual bahwa bidang tanah tidak berada dalam sengketa.
3. Untuk selanjutnya setelah PPAT membuat akta jual beli, maka PPAT selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatanganinya akta, wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar (Pasal 40 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997).

UPT-PUSTAK-UNDIP

E. TUJUAN PENDAFTARAN TANAH.

Tujuan pendaftaran tanah, menurut Djoko Prakoso, SH dan Budiman Adi Purwanto, S.H⁸

1. Memberikan kepastian obyek.

Kepastian mengenai bidang teknis (yaitu mengenai kepastian letak, luas dan batas-batas tanah yang bersangkutan) Hal ini diperlukan untuk menghindarkan sengketa di kemudian hari baik dengan pihak yang menyerahkan maupun pihak yang mempunyai tanah yang berbatasan.

2. Memberikan kepastian hak.

Ditinjau dari segi yuridis mengenai status haknya, siapa yang berhak atasnya (siapa yang mempunyai) dan ada atau tidaknya hak-hak dan kepentingan pihak lain (pihak ketiga).

Kepastian mengenai status hukumnya dari tanah yang bersangkutan diperlukan, karena dikenal tanah-tanah dengan berbagai macam status hukum yang masing-masing memberikan wewenang dan meletakkan kewajiban-kewajiban yang berlainan kepada pihak yang mempunyai, hal mana akan berpengaruh pada harga tanah.

3. Memberikan kepastian Subyek.

⁸ Djoko Prakoso dan Budiman Adi Purwanto, Eksistensi Prona Sebagai Pelaksanaan Mekanisme Fungsi Agraria, Ghalia Indonesia, 1983, hal. 20

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

Tujuan Pendaftaran Tanah menurut Pasal 3 PP Nomor 24 Tahun 1997 adalah :

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-satuan rumah susun yang terdaftar.
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Adapun kepastian hukum yang dimaksud adalah meliputi :⁹

⁹ Bachtiar Effendi, Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya, Alumni, Bandung, 1993, hal 20

1. Kepastian mengenai orang/ badan hukum yang menjadi pemegang hak atas tanah tersebut. Kepastian berkenaan dengan siapakah pemegang hak atas tanah itu disebut dengan kepastian mengenai subyek hak atas tanah.
2. Kepastian mengenai letak tanah, batas-batas tanah, panjang dan lebar tanah. Kepastian berkenaan dengan letak, batas-batas dan lebar serta panjang tanah ini disebut dengan kepastian obyek hak atas tanah.

Oleh karena itu data yang disimpan di Kantor Pertanahan baik tentang subyek ataupun obyek hak atas tanah disusun sedemikian rupa agar di kemudian hari dapat memudahkan siapapun yang ingin melihat data-data tersebut.

F. STATUS DAN MACAM HAK ATAS TANAH.

Secara umum UUPA membedakan status tanah menjadi tanah hak dan tanah negara.

Tanah hak adalah tanah yang telah ada haknya yang dipunyai oleh seseorang atau badan hukum, sedang tanah negara adalah tanah yang dikuasai negara yang belum ada suatu hak apapun.

1. Tanah Hak.

Tanah hak adalah tanah yang dipunyai oleh orang atau badan hukum dengan salah satu macam hak atas tanah, seperti

Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha dan Hak Pakai atau Hak Sewa.

Bagi seseorang atau badan hukum yang akan menguasai atau menggunakan tanah seharusnya mempunyai hak atas tanah sehingga yang bersangkutan mendapat perlindungan hukum apabila terjadi sengketa.

Hak-hak Atas Tanah yang bersifat tetap menurut UUPA adalah ¹⁰

a. Hak Milik (HM)

adalah hak turun-temurun terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat fungsi social.

Terkuat dan terpenuh tidak berarti hak milik adalah hak yang mutlak dan tidak dapat diganggu gugat seperti hak eigendom yang asli.

Namun pengertian tersebut menunjukkan bila dibandingkan dengan hak-hak lain, Hak Milik adalah hak yang paling kuat dan paling penuh. Dengan lain perkataan, hak milik yang merupakan hak yang paling kuat dan paling penuh diantara semua hak-hak atas tanah lainnya. Sehingga si pemilik mempunyai hak untuk menuntut kembali di tangan siapapun benda itu berada. ¹¹

¹⁰ Achmad Chulaemi, Perkembangan, Macam-macam Hak Atas Tanah Dan Pemindahannya, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 1996, hal 50

¹¹ Roestandi Ardiwilaga, Hukum Agraria Indonesia, NV.Masa Baru, Bandung, 1962, hal 178

Menurut Soedharyo Soimin hak milik dapat pula diartikan hak yang dapat diwariskan secara turun temurun secara terus menerus dengan tidak harus memohon haknya kembali apabila terjadi perpindahan hak.

Subyek Hak Milik.

Menurut Pasal 21 UUPA yang dapat mempunyai hak milik adalah :

- b. Warga Negara Indonesia;
- c. Badan-badan hukum tertentu;
- d. Badan-badan hukum yang bergerak dalam lapangan social dan keagamaan sepanjang tanahnya dipergunakan untuk itu.

Pasal 21 ayat (4) UUPA menyatakan bahwa hak milik hanya dapat dipunyai oleh Warga Negara Indonesia tunggal, karena orang yang Warga Negara rangkap dalam soal pemilikan tanah disamakan dengan orang asing.

Disamping syarat tersebut, khusus untuk tanah pertanian juga harus dipenuhi adanya ketentuan Land-reform yang berupa batas maksimum luas tanah pertanian.

b. Hak Guna Usaha (HGU)

adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu paling lama 35

tahun, guna perusahaan pertanian, perkebunan, perikanan atau peternakan (Pasal 28 UUPA).

Dalam PP 40 Tahun 1996, dinyatakan bahwa tanah negara yang diberikan HGU harus bebas dari kepentingan pihak lain. Menurut Endang Sri Santi ¹² menyatakan bahwa tanah yang dapat diberikan HGU adalah tanah negara. Tanah negara berarti tanah di atas mana pihak lain tidak mempunyai hak.

Subyek Hak Guna Usaha :

Yang dapat mempunyai Hak Guna Usaha (HGU) adalah :

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

Apabila orang atau Badan yang mempunyai HGU dan tidak lagi memenuhi syarat sebagai tersebut diatas, maka dalam jangka waktu 1 (satu) tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu pada pihak yang memperoleh hak guna usaha, jika ia tidak memenuhi syarat tersebut.

Jika HGU tersebut tidak dipindahkan atau dilepaskan dalam waktu tersebut maka hak tersebut hapus karena hukum dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain akan dipindahkan

¹² Ibid, hal 83

menurut ketentuan yang akan ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.

c. Hak Guna Bangunan (HGB).

adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun serta dapat diperpanjang dengan jangka waktu paling lama 20 tahun (Pasal 35 UUPA)

Subyek Hak Guna Bangunan.

Yang dapat mempunyai HGB adalah :

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

Orang atau Badan Hukum yang mempunyai HGB dan tidak lagi memenuhi syarat, dalam waktu 1 tahun wajib melepaskan atau mengalihkan pada pihak lain yang memenuhi syarat.

Ketentuan ini berlaku juga terhadap pihak yang memperoleh HGB, jika ia tidak memenuhi syarat tersebut. Jika HGB tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut, maka hak tersebut hapus karena hukum dengan ketentuan bahwa hak pihak lain akan dipindahkan menurut ketentuan perundangan.

d. Hak Pakai (HP)

adalah hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam putusan pemberiannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan Undang-undang Pokok Agraria (Pasal 41 UUPA).

Subyek Hak Pakai.

Yang dapat mempunyai Hak Pakai adalah :

1. Warga Negara Indonesia ;
2. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia ;
3. Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkdudukan di Indonesia ;
4. Badan Hukum Asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

PP No. 40 Tahun 1996 merupakan peraturan pelaksanaan dari Undang-undang Pokok Agraria yang menerapkan ketentuan lebih lanjut mengenai hak-hak atas tanah yang diatur dalam Pasal 16 UUPA, khususnya Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai.

Sebagai hak atas tanah yang masa berlakunya terbatas untuk jangka waktu tertentu. Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai memerlukan kejelasan mengenai beberapa hal, antara lain mengenai persyaratan perolehannya, kewenangannya dan kewajiban pemegangnya dan status tanah dan benda-benda di atasnya sesudah hak itu habis jangka waktunya.

Kejelasan itu sangat diperlukan untuk memberikan beberapa kepastian hukum, baik kepada pemegang hak, kepada Pemerintah sebagai pelaksana Undang-undang Pokok Agraria, maupun kepada pihak ketiga.

e. Hak Sewa

Hak Sewa adalah hak yang memberi wewenang untuk mempergunakan tanah milik orang lain dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewanya.

Subyek Hak Sewa :

1. Warga Negara Indonesia ;
2. Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia ;
3. Badan Hukum yang didirikan menurut Hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia ;
4. Badan Hukum Asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

2. Tanah Negara.

Tanah Negara adalah tanah yang belum dipunyai oleh orang atau badan hukum dengan salah satu macam hak atas tanah apapun.

Menurut Effendi Perangin.¹³

Tanah Negara ialah tanah yang langsung dikuasai oleh negara, langsung dikuasai artinya tidak ada hak pihak lain diantara tanah itu. Tanah itu disebut juga tanah negara bebas.

Terhadap tanah yang berstatus tanah negara dapat dimintakan sesuatu hak untuk kepentingan tertentu menurut prosedur tertentu, Ketentuan tata cara pemberian hak atas tanah negara diatur dalam Peraturan Mendagri Nomor. 5 Tahun 1973 tentang ketentuan Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah.¹⁴

Tanah Negara yang akan dimohon menjadi suatu hak dapat berupa :

a. Tanah Negara yang murni.

Adalah tanah negara yang dikuasai secara langsung dan belum dibebani suatu hak apapun.

b. Tanah Negara yang berasal dari konversi Hak Barat yang telah berakhir waktunya.

¹³ Effendi Perangin, Praktek Permohonan Hak Atas Tanah, Rajawali Pers, Jakarta, 1987, hal 3

¹⁴ Ibid, hal 88

Adalah tanah negara yang berasal dari konversi Hak Barat yang batas waktunya berakhir.

- c. Tanah Hak yang statusnya diturunkan dengan pelepasan hak.

Adalah tanah hak yang lebih kuat diturunkan menjadi hak yang lebih lemah untuk suatu kepentingan tertentu.

Tanah Negara ada yang kualitasnya sebagai tanah yang dikuasai langsung negara (tanah negara bebas) dan ada juga yang kualitasnya sebagai kekayaan negara atau asset instansi pemerintah.

Tanah negara bebas yaitu tanah yang langsung dikuasai oleh negara dan dapat diberikan kepada orang atau badan hukum dengan salah satu macam hak atas tanah menurut UUPA.

Penguasaan tanah negara berada pada Menteri yang mempunyai tugas dan fungsi di bidang pertanahan, sekarang berada pada Menteri Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Tanah yang kualitasnya sebagai kekayaan negara atau aset instansi pemerintah, dalam hal ini merupakan aset departemen atau lembaga negara, aset BUMN atau aset Pemerintah Daerah Otonomi termasuk BUMD.

Berkaitan dengan pengertian tanah pemerintah ini oleh Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional

dalam rapat kerja dengan komisi II DPR RI tanggal 5 Desember 1994 di jelaskan sebagai berikut :

Tanah milik pemerintah adalah tanah yang sudah dikuasai oleh Instansi Pemerintah yaitu Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, termasuk Otorita dan BUMN/ BUMD.

Tanah milik Pemerintah adalah kekayaan negara (aset negara) yang secara komtabel diatur dalam Undang-undang Perbendaharaan Negara , Inpres No.9 Tahun 1970 dan Kepres No. 16 Tahun 1994 dan administrasinya dilakukan oleh Menteri Keuangan sebagai pengelola aset negara.

G. PENDAFTARAN TANAH MENURUT PP NOMOR 24 TAHUN 1997.

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang ditetapkan Pemerintah pada tanggal 8 Juli 1997 merupakan peraturan pelaksanaan Pasal 19 UUPA dan menggantikan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang pendafataran tanah yang selama ini menjadi dasar hukum pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia. Penetapan Peraturan Pemerintah tersebut merupakan bagian dari usaha Pemerintah untuk menyediakan dasar hukum yang kuat dan selalu sesuai dengan kebutuhan masyarakat dan pembangunan bagi pelaksanaan administrasi pertanahan dan pemberian kepastian hukum masyarakat mengenai hak atas tanahnya.

Menurut A.P Parlindungan : ¹⁵

Dalam UUPA ditegaskan bahwa hak menguasai dari negara ini memberikan wewenang kepada pemerintah sebagai wakil dari negara untuk mengatur peruntukan, penggunaan, penyediaan dan pemeliharaan bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya.

Dalam Pasal 4 UUPA ditentukan tentang hak menguasai dari negara untuk menentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah dan hak ini dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain dan badan-badan hukum. Apabila hak ini dipunyai oleh orang atau badan hukum, maka hak atas tanah ini harus didaftarkan di Kantor Pendaftaran Tanah setempat. Pendaftaran yang dimaksud itu selain akan bersifat Rechts Kadaster yaitu dalam arti suatu pendaftaran yang bertujuan untuk menjamin kepastian hukum, juga merupakan alat pembuktian yang kuat.

Selanjutnya A.P Parlindungan mengatakan bahwa : ¹⁶

Pendaftaran tanah itu semakin penting di tanah air kita ini setelah melihat perkembangan, begitu banyak sengketa-sengketa tentang hak-hak atas tanah, sebab selama ini masih banyak tanah-tanah yang belum didaftarkan di Kantor BPN sekalipun sudah ada proyek yudikasi secara masal pada tahun 1997 / 1998, mereka (pemilik tanah) masih memegang girik sebagai alat bukti pemilik tanah, padahal girik bukan satu-satunya alat bukti kepemilikan tanah, begitu juga masih banyak livering, hibah, jual beli, warisan atas tanah yang dilakukan di bawah tangan, hal inilah yang mempersulit menyelesaikan sengketa tanah antar sesama warga maupun dengan pemerintah.

Menurut G. Kartasapoetra, dkk : ¹⁷

Pendaftaran ini dilakukan karena hak atas tanah tidak selamanya melekat pada pemegangnya yang disebabkan adanya pemindahan hak. Pemindahan hak dapat terjadi, misalnya karena :

- a. Jual beli ;
- b. Hibah ;

¹⁵ A.P Parlindungan, Pendaftaran Tanah Di Indonesia (Bandung : Mandar Maju,1990),halaman 49

¹⁶ Ibid, ,halaman 22

¹⁷ G. Kartasapoetra dkk, Hukum Tanah (Jakarta Aksara, 1985) hal 134

- c. Haibah wasiat ;
- d. Tukar menukar ;
- e. Pemasukan pokok (inbreng) ;
- f. Pemisahan dan pembagian harta bersama/ harta warisan.

Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan yang dimaksud dengan pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Dari Penjelasan Peraturan Pemerintah tersebut, dinyatakan sebagai berikut :

Dalam PP No. 24 Tahun 1997 yang menyempurnakan PP No. 10 Tahun 1961 ini, tetap dipertahankan tujuan dan system yang digunakan, yang pada hakekatnya sudah ditetapkan dalam Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) yaitu bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan dan bahwa system publikasinya adalah system negatif, tetapi yang mengandung unsur positif, karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat

seperti yang dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2) UUPA.

Berdasarkan uraian diatas, secara normative PP No. 24 Tahun 1997 bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah. Maka dalam mengantisipasi berlakunya PP No. 24 Tahun 1997, beberapa hal perlu memperoleh perhatian :

1. Di dalam melakukan transaksi berkenaan dengan hak atas tanah, dimilikinya alat bukti tertulis oleh pemegang hak atas tanah bukanlah hal yang mutlak. Alat bukti tertulis tersebut tidak lengkap atau tidak ada lagi, maka keterangan saksi atau pernyataan pemegang hak yang bersangkutan mengenai kepemilikan tanahnya dapat berlaku sebagai penguatan bukti tertulis yang tidak lengkap itu atau sebagai pengganti bukti tertulis yang tidak ada lagi.

Sedangkan dalam hal alat bukti tertulis tidak ada atau tidak lagi tersedia secara lengkap, maka pendaftaran tanahnya dilakukan berdasarkan bukti penguasaan fisik dengan memenuhi persyaratan-persyaratan tertentu. Syarat-syarat tertentu tersebut meliputi :

- a. Penguasaan dan penggunaan tanah yang bersangkutan dilakukan secara nyata dan dengan itikat baik selama 20 tahun atau lebih berturut-turut.

- b. Bahwa kenyataan penguasaan dan penggunaan tanah tersebut selama itu tidak diganggu gugat dan karena itu dianggap diakui dan dibenarkan oleh masyarakat hukum adat atau desa atau kelurahan yang bersangkutan.
 - c. Bahwa hal-hal tersebut diperkuat oleh kesaksian orang-orang yang dapat dipercaya.
 - d. Bahwa telah diberikan kesempatan kepada pihak lain untuk mengajukan keberatan melalui pengumuman sebagaimana dimaksud pada Pasal 26 PP No. 24 Tahun 1997.
2. Adanya ketentuan yang menegaskan kekuatan sertifikat sebagai alat bukti yang kuat. Hal ini berarti bahwa data fisik dan data yuridis harus sesuai dengan data yang tertera dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan harus dianggap sebagai benar kecuali dibuktikan sebaliknya oleh pengadilan. Disamping itu, ditegaskan pula bahwa apabila seorang pemegang hak atas tanahnya telah diterbitkan sertipikat atas nama orang atau badan hukum lain yang diberi persetujuan dan pemegang hak atas tanah itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan kepada Kepala Kantor Pertanahan atau tidak menggugat ke pengadilan maka yang bersangkutan kehilangan haknya untuk menuntut pelaksanaan hak tersebut.

Konsep *rechtsverwerking* yang ditetapkan dalam pendaftaran tanah ini hendak memberikan ketegasan kepada dua pihak. Bagi pemegang sertipikat, kalau lewat waktu 5 tahun tidak ada gugatan atau keberatan maka ia terbebas dari gangguan pihak lain yang merasa sebagai pemegang hak atas tanah tersebut.

Sebaliknya bagi pemegang hak atas tanah, ia wajib menguasai tanahnya secara fisik dan melakukan pendaftarannya agar terhindar dari kemungkinan tanahnya disertipikatkan atas nama orang lain. Kepastian mengenai hal ini dapat berakibat hilangnya hak untuk menuntut oleh pemegang hak atas tanah terhadap tanah pemegang sertipikat.

Dari uraian di atas jelas ternyata bahwa penentuan alat bukti pemilikan tanah sebagai dasar bagi pendaftaran tanah, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 23 dan 24 PP No. 24 Tahun 1997 yang mulai berlaku sejak tanggal 8 Oktober 1997 sudah tepat, jelas dan dapat dikatakan tidak menyimpang dan bahkan sejalan dengan hukum pembuktian yang berlaku di Indonesia, dilihat dari cara pengaturan penentuan alat-alat bukti pemilikan tanah sebagai dasar pendaftaran pertama baik untuk tanah dengan hak baru maupun untuk tanah dengan hak lama.

H. ASAS PENDAFTARAN TANAH BERDASARKAN PP NO. 24 TAHUN 1997.

Menurut ketentuan Pasal 2 PP No. 24 Tahun 1997 pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan atas : asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka. Adapun pengertian dari asas-asas tersebut dapat dijelaskan sebagai berikut :

a. Asas Sederhana.

Adalah agar ketentuan pokok maupun prosedur pendaftaran tanah dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan terutama para pemegang hak.

b. Asas Aman.

Adalah untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan dengan teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai dengan tujuannya.

c. Asas Terjangkau.

Adalah agar pihak-pihak yang memerlukannya terutama golongan ekonomi lemah, dapat terjangkau pemberian pelayanannya.

d. Asas Mutakhir.

Dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaan dan kesinambungan pemeliharaan data pendaftaran tanah, data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir, sehingga perlu diikuti kewajiban mendaftarkan.

e. Asas Terbuka.

Asas ini menuntut dipeliharanya pendaftaran tanah agar data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan kenyataan dilapangan dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat.

I. SISTEM PENDAFTARAN TANAH

Ada dua sistem pendaftaran tanah, yaitu sistem pendaftaran akta (*registration of deeds*) dan sistem pendaftaran hak (*registretion of titles, title dalam arti hak*).

Sistem pendaftaran tanah mempermasalahkan apa yang didaftar, bentuk penyimpanan dan penyajian data yuridisnya serta bentuk tanda bukti haknya.

Baik dalam sistem pendaftaran akta maupun sistem pendaftaran hak tiap pemberian atau menciptakan hak baru serta pemindahan dan pembebanannya dengan hak lain kemudian, harus dibuktikan dengan suatu akta. Dalam akta tersebut dengan sendirinya dimuat data yuridis tanah yang bersangkutan : perbuatan hukumnya, haknya, penerima haknya, hak apa yang dibebankan.¹⁸

Dalam system pendaftaran akta, akta-akta itulah yang didaftar oleh Pejabat Pendaftaran Tanah (PPT). Dalam system pendaftaran akta PPT

¹⁸ Ibid, hal 76

bersikap pasif, ia tidak melakukan pengujian kebenaran data yang disebut dalam akta yang didaftar.

Dalam sistem pendaftaran hak pun setiap penciptaan hak baru dan perbuatan-perbuatan hukum yang menimbulkan perubahan kemudian juga harus dibuktikan dengan suatu akta.

Tetapi dalam penyelenggaraan pendaftarannya, bukan aktanya yang didaftar, melainkan haknya yang diciptakan dan perubahan-perubahannya kemudian. Akta merupakan sumber datanya.

Untuk pendaftaran hak dan perubahan-perubahannya yang terjadi kemudian disediakan suatu daftar isian, yaitu register yang dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah di Indonesia menurut PP No. 10 Tahun 1961 disebut Buku Tanah.

Sebagai tanda bukti hak diterbitkan sertifikat, yang merupakan salinan register (Certificate of title). Dalam pendaftaran tanah menurut PP No. 24 Tahun 1997 sertifikat hak atas tanah terdiri atas salinan buku tanah dan surat ukur yang dijilidkan menjadi satu dalam sampul dokumen.

Sistem pendaftaran tanah yang digunakan adalah sistem pendaftaran hak (registration of titles) sebagaimana digunakan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah menurut PP No. 10 Tahun 1961. Bukan sistem pendaftaran akta. Hal ini tampak dengan adanya buku tanah sebagai dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik yang

dihimpun dan disajikan serta diterbitkannya sertipikat sebagai tanda bukti yang didaftar.

Hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf dan hak milik atas satuan rumah susun didaftar dengan membukukannya dalam buku tanah, yang memuat data fisik dan data yuridis bidang tanah yang bersangkutan dan sepanjang ada surat ukurnya dicatat pula pada surat ukur tersebut.

Pembukuan dalam buku tanah serta pencatatan pada surat ukur merupakan bukti bahwa hak yang bersangkutan beserta pemegang haknya dan bidang tanah yang diuraikan dalam surat ukur secara hukum telah didaftar menurut PP No. 24 Tahun 1997.

Menurut Pasal 31 untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan diterbitkan sertipikat sesuai dengan data fisik yang ada dalam surat ukur dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah.¹⁹

J. SISTEM PUBLIKASI PENDAFTARAN TANAH

Pendaftaran tanah adalah bertujuan untuk menjamin kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah. Dengan pelaksanaan pendaftaran tanah/ pendaftaran hak atas tanah diharapkan seseorang lebih merasa aman tidak ada gangguan atas hak yang dipunyainya. Jaminan kepastian hukum terhadap pemegang sertipikat hak atas

¹⁹ Ibid, hal 480

tanah adalah sangat digantungkan kepada system apakah yang dianut dalam melaksanakan pendaftaran tanah/ pendaftaran hak atas tanah.

Perbuatan hukum pendaftaran tanah/ pendaftaran hak atas tanah adalah suatu peristiwa penting karena menyangkut segi hak keperdataan seseorang dan bukan hanya sekedar tindakan administrasi belaka.

Sejauh mana hukum melindungi kepentingan orang yang melakukan perbuatan hukum mengenai tanah yang haknya sudah didaftar, berdasarkan data yang disajikan di Kantor Pertanahan atau yang tercantum dalam surat tanda bukti hak yang diterbitkan atau didaftar, jika kemudian data tersebut yang disajikan, adalah tergantung dari system publikasi apa yang digunakan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah tersebut.

Dalam hukum Agraria dikenal dua system publikasi, yaitu *system publikasi Positif* dan *system publikasi negatif*. *Sistem publikasi positif* selalu menggunakan system pendaftaran hak. Sehingga ada Register atau buku tanah sebagai bentuk penyimpanan dan penyajian data yuridis dan sertipikat hak sebagai surat tanda bukti hak.

Pendaftaran atau pencatatan nama seseorang dalam register sebagai pemegang haklah yang membikin orang menjadi pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, bukan perbuatan hukum

pemindahan hak yang dilakukan. ("Title by Registration", "The Register is everything").

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

Dalam *system publikasi negatif* bukan pendaftaran, tetapi sahnya perbuatan hukum yang menentukan berpindahnya hak kepada pembeli. Pendaftaran tidak membikin orang memperoleh tanah dari pihak yang tidak berhak, menjadi pemegang haknya yang baru.²⁰

Dalam system ini berlaku asas yang dikenal sebagai *nemo plus juris*. Asas ini berasal dari Hukum Romawi yang lengkapnya : "*nemo plus juris in alium transferre potest quam ipse habet*", Orang tidak dapat menyerahkan atau memindahkan hak melebihi apa yang dia sendiri punyai. Maka data yang disajikan dalam pendaftaran dengan system publikasi negatif tidak boleh begitu saja dipercaya kebenarannya. Negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan.

²⁰ Ibid, hal 81-82

Biarpun sudah melakukan pendaftaran, pembeli selalu masih menghadapi kemungkinan gugatan dari orang yang dapat membuktikan, bahwa dialah pemegang hak yang sebenarnya.

Sistem publikasi yang digunakan dalam pendaftaran tanah di Indonesia yaitu system negatif yang mengandung unsur positif, karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, seperti yang dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38 ayat (2) UUPA.

Dalam rangka memberi kepastian hukum kepada para pemegang hak atas tanah dan hak atas satuan rumah susun dalam Pasal 32 ayat (1) diberikan penjelasan resmi mengenai arti dan persyaratan pengertian 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 dalam surat ukur dan buku tanah bersangkutan.

Hal ini berarti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum didalamnya harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam melakukan perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam berperkara di pengadilan.

K. PENENTUAN ALAT BUKTI KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH.

Dibandingkan dengan pengaturan mengenai cara pembuktian adanya hak baru maupun hak lama untuk kepentingan penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam PP No. 10 Tahun 1961, maka pengaturan penentuan alat-alat bukti untuk menentukan adanya hak atas tanah baik hak yang baru ataupun hak yang lama dalam PP No. 24 Tahun 1997 jauh lebih jelas, tegas dan memberikan kepastian (dalam arti relatif) bagi pemilik hak yang bermaksud mendaftarkan haknya tersebut dalam upayanya mengumpulkan bukti-bukti yang ia miliki/ harus miliki/ butuhkan untuk kepentingan pendaftaran haknya tersebut.

Kejelasan dan ketegasan tersebut didapatkan dalam Pasal 23 PP No. 24 Tahun 1997 yang menentukan 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 hak pengelolaan.
2. Asli akta PPAT yang memuat pembenaran hak tersebut oleh pemegang hak milik kepada penerima hak yang bersangkutan

apabila mengenai hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah hak milik.

- b. Hak pengelolaan dibuktikan dengan penetapan pemberian hak pengelolaan oleh pejabat yang berwenang.
- c. Tanah Wakaf dibuktikan dengan akta ikrar wakaf (yaitu akta/ ikrar wakaf yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf, sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah No. 28 Tahun 1977, tentang Perwakafan tanah milik.

Ketentuan mengenai pembukuan wakaf ditinjau dari sudut obyeknya pembukuan tersebut merupakan pendaftaran untuk pertama kali, meskipun bidang tanah yang bersangkutan sebelumnya sudah didaftar sebagai tanah hak milik.

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

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

Pembuktian hak milik atas satuan rumah susun dilakukan berdasarkan akta pemisahan yang menunjukkan satuan rumah susun yang mana yang dimiliki dan beberapa bagian proposal

pemilikinya atas benda-benda yang dihibi bersama tersebut. Yang dimaksud dengan akta pemisahan adalah akta pemisahan sebagaimana dimaksudkan dalam Undang-undang No. 16 Tahun 1985 tentang rumah susun.

- e. Hak tanggungan dibuktikan dengan akta pemberian hak tanggungan. Yang dimaksud dengan akta pemberian hak tanggungan adalah akta pemberian hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang No 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah.

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

Ayat (1) Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadic` dianggap cukup untuk mendaftarkan hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membenannya.

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

Alat-alat bukti tertulis yang dimaksudkan dapat berupa :

- a. Grosse Akta eigendom yang diterbitkan berdasarkan overschrijvings ordonantie (staatblad 1834-27) yang telah dibubuhi catatan, bahwa hak eigendom yang bersangkutan dikonversikan menjadi hak milik.
- b. Grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan overschrijvings ordonantie (staasblad 1834 - 27) sejak berlakunya sampai tanggal pendaftaran tanah dilaksanakan menurut peraturan pemerintah No. 10 Tahun 1961 di daerah yang bersangkutan atau
- c. Surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan peraturan swapraja yang bersangkutan atau
- d. Sertifikat hak milik yang ditentukan berdasarkan peraturan Menteri Agraria Tahun 1959 atau
- e. Surat Keputusan Pemerintah hak milik dari Pejabat yang berwenang, baik sebelum ataupun sejak berlakunya UUPA yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan tetapi dipenuhi semua kewajiban yang disebut didalamnya atau

- f. Akta Pemindahan hak yang dibuat dibawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala adat/ Kepala Desa/ Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya peraturan pemerintah ini atau
- g. Akta Pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT yang tanahnya belum dibukukan atau
- h. Akta ikrar wakaf/ surat ikrar wakaf yang dibuat sebelum atau sejak mulai dilaksanakan Peraturan Pemerintah No. 28 Tahun 1977 atau
- i. Risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat lelang yang berwenang yang tanahnya belum dibukukan atau
- j. Surat penunjukan atau pembelian keveling tanah pengganti, tanah yang diambil oleh Pemerintah Daerah atau
- k. Petuk Pajak Bumi / Landrente, girik, pipil. Ketitir dan verponding Indonesia, sebelum berlakunya PP No. 10 Tahun 1961 atau
- l. Surat Keterangan Riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan atau
- m. Lain-lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud dalam Pasal II, Pasal VI, dan Pasal VII Ketentuan-ketentuan Konversi UUPA.

Dalam hal bukti tertulis tersebut tidak lengkap atau tidak ada lagi, pembuktian kepemilikan itu dapat dilakukan dengan keterangan saksi atau pernyataan yang bersangkutan yang dapat dipercaya kebenarannya menurut pendapat panitia adjudikasi dalam pendaftaran

tanah secara sistematis atau Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis.

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

L. KEPASTIAN HUKUM DARI SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH

Pendaftaran tanah berdasarkan UUPA adalah bertujuan untuk mendapatkan kepastian hukum bagi orang dan kepastian hak setiap pemegang hak atas tanah.

Adanya hukum tertulis maka pihak-pihak yang bersangkutan jika memerlukannya akan mudah mengetahui kaidah-kaidah hukumnya dan juga akan dengan mudah mengetahui wewenang-wewenang dan kewajiban-kewajiban berkenaan dengan tanah dan sumber-sumber alam lainnya yang dihaki atau yang akan dihaki.²¹

Melalui upaya pendaftaran tanah maka pihak-pihak yang bersangkutan akan dapat mengetahui status dan kedudukan hukum dari pada yang dihadapi, letak, luas, batas-batas, siapa yang empunya dan beban apa yang ada di atasnya.²²

Akibat hukum dari pendaftaran tanah atau pendaftaran hak atas tanah adalah diberikannya surat tanda bukti hak yang lazim

²¹ Eddy Ruchiyat, *System Pendaftaran Tanah Sesudah dan Sebelum Berlakunya UUPA*, 1973, hal 37

²² Notonegoro, *Politik Hukum dan Pembangunan Agraria di Indonesia*. CV. Pancuran, Jakarta, 1974, hal 5

dikenal dengan sertipikat tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat terhadap pemilikan hak atas tanah.

Produk akhir dari kegiatan pendaftaran tanah berupa sertipikat hak tanah. Berhubung dengan itulah maka pendaftaran tanah sering disebut juga dengan pensertipikatan tanah.²³

Sertipikat tanah yang diberikan itu akan memberikan arti dan peranan penting dalam pemilikan hak yang bersangkutan yang dapat berfungsi sebagai alat bukti hak atas tanah, baik apabila ada persengketaan terhadap tanah yang bersangkutan atau juga dapat pula berfungsi sebagai jaminan pelunasan suatu hutang pada Bank Pemerintah atau Bank Swasta.

Menurut Sunaryo, ada 3 (tiga) macam sertipikat tanah, yaitu :²⁴

1. Sertipikat Hak Atas Tanah.
2. Sertipikat Hak Tanggungan (Hypotik, Credit Verband)
3. Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Sertipikat tanah merupakan alat bukti yang kuat atas pemilikan hak suatu bidang tanah. Karena Indonesia menganut system negatif yang mengandung unsur positif, maka kata "kuat" di sini bukan

²³ Sudjito, Prona Pensertipikatan Tanah Secara Masal Dan Penyelesaian Sengketa Tanah Yang Bersifat Strategis, Lebertu, Yogyakarta, 1987, hal 68

²⁴ Sunaryo Prosedur Pengurusan Sertifikat Sebagai Upaya Memperoleh Bukti Kepemilikan HAT pada Kantor BPN Purwokerto, Lap. Penelitian Program Magister Ilmu Hukum, UNDIP, 2000

berarti mutlak yang berarti bahwa sertipikat tanah tersebut masih mungkin dibatalkan/ dicabut sepanjang ada pembuktian yang sebaliknya yang menyatakan ketidak absahan sertipikat tanah tersebut.

Dengan demikian sertipikat tanah bukanlah satu-satunya surat bukti pemilikan hak atas tanah dan oleh karena itu masih ada lagi bukti-bukti lain tentang pemilikan hak atas tanah antara lain zegel tanah. Hal ini sesuai dengan pendapat Mahkamah Agung dalam putusannya tanggal 18 September 1975 No. 459 K/SIP/1975 yang menegaskan bahwa:²⁵

Mengingat Stelsel negatif tentang register/ pendaftaran tanah yang berlaku di Indonesia, maka terdaftarnya nama seseorang di dalam register bukanlah berarti absolut menjadi pemilik tanah tersebut apabila ketidak absahannya dapat dibuktikan oleh pihak lain (seperti halnya dalam perkara ini).

Dari putusan Mahkamah Agung tersebut, yang merupakan salah satu sumber hukum formal, dengan demikian sertipikat tanah bukanlah alat bukti satu-satunya/ tidak tergoyahnya, oleh karena itu harus dinilai tidak mempunyai kekuatan pembuktian yang mutlak. Dan untuk membuktikan bahwa data yang ada/ tercantum dalam sertipikat

²⁵ Bachtiar Effendie, Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah, Alumni, Bandung, 1993,hal 26

itu benar, harus dibuktikan dengan alat-alat bukti lain yang menjadi dasar/ alas hak penerbitan sertipikat tanah yang bersangkutan.

Dengan demikian dalam hal adanya alat bukti berupa sertipikat tanah (dalam perkara ini) yang dijadikan sebagai alat bukti, maka sertifikat tersebut haruslah dinilai tidak mempunyai kekuatan pembuktian yang mutlak. Oleh karenanya sesuai dengan system negatif dalam pendaftaran tanah di Indonesia untuk mana akan dicari bukti-bukti lain yang menentukan siapakah yang berhak atas tanah tersebut, sampai kemudian adanya keputusan Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara tersebut.

Atas dasar putusan Hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap, maka sertipikat tanah tersebut dapat dibatalkan apabila dapat dibuktikan keadaan yang sebaliknya (tidak benar) dimuka sidang Pengadilan Negeri.

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia melalui keputusannya tanggal 5 September 1973 Nomor Register 716 K/Sip/1973 dalam kaidah hukumnya menyebutkan bahwa :²⁶

Pengeluaran/ pencabutan dan pembatalan surat Sertipikat adalah semata-mata wewenang dari Kantor Pendaftaran Tanah dan Pengawasan Pendaftaran Tanah, bukan termasuk wewenang Pengadilan Negeri.

²⁶ Ibit, hal 27

Dengan melihat keputusan Mahkamah Agung di atas, maka yang berwenang untuk mengeluarkan/ mencabut dan membatalkan sertipikat tanah adalah Instansi Agraria dan bukannya Pengadilan Negeri. Pengadilan Negeri hanyalah berwenang untuk menilai siapakah yang berhak (siapakah pemilik tanah) yang sebenarnya yang menjadi obyek terbitnya sertipikat tersebut.

Sebagaimana dalam Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara, selain mengatur pelimpahan kewenangan pemberian hak atas tanah, peraturan ini juga memuat ketentuan mengenai pelimpahan kewenangan membatalkan keputusan mengenai pemberian hak atas tanah yang diakibatkan oleh adanya keputusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap yang harus dilaksanakan, dengan memperhatikan bahwa putusan Pengadilan tersebut haruslah tegas-tegas memerintahkan pembatalan keputusan pemberian hak yang bersangkutan.

Demikian pula Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan pada Pasal 124 ayat (1) menyebutkan bahwa pembatalan hak atas tanah karena melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap diterbitkan atas permohonan yang berkepentingan.

Selanjutnya pada ayat (2) menyebutkan bahwa amar putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap meliputi dinyatakan batal atau tidak mempunyai kekuatan hukum atau yang pada intinya sama dengan itu.

Pasal 125 ayat (1) menyebutkan 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. Satu permohonan pembatalan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), hanya untuk satu atau beberapa hak atas tanah tertentu yang letaknya dalam satu Kabupaten/ Kota.

Pemberian perlindungan hukum kepada para pemegang sertifikat hak tersebut, dinyatakan dalam Pasal 32 ayat (2) bahwa :

Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya maka pihak yang merasa mempunyai hak atas tanah ini tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu lima tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan

pada pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.

Dengan adanya tenggang waktu 5 (lima) tahun untuk mengajukan gugatan maka kepastian itu justru lebih terjamin.²⁷

Pasal 32 ayat (2) tadi disertai penjelasan bahwa pendaftaran tanah yang penyelenggaraannya diperintahkan oleh UUPA tidak menggunakan sistem publikasi positif, yang kebenaran data yang disajikan dijamin oleh negara, melainkan menggunakan sistem publikasi negatif. Didalam sistem publikasi negatif negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan. Tetapi walaupun demikian tidaklah dimaksudkan untuk menggunakan sistem publikasi negatif yang murni. Hal ini tampak dari pernyataan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, bahwa surat bukti yang diterbitkan berlaku sebagai alat bukti yang kuat dan dalam Pasal 23, 32 dan 38 UUPA, bahwa pendaftaran sebagai peristiwa hukum merupakan alat pembuktian yang kuat. Selain itu dari ketentuan-ketentuan mengenai prosedur pengumpulan, pengolahan, penyimpanan dan penyajian data fisik dan data yuridis serta penerbitannya sertifikat dalam Peraturan Pemerintah ini.

²⁷ Soejono dan H.Abdurrahman, *Prosedur Pendaftaran Tanah*, PT. Rineka Cipta, Jakarta, hal 37

Tampak jelas usaha untuk sejauh mungkin memperoleh dan menyajikan data yang benar, karena pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum.

Sehubungan dengan itu diadakanlah ketentuan dalam ayat (2) ini.

Ketentuan ini bertujuan, pada satu pihak untuk tetap berpegang kepada sistem publikasi negatif dan pada lain pihak untuk secara seimbang memberi kepastian hukum kepada pihak yang dengan itikad baik menguasai sebidang tanah dan didaftar sebagai pemegang hak dalam buku tanah, dengan sertipikat sebagai tanda buktinya, yang memuat UUPA berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Kelemahan sistem negatif adalah bahwa yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah dan sertipikat selalu menghadapi kemungkinan gugatan dari pihak yang merasa mempunyai tanah itu. Umumnya kelemahan tersebut diatasi dengan menggunakan aqisitif verjaring, yaitu orang yang menguasai tanah hak eigendom kepunyaan orang lain dengan itikad baik selama 20-30 tahun dapat menjadi eigenaarnya berdasarkan Pasal 1956 dan 1963 KUH Perdata. Hukum tanah kita yang memakai dasar hukum adat tidak dapat menggunakan lembaga tersebut. Hukum adat untuk mengatasi kelemahan system publikasi negatif dalam pendaftaran tanah tersebut

menggunakan lembaga *rechtsverwerking*. Dalam hukum adat jika seseorang selama sekian waktu membiarkan tanahnya tidak dikerjakan, kemudian tanah itu dikerjakan orang lain yang memperolehnya dengan itikad baik, maka hilanglah haknya untuk menuntut kembali tanah tersebut. Ketentuan di dalam UUPA yang menyatakan hapusnya hak atas tanah karena ditelantarkan (Pasal 27, 34 dan 40 UUPA) adalah sesuai dengan lembaga ini.

Diterangkan juga oleh Ali Sofwan Husen, bahwa hal tersebut didukung juga oleh adanya pengelolaan yang baik (tidak ditelantarkan), tanpa adanya gangguan dari pihak lain dan masih banyak bukti lain yang menunjukkan ia adalah sebagai pemiliknya.²⁸

Hak milik yang berpindah kepada pihak lain selama 5 tahun sejak diterbitkannya sertifikat yang merupakan tanda buktinya. Ketentuan dalam Pasal 23 ayat (2) berlaku bagi pihak penerima hak, juga terhitung sejak diterbitkannya sertifikat. Jadi bukan sejak terjadinya pemindahan hak. Dalam hal sesudah lampau jangka waktu 5 tahun terjadi pemindahan hak. Penerima hak juga tidak dapat diganggu gugat oleh pihak yang sejak 5 tahun tersebut sudah kehilangan haknya berdasarkan Pasal 32 ayat (2). Penguasaan selanjutnya juga dilindungi oleh hukum terhadap gugatan pihak lain dari pada yang sudah kehilangan haknya itu. Jika perbuatan hukum

²⁸ Ali Sofwan Husein, *Konflik Pertanahan*, CV Pustaka Sinar Harapan, 1997, hal 47

pemindahan hak yang bersangkutan dilakukan dengan itikad baik, sesuai ketentuan hukum yang berlaku berdasarkan sertipikat yang merupakan alat pembuktian yang kuat dan diikuti dengan pendaftarannya. Selain itikad baik mempunyai bobot penilaian yang tinggi dalam hukum, khususnya hukum adat yang merupakan dasar hukum tanah nasional kita, penerima hak yang menguasai tanahnya, masih selalu dapat mendalilkan berlakunya lembaga *rechcsverwerking* yaitu sebagai lembaganya hukum adat masih tetap berlaku disamping Pasal 32 ayat (2). Didalam kasus-kasus konkret sudah barang tentu hakimlah yang wajib menimbang-nimbang berat ringannya bobot kepentingan pihak-pihak yang berperkara.

BAB III

METODOLOGI PENELITIAN

Guna mendapatkan hasil yang mempunyai nilai validitas yang tinggi serta dapat dipertanggung jawabkan secara ilmiah, maka diperlukan suatu metode penelitian yang tepat. Metode penelitian yang tepat juga diperlukan untuk memberikan pedoman serta arah dalam mempelajari serta memahami obyek yang diteliti. Dengan demikian penelitian akan berjalan dengan baik dan lancar sesuai dengan rencana yang ditetapkan.

Didalam penyusunan tesis ini dibutuhkan data yang akurat, baik berupa data primer maupun data sekunder. Hal ini untuk memperoleh data yang diperlukan guna penyusunan Tesis yang memenuhi syarat, baik dari segi kualitas maupun kuantitas.

Metode penelitian merupakan cara ilmiah yang digunakan untuk mendapatkan data dengan tujuan tertentu. Cara ilmiah berarti kegiatan itu dilandasi oleh metode keilmuan.²⁹

Dengan cara ilmiah, diharapkan data yang akan didapatkan adalah data yang obyektif, valid dan reliable.

Obyektif berarti semua orang akan memberikan penafsiran yang sama, berarti adanya ketepatan antara data yang terkumpul oleh

²⁹ Sugiyono, Metode Penelitian Administrasi, CV. Alfabeta, Bandung, 2002, hal 1

peneliti dengan data yang terjadi pada obyek yang sesungguhnya dan reliable berarti adanya ketepatan antara data yang terkumpul oleh peneliti dengan data yang terjadi pada obyek yang sesungguhnya dan reliable berarti adanya ketepatan / keajegan / konsisten data yang didapat dari waktu ke waktu.

Penelitian adalah kegiatan ilmiah yang mempergunakan pengetahuan dan sumber-sumber primer dengan tujuan untuk menentukan prinsip-prinsip umum serta mengadakan ramalan generalisasi sample yang diteliti.³⁰

Kegiatan penelitian dilakukan dengan tujuan tertentu dan pada umumnya tujuan itu dapat dikelompokkan menjadi tiga hal utama yaitu untuk menemukan, membuktikan dan mengembangkan pengetahuan tertentu. Dengan ketiga hal tersebut, maka implikasi dari hasil penelitian akan dapat digunakan untuk memahami, memecahkan dan mengantisipasi masalah.

Menurut Sutrisno Hadi :³¹

Metode penelitian merupakan penelitian yang menyajikan bagaimana caranya atau langkah-langkah yang harus diambil dalam suatu penelitian secara sistematis dan logis sehingga dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya.

³⁰ Komarudin, Metode Penulisan Skripsi dan Thesis, Bandung, 1979, hal 27-29

³¹ Soetrisno Hadi, Metodologi Riset Nasional, Magelang : Akmil 1987, hal 8

Berdasarkan pendapat di atas dapat disimpulkan bahwa untuk dapat menemukan kebenaran ilmiah, maka seseorang peneliti harus menggunakan suatu metode yang akan menuntun pada arah yang ditujunya.

Metode yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah :

A. METODE PENDEKATAN.

Dalam penulisan tesis ini penulis menggunakan metode pendekatan yuridis empiris yaitu menggunakan norma-norma hukum yang bersifat menjelaskan dengan cara meneliti dan membahas peraturan-peraturan hukum yang berlaku saat ini. Lebih ditekankan pada studi normative perundang-undangan mengenai perlindungan hukum terhadap pemegang sertifikat hak atas tanah serta kajian terhadap pembatalan sertipikat Hak Milik Atas Tanah, untuk melihat bagaimana penerapan/ pelaksanaannya melalui suatu penelitian lapangan yang dilakukan dengan pengamatan (observasi) langsung dan wawancara, sehingga diperoleh kejelasan tentang hal yang diteliti.

B. SPESIFIKASI PENELITIAN.

Spesifikasi penelitian yang dipergunakan adalah berupa penelitian deskriptif-analitis. Deskriptif penelitian ini terbatas pada usaha mengungkapkan suatu masalah atau keadaan atau peristiwa

sebagaimana adanya sehingga bersifat sekedar untuk mengungkapkan fakta.

Hasil penelitian ditekankan pada memberikan gambaran secara obyektif tentang keadaan sebenarnya dari obyek yang diselidiki.³²

Istilah analitis mengandung makna mengelompokan, menghubungkan, membandingkan data-data yang diperoleh baik dari segi teori maupun dari segi praktek.

Penelitian terhadap teori dan praktek adalah untuk memperoleh gambaran tentang factor pendukung dan factor penghambatnya. Spesifikasi penelitian yang bersifat deskriptif analitis bertujuan melukiskan kenyataan-kenyataan yang ada atau realitas social dan menggambarkan obyek yang menjadi pokok permasalahan.

C. LOKASI PENELITIAN.

Penelitian ini dilakukan di Kabupaten Boyolali, Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali, Pengadilan Negeri Kabupaten Boyolali, dan pada Kantor Kecamatan Boyolali.

³² H. Hadari Nawawi, Metode Penelitian Bidang Sosial, Gajah Mada University Press, hal 31

D. POPULASI DAN SAMPEL.

1. Populasi adalah wilayah generalisasi yang terdiri atas obyek/subyek yang mempunyai kuantitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya.³³

Adapun populasi dari penelitian ini adalah unit yang ada sangkut pautnya dengan masalah sengketa tentang pembatalan sertifikat hak milik atas tanah di Pengadilan Negeri Kabupaten Boyolali.

2. Sampel adalah sebagian dari jumlah dan karakteristik yang dimiliki oleh populasi.

Adapun responden dalam penelitian ini adalah :

1. Hakim Pengadilan Negeri Kabupaten Boyolali ;
2. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali ;
3. Camat Boyolali Kabupaten Boyolali ;
4. Kepala Desa Winong.

E. TEHNIK PENGUMPULAN DATA.

Dalam suatu penelitian, termasuk penelitian hukum pengumpulan data merupakan salah satu tahapan dalam proses penelitian dan sifatnya mutlak untuk dilakukan karena data merupakan

³³ Ibid, hal 57

fenomena yang akan diteliti. Dari data yang diperoleh kita mendapatkan gambaran yang jelas tentang obyek yang akan diteliti, sehingga akan membantu kita untuk menarik suatu kesimpulan dari obyek atau fenomena yang akan diteliti. Semakin tinggi validitas suatu data, akan semakin dekat pada kebenaran atau kenyataan setiap kesimpulan yang akan dipaparkan.

Untuk menghantarkan penulis memperoleh gambaran tentang fenomena yang diteliti hingga pada penarikan suatu kesimpulan, maka penulis juga tidak mungkin terlepas dari kebutuhan akan data yang valid. Data yang valid tidaklah diperoleh begitu saja, melainkan harus mempergunakan suatu teknik tertentu. Disini penulis menggunakan teknik pengumpulan data sebagai berikut :

1. Metode Pengumpulan Data Primer.

Metode pengumpulan data primer dilakukan dengan wawancara secara bebas terpimpin hal ini merupakan teknik pengumpulan data yang penulis lakukan dengan jalan mengadakan wawancara atau tanya jawab dengan responden yang telah ditentukan. Penulis memilih metode ini dengan beberapa pertimbangan, bahwa metode ini ternyata memberikan beberapa keuntungan, antara lain :

- a. Dengan memperoleh informasi langsung dari obyeknya, diharapkan akan memperoleh suatu tingkat ketelitian yang relatif tinggi.
- b. Keterangan yang didapatkan tidak semata-mata dari hal-hal yang bersumber dari pertanyaan-pertanyaan yang telah disiapkan, akan tetapi dari perkembangan tanya jawab.
- c. Ada kesempatan untuk mengecek jawaban secara langsung dan bersifat pribadi.

2. Metode Pengumpulan Data Sekunder.

Studi Kepustakaan.

Studi pustaka merupakan suatu metode pengumpulan data yang akan dilakukan dengan cara membaca bahan-bahan hukum yang ada relevansinya dengan topik pembahasan atau masalah yang sedang diteliti, baik bahan hukum primer, sekunder dan tersier.

Data teoritis yang diperoleh melalui studi kepustakaan ini dimaksudkan untuk lebih menetapkan kebenaran data atau informasi yang diperoleh ditempat penelitian, sehingga kebenaran tulisan memiliki validitas yang tinggi. Lebih lanjut, bahwa studi komparatif antara data yang diperoleh dalam penelitian dengan bahan teoritis studi pustaka adalah merupakan suatu kegiatan analisa.

F. ANALISIS DATA.

Adapun spesifikasi atau jenis penelitian ini adalah jenis penelitian deskriptif, dengan pengertian bahwa data-data yang dihasilkan akan memberikan gambaran yang sesuai dengan kenyataan yang ada. Untuk memperoleh gambaran yang dimaksud maka peneliti mengumpulkan data yang bersifat kualitatif, karena data yang dikumpulkan hanya sedikit dan data tersebut tidak dapat diklasifikasikan.

Untuk menganalisa data yang bersifat kualitatif ini maka peneliti mempergunakan analisa kualitatif, yaitu data yang diperoleh dipilih dan disusun secara sistematis kemudian dianalisa secara kualitatif untuk mendapatkan deskripsi tentang perlindungan hukum terhadap pemegang sertipikat hak milik atas tanah, untuk selanjutnya disusun sebagai karya ilmiah dalam bentuk tesis.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian .

1. Keadaan Daerah.

Desa Winong merupakan salah satu desa di Kecamatan Boyolali yang terdiri dari 3 Kelurahan dan 6 Desa dengan batas-batas wilayah sebagai berikut :

- Utara : Desa Penggung
- Selatan : Desa Pusporenggo
- Barat : Desa Jeloto
- Timur : Kelurahan Pulisen dan Banaran

Luas wilayah Desa Winong yang diperoleh dari Data Desa adalah 540,72 Ha yang terdiri dari :

- Tanah pekarangan : 161,55 Ha
- Tanah ladang : 375,33 Ha

Bidang Tanah yang ada di Desa Winong terdiri dari :

- Tanah C Desa : 730 bidang, yang sudah bersertifikat sebanyak 183 bidang tanah atau 25 %
- Tanah D.C : 557 bidang, yang sudah bersertifikat sebanyak 446 bidang tanah atau 80 %

2. Jumlah Penduduk

Jumlah penduduk Desa Winong, Kecamatan Boyolali pada akhir Tahun 2003 sejumlah 6.218 orang, terdiri dari :

- Laki-laki : 3.080 orang
- Perempuan : 3.138 orang

dengan jumlah Kepala Keluarga sebanyak 1.549 KK.

3. Pendidikan

Tingkat pendidikan di Desa Winong terdiri dari beberapa kelompok yaitu :

- Kelompok belum sekolah.
- Kelompok tamat SD sampai dengan Sarjana S2.
- kelompok tidak sekolah.
- Kelompok tidak tamat S.D

dapat dilihat dalam tabel.

Tabel 1
Tingkat Pendidikan

No	Pendidikan	Jumlah
1	2	3
1	Tidak Tamat S.D	978
2	Tamat S.D	725
3	Tamat SLTP	935
4	Tamat D2	10
5	Tamat D3	70
6	Tamat S1	45
7	Tamat S2	5
8	Tidak sekolah (7 – 45 Tahun)	15
J u m l a h		2,783

Sumber : data Desa Winong 16 Juli 2004.

4. Jenis Pekerjaan Masyarakat Desa Winong.

Jenis pekerjaan masyarakat Desa Winong bervariasi karena meliputi beberapa jenis pekerjaan antara lain :

Tabel 2
Jenis Pekerjaan

No	Pekerjaan	Jumlah
1	P N S	269
2	Dokter	5
3	Swasta	1.300
4	Pedagang	165
5	Peternak	200
6	Pengrajin	261
7	Petani	960
8	Buruh Tani	2.201
J u m l a h		5.361

Sumber : data Desa Winong 16 Juli 2004.

B. PENENTUAN BUKTI KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH

Berdasarkan dari hasil wawancara yang dilakukan dengan responden di Kantor BPN Kabupaten Boyolali alat bukti tertulis yang ada pada penjelasan Pasal 24 ayat 1 tahun 1997 berupa :

- a. Grosse Akta eigendom yang diterbitkan berdasarkan overschrijvings ordonantie (staatblad 1834-27) yang telah

dibubuhi catatan, bahwa hak eigendom yang bersangkutan dikonversikan menjadi hak milik.

- b. Grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan overschrijvings ordonantie (staasblad 1834 - 27) sejak berlakunya sampai tanggal pendaftaran tanah dilaksanakan menurut peraturan pemerintah No. 10 Tahun 1961 di daerah yang bersangkutan.
- c. Surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan peraturan swapraja yang bersangkutan.
- d. Sertifikat hak milik yang ditentukan berdasarkan peraturan Menteri Agraria Tahun 1959.
- e. Surat Keputusan Pemerintah hak milik dari Pejabat yang berwenang, baik sebelum ataupun sejak berlakunya UUPA yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan tetapi dipenuhi semua kewajiban yang disebut didalamnya.
- f. Akta Pemindahan hak yang dibuat dibawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala adat/ Kepala Desa/ Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya peraturan pemerintah ini.
- g. Akta Pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT yang tanahnya belum dibukukan.

- h. Akta ikrar wakaf/ surat ikrar wakaf yang dibuat sebelum atau sejak mulai dilaksanakan Peraturan Pemerintah No. 28 Tahun 1977.
- i. Risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat lelang yang berwenang yang tanahnya belum dibukukan.
- j. Surat penunjukan atau pembelian keveling tanah pengganti, tanah yang diambil oleh Pemerintah Daerah.
- k. Petuk Pajak Bumi / Landrente, girik, pipil. Ketitir dan verponding Indonesia, sebelum berlakunya PP No. 10 Tahun 1961.
- l. Surat Keterangan Riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan.
- m. Lain-lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud dalam Pasal II, Pasal VI, dan Pasal VII Ketentuan-ketentuan Konversi UUPA.

Alat bukti tersebut dalam sub. a sampai dengan sub. e merupakan surat otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna atau cukup.

Mengenai alat bukti tersebut sub. G terdapat 2 (dua) pendapat :

Mereka yang berpendapat atau bersandar pada hukum adat sebagai dasar Undang-undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960.

Jual beli tanah yang dilakukan secara kontan atau tunai riil dan terang adalah sah meskipun jual beli tersebut dilakukan setelah

berlakunya Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961, Khusus mengenai tanah yang bersertipikat, sedangkan untuk tanah yang telah bersertipikat wajib hukumnya untuk dilaksanakan sesuai dengan Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961 kecuali keadaan tidak atau belum memungkinkan.

Kontan atau tunai adalah bahwa harga tanah tersebut telah dibayar oleh pembeli. Riel bahwa tanah tersebut telah diserahkan oleh Penjual dan dikuasai Pembeli. Terang bahwa jual beli tersebut dilakukan dihadapan atau disaksikan oleh Kepala Desa dan 2 orang saksi, dan mereka yang berpendapat bahwa setelah berlakunya Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961 maka jual beli tanah hanya sah apabila dilakukan dihadapan PPAT yang berwenang.

Mengingat bahwa jual beli sebagaimana tersebut huruf f juga mendapat dukungan putusan-putusan Mahkamah Agung, selama tidak ada pihak lain yang memegang akta jual beli PPAT atas tanah yang sama akta alat bukti f merupakan bukti yang cukup memadai sebagai dasar pendaftaran hak tanah, hal tersebut mengingat bahwa bagi pihak yang merasa lebih berhak atas tanah tersebut masih ada kesempatan untuk menggugat pembatalan sertipikat yang diterbitkan berdasarkan sub. tersebut selama sertipikat tersebut belum berumur 5 (lima) tahun.

Alat bukti sub g, h, i, j semua merupakan alat bukti yang cukup memadai untuk melakukan pendaftaran tanah dengan catatan

bahwa dalam alat-alat bukti tersebut terdapat kejelasan mengenai setidak-tidaknya batas-batas tanah tersebut dan siapa yang berhak atas tanah tersebut, karena menurut hukumnya :

- Akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT juga mengenai tanah yang belum dibukukan merupakan bukti otentik (Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961).
- Dengan risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat lelang yang berwenang juga mengenai tanah yang belum dibukukan, hak atas tanah telah berpindah dari pemilik semula ke pembeli lelang (bukti i).
- Surat penunjukan kaveling tanah pengganti tanah yang diambil oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah yang dikeluarkan oleh Pejabat yang berwenang dapat digolongkan surat bukti otentik, oleh karenanya apabila penjualan dan pembelian tanah tersebut telah dilakukan secara kontan/ tunai, riel dan terang ataupun secara PPAT maka surat-surat tersebut telah merupakan alat bukti yang memadai untuk pendaftaran tanah.
- Pembuktian Hak Atas Tanah untuk kepentingan pendaftaran tanah, tidak dapat dan tidak boleh disamakan dengan pembuktian adanya hak tanah dan siapa pemiliknya dalam suatu sengketa di Pengadilan Negeri karena dalam suatu sengketa jelas siapa-siapa yang berebut tanah tersebut sehingga masing-masing di

persidangan akan mengajukan semua bukti-bukti pemilikannya dan hakimlah yang akan memutuskan siapa diantara mereka yang sebenarnya berhak atas tanah tersebut dengan bersandar pada hukum pembuktian yang diatur HIR maupun Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Terhadap suatu putusan Hakim yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap apabila yang telah melalui putusan peninjauan kembali sudah tidak ada upaya hukumnya, sedangkan terhadap sertipikat tanah yang diterbitkan berdasarkan alat-alat bukti tersebut dalam Pasal 23 dan 24 PP No. 24 Tahun 1997 masih terbuka kesempatan 5 tahun sejak terbitnya sertipikat tersebut untuk mempertahankan haknya bagi orang yang merasa lebih berhak atas tanah tersebut dengan jalan mengajukan gugatan ke Pengadilan yang berwenang.³⁴

Petuk Pajak Bumi/ Landrente, girik, pipil, kekitir dan verponding Indonesia meskipun sebelum berlakunya PP No. 10 Tahun 1961, menurut hukumnya bukanlah bukti pemilikan tanah karena Pembayaran Pajak Bumi dapat dilakukan oleh orang bukan pemilik, seperti penggarap, penyewa dan seterusnya, oleh karenanya dalam hal surat petuk pajak akan digunakan sebagai dasar pendaftaran tanah sebaiknya ditambah dengan bukti lain berupa foto copy lembaran buku desa letter C, yang mencatat

³⁴ Hasil wawancara dengan Kasie Pengukuran dan Pendaftaran Tanah, Bapak Supardi

mengenai tanah tersebut dan keterangan 2 (dua) orang saksi yang mengetahui benar ikhwal riwayat tanah tersebut.

Dulu orang tersebut adalah Kepala Desa – karena pada umumnya Kepala Desa adalah orang yang lahir dan dibesarkan di desa tersebut bahkan jabatan temurun.

Pada masa kini dimana ada kemungkinan Kepala Daesa adalah orang luar, dalam hal yang demikian sebaiknya saksi adalah orang-orang tua di desa tersebut. Agar mendapat penilai dalam menilai transaksi tersebut.

Demikian pula dalam hal yang akan dipakai sebagai dasar pendaftaran adalah surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan dan lain-lain bentuk alat yang tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana yang dimaksud ditambah dalam Pasal II dan Pasal IV dan Pasal VII ketentuan-ketentuan konversi UUPA. Sebaiknya ditambah dengan bukti keterangan saksi Kepala Desa yang bersangkutan atau orang-orang lain yang mengetahui tentang riwayat tanah tersebut.

Mengenai penggunaan surat pernyataan yang bersangkutan sendiri atau keterangan saksi yang dipercaya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara Sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran secara Sporadik

sebaiknya dihindari dalam hal tidak ada bukti tertulis sebagaimana tertulis dalam sub. A sampai m tersebut di atas sebaiknya dipakai syarat pisik oleh Pemohon dan Pandahulu yang diuraikan dalam Pasal 24 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 jo Penjelasannya sebagai berikut :

Dalam hal tidak atau tidak ada lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana di maksud ayat 1 pembuktian hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan pisik bidang tanah yang bersangkutan selama dua puluh tahun atau lebih secara berturut-turut oleh Pemohon Pendaftaran dan Pendahulu-Pendahulunya dengan syarat bahwa :

- a. Penguasaan dan Penggunaan tanah yang bersangkutan dilakukan secara nyata dan dengan itikad baik selama 20 tahun atau lebih berturut-turut.
- b. Bahwa kenyataan penguasaan dan penggunaan tanah tersebut selama itu tidak di ganggu gugat dan karena itu dianggap diakui dan dibenarkan oleh masyarakat hukum atau desa/ oleh yang bersangkutan.
- c. Bahwa hal-hal tersebut diperkuat oleh kesaksian orang-orang yang dapat dipercaya.

d. Bahwa telah diberikan kesempatan kepada pihak lain untuk mengajukan keberatan melalui pengumuman sebagaimana dimaksud Pasal 26.³⁵

Pengumuman selama 30 hari untuk pendaftaran tanah secara sistematik atau 60 hari untuk pendaftaran tanah secara sporadik untuk memberi kesempatan kepada pihak yang merasa berkepentingan mengajukan keberatan.

Pengumuman tersebut diatas untuk pendaftaran secara sistematik dilakukan di kantor Panitia Ajudikasi dan Kantor Kepala Desa/ Kelurahan letak tanah yang bersangkutan.

Dan untuk pendaftaran tanah secara sporadik di Kantor Pertanahan dan Kantor Kepala Desa atau Kelurahan letak tanah yang bersangkutan.

Meskipun pengakuan (pernyataan sepihak) dan keterangan saksi merupakan alat bukti menurut hukum pembuktian yang diatur dalam HIR maupun Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) vide Pasal 164 HIR (idem Pasal 1866 BW) yang menentukan.

Yang disebut bukti :

- Bukti surat
- Pengakuan

³⁵ Hasil wawancara dengan Kasie Hak Atas Tanah, Bapak Sunuwoto

- Bukti saksi
- Sumpah
- Sangka

Tetapi yang dimaksud dengan pengakuan disini adalah pengakuan yang dibenarkan atau tidak disangkal oleh pihak lawan, sedangkan dalam pelaksanaan pendaftaran baik yang dilakukan secara sistematik atau sporadic tidak dikenal adanya pihak lawan.

Meskipun masalah pembuktian hak sebagai dasar pendaftaran tanah tidak dapat disamakan atau diperbandingkan dengan pembuktian dipersidangan sengketa tanah di Pengadilan Negeri sebagaimana telah dikemukakan diatas, sedangkan mengenai cara pendaftaran berdasarkan penguasaan fisik secara terus menerus dan terbuka selama 20 tahun atau lebih sebagaimana dalam ayat 2 Pasal 24 PP No. 24 Tahun 1997 adalah sejalan dengan lembaga pelepasan hak yang dikenal dalam hukum adat (yang merupakan dasar UUPA). Apalagi telah diberikan pertimbangan keadilan yang berupa :

1. Pemberian kesempatan mengajukan keberatan dari pihak-pihak yang merasa lebih berhak atas tanah tersebut. Dalam masa pengumuman 30 hari atau 60 hari tersebut diatas.
2. Setelah terbukti Sertipikat hak atas tanah masih terbuka kesempatan 5 tahun lamanya untuk pihak yang merasa lebih

berhak atas tanah tersebut untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri atau Pengadilan Tata Usaha Negara yang berwenang.

Dari uraian di atas jelas ternyata bahwa penentuan alat bukti pemilikan tanah sebagai dasar bagi pendaftaran tanah, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 23 dan 24 PP No. 24 Tahun 1997 yang mulai berlaku sejak 8 Oktober 1997 sudah tepat, jelas dan dapat dikatakan tidak menyimpang dan bahkan sejalan dengan hukum pembuktian yang berlaku di Indonesia.

Sedangkan untuk pembuktian hak baru berdasarkan Pasal 23 PP No. 24 Tahun 1997 antara lain :

- 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 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.
- Hak atas tanah baru dibuktikan dengan suatu Surat Keputusan pemberian hak oleh Menteri Negara Agraria atau Kepala BPN atas tanah-tanah yang dikuasai oleh Negara ataupun dari Hak Pengelolaan. Hak Pengelolaan adalah hak yang dilimpahkan kewenangannya tersebut dari tanah yang dikuasai oleh Negara, dalam memberikan hak kepada ketiga (HM, HGB, HP) didahului dengan suatu perjanjian antara pemegang HPL dengan seseorang atau badan tertentu, proses selanjutnya (sampai sekarang masih mempergunakan ketentuan PMDN No. 6 Tahun 1972) tentang pembagian wewenang antara Menteri Negara Agraria atau Kepala BPN dengan Kanwil BPN.

Demikian juga perjanjian antara Pemilik Hak Milik dengan seseorang atau badan untuk menimbulkan HGB atau HP dan perjanjian tersebut dengan suatu akta PPAT dan berdasarkan akta tanah tersebut dibuatkan sertipikat HGB atau HP nya.

Hak Pengelolaan yang kita ketahui merupakan limpahan wewenang dari tanah negara kepada pemerintah pusat, pemerintah daerah, ditjen, otorita dan sebagainya termasuk BUMN dan BUMD dan dibuktikan dengan S>K dari Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN.

Akta Ikrar Wakaf diatur oleh PP No. 28 Tahun 1977 dan sebagai pejabatnya disebut PPAIW adalah Kepala-kepala Kantor Urusan Agama di tiap Kecamatan.

Hak Milik atas satuan rumah susun dibuktikan dengan akta pemisahan yang dibuat oleh PPAT dengan pemilik satuan rumah susun tersebut.

Yang dimaksud dengan Hak Tanggungan adalah yang diatur oleh UU No. 4 Tahun 1996.³⁶

C. KEKUATAN HUKUM SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH

Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah akan memberikan arti dan peranan penting bagi pemegang hak yang bersangkutan, yang dapat berfungsi sebagai alat bukti hak atas tanah.

³⁶ Hasil wawancara dengan Kasie Pengukuran dan Pendaftaran Tanah, Bapak Supardi

Menurut Pasal 19 ayat 2 huruf C UUPA yang menegaskan bahwa surat tanda bukti hak (sertipikat tanah) yang diterbitkan tersebut adalah berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, dan sesuai dengan system Negatif yang telah dianut dalam pendaftaran tanah di Indonesia, maka berarti sertipikat tanah yang diterbitkan itu bukanlah alat bukti yang mutlak yang tidak bisa diganggu gugat, berarti sertipikat tanah tersebut bisa dicabut atau dibatalkan.

Sertipikat hak atas tanah selain buku tanah dan surat ukur setelah dijilid menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.³⁷

Kalau buku tanah belum ada surat ukurnya maka untuk sementara sebagai gantinya, yang dijilid bersama-sama dengan salinan buku tanahnya adalah gambar situasi

Adapun sertipikat tanah adalah dikeluarkan oleh Direktorat Jenderal Agraria Departemen Dalam Negeri Republik Indonesia c.q Direktorat Agraria Propinsi C.q Kepala Kantor Agraria Kotamadya/ Kabupaten atas nama Walikotamadya atau Bupati Kepala Daerah Tingkat II setempat.

Dengan demikian berarti bahwa pencabutan/ pembatalannya pun harus melalui Instansi Agraria pula.

³⁷ K. Wancik Saleh, Hak Anda Atas Tanah, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1979, hal 64

Mahkamah Agung Republik Indonesia melalui keputusannya tanggal 5 September 1975 No. Register 716 K/Sip/1973 dalam kaidah hukumnya menyebutkan bahwa :

Pengeluaran/ pencabutan dan pembatalan surat sertipikat adalah semata-mata wewenang dari Kantor Pendaftaran dan Pengawasan Pendaftaran Tanah, bukan termasuk wewenang Pengadilan Negeri, maka gugatan penggugat mengenai pencabutan/ pembatalan sertipikat tidak dapat diterima.

Dengan melihat keputusan Mahkamah Agung di atas, maka yang berwenang untuk mengeluarkan/ mencabut dan membatalkan sertipikat tanah adalah Instansi Agraria dan bukannya Pengadilan Negeri. Pengadilan Negeri hanyalah berwenang untuk menilai siapakah yang berwenang atas tanah dimaksud.

Sebagaimana dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/ BPN No. 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara menyebutkan :

Kewenangan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kotamadya :

1. Hak Milik :

- a. Pemberian Hak Milik atas tanah pertanian yang luasnya tidak lebih dari 2 ha (dua hektar);
- b. Pemberian Hak Milik atas tanah non pertanian yang luasnya tidak lebih dari 2.000 m² kecuali mengenai tanah bekas Hak Guna Bangunan;
- c. Pemberian Hak Milik atas tanah dalam rangka pelaksanaan program :

- transmigrasi;
- redistribusi tanah;
- konsolidasi tanah
- pendaftaran tanah secara massal baik dalam rangka pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis maupun sporadic.

2. Hak Guna Bangunan :

- a. pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah adalah yang luasnya tidak lebih dari 2.000 m², kecuali mengenai tanah bekas Hak Guna Usaha;
- d. semua pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan.

3. Hak Pakai :

- a. pemberian Hak Pakai atas tanah pertanian yang luasnya tidak lebih dari 2 ha;
- b. pemberian Hak Pakai atas tanah non pertanian yang luasnya tidak lebih dari 2.000 m², kecuali mengenai tanah bekas Hak Guna Usaha;
- c. semua pemberian Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan.

Kewenangan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi :

1. Hak Milik :

- a. pemberian Hak Milik atas tanah pertanian yang luasnya lebih dari 2 ha;
- b. pemberian Hak Milik atas tanah non pertanian yang luasnya tidak lebih dari 5.000 m², kecuali yang kewenangannya telah dilimpahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kotamadya sebagai mana dimaksud dalam Pasal 3.

2. Hak Guna Usaha :

Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi memberi keputusan mengenai pemberian Hak Guna Usaha atas tanah yang luasnya tidak lebih dari 200 ha.

3. Hak Guna Bangunan :

Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi memberi keputusan mengenai pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah yang luasnya tidak lebih dari 150.000 m², kecuali yang kewenangannya telah dilimpahkan kepada Kepala

Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kotamadya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4.

4. Hak Pakai :
 - a. pemberian Hak Pakai atas tanah pertanian yang luasnya lebih dari 2 ha;
 - b. pemberian Hak Pakai atas tanah non pertanian yang luasnya tidak lebih dari 150.000 m², kecuali yang kewenangan pemberiannya telah dilimpahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kotamadya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5.
5. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional memberi keputusan mengenai pemberian hak atas tanah yang sudah dilimpahkan kewenangan pemberiannya kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kotamadya sebagaimana dimaksud dalam Bab II apabila atas laporan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kotamadya hal tersebut diperlukan berdasarkan keadaan di lapangan.

Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah.

Kepala Kantor Wilayah Pertanahan Nasional Provinsi memberi keputusan mengenai :

- a. pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah yang telah dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kotamadya yang terdapat cacat hukum dalam penerbitannya;
- b. pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah yang kewenangan pemberiannya dilimpahkan kepada Kepala Kantor Badan Pertanahan Provinsi, untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh hukum yang tetap.

Kewenangan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional menetapkan pemberian hak atas tanah yang diberikan secara umum.

1. Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional menememberi 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 sebagaimana dimaksud dalam Bab II dan Bab III.

2. memberi keputusan mengenai pemberian dan pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah yang telah dilimpahkan kewenangannya kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi atau Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kotamadya sebagaimana dimaksud dalam Bab II dan Bab III apabila atas laporan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi hal tersebut berdasarkan keadaan dilapangan.

Sedangkan Pembatalan Hak atas tanah karena melaksanakan Putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan Hukum Tetap sebagaimana diatur pada Keputusan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999

- a. 1. Keputusan pembatalan hak atas tanah karena melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap diterbitkan atas permohonan yang berkepentingan.
2. Amar putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap meliputi dinyatakan batal atau tidak mempunyai kekuatan hukum atau yang pada intinya sama dengan itu.
- b. 1. 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.
2. Satu permohonan pembatalan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), hanya untuk satu atau beberapa hak atas tanah tertentu yang letaknya dalam satu Kabupaten/ Kota.

D. KASUS SENGKETA

Dari hasil wawancara dengan responden yaitu Panitera Pengadilan Negeri Boyolali yang tidak ingin disebut identitasnya maka dalam penulisan ini hanya disebut Panitera Pengadilan Negeri Boyolali.

Duduk Perkara Terjadinya Sengketa adalah sebagai berikut :³⁸

Bahwa di Dukuh Wates dahulu hidup Pak Wongsokarjo alias Karjo dengan Mbok Wongsokarjo alias Samiyem. Pak Wongsokarjo meninggal tahun 1934 dan Mbok Wongsokarjo meninggal tahun 1948 dan mereka meninggalkan 3 (tiga) orang anak yaitu :

1. Tuliji
2. Mbok Minten
3. Mbok Karmotinojo alias Suwek.

Tuliji merupakan anak laki-laki satu-satunya, namun tidak normal ingatannya, oleh karenanya tidak pernah menikah dan tidak mempunyai keturunan, Tuliji meninggal pada bulan April 1994. Selain meninggalkan 3 (tiga) orang anak, Pak Wongsokarjo dan Mbok Wongsokarjo juga meninggalkan harta yang berupa :

- Tanah Pekarangan.

Tanah pekarangan C nomor 596 luas \pm 2.000 m², terletak di Dukuh Wates, Desa Winong, Kecamatan Boyolali, Kabupaten Boyolali dengan batas-batas :

³⁸ Hasil Wawancara dengan Panitera Pengadilan Negeri Boyolali

Sebelah Utara : Tanah Kas Desa Penggung
Sebelah Timur : Pekarangan Pak Cipto Suwarno
Sebelah Selatan : Pekarangan Pak Wiro Sumanto
Sebelah Barat : Pekarangan Pak Mul Samadi

- Tanah Tegal

Luas \pm 8.000 m² terletak di Desa Winong, Kecamatan Boyolali, Kabupaten Boyolali dengan batas-batas :
Sebelah Utara : Jalan Solo – Semarang
Sebelah Timur : Tegal Pak Ciptosuwarno
Sebelah Selatan : Tegal Pak Imanarso
Sebelah Barat : Tegal Pak Amat Rojiin / Martojimin

Tanah pekarangan dan tanah tegal merupakan tanah sengketa.

Sepeninggal Pak dan Mbok Wongsokarjo, pekarangan dan tegal dilengserkan kepada Tuliji, yang hasilnya dimakan bersama, sedang anak-anak perempuan belum pernah diberi bagian.

Karena Tuliji sakit dan tidak normal, semasa hidupnya pernah diajak ke Kelurahan oleh Jumiyem (putra dari Mbok Minton/ tergugat berkepentingan) dan disuruh cap jempol, adapun maksudnya tidak tahu.

Sekarang tanah pekarangan dan tanah tegal tersebut tanpa setahu Penggugat sudah menjadi 3 (tiga) sertipikat, yaitu :

1. Tanah Pekarangan telah menjadi sertipikat Hak Milik Nomor 1254 atas nama JumiyeM.

2. Tanah Tegal telah dipecah menjadi 2 (dua) sertipikat, yaitu :

a. Sertipikat Hak Milik nomor 1256 dengan luas ± 6.000 m² atas nama Tuliji dengan batas-batas :

Sebelah Utara : Jalan Solo – Semarang

Sebelah Timur : Pekarangan Pak Ciptosumarto

Sebelah Selatan : Pekarangan Pak Wirogimin

Sebelah Barat : Pekarangan Iskak

b. Sertipikat Hak Milik nomor 1257 dengan luas ± 2.000 m² atas nama Iskak dengan batas-batas :

Sebelah Utara : Jalan Solo – Semarang

Sebelah Timur : Pekarangan JumiyeM

Sebelah Selatan : Pekarangan Pak Wirotugimin

Sebelah Barat : Pekarangan Pak Amat/ Martojimin

Tanah Tegal seluas + 2.000 m², sertipikat Hak Milik nomor 1257 atas nama Iskak, peralihan haknya tanpa sepengetahuan Mbok Karmotinojo alias Suwek dan setelah Tuliji meninggal dunia, maka Mbok Karmotinojo alias Suwek minta agar warisan orang tuanya dibagi waris secara adil.

Mbok Karmotinojo alias Suwek merasa khawatir apabila tanah sengketa dipindah tangankan kepada orang lain, maka Mbok

Karmotinojo alias Suwek mohon agar diletakan sita jaminan terlebih dahulu.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka Mbok Karmotinojo alias Suwek mengajukan gugatan kepada Ketua Pengadilan Negeri Boyolali untuk berkenan menerima dan memeriksa gugatan ini untuk selanjutnya memberikan putusan sebagai berikut : ³⁹

Mbok Karmotinoyo alias Suwek sebagai Penggugat

Melawan

- | | | |
|------------------------|---------|--------------|
| 1. Jumiyeem | sebagai | Tergugat I |
| 2. Iskak | sebagai | Tergugat II |
| 3. Kepala Desa Winong | sebagai | Tergugat III |
| 4. Kepala BPN Boyolali | sebagai | Tergugat IV |

Hasil putusan Pengadilan Negeri Boyolali adalah sebagai berikut :

PRIMAIR :

Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

1. Menetapkan bahwa Penggugat dan Tergugat berkepentingan adalah ahli waris anak dari Pak dan Mbok Wongsokarjo, sedangkan Tergugat I adalah ahli waris cucu;

³⁹ Hasil Putusan No. 50/Pdt.G/1995/PN.Bi tanggal 27 Pebruari 1995

2. Menetapkan sah dan berharga atas sita jaminan (C.B) yang dijalankan oleh Pengadilan Negeri Boyolali terhadap tanah sengketa;
3. Menyatakan bahwa Kepala Desa Winong dan Kepala Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Boyolali melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan bahwa sertifikat Hak Milik No. 1257 dan sertifikat Hak milik No. 1254 tidak berkekuatan hukum;
5. Menghukum Tergugat-Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak dari mereka agar menyerahkan tanah sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong untuk dibagi waris bersama antara Penggugat dan Tergugat berkepentingan menurut ketentuan hukum yang berlaku;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDAIR :

Menimbang, bahwa hari sidang yang telah ditetapkan guna pemeriksaan perkara ini, baik Penggugat maupun para Tergugat telah datang menghadap sendiri-sendiri serta kepada kedua belah pihak telah diusahakan untuk mengakhiri sengketa dalam perkara ini dengan perdamaian, akan tetapi sia-sia sehingga pemeriksaan

pertama ini dilanjutkan dengan membacakan surat gugat Penggugat yang kemudian pihak Penggugat menyatakan akan merubah gugatannya dengan menambah menyatakan Sertifikat Hak Milik No. 1256 atas nama Iskak tidak berkekuatan hukum;

Menimbang, bahwa pada hari-hari selanjutnya pihak penggugat telah memberi kuasa secara lisan kepada anak kandungnya bernama Slamet untuk bertindak sebagai wakilnya dalam perkara ini sedang pihak Tergugat I telah hadir untuk dirinya sendiri serta sebagai kuasa/ wakil dari Tergugat Berkepentingan, Tergugat II dan Tergugat III hadir sendiri sedangkan Tergugat Tergugat IV hadir kuasanya Zubaidi Ngizom, BSc berdasarkan surat kuasa tertanggal 2 Nopember 1994 No. 570/1013/1994;

Menimbang, bahwa pihak Tergugat atas gugatannya Penggugat tersebut telah memberi jawaban tertulis yang pada pokoknya sebagai berikut :

Tergugat I Jumiyeem memberikan pernyataan tertulis yang dianggap sebagai jawaban menerangkan :

bahwa Tergugat I bersama-sama Tuliji pada tanggal 10 Maret 1990 telah dating menghadap Drs. Susanto Bambang Hartono Camat Boyolali selaku Pejabat (PPAT) dengan disaksikan Kepala Desa Winong Wiroatmojo dan Kepala Desa Winong bernama Abdul Ghani,

Tergugat Jumiyem (sebagai pembeli) telah melaksanakan jual beli dengan Tuliji (sebagai penjual) atas tanah :

- a. Tanah pekarangan seluas : 2.232 M², hak milik No.1254;
- b. Tanah tegal seluas : 6.100 M², hak milik No. 1.257 masing-masing dengan akte jual beli tanggal 10 Maret 1990 No. 064/Bec.Bi/III/1990 dan tanggal 10 Maret 1990 No. 062/BB/90 seharga masing-masing Rp.2.000.000 (Dua juta) rupiah dan Rp. 12.000.000,- (Dua belas juta) rupiah dengan pembayaran tunai (kontan);

Jawaban Tergugat II

bahwa jual beli tanah tegal seluas ± 2.000 M² tanpa sepengetahuan pihak Penggugat adalah tidak benar karena jual beli tanah tegal tersebut antara Tergugat II dengan Tuliji atas dsar letter C Desa Winong No. 596 atas nama Tuliji sehingga pengetahuan Penggugat dalam urusan jual beli tersebut tidak diperlukan karena tanah tersebut bukan milik Penggugat;

bahwa Sertifikat Hak Milik No. 1257 tidak berkekuatan hukum adalah tidak benar karena Tergugat II dalam mengurus Sertipikat tersebut telah melalui prosedur hukum;

bahwa benar pada hari Sabtu tanggal 10 Maret 1990 Tergugat II bernama Tuliji telah dating menghadap kepada Drs. Bambang Hartono Camat Kepala Wilayah Boyolali dengan disaksikan

Kepala Desa Winong dan Kepala Dusun Winong Abdul Ghani telah melakukan jual beli sebagian tanah tegal yang terletak di Desa Winong, luas + 2.229 M² milik pihak I Tuliji sebagai penjual dengan pihak II Iskak (Tergugat II) sebagai pembeli seharga Rp. 6.675.000,- dengan pembayaran tunai;

Jawaban Tergugat III sebagai berikut :

Bahwa kurang lebih awal bulan Maret 1990, telah datang beberapa orang warga Desa Winong, diantaranya :

1. Tuliji penduduk Dukuh Wates, Desa Winong;
2. JumiyeM penduduk Dukuh Wates, Desa Winong;
3. Iskak penduduk Dukuh Plosokerep, Desa Winong;
4. Abdul Ghani selaku Kadus I Desa Winong.

Maksud dan tujuan orang-orang tersebut bahwa Tuliji memiliki tanah pekarangan dan tegalan akan dijual kepada saudari JumiyeM dan Saudara Iskak, setelah itu Tergugat III selaku Kepala Desa Winong, Kecamatan Boyolali mengadakan penelitian lebih dahulu, betul-betul Tuliji tersebut yang memiliki tanah yang dimaksud atau tidak. Hasil dari penelitian pada buku C Desa Winong dan sesuai laporan dari Saudar Kadus I Desa Winong (Abdul Ghani) bahwa Saudara Tuliji memiliki tanah-tanah tersebut diatas, tercantum di buku C Desa Winong No. 596.

Setelah penelitian selesai dan tanah tersebut milik Tuliji maka diantara pembeli-pembeli itu melanjutkan transaksi jual beli, tepatnya tanggal 10 Maret 1990 antara penjual dan pembeli menghadap Drs. Susanto Bambang Hartono Camat Kecamatan Boyolali, bertindak sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Setelah akta jual beli No, 064/Bi/III/90 dan No.063/Bi/III/90 dan No.065/Bi/III/90.

Disini Kepala Desa Winong dan Kepala Dusun selaku Saksi PPAT, jadi semua alasan-alasan dari Penggugat (Mbok Karmotinojo alias Suwek) samasekali tidak masuk akal dan tidak beralasan. Sesuai dalam Buku C Desa Winong Boyolai itu, sama sekali tidak ada kaitannya dengan Mbok Karmotinojo alias Suwek Dukuh Mulyosari, Desa Penggung, Kecamatan Boyolali.

Jawaban Tergugat IV :

1. Atas permohonan Sdr. Tuliji , tertanggal 10 Maret 1990 atas tanah C. 596 persil 233 klas P.II dan C.596 persil 32-16 klas D.II telah diterbitkan setipikat tanahnya, yaitu Hak Milik No. 1254 dan No. 1255 atas nama Tuliji Desa Winong.
2. Penerbitan sertipikat diatas telah dipenuhinya Peraturan Perundangan yang berlaku yaitu UUPA No.5/1960 dan Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria No.2/1962 dimana disebutkan :
 - a. Hak-hak atas tanah yang ada pada tanggal 24 September 1961 dikonversi menjadi salah satu hak baru menurut UUPA.

- b. Surat Keterangan Kepala Desa yang dikuatkan oleh Camat yang membenarkan surat atau surat-surat bukti dimaksud.
 - c. Telah diumumkan permohonan tersebut di Kantor Kecamatan dan Kantor Kelurahan selama 2 (dua) bulan berturut-turut tidak adanya keberatan dari pihak-pihak lain.
- 3 a. Berdasarkan akta jual beli tanggal 10 Maret 1990 No. 064/III/90 yang dibuat Drs. Bambang Hartono PPAT Boyolali tanah HM 1254 dijual kepada Sdr. Jumiye (Tergugat I).
- b. Berdasarkan akta Jual beli tanggal 10 Maret 1990 No. 063/BB/JP/90 yang dibuat Drs. Bambang Hartono PPAT Boyolali tanah HM 1259 (sebagian) dijual kepada Sdr. Iskak (Tergugat II) seluas 2189 M², dan terbit sertifikat Hak Milik No. 1256.
- c. Berdasarkan akta Jual Beli tanggal 10 Maret 1990 No. 062/BB/JP/III/90 yang dibuat Drs. Bambang Hartono PPAT Boyolali tanah HM 1255 sebagian dijual lagi kepada Jumiye (Tergugat I seluas 6.100 M²).

Berdasarkan hal-hal diatas, maka Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali (Tergugat IV) jelas tidak melakukan perbuatan melawan hukum.

Atas jawaban pihak Tergugat tersebut diatas, pihak Penggugat bertetap pada dalil gugatannya serta menyangkal seluruh dalil jawaban para Tergugat.

Disamping mengajukan jawaban-jawaban dan saksi-saksi para Tergugat juga mengajukan bukti surat berupa :

Tergugat I mengajukan :

1. Sertifikat Hak Milik No. 1257 tertanggal 15 September 1990 tanah tegalan seluas 6.100 M² atas nama JumiyeM Dukuh Wates, Desa Winong Kecamatan Boyolali, Kabupaten Boyolali;
2. Sertifikat Hak Milik No. 1254 tertanggal 15 September 1990 tanah pekarangan seluas 2.232 M² atas nama JumiyeM Dukuh Wates Desa Winong Kecamatan Boyolali, Kabupaten Boyolali.

Tergugat II mengajukan :

1. Akte jual beli No. 063/JB/III/1990 tertanggal 10 Maret 1990 dari Camat Kepala Wilayah selaku PPAT Kecamatan Boyolali, jual beli tanah tegalan seluas 12.225 M² antara Tuliji dengan Iskak;
2. Sertifikat Hak Milik No. 1256 tertanggal 7 September 1990 tanah tegalan seluas 2.225 M² atas nama Iskak Dukuh Mulyosari, Desa Winong, Kecamatan Boyolali, Kabupaten Boyolali.

Tergugat III mengajukan :

1. Daftar C Desa Winong No. 596 :
 - a. Persil No. 223-11 klas P.IV seluas 2.530 M² untuk tanah pekarangan.
 - b. Persil No. 32-16 klas D.II seluas 8.910 M² untuk tanah tegalan.

2. Daftar C Desa Winong No. 596 atas nama Tuliji Dukuh Wates, Desa Winong, Kecamatan Boyolali Kabupaten Boyolali.

Tergugat IV mengajukan :

1. Akte jual beli No. 062/BB/JB/III/1990 tertanggal 10 Maret 1990 dari Camat Wilayah selaku PPAT Kecamatan Boyolali, jual beli tanah tegalan antara Tuliji dengan Jumiyem seluas 6.685 M2;
2. Akte jual beli No. 064/Kec.DJ/III/1990 tertanggal 10 Maret 1990 dari Camat Kepala Wilayah selaku PPAT Kecamatan Boyolali, jual beli tanah pekarangan antara Tuliji dengan Jumiyem seluas 2.530 M2.

Bahwa bukti surat tersebut berupa fotocopynya tetapi bermeterai cukup serta telah dicocokkan dengan aslinya dan telah dilegalisasi oleh Pengadilan Negeri Boyolali, sehingga surat-surat tersebut merupakan bukti yang syah.

Atas dasar penetapan Ketua Majelis Pengadilan Negeri Boyolali tertanggal 27 Oktober 1994 No. 50/Pdt.G/1994/PN.Bi maka pada tanggal 1 Nopember 1990 telah diadakan sita jaminan atas tanah-tanah tersengketa seperti yang tertera dalam Berita Acara Penyitaan Jaminan tersebut.

Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah.⁴⁰

Putusan No. 590/Pdt/1995/PT telah menjatuhkan putusan sebagaimana tersebut dibawah ini dalam perkaranya :

1. JUMIYEM bertempat tinggal di Dukuh Wates, Desa Winong, Kecamatan Boyolali Kabupaten Boyolali.
2. ISKAK bertempat tinggal di Dukuh Plosokerep, Desa Winong Kecamatan Boyolali Kabupaten Boyolali.
3. Kepala Daesa Winong, Kecamatan Boyolali.

Semula Tergugat I, II dan III sekarang Para Pembanding.

M e l a w a n :

MBOK KARMOTINOJO alias SUWEK, bertempat tinggal di Dukuh Mulyosari Kelurahan Penggung, Kecamatan Boyolali, Kabupaten Boyolali.

Semula Penggugat sekarang Terbanding.

d a n

1. KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL BOYOLALI. Jl. Anggrek No. 1 Boyolali.
2. MBOK MINTEN, bertempat tinggal di Dukuh Penggung Kelurahan Penggung Kecamatan Boyolali Kabupaten Boyolali.

Semula Tergugat IV dan Tergugat Berkepentingan sekarang Para turut Terbanding.

Setelah membaca Berita Acara, serta menelaah Putusan Pengadilan Negeri Boyolali, yang dimohonkan banding tersebut, dan

⁴⁰ Hasil Putusan Pengadilan Tinggi Semarang No. 590/Pdt/1995/Pt.Smg tanggal 4 April 1996

kontra memori banding dari Tergugat I/ Pembanding, Pengadilan Tinggi berkesimpulan :

1. Bahwa pertimbangan-pertimbangan yang dikemukakan oleh Majelis Hakim Pertama telah lengkap dan benar, maka diambil alih sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi sendiri dalam memutus perkara ini ditingkat banding.
2. Bahwa begitupun Putusan yang dijatuhkannya dinilai telah tepat dan adil, sehingga dapat dipertahankan dan haruslah dikuatkan.

Menimbang oleh karena Tergugat I, II, dan III/ Pembanding sebagai pihak yang dikalahkan maka haruslah mereka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam peradilan tingkat banding.

Mengadili :

- Menerima permohonan banding yang diajukan oleh Tergugat I, II dan II/ Pembanding.
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Boyolali tanggal 27 Pebruari 1995 No. 50/Pdt.G/1994/PN.Bi yang dimohonkan banding tersebut.
- Menghukum Tergugat I,II dan III/ Pembanding secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara dalam peradilan tingkat banding.

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia.⁴¹

Putusan No. 2454.K /Pdt/1996

Permohonan Kasasi beserta alasan-alasannya yang dimohonkan oleh Pemohon Kasasi dalam memori Kasasi antara lain :

1. bahwa Judex Facti dalam putusannya hanya mengambil alih semua pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Boyolali tanpa mempertimbangkan sahnyanya akta jual beli No. 062/BB/JP/III/90 tanggal 10 Maret 1990 dan Akta Jual Beli No. 064/Kec.Bi/III/1990 tanggal 10 Maret 1990 karena selama proses jual beli dan persertipikatan tidak pernah ada yang mengajukan keberatan dan sanggahan atas jual beli tersebut. Oleh karenanya jual beli sah menurut hukum maka mohon putusan Pengadilan Tinggi dibatalkan.
2. bahwa Judex Facti salah dalam menerapkan hukum karena selama proses persidangan tidak ada satu saksi ahlipun dari dokter ahli jiwa yang menerangkan bahwa selama hidup almarhum Tuliji keadaan dan kondisi pikirannya tidak normal dan tidak pernah dirawat dirumah sakit jiwa yang dibuktikan dengan surat keterangan reportasi perihal keadaan kesehatan jiwa Tuliji.

Dengan demikian tidak ada alasan bagi Penggugat untuk mempertahankan dalil gugatan dengan mendasarkan bahwa

⁴¹ Hasil Putusan Mahkamah Agung R.I No.2454.K/Pdt/1996 tanggal 29 Juli 1998

almarhum Tuliji adalah sakit ingatan atau tidak normal. Karena dalil demikian itu membuktikannya harus dengan surat keterangan dokter ahli, bukan seperti pendirian Judex Facti yaitu mengkwalisisir ke tidak normalan almarhum Tuliji yang tidak didasarkan pada keterangan saksi ahli penyakit jiwa, oleh karenanya akta jual beli No. 062/BB/JB/III 90 dan akta jual beli No. 064/Kec.JB/III/90 adalah sah menurut hukum. Sehingga mohon putusan Pengadilan Tinggi dapat dibatalkan.

Mengenai keberatan ad. I

Bahwa keberatan itu tidak dapat dibenarkan oleh karena Judex Facti tidak salah menerapkan hukum. Lagi pula mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan yang mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan dalam tingkat Kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat Kasasi hanya berkenaan dengan tidak dilaksanakan atau ada kesalahan dalam pelaksanaan hukum. Sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-undang Mahkamah Agung Republik Indonesia (Undang-undang No. 14 Tahun 1985).

Pengadilan Tinggi mempunyai wewenang mengambil alih pertimbangan hukum Pengadilan Negeri;

Mengenai keberatan ad. 2

Bahwa keberatan hukum tidak dapat dibenarkan oleh karena Judex Facti tidak salah menerapkan hukum.

Berdasarkan apa yang dipertimbangkan diatas, lagi pula dari sebab tidak ternyata bahwa putusan Judex Facti dalam perkara ini bertentangan dengan hukum dan/ atau Undang-undang.

Berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka Mahkamah Agung menolak permohonan Kasasi dari para Pemohon Kasasi :

1. JUMIYEM
2. ISKAK
3. KEPALA DESA WINONG

dan menghukum para pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat Kasasi sebesar Rp. 50.000,-

Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No.31-VI-2003 tanggal 19 Nopember 2003.⁴² tentang :

Pembatalan Pendaftaran :

- Hak Milik Nomor 1254/ Winong atas nama JumiyeM seluas 2.232 M2.
 - Hak Milik Nomor 1256/ Winong atas nama Iskak seluas 2.129 M2
- dan

⁴² Hasil Keputusan Badan Pertanahan Nasional Nomor 31-VI-2003 tanggal 19 Nopember 2003

- Hak Milik Nomor 1257/ Winong atas nama JumiyeM seluas 6.100 M2.

Terletak di Desa Winong Kecamatan Boyolali, Kabupaten Boyolali.

Dengan memperhatikan :

1. Surat Kepala Kanwil BPN Propinsi Jawa Tengah tanggal 5 Pebruari 2002 No. 570/260/33/2002 jo Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali tanggal 10 Desember 2001 No. 570/1115/2001.
2. Ptusan Pengadilan Negeri Boyolali tanggal 27 Pebruari 1995 No. 50/Pdt.G/1994/PN.Bi jo Putusan Pengadilan Semarang tanggal 4 April 1995 No. 590/Pdt/1995/PT.Smg jo Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 25 Juli 1998 No. 2454 K/Pdt/1996.
3. Berita Acara Eksekusi tanggal 20 Nopember 1999 No. 50/Pdt.G/1994/PN.Bi jo Nomor 590/Pdt/1995/PT.Smg jo No.2454.K/Pdt/1996.
4. Dan surat-surat lain yang berhubungan dengan itu, maka :

Kepala Badan Pertanahan Nasional memutuskan :

1. Membatalkan pendaftaran Hak Milik No. 1254/ Winong atas nama JumiyeM, luas 2.232 M2, sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi No. 8431/ 90 tanggal 7 September 1990. Hak Milik No. 1256/ Winong atas nama Iskak luas 2.129 M2sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi No, 8434/90 tanggal 7 September

1990 dan Hak Milik No. 1257/ Winong atas nama JumiyeM, luas 6.100 M² sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi No. 8433/90 tanggal 7 September 1990, semuanya terletak di Desa Winong Kecamatan Boyolali, Kabupaten Boyolali, Propinsi Jawa Tengah dan mengembalikan status tanah Hak Milik No.1254/ Winong menjadi tanah bekas hak anggaduh turun temurun C No. 596 persil 223 dan status tanah Hak Milik No. 1256/ Winong, No. 1257/ Winong menjadi tanah bekas hak anggaduh turun temurun C No. 596 persil 32, serta menyatakan sertipikat-sertipikat hak atas tanah tersebut diatas tidak berlaku lagi sebagai alat bukti hak yang sah.

2. Memintakan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali untuk :

a. Mencatat batalnya Sertipikat Hak Milik No.. 1254/ Winong atas nama JuniyeM, luas 2.232 M² sebagaimana diumumkan dalam Gambar Situasi No. 8431/ 90 tanggal 7 September 1990, Hak Milik No.1256/ Winong atas nama Iskak luas 2.129 M² sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi No. 8434/90 tanggal 7 September 1990 dan Hak Milik No. 1259/ Winong atas nama JumiyeM luas 6.100 M² sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi No. 8433/90 tanggal 7 September 1990, semuanya terletak di Desa Winong, Kecamatan Boyolali,

Kabupaten Boyolali pada buku tanah yang bersangkutan dan daftar umum yang ada pada administrasi pendaftaran tanah.

- b. Menarik dari peredaran Sertipikat Hak Milik No. 1254/ Winong, No. 1256/ Winong dan No. 1257/ Winong apabila penarikan tidak dapat dilaksanakan agar diumumkan 1 (satu) kali dalam 1 (asatu) Surat Kabar harian yang beredar secara umum di wilayah Kabupaten Bvoyolali atas biaya pemohon (Mbok Suwek/ Karmotinojo dan Mbok Minten).
3. Mempersilahkan kepada Mbok Suwek/ Karmotinojo dan Mbok Minten untuk mengajukan permohonan pendaftaran konversi tanah bekas hak anggaduh turun temurun C No. 596 persil 223 dan C No. 596persil 32 sesuai bagian masing-masng menurut ketentuan hukum yang berlaku sebagaimana putusan Pengadilan Negeri Boyolali No. 50/Pdt.G/1994/PN.Bi tanggal 27 Pebruari 1995 jo Putusan Pengadilan Tinggi Semarang No. 590/Pdt/1995/PT.Smg tanggal 4 April 1996 jo Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 2454.K/Pdt/1996 tanggal 29 Juli 1998.

BAB V

PENUTUP

A. KESIMPULAN

Berdasarkan uraian pada bab-bab di muka, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Penentuan alat bukti kepemilikan hak atas tanah sebagaimana disebut Pasal 23 PP No. 24 Tahun 1997 untuk keperluan pendaftaran hak, antara lain :

- Hak atas tanah baru dibuktikan dengan :

- a. Penetapan pemberian hak dari Pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan,
- b. 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 akat pemberian hak tanggungan.

- Untuk keperluan pendaftaran hak lama cara Pembuktian adanya hak tersebut sebagaimana penjelasan Pasal 24 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 yaitu :

Dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sporadic dianggap cukup untuk mendaftarkan hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.

2. Kekuatan hukum dari sertipikat hak milik atas tanah adalah sebagai alat bukti yang kuat, kata kuat bukan berarti mutlak yang berarti masih bisa dibatalkan atau dicabut sepanjang ada pembuktian yang sebaliknya yang menyatakan ketidak absahan sertipikat tanah tersebut.

B. SARAN

1. Diperlukan penyederhanaan, kemudahan dan dengan biaya yang murah dalam pendaftaran tanah agar proses pendaftaran tanah cepat selesai dan masyarakat tidak enggan dan menunda-nunda mendaftarkan tanahnya.
2. Dari apa yang telah penulis lihat dalam penelitian di Desa Winong, Kantor Pendaftaran Tanah Kabupaten Boyolali melalui Kasie Hak Atas Tanah sedang memberikan pengarahan kepada masyarakat desa bertempat di Balai Desa Winong tentang arti pentingnya sertifikat dan pendaftaran tanah, contoh yang baik ini mudah-mudahan juga dilakukan oleh Kantor Pertanahan lainnya.
3. Kepala Desa yang merupakan aparat pemerintah yang langsung berhubungan dengan masyarakat desa hendaknya lebih berhati-hati dan lebih teliti dalam menangani masalah pertanahan, agar terhindar dari tuntutan atau gugatan dari masyarakat yang merasa dirugikan.
4. Perlu lebih meningkatkan kemampuan aparat desa yang langsung menangani pertanahan agar tidak terjadi kesalahan dalam melayani masyarakat dibidang pertanahan.

DAFTAR PUSTAKA

- A.P Parlindungan, ***Pendaftaran Tanah Di Indonsia***, Mandar Maju, Bandung, 1999
- Achmad Chulaemi, ***Perkembangan Macam-macam Hak Atas Tanah Dan Pemindahannya***, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro 1996
- Ali Sofwan Husein, ***Konflik Pertanahn***, CV. Pustaka Sinar Harapan, 1997
- Bachtiar Effendi, ***Pendaftaran Tanah Di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya***, Edisi Ke Dua, Bandung, 1993
- Boedi Harsono, ***Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya***, Djambatan, Jakarta, 2003
- Bachtiar Effendi, ***Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah***, Alumni, Bandung, 1993
- _____, ***Buku Tuntunan Bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah, Departemen Dalam Negeri Direktorat Jederal Agraria***, Jakarta, 1985
- CST. Kansil Dan Christine S.T Kansil, ***Kitab UU Hukum Agraria Dengan Tambahan UU No. 5 Tahun 1960, dan Peraturan Pelaksanaannya***, Sinar Grafika, Jakarta, 2001
- Djoko Prakoso dan Budiman Adi Purwanto, ***Eksistensi Prona Sebagai Pelaksanaan Mekanisme Fungsi Agraria Indonesia***, Ghalia Indonesia, 1983
- Endang Sri Santi, ***Diktat Hukum Agraria I***, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, 1999
- Endang Sri Shanti, ***Oleh-oleh Seminar Nasional Kebijakan Pertanahan Dalam Era Industrialisasi***, Masalah-masalah Hukum Edisi No. 4, Fakultas Hukum UNDIP, Semarang, 1997

Eddy Ruchiyat, **System Pendaftaran Tanah Sesudah dan Sebelum Berlakunya UUPA, 1974**

Effendi Perangin, **Praktek Permohonan Hak Atas Tanah**, Rajawali Pers, Jakarta, 1987

G. Kartasapoetra, dkk, **Hukum Tanah**, Jakarta Aksara, 1985

Hadari Nawawi, **Metode Penelitian Bidang Sosial**, Gajah Mada University, Press, 2001

Jonh Salindeho, **Manusia, Tanah, Hak Dan Hukum**, Sinar Grafika, Ujung Pandang, 1991

K. Wancik Saleh, **Hak Anda Atas Tanah**, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1979

Komarudin, **Metode Penulisan Skripsi dan Thesis**, Bandung, 1979

Maria SW Sumarjono, **Seminar Nasional Kebijakanaksanaan Baru Pendaftaran Tanah Dan Pajak-pajak Yang Terkait, Suatu Proses Sosialisasi dan Tantangannya**, Yogyakarta, 1997

Mudjiono, **Hukum Agraria**, Liberty, Yogyakarta, 1992

Notonegoro, **Politik Hukum dan Pembangunan Agraria di Indonesia**, CV, Pancuran, Jakarta, 1974

Purnadi Purbacaraka, A. Rldwan Halim, **Sendi-sendi Hukum Agraria**, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1985

R.Subekti, R.Tjitrosudibio, **Kitab Undang-undang Hukum Perdata dengan Tambahan Undang-undang Pokok Agraria**, Pradnya Paramita, Jakarta, 1994

Roestandi Ardiwilaga, **Hukum Agraria Indonesia, NV. Masa Baru**, Bandung, 1962

Rusmadi Murad, **Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah**, Alumni, Bandung, 1991

R. Atang Ranoemihardja, ***Perkembangan Hukum Agraria di Indonesia***, Tarsito, Bandung, 1982

Sugiyono, ***Metode Administrasi***, CV. Alfabeta, Bandung, 2002

Soetrisno Hadi, ***Metode Riset Nasional***, Magelang, Akmil, 1987

Soejono dan H. Abdurrahman, ***Prosedur Pendaftaran Tanah***, PT.Rineka Cipta, Jakarta, 1998

Sunaryo, ***Prosedur Pengurusan Sertipikat Sebagai Upaya Memperoleh Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah Pada Kantor BPN Purwokerto***, Laporan Penelitian Program Magister Ilmu Hukum UNDIP, Semarang, 2000

Sudjito, ***Prona Pensertipikatan Tanah Secara Masal Dan Penyelesaian Sengkete Tanah Yang Bersifat Strategis***, Liberty, Yogyakarta, 1987

Soedharyo Soimin, ***Status Hak Dan Pembebasan Tanah Edisi Kedua***, Sinar Grafika, 2000

Sudargo Gautama, ***Tafsiran Undang-undang Pokok Agraria***, Pt. Citra Aditya, Bandung, 1993

PERATURAN PERUNDANG-UNDANG

UU No. 5 Tahun 1960 tentang ***Undang-undang Pokok Agraria***

UU No. 10 Tahun 1961 tentang ***Pendaftaran Tanah***

PP No. 24 Tahun 1997 tentang ***Pendaftaran Tanah***

PMNA/ Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tentang ***Ketentuan Pelaksanaan
PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah***

PMNA/ Kepala BPN No. 1 Tahun 1999 tentang ***Tata Cara Penanganan
Sengketa Tanah***

PMNA/ Kepala BPN No.3 Tahun 1999 tentang ***Pelimpahan Kewenangan
Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara***

PMNA/ Kepala BPN No. 9 Tahun 1999 tentang ***Tata Cara Pemberian
Dan Perubahan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak
Pengelolaan***