

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG HAK ATAS TANAH
DALAM HAL TERDAPAT SERTIPIKAT GANDA
DI KABUPATEN TANGERANG PROPINSI BANTEN
(Studi Kasus Putusan Nomor : 108/ PDT.G/ 1999/PN/ TNG)**

TESIS



Disusun oleh :

Nama : CHAIRUL ANAM ABDULLAH, SH

NIM : B4B006089

**PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO**

SEMARANG

2008

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG
HAK ATAS TANAH DALAM HAL TERDAPAT SERTIPIKAT GANDA
DI KABUPATEN TANGERANG PROPINSI BANTEN
(Studi Kasus Putusan Nomor : 108/ PDT.G/ 1999/PN/ TNG)**

Usulan Penelitian :

**Disusun Dalam Rangka Menyelesaikan Penulisan Tesis
Program Studi Magister Kenotariatan**

Oleh :

CHAIRUL ANAM ABDULLAH, SH

B4B006089

Menyetujui
Dosen Pembimbing

Mengetahui
Ketua Program Magister
Kenotariatan

ANA SILVIANA SH. MHum.

NIP. 132 046 692

MULYADI, SH, M.S.

NIP. 130 529 429

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa tesis ini adalah hasil pekerjaan saya sendiri dan di dalamnya tidak terdapat karya yang pernah disajikan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu perguruan tinggi dan lembaga pendidikan lainnya.

Pengetahuan yang diperoleh dari hasil penerbitan manapun yang belum atau tidak diterbitkan, sumbernya dijelaskan dalam tulisan dan daftar pustaka.

Semarang, 16 Mei 2008

(Chairul Anam Abdullah,
SH)

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Wr. Wb.

Puji syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT. Yang telah memberikan rahmat dan nikmat tak terhingga serta hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini yang berjudul : “PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG HAK ATAS TANAH DALAM HAL TERDAPAT SERTIPIKAT GANDA DI KABUPATEN TANGERANG.”

Penulisan tesis ini dimaksudkan sebagai salah satu persyaratan guna menyelesaikan studi pada Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan tesis ini masih banyak terdapat kekurangan baik dalam segi bentuk, isi maupun tata bahasanya. Oleh karena itu, penulis mengharapkan kepada pembaca untuk dapat memberikan pemikiran, kritik maupun saran demi kesempurnaan tesis ini.

Keberhasilan penulis dalam menyelesaikan tesis ini tidak terlepas dari bantuan berbagai pihak. Oleh karena itu, dalam kesempatan ini penulis dengan segala kerendahan hati ingin menyampaikan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Mulyadi, SH., MS., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro yang dengan kemurahan hati telah begitu banyak memberi kemudahan dalam proses penyelesaian tesis ini.
2. Bapak Yunanto, SH., M.Hum., selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan.
3. Bapak Budi Ispriyarso, SH., M.Hum., selaku Sekretaris Program Studi Magister kenotariatan.
4. Ibu Ana Silviana SH., M.Hum., selaku dosen pembimbing yang telah banyak meluangkan waktu serta kesungguhan hati memberikan pengarahan dan petunjuk sehingga terselesaikannya tesis ini.
5. Bapak Ahmad Busro, SH., MHum, selaku dosen wali yang telah membantu mulai dari awal penulisan tesis hingga keberhasilan penulisan tesis ini.
6. Bapak Achmad Chulaemi, SH selaku Dosen Penguji yang telah memberikan masukan dalam penulisan tesis ini.

7. Bapak Hasan Sulaiman, selaku Kasi Hak Tanah Dan Pendaftaran Tanah Badan Pertanahan Nasional.
8. Kedua orang tuaku tercinta dan tersayang : Bapak H. Dudung Abdullah, SH dan Ibu Hj Umi Chairat yang dengan sabar memberikan semangat dan doa sehingga penulis dapat berhasil menyelesaikan tesis ini.
9. Kedua adikku : Iftikar Abdullah, S. Kes dan Siti Afifah yang selalu berdoa dan memberi dukungan untuk kesuksesan penulis.
10. Buat Uti tersayang beserta Keluarga yang dengan tulus ikhlas dan selalu memberikan dukungan doa serta nasihat kepada penulis selama menyelesaikan perkuliahan dan penulisan tesis ini.
11. Buat om Deni yang selalu memberi saran dan dukungan selama perkuliahan dan selama pembuatan tesis.
12. Komunitas Kav. 90 : Koko dan iviie, Yudi dan Dhani, Mas Anggoro Mas Ahmad, Dr Iskandar, yang terus mengobarkan semangatku untuk cepat menyelesaikan tesis dan telah berusaha membantu dengan memberikan berbagai masukan penting sehingga menjadi tesis yang lebih berkualitas.
13. Sahabat-sahabatku : Riefki, Yogi dan Andin, Riza dan Dewi, Dian, Mely, Enggar, Afdil, Mba Vivien, Ina yang telah banyak membantu dari awal kuliah sampai keberhasilan penulisan tesis ini.
14. Husni Dan Fiona yang selama ini banyak membantu dalam proses perkuliahan.
15. Komunitas Kavling Pemda : Rofi, Reymon, Arif, Davi, Ogon, Baul, iye, dedo yang telah banyak memberikan saran dan kritik bagi penulisan tesis.
16. Segenap rekan-rekan mahasiswa/i Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro (angkatan 2006) yang telah begitu banyak membantu, memberi dorongan semangat selama penulis menjadi mahasiswa hingga penyelesaian tesis ini.
17. Segenap staf administrasi Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro yang telah membantu selama penulis mengikuti perkuliahan.

Semoga penulisan tesis ini dapat memberikan manfaat dan kontribusi positif bagi pengembangan ilmu pengetahuan pada umumnya dan untuk perkembangan ilmu hukum agraria pada khususnya.

Wassalamualaikum Wr. Wb.

Semarang, 16 Mei 2008

Penulis

Chairul Anam Abdullah, SH

ABSTRAK

Penelitian ini merupakan studi kasus tentang jaminan perlindungan hukum dari sertipikat hak atas tanah di Kabupaten Tangerang, Propinsi Banten. Kasus ini dipilih dengan pertimbangan antara lain Kabupaten Tangerang sebagai daerah "*hinterland*" (penyangga) dari Daerah Khusus Ibukota Jakarta, serta beberapa kali mengalami pemekaran wilayah administrasi, maka dilanda oleh aneka ragam perubahan penguasaan dan pemilikan tanah secara sangat intensif. Hal ini dapat dilihat dari data pelayanan sertipikat tanah, bahwa Kabupaten Tangerang dalam lima tahun terakhir (2000-2005) merupakan Kabupaten dengan peringkat volume pelayanan sertipikat yang paling tinggi di Indonesia. Implikasi dari tingginya intensitas perubahan pemilikan tanah tersebut, kadangkala menimbulkan berbagai sengketa pemilikan tanah

Tujuan penulisan ini adalah Untuk mengetahui, faktor-faktor penyebab timbulnya sertipikat ganda di Kabupaten Tangerang, Untuk mengetahui, pertimbangan hakim apakah sudah sesuai dengan ketentuan Hukum yang berlaku dalam memutuskan sengketa sertipikat ganda. Untuk mengetahui, perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah apabila terjadi penerbitan sertipikat ganda dalam Perkara Nomor : 108/PDT.G/1994/PN/TNG.

Metode Pendekatan yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis normatif. Spesifikasi penelitian ini adalah deskriptif analitis. Metode pengumpulan data yang digunakan adalah melakukan studi pustaka (*library research*). Metode Analisis Data, Data yang diperoleh dalam penelitian ini diolah dan dianalisis dengan menggunakan metode *kualitatif*.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa faktor penyebab utama timbulnya sertipikat ganda dalam kasus ini adalah keterangan palsu dari pihak yang mengatasnamakan pemilik sesungguhnya yaitu Santoso Panji untuk pembuatan sertipikat pengganti karena hilang dan pertimbangan hakim dalam memutus perkara ini lebih menitikberatkan pada asas pembuktian kepemilikan secara hukum perdata, sehingga tidak tersurat secara jelas penggunaan hukum agraria dalam penyelesaian perkara ini.

Kata Kunci : Sertipikat Ganda.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PERNYATAAN.....	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
ABSTRAK.....	viii
DAFTAR ISI.....	x
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Perumusan Masalah.....	8
C. Tujuan Penelitian.....	8
D. Manfaat Penelitian.....	9
E. Sistematika Penulisan.....	9
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	12
A. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah	12
A.1. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah.....	12
A.2. Pengertian Pendaftaran Tanah.....	13
A.3. Tujuan Pendaftaran Tanah.....	14
A.4. Asas Pendaftaran Tanah.....	17
A.5. Sistem Registrasi Dalam Pendaftaran Tanah.....	18
A.6. Sistem Publikasi Dalam Pendaftaran Tanah.....	21
A.7. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah.....	25
B. Tinjauan Umum Tentang Sertipikat Hak Atas Tanah	28
B.1. Pengertian Sertipikat Hak Atas Tanah	28
B.1.1. Sertipikat Hak atas Tanah.....	28
B.1.2. Sertipikat Pengganti.....	29
B.1.3. Prosedur Penerbitan Sertipikat	

Pengganti Karena Hilang.....	30
B.2. Fungsi Sertipikat Hak Atas Tanah	33
B.3. Macam-Macam Alat Bukti Hak Atas Tanah.....	35
B.3.1. Sebelum Berlakunya UUPA.....	35
B.3.2 Sesudah Berlakunya UUPA.....	36
C. Tinjauan Umum Tentang Sertipikat Palsu Dan Sertipikat Ganda ...	37
C.1. Pengertian Sertipikat Palsu.....	37
C.2. Pengertian Sertipikat Ganda.....	38
C.3. Kekeliruan Teknis Timbulnya Sertipikat Ganda.....	39
C.4. Proses Penyelesaian Sengketa Yang Berkaitan	
Dengan Sertipikat Palsu Dan Sertipikat Ganda	40
D. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli Hak Atas Tanah.....	43
D.1. Pengertian Jual Beli Hak Atas Tanah.....	43
D.2. Para Pihak Dalam Jual Beli Hak Atas Tanah.....	45
D.4. Objek Jual Beli Hak Atas Tanah.....	47
D.5. Prosedur Jual Beli Hak Atas Tanah.....	49
E. Tinjauan Umum Tentang PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah).....	52
E.1. Pengertian Dan Dasar Hukum PPAT.....	52
E.2. Macam-Macam PPAT.....	52
E.3. Tugas Dan Fungsi PPAT.....	54
E.4. Peran, Kewenangan Dan Kewajiban PPAT.....	57
E.5. Daerah Kerja PPAT.....	61
E.6. Sanksi PPAT.....	62
BAB III METODE PENELITIAN.....	64
A. Metode Pendekatan.....	64
B. Spesifikasi Penelitian.....	64
C. Objek Penelitian	64
D. Metode Pengumpulan Data.....	65

E.	Analisis Data.....	67
BAB IV	HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	68
A.	Kasus Posisi Sengketa Perdata Munculnya	
	Sertipikat Ganda	68
	A.1. a Pihak-Pihak Yang Berpekara.	68
	b. Duduk Perkara.....	71
	c. Pembuktian.....	80
	d. Pertimbangan Hukum Hakim Dalam	
	Perkara No. 108/PDT.G/1994/PN/TNG.....	88
	e. Putusan Hakim Terhadap	
	Perkara No.108/PDT.G/PN/TNG.....	104
	A.2. Kasus Posisi Perkara No. 416/PDT/1995/PT. Bdg.....	108
	a. Pertimbangan Hukum Hakim Tingkat Banding.....	108
	b. Putusan Hakim.....	114
	A.3. Kasus Posisi Perkara No. 1247/K/PDT/1998.....	116
	a. Pertimbangan Hukum Hakim MA.....	116
	b. Putusan Mahkamah Agung.....	121
B.	Analisis Kasus.....	125
	B.1. Faktor-Faktor Penyebab Timbulnya Sertipikat Ganda.....	125
	B.2. Pertimbangan Hukum Hakim	
	Dalam Perkara No. 108/PDT.G/1994/PN/TNG.....	135
	B.3. Perlindungan Hukum bagi Pemegang Sertipikat	
	Hak Atas Tanah.....	146
	B.4. Pendapat Penulis Terhadap	
	Perkara No. 108/PDT.G/1994/PN/TNG.....	154
BAB V	PENUTUP.....	157
	A. Kesimpulan.....	157
	B. Saran.....	159

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I.

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) adalah sebutan lain dari Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria. Undang-undang ini disahkan dan diundangkan pada tanggal 24 September 1960 di Jakarta. Tujuan dikeluarkannya UUPA adalah untuk mengakhiri *dualisme* hukum agraria di Indonesia pada saat itu. Dalam kurun waktu lebih dari satu dasawarsa sejak proklamasi, sebagian besar masyarakat Indonesia masih memberlakukan hukum agraria berdasarkan hukum barat (kolonial) dan sebagian kecil lainnya berdasarkan hukum adat. Hukum agraria yang berdasarkan hukum barat jelas memiliki tujuan dan sendi-sendi dari pemerintah jajahan. Hal ini dapat dipastikan bahwa pemberlakuan hukum agraria tersebut jelas tidak akan mampu mewujudkan cita-cita Negara sebagaimana yang tertuang dalam Undang-Undang Dasar Tahun 1945 Pasal 33 ayat (3), yaitu Bumi, dan air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat.

Dengan lahirnya UUPA, maka terwujudlah suatu hukum agraria nasional, yang akan memberikan kepastian hukum bagi seluruh rakyat dan memungkinkan tercapainya fungsi bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam sebagaimana yang dicita-citakan tersebut. Mengingat sifat dan kedudukan UUPA ini sebagai peraturan dasar bagi hukum agraria nasional yang baru, maka UUPA ini hanya

memuat azas-azas serta soal-soal pokok masalah agraria. Dalam pelaksanaannya undang-undang ini masih memerlukan berbagai undang-undang terkait dan peraturan perundang-undangan lainnya.

Pokok-pokok tujuan diberlakukannya UUPA, adalah untuk meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional yang akan merupakan alat untuk membawa kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi Negara dan rakyat, terutama rakyat tani, dalam rangka mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur; meletakkan dasar-dasar untuk kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan; serta meletakkan dasar-dasar untuk memberi kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat. Kepastian hukum bagi pemilik hak atas tanah, oleh UUPA sendiri disebutkan, hanya dapat diperoleh melalui prosedur pendaftaran tanah (dimana sebagian pihak menyebutnya sebagai proses "pensertipikatan tanah").

Menurut Badan Pertanahan Nasional¹, jumlah bidang-bidang tanah di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia saat ini tidak kurang dari 80 juta bidang. Apabila mempertimbangkan pokok-pokok tujuan dari UUPA di atas, jelas bahwa semestinya terhadap 80 juta bidang tanah tersebut, telah dapat diberikan kepastian hukumnya bagi para pemilik bidang tanah yang bersangkutan. Namun, kenyataan yang ada tampaknya tidaklah demikian, sebab pencapaian dari pendaftaran tanah yang dilakukan hingga saat ini baru berkisar 30 juta sertipikat bidang tanah.

Dengan demikian masih jauh lebih banyak bidang-bidang tanah di wilayah

¹ Badan Pertanahan Nasional, **Jaminan UUPA Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah**, (Jakarta ; Biro Hukum dan Humas BPN, 2005), hal 4.

Indonesia ini yang belum memiliki kepastian hukum. Hal ini menunjukkan bahwa betapa besarnya beban yang ditanggung oleh UUPA untuk mengentaskan ketidakpastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi para pemilik tanah di Indonesia. Apabila jumlah bidang tanah yang telah terdaftar (bersertipikat) tersebut dihitung dalam kurun waktu 45 tahun, maka rata-rata hasil pendaftaran tanah yang dilakukan setiap tahun hanya berkisar 650.000 bidang. Selanjutnya apabila diasumsikan pada masa yang akan datang rata-rata tingkat kinerja pendaftaran tanah ini sama dengan masa sebelumnya, maka sisa bidang tanah yang belum memiliki kepastian hukum di seluruh persada nusantara ini akan selesai dalam jangka waktu 75 tahun dari sekarang².

Ketentuan tentang kepastian hukum hak atas tanah ini diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Kemudian sesuai dengan dinamika dalam perkembangannya, peraturan pemerintah tersebut disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam peraturan pemerintah terbaru ini memang banyak dilakukan penyederhanaan persyaratan dan prosedur untuk penyelenggaraan pendaftaran tanah.

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tersebut, maka dapat diringkas bahwa Kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah sebagaimana yang diamanatkan UUPA mengandung dua dimensi yaitu kepastian obyek hak atas tanah dan kepastian subyek hak atas tanah. Salah satu indikasi kepastian obyek hak atas tanah ditunjukkan oleh kepastian letak bidang tanah yang

² **Ibid**, hal 6.

berkoordinat geo-referensi dalam suatu peta pendaftaran tanah, sedangkan kepastian subyek diindikasikan dari nama pemegang hak atas tanah tercantum dalam buku pendaftaran tanah pada instansi pertanahan. Secara ringkas, salinan dari peta dan buku pendaftaran tanah tersebut dikenal dengan sebutan Sertipikat Tanah. Namun demikian dalam prakteknya, kepastian hukum hak atas tanah ini kadangkala tidak terjamin sebagaimana yang diharapkan.

Pada beberapa daerah terdapat sejumlah kasus "sertipikat ganda", yaitu sebidang tanah terdaftar dalam 2 (dua) buah sertipikat yang secara resmi sama-sama diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Akibat dari terbitnya sertipikat ganda tersebut menimbulkan sengketa perdata antar para pihak, untuk membuktikan jaminan kepastian hukum atas tanah tersebut diselesaikan melalui lembaga peradilan.

Salah satu kasus sengketa pemilikan tanah dan menjadi obyek penelitian ini adalah kasus peradilan perdata yang berkaitan dengan terbitnya "sertipikat ganda" yang diperiksa dan diadili di Pengadilan Negeri Tangerang antara Penggugat (Santoso Panji) melawan beberapa tergugat, seperti ditunjukkan dalam Putusan Pengadilan Negeri Nomor : 108/PDT.G/1994/PN/TNG). Sengketa perdata di Pengadilan Negeri Tangerang ini terjadi antara seorang pihak Penggugat dengan 7 (tujuh) pihak Tergugat dan 3 (tiga) pihak Turut Tergugat. Pihak penggugat berstatus perorangan, sedangkan para pihak Tergugat dan Turut Tergugat terdiri dari perorangan, instansi pemerintah (Kantor Pertanahan Kabupaten dan Kantor Kecamatan), dan badan hukum swasta (lembaga perbankan). Kasus tersebut, menarik untuk diteliti lebih lanjut karena munculnya

sertipikat pengganti, yang menurut hasil penelitian awal (pra survey) data skunder adanya kejangalan dalam proses penerbitan sertipikat pengganti karena hilang yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang. Sedangkan duduknya perkara adalah Penggugat (Santoso Panji) sebagai pemilik sah atas tanah-tanah berupa: (1) Tanah seluas 2.324 M2 berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 360/Pondok Ranji, dan (2) Tanah seluas 460 M2 berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 666/Pondok Ranji, Tanah-tanah tersebut dibeli Penggugat (Santoso Panji) dari Turut Tergugat I (Ny.Liana Widyawati), Namun sebelumnya Turut Tergugat I (Ny.Liana Widyawati) telah membeli tanah itu dari Tergugat II (Ny.Elna Dessy Askar), Dalam rangka transaksi jual beli ini, pihak Tergugat II (Ny. Elna Dessy Askar) diwakili oleh Turut Tergugat II (Ny. Santi Widyanani Budiwardana), berdasarkan Akta Kuasa Khusus No. 10 tanggal 15 Maret 1982, dari Notaris di Jakarta. Penggugat (Santoso Panji) selanjutnya melakukan perubahan nama pemilik dari Turut Tergugat I (Ny.Liana Widyawati) menjadi atas nama Penggugat (santoso Panji).

Ternyata kemudian di atas tanah-tanah milik Penggugat (Santoso Panji) telah berdiri bangunan secara melawan hak dan tanpa sepengetahuan penggugat (Santoso Panji). Oleh karena itu, ketika Penggugat (santoso Panji) bermaksud melakukan pengecekan atas sertipikat tanah hak miliknya kepada Tergugat III (Instansi Kantor Pertanahan), ternyata kedua sertipikat asli milik Penggugat tersebut ditahan oleh Tergugat III (Kantor Pertanahan) dengan alasan akan dilakukan penelitian lebih lanjut atas sertipikat-sertipikat itu, karena kedua sertipikat tersebut telah dinyatakan hilang dan untuk itu telah diterbitkan sertipikat

ke-II (kedua). Sertipikat kedua ini (baru) diterbitkan berdasarkan Surat Tanda Penerimaan Laporan Kehilangan Barang tertanggal 5 maret 1984 dari Polda Metro Jaya (laporannya dilakukan oleh Tergugat V (Eddy Yusuf), selaku pihak yang sama sekali tidak mempunyai hak apapun atas tanah-tanah dimaksud). Sertipikat kedua (baru) ini diserahkan oleh Tergugat III (Kantor Pertanahan) bukan kepada Penggugat melainkan pada pihak lain, yang sama sekali tidak diketahui oleh Penggugat (Santoso Panji). Tergugat V (Eddy Yusuf), telah memberikan keterangan tidak benar (palsu) kepada polisi dengan menyatakan sertipikat-sertipikat itu telah hilang, padahal kenyataannya sertipikat atas kedua bidang tanah itu berada di tangan Penggugat, karena transaksi jual beli dari pemilik lama.

Akhirnya diketahui pula oleh Penggugat (Santoso Panji), bahwa Tergugat II (Ny Elna Dessy Askar) mengalihkan hak atas tanah-tanahnya yang notabene adalah milik sah dari Penggugat (Santoso Panji), kepada Tergugat I (H.Akmal Yatim), sesuai dengan Akte Pengikatan Jual beli No. 29 tertanggal 9 Nopember 1988 dari Notaris, Selain itu, ternyata Tergugat I telah melakukan transaksi jual beli atas obyek yang sama dengan "seseorang yang mengaku sebagai Tergugat IV (Santoso Pandji/fiktif), dimana Tergugat IV (Santoso Pandji/fiktif) dalam transaksi ini bertindak selaku pihak Penjual dan Tergugat I (H.Akmal Yatim) bertindak sebagai pihak Pembeli, sesuai dengan Akte Jual Beli tertanggal 26 Pebruari 1990 dan Akte Jual Beli tertanggal 5 September 1989, yang dibuat dihadapan Camat Kecamatan Ciputat, Tangerang selaku PPAT yang saat itu dijabat oleh Tergugat VII (Drs. Obun Burhanudin). Sementara itu pula, diketahui Penggugat dari Tergugat III (Kantor Pertanahan), bahwa kedua Sertipikat Tanah

tersebut ternyata telah dibebani Hipotek untuk kepentingan Tergugat I (H.Akamal Yatim), berdasarkan Akta Hipotek tertanggal 29 September 1992 yang dibuat oleh Turut Tergugat III (PT. Bank Internasional Indonesia, Kantor Cabang Panglima Polim, Jakarta).

Demikian juga apabila ditinjau dari sisi jumlah para pihak yang bersengketa serta dari proses peradilan yang berhirarkis dan memakan waktu yang lama tersebut maka menunjukkan gejala adanya perbedaan antara harapan (*das sollen*) dengan kenyataan lapangannya (*das sein*) dalam aspek perlindungan hukum dari penyelenggaraan pendaftaran tanah di Indonesia. Oleh karena itu, dengan memperhatikan adanya perbedaan ini maka perlu dilakukan penelitian untuk memahami faktor-faktor penyebab terjadinya perbedaan tersebut, sehingga diperoleh bahan masukan untuk penyempurnaan kebijakan hukum pertanahan.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang sebagaimana diuraikan sebelumnya, maka dapat dirumuskan permasalahan hukum yang berkaitan dengan penelitian ini, sebagai berikut :

1. Faktor-faktor apakah yang menyebabkan timbulnya sertipikat hak atas tanah ganda yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang dalam Perkara nomor : 108/PDT.G/1999/PN/TNG?
2. Bagaimanakah pertimbangan hakim dalam memutuskan sengketa sertipikat ganda di Pengadilan Nomor : 108/ PDT.G/1999/PN/TNG, sudah sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku termasuk Hukum Tanah Nasional?
3. Bagaimanakah perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah bilamana terdapat penerbitan sertipikat ganda dalam Perkara nomor : 108/PDT.G/1999/PN/TNG?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan yang hendak dicapai dari penelitian ini dapat dikemukakan antara lain sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui faktor-faktor penyebab timbulnya sertipikat ganda di Kabupaten Tangerang dalam Perkara nomor : 108/PDT.G/1999/PN/TNG.
2. Untuk mengetahui pertimbangan hakim sudah sesuai atau tidak dengan ketentuan Hukum yang berlaku dalam memutuskan sengketa sertipikat ganda kasus Putusan Nomor : 108/PDT.G/1999/PN/TNG.

3. Untuk mengetahui perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah dengan terjadi penerbitan sertipikat ganda dalam Perkara nomor : 108/PDT.G/1994/PN/TNG.

D. Kegunaan/Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan hasilnya dapat memberikan manfaat teoritis dan praktis sebagai berikut :

1. Secara teoritis, hasil penelitian ini dapat memberikan sumbangan pemikiran pada pengembangan ilmu hukum di bidang pertanahan tentang sengketa pertanahan. Selain itu dapat memperluas pandangan ilmiah mengenai fungsi peradilan perdata dalam menyelesaikan sengketa pertanahan guna memberikan perlindungan hukum.
2. Secara praktis, sebagai bahan masukan bagi pembuat Undang-undang di bidang pertanahan untuk melakukan pembaharuan peraturan perundang-undangan serta sistem hukumnya sehingga mengurangi terjadinya sengketa pertanahan. Selain itu, sebagai bahan informasi bagi para pelaksana kebijakan dalam mengambil langkah-langkah perumusan kebijakan pertanahan di Indonesia.

E. Sistematika Penulisan

Hasil penelitian ini akan dituangkan dalam tesis sebanyak 5 (lima) bab, dengan sistematika penulisan sebagai berikut:

BAB I. PENDAHULUAN

Pada bab pendahuluan berisi mengenai alasan atau latar belakang diadakannya penelitian ini, yaitu pengkajian terhadap penerbitan sertipikat ganda yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang. Bab ini juga memuat tentang perumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II. TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab ini akan diuraikan teori-teori yang mendasari penganalisaan masalah yang berkaitan dengan penerbitan sertipikat ganda yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang. Teori teori lebih banyak diambil dari literatur yang berhubungan dengan permasalahan yang akan menjadi landasan dalam menganalisa data.

BAB III. METODE PENELITIAN

Memuat mengenai metode penelitian yang berisi penggambaran atau deskripsi yang lebih rinci mengenai obyek dan metode yang digunakan. Adapun faktor penelitiannya metode pendekatan, spesifikasi penelitian, metode pengumpulan data dan metode analisis data.

BAB IV. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini menyajikan hasil penelitian dan pembahasan yang terdiri dari 2 sub bab yaitu hasil pengumpulan data yang meliputi kasus posisi, ringkasan putusan pengadilan dan pertimbangan hukumnya; serta analisis dan pembahasan yang terdiri dari faktor penyebab munculnya sertipikat ganda, ketepatan pertimbangan hakim, dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah.

BAB V. PENUTUP

Bagian ini merupakan bab penutup yang berisi kesimpulan dan saran. Kesimpulan merupakan kristalisasi penelitian dan pembahasan. Sedangkan dalam mengemukakan saran-saran nantinya akan didasarkan pada pengambilan kesimpulan yang telah dibuat. Dengan demikian antara kesimpulan dan saran terdapat suatu hubungan yang saling mendukung satu sama lain.

BAB II.

TINJAUAN PUSTAKA

A. Pendaftaran Tanah Di Indonesia

1. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah

Dasar hukum pendaftaran tanah tercantum dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Inti dari ketentuan tersebut menentukan bahwa pemerintah berkewajiban untuk mengatur dan menyelenggarakan pendaftaran tanah yang bersifat *rechtskadaster* di seluruh wilayah Indonesia yang diatur pelaksanaannya dengan Peraturan Pemerintah. Untuk melaksanakan Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria tersebut maka oleh Pemerintah dikeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang kemudian disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Penyelenggaraan pendaftaran tanah tersebut diatur dalam Pasal 19 ayat (2) UUPA meliputi :

- a. Pengukuran, penetapan, 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.

Sesuai dengan tujuan pendaftaran tanah yaitu akan memberikan kepastian hukum maka pemerintah juga diwajibkan bagi pemegang hak yang bersangkutan untuk mendaftarkan setiap ada peralihan, hapus dan

pembebanan hak-hak atas tanah seperti yang diatur dalam Pasal 21 ayat (2), Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria.

2. Pengertian Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah berasal dari kata *Cadaster* atau dalam bahasa belanda merupakan suatu istilah teknis untuk suatu *record* (rekaman) yang menerapkan mengenai luas, nilai dan kepemilikan terhadap suatu bidang tanah³.

Menurut Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa :

“Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan, dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian sertipikat sebagai surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya”⁴.

³ AP. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Tanah dan Konfersi hak milik atas tanah menurut UUPA*, (Bandung, Alumni, 1988), hal 2.

⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta; Djembatan, 2005), hal 474.

Boedi Harsono merumuskan pengertian pendaftaran tanah sebagai suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan secara teratur dan terus menerus untuk mengumpulkan, mengolah, menyimpan dan menyajikan data tertentu mengenai bidang-bidang atau tanah-tanah tertentu yang ada di suatu wilayah tertentu dengan tujuan tertentu⁵.

Kegiatan pendaftaran tanah adalah kewajiban yang harus dilaksanakan oleh pemerintah secara terus menerus dalam rangka menginventarisasikan data-data berkenaan dengan hak-hak atas tanah menurut undang-undang pokok agraria dan peraturan Pemerintah, sedangkan pendaftaran hak atas tanah merupakan kewajiban yang harus dilaksanakan oleh si pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan dilaksanakan secara terus menerus setiap ada peralihan hak-hak atas tanah tersebut menurut undang-undang pokok agraria dan peraturan pemerintah guna mendapatkan sertipikat tanda bukti tanah yang kuat.⁶

3. Tujuan Pendaftaran Tanah

Tujuan diselenggarakannya pendaftaran tanah pada hakekatnya sudah ditetapkan dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria yaitu bahwa pendaftaran tanah merupakan tugas pemerintah yang diselenggarakan dalam rangka menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan (*rechts cadaster* atau *legal cadaster*). Selain *rechtskadaster*, dikenal juga pendaftaran tanah untuk keperluan penetapan klasifikasi dan besarnya pajak (*fiscal cadaster*).

⁵ Hasan Wargakusumah, *Hukum Agraria I*, (Jakarta; PT. Gramedia Pustaka Utama, 1995), hal 80.

⁶ Bachtiar Effendie, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia Dan Peraturan Pelaksanaannya*, (Bandung; Alumni, 1993), hal 15.

Dibawah ini dikutip selengkapnya Ketentuan Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria yaitu :

- 1). Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah.
- 2). Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) Pasal ini meliputi :
 - a. Pengukuran, 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.

Adapun kepastian hukum dimaksud adalah meliputi ⁷:

- a. 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.
- b. Kepastian mengenai letak tanah, batas-batas tanah, panjang dan lebar tanah. Kepastian berkenaan dengan letak, batas-batas dan panjang serta lebar tanah itu disebut dengan kepastian mengenai obyek hak atas tanah.

Tujuan pendaftaran tanah menurut Boedi Harsono adalah agar kegiatan pendaftaran itu dapat diciptakan suatu keadaan, dimana ⁸

⁷ **Ibid**, hal 20-21.

⁸ **Op.Cit**, hal 80-81.

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

Berdasarkan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 bahwa pendaftaran tanah bertujuan :

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk itu kepada pemegang haknya diberikan sertifikat sebagai surat tanda bukti hak (Pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997).
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan

hukum mengenai bidang-bidang tanah yang terdaftar. Untuk melaksanakan fungsi informal tersebut, data fisik dan data yuridis dari bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar terbuka untuk umum. Karena terbuka untuk umum maka daftar dan peta-peta tersebut disebut daftar umum (Pasal 4 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997).

- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Untuk mencapai tertib administrasi tersebut sebidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya wajib didaftarkan (Pasal 4 ayat (2) peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997).

4. Asas Pendaftaran Tanah

Berdasarkan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan 5 (lima) asas yaitu :

- a. Asas Sederhana

Asas sederhana dalam pendaftaran tanah dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.

- b. Asas Aman

Azas aman dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat

sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.

c. Asas Terjangkau

Asas terjangkau dimaksudkan agar pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh pihak yang memerlukan.

d. Asas Mutakhir

Asas mutakhir dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan berkesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftar dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi dikemudian hari.

e. Asas Terbuka

Dengan berlakunya asas terbuka maka data yang tersimpan di kantor pertanahan harus selalu sesuai dengan keadaan nyata lapangan dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat.

5. Sistem Registrasi dalam Pendaftaran Tanah

Pada dasarnya dalam sistem pendaftaran tanah mempermasalahkan mengenai apa yang didaftar, bentuk penyimpanan dan penyampaian data

yuridisnya serta bentuk tanda bukti haknya. Oleh karena itu ada 2 (dua) macam sistem pendaftaran tanah yang lazim diselenggarakan yaitu sistem pendaftaran akta (*registration of deeds*) dan sistem pendaftaran hak (*registration of titles*)⁹. Untuk ringkasnya kedua sistem pendaftaran tanah tersebut dapat diuraikan sebagai berikut :

a. Sistem pendaftaran akta (*registration of deeds*).

Dalam sistem pendaftaran akta, akta-akta itulah yang didaftar oleh pejabat pendaftaran tanah (PPT). Pejabat pendaftaran tanah bersifat pasif. Ia tidak melakukan pengujian kebenaran data yang disebut dalam akta yang didaftar. Tiap kali terjadi perubahan wajib dibuatkan akta sebagai buktinya. Maka dalam sistem ini, data yuridis yang diperlukan harus dicari dalam akta-akta yang bersangkutan. Cacat hukum dalam suatu akta bisa mengakibatkan tidak sahnya perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta yang dibuat kemudian. Untuk memperoleh data yuridis harus dilakukan dengan apa yang disebut "*title search*", yang bisa memakan waktu dan biaya, karena untuk *title search* diperlukan bantuan ahli.

Oleh karena kesulitan tersebut, Robert Richard Torrens menciptakan sistem baru yang lebih sederhana dan memungkinkan orang memperoleh keterangan dengan cara yang mudah, tanpa harus mengadakan *title search* pada akta-akta yang ada. Sistem pendaftaran ini disebut "*registration of titles*", yang kemudian

⁹ **Ibid**, Hal 76-78

dikenal dengan sistem Torrens.

b. Sistem pendaftaran hak (*registration of titles*).

Dalam sistem pendaftaran hak setiap penciptaan hak baru dan perbuatan-perbuatan hukum yang menimbulkan perubahan kemudian, juga harus dibuktikan dengan suatu akta. Tetapi dalam penyelenggaraan pendaftarannya, bukan aktanya yang didaftar melainkan haknya yang diciptakan dan perubahan-perubahannya yang terjadi tersebut disediakan suatu daftar isian yang disebut register atau buku tanah (menurut Pasal 10 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961)

Akta pemberian hak berfungsi sebagai sumber data yuridis untuk mendaftarkan hak yang diberikan dalam buku tanah. Demikian juga akta pemindahan dan pembebanan hak berfungsi sebagai sumber data untuk mendaftarkan perubahan-perubahan pada haknya dalam buku tanah dan pencatatan perubahan, kemudian oleh pejabat pendaftaran tanah (PPT) dilakukan pengujian kebenaran data yang dimuat dalam akta yang bersangkutan, sehingga ia harus bersikap aktif. Sebagai tanda bukti hak, maka diterbitkan sertipikat, yang merupakan salinan register, yang terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur dijilid menjadi satu dalam sampul dokumen.

Dalam sistem ini, buku tanah tersebut disimpan di kantor pejabat pendaftaran tanah (PPT) dan terbuka untuk umum. Oleh

karena itu orang dapat mempercayai kebenaran data yang disajikan tersebut, tergantung dari sistem publikasi yang digunakan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah oleh tanah negara yang bersangkutan.

6. Sistem Publikasi dalam Pendaftaran Tanah

Pada dasarnya dikenal 2 (dua) sistem publikasi dalam pendaftaran tanah yaitu¹⁰ :

a. Sistem Publikasi Positif

Sistem publikasi positif selalu menggunakan sistem pendaftaran hak. Maka mesti ada register atau buku tanah sebagai bentuk penyimpanan dan penyajian data yuridis dan sertipikat hak sebagai bentuk penyimpanan dan penyajian data yuridis dan sertipikat hak sebagai tanda bukti hak. Pendaftaran atau pencatatan nama seseorang dalam register sebagai pemegang haklah yang membikin orang menjadi pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, bukan perbuatan hukum pemindahan hak yang dilakukan. (*Title by registration, the register is everything*”).

Pernyataan tersebut merupakan dasar falsafah yang melandasi sistem Torrens, yang mana dengan menggunakan sistem publikasi positif ini negara menjamin kebenaran data yang disajikan. Orang boleh mempercayai penuh data yang disajikan dalam register. Orang yang akan membeli tanah atau kreditor yang

¹⁰ **Ibid**, Hal 80-83

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

Menurut sistem ini, orang yang namanya terdaftar sebagai pemegang hak dalam register, memperoleh apa yang disebut *indifisible title* (hak yang tidak dapat diganggu gugat), meskipun kemudian terbukti bahwa yang terdaftar sebagai pemegang hak tersebut bukan pemegang hak yang sebenarnya.

b. Sistem Publikasi Negatif

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

Dalam sistem ini berlaku asas yang dikenal sebbagai *nemo plus juris* yaitu suatu asas yang menyatakan orang tidak dapat menyerahkan atau memindahkan hak melebihi apa yang dia sendiri punyai. Maka, data yang disajikan dalam pendaftaran dengan sistem publikasi negatif tidak boleh begitu saja dipercaya kebenarannya. Negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan karena sertipikat sebagai alat bukti yang kuat yang artinya masih dimungkinkan adanya perubahan kalau terjadi kekeliruan. Biarpun sudah melakukan pendaftaran, pembeli selalu

masih menghadapi kemungkinan gugatan dari orang yang dapat membuktikan bahwa dialah pemegang hak sebenarnya.

Sistem publikasi yang dianut oleh Undang-Undang Pokok Agraria Dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah *sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif*. Sistemnya bukan negatif murni, karena dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c, bahwa pendaftaran menghasilkan surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat dan dalam Pasal 23, 32 dan 38 Undang-Undang Pokok Agraria disebutkan bahwa pendaftaran berbagai 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 penerbitan sertipikat dalam peraturan pemerintah ini, tampak jelas bahwa usaha untuk sejauh mungkin memperoleh dan menyajikan data yang benar, karena pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum. Artinya selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, maka data yang disajikan dalam buku tanah dan peta pendaftaran harus diterima sebagai data yang benar, demikian juga yang terdapat dalam sertipikat hak. Jadi data tersebut sebagai alat bukti yang kuat.

Namun demikian sistem publikasinya juga bukan positif, seperti yang tercantum dalam penjelasan Umum C/7 Peraturan

Pemerintah nomor 10 tahun 1961 “ *pembukuan sesuatu hak dalam daftar buku tanah atas nama seseorang tidak mengakibatkan, bahwa orang yang sebenarnya berhak atas tanah itu, akan kehilangan haknya, orang tersebut masih dapat menggugat hak dari orang yang terdaftar dalam buku tanah sebagai orang yang berhak. Jadi cara pendaftaran yang diatur dalam peraturan ini tidaklah positif, tetapi negatif*”.

Meskipun sebagai alat bukti yang kuat, namun pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah dan sertifikat selalu menghadapi kemungkinan gugatan dari pihak lain yang merasa mempunyai tanah tersebut. Umumnya kelemahan tersebut diatasi dengan menggunakan lembaga “*acquisitive verjaring atau adverse possession*” adalah lampaunya waktu sebagai sarana untuk memperoleh hak atas tanah. Hukum tanah kita yang memakai dasar hukum adat terdapat lembaga yang dapat digunakan untuk mengatasi kelemahan sistem publikasi negatif dalam pendaftaran tanah, yaitu lembaga “*kedaluarsa*” (*rechtsverwerking*) adalah lampaunya waktu yang menyebabkan orang menjadi kehilangan haknya atas tanah yang semula dimilikinya¹¹.

Dalam hukum adat jika seseorang selama sekian waktu membiarkan tanahnya tidak dikerjakan, kemudian tanah tersebut

¹¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta; Djambatan, 2005), hal 325.

dikerjakan orang lain yang memperolehnya dengan itikad baik, maka hilanglah haknya untuk menuntut kembali tanah tersebut.

Dari hal di atas, dapat ditarik kesimpulan, bahwa penggunaan sistem pendaftaran hak tidak selalu menunjukkan sistem publikasi yang positif. Sebaliknya sistem publikasi positif selalu memerlukan sistem pendaftaran hak pejabat pendaftaran tanah (PPT) mengadakan pengukuran kebenaran data sebelum membuat buku tanah serta melakukan pengukuran dan pembuatan peta¹².

7. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

Pelaksanaan pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 11 sampai dengan Pasal 56 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Berdasarkan Pasal-Pasal tersebut pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi :

- a. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali (*initial registration*)

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali (*initial registration*) yaitu kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik.

¹² *Ibid*, hal 82-83

Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah desa/kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistematis diselenggarakan akan perkara pemerintah berdasarkan pada suatu rencana jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan nasional. Dalam hal ini suatu desa/kelurahan belum ditetapkan sebagai suatu wilayah pendaftaran tanah secara sistematis, maka pendaftarannya dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sporadik.

Sedangkan pendaftaran tanah secara sporadik merupakan kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau masal. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan yaitu pihak yang berhak atas obyek pendaftaran tanah yang bersangkutan atau kuasanya¹³.

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi :

- 1) Pengumpulan dan pengolahan data fisik
- 2) Pembuktian hak dan pembukuannya
- 3) Penerbitan sertipikat

¹³ *Ibid*, hal 460-461

- 4) Penyimpanan data fisik dan data yuridis
 - 5) Penyimpanan daftar umum dan dokumen
- b. Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah (*maintenance*)

Pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian.¹⁴ Perubahan tersebut seperti yang tercantum dalam Pasal 94 peraturan Menteri Agraria/kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yaitu ¹⁵:

- 1) Pemeliharaan data pendaftar tanah dilaksanakan dengan pendaftaran perubahan data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah didaftar dengan mencatatnya di dalam daftar umum sesuai dengan ketentuan di dalam peraturan ini.
- 2) Perubahan data yuridis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa :
 - a) Peralihan hak karena jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya.

¹⁴*Ibid*, hal 475

¹⁵*Ibid*, hal 623.

- b) Peralihan hak karena pewarisan.
 - c) Peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi.
 - d) Pembebanan hak tanggungan.
 - e) Hapusnya hak atas tanah, hak pengelolaan, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan.
 - f) Pembagian hak bersama.
 - g) Perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan.
 - h) Perubahan nama akibat pemegang hak yang ganti nama, perpanjangan jangka waktu hak atas tanah.
- 3) Perubahan data fisik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa :
- a) Pemecahan bidang tanah
 - b) Pemisahan sebagian atau beberapa bagian dari bidang tanah
 - c) Penggabungan dua atau lebih bidang tanah.

B. Tinjauan Umum Tentang Sertipikat Hak Atas Tanah

1. Pengertian Sertipikat Hak Atas Tanah

a. Sertipikat Hak Atas Tanah

Sertipikat hak atas tanah merupakan surat tanda bukti kepemilikan sah hak atas tanah yang ditentukan oleh Undang-undang. Dengan melihat

ketentuan Pasal 19 UUPA diketahui bahwa hasil dari pendaftaran tanah yaitu dengan diterbitkannya sertipikat hak atas tanah yang berfungsi sebagai alat bukti kepemilikan hak yang kuat.

Menurut Wantjik Saleh dalam bukunya Hak atas Tanah menyebutkan sertipikat adalah salinan buku tanah dan surat ukur, yang setelah dijilid menjadi satu bersama-sama dengan satu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.¹⁶

Menurut Boedi Harsono dalam bukunya Hukum Agraria Indonesia Sertipikat Hak Atas Tanah terdiri atas salinan buku tanah dan surat ukur yang dijilid menjadi satu dalam sampul dokumen.¹⁷

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

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

b. Sertipikat Pengganti

Atas permohonan pemegang hak diterbitkan sertipikat baru sebagai pengganti sertipikat yang rusak, hilang, masih menggunakan blangko sertipikat yang tidak digunakan lagi, atau yang tidak diserahkan kepada pembeli lelang dalam suatu lelang eksekusi.

¹⁶ Wantjik Saleh, **Hak Anda Atas Tanah**, (Jakarta : Ghalia Indonesia, 1997), hal 64

¹⁷ *Op.Cit*, hal 78

Sertipikat pengganti juga merupakan surat tanda bukti hak yang membuktikan bahwa seorang atau badan hukum mempunyai suatu hak atas suatu bidang tanah tertentu. Sertipikat atas tanah terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur.

Permohonan sertipikat pengganti hanya dapat diajukan oleh pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah yang bersangkutan atau pihak lain yang merupakan penerima hak berdasarkan akta PPAT atau kutipan risalah lelang, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 dan Pasal 41, atau akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43 ayat (1) PP No. 24/97, atau surat sebagaimana dimaksud Pasal 53 PP No. 24/1997, atau kuasanya.

Dalam hal pemegang hak atau penerima kuasa meninggal dunia, permohonan sertipikat pengganti dapat diajukan oleh ahli warisnya dengan menyerahkan surat tanda bukti sebagai ahli waris.

Penggantian sertipikat dicatat pada buku tanah yang bersangkutan, dalam hal penggantian sertipikat karena rusak atau pembaharuan blangko sertipikat, sertipikat yang lama ditahan dan dimusnahkan.

Permohonan penggantian sertipikat yang hilang harus disertai pernyataan di bawah sumpah dari yang bersangkutan dihadapan Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk mengenai hilangnya sertipikat hak yang bersangkutan¹⁸.

c. Prosedur Penerbitan Sertipikat Pengganti Karena Hilang

¹⁸ Florianus SP Sangsun, **Tata Cara Mengurus sertipikat Tanah**, (Jakarta, Visimedia, 2007), hal 74- 75

Secara khusus dalam Pasal 59 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, diatur mengenai penerbitan sertipikat pengganti karena hilang sebagai berikut :

- 1) Permohonan penggantian sertipikat yang hilang harus disertai pernyataan di bawah sumpah dari yang bersangkutan di hadapan Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk mengenai hilangnya sertipikat yang bersangkutan.
- 2) Penerbitan sertipikat pengganti sebagaimana dimaksud harus didahului dengan pengumuman 1 (satu) kali dalam salah satu media surat kabar harian setempat atas biaya pemohon. Untuk daerah-daerah tertentu Menteri dapat menentukan cara dan tempat pengumuman yang lain dari pada yang ditentukan tersebut.
- 3) Jika dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari dihitung sejak pengumuman tidak ada yang mengajukan keberatan mengenai akan diterbitkannya sertipikat pengganti tersebut atau ada yang mengajukan keberatan akan tetapi menurut pertimbangan Kepala Kantor Pertanahan keberatan tersebut tidak beralasan, diterbitkan sertipikat baru.
- 4) Jika keberatan yang diajukan dianggap beralasan oleh Kepala Kantor Pertanahan, maka ia akan menolak menerbitkan sertipikat pengganti.
- 5) Mengenai dilakukannya pengumuman dan penerbitan serta penolkan penerbitan sertipikat baru dibuatkan berita acara oleh Kepala Kantor Pertanahan.

- 6) Sertipikat pengganti diserahkan kepada pihak yang memohon diterbitkannya sertipikat tersebut atau orang lain yang diberi kuasa untuk menerimanya.

Sedangkan dalam Pasal 138 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang mengatur penerbitan sertipikat pengganti menyatakan sebagai berikut

- (1) Penerbitan sertipikat pengganti karena hilang didasarkan atas` pernyataan dari pemegang hak mengenai hilangnya sertipikat tersebut yang dituangkan dalam Surat Pernyataan.
- (2) Pernyataan tersebut dibuat di bawah sumpah di depan Kepala Kantor Pertanahan letak tanah yang bersangkutan atau pejabat lain yang ditunjuk Kepala Kantor Pertanahan.
- (3) Dalam hal pemegang atau para pemegang hak tersebut berdomisili di luar Kabupaten/Kota letak tanah, maka pembuatan pernyataan sebagaimana dimaksud ayat (1) dan (2) dapat dilakukan di Kantor Pertanahan di domisili yang bersangkutan atau di depan pejabat Kedutaan Republik Indonesia di negara domisili yang bersangkutan.
- (4) Dengan mengingat besarnya biaya pengumuman dalam surat kabar harian sebagaimana ditentukan dalam Pasal 59 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dibandingkan dengan harga tanah yang sertipikatnya hilang serta kemampuan pemohon, maka Kepala Kantor Pertanahan dapat menentukan bahwa pengumuman akan diterbitkannya sertipikat tersebut

ditempatkan di papan pengumuman Kantor Pertanahan dan di jalan masuk tanah yang sertifikatnya hilang dengan papan pengumumannya yang cukup jelas untuk dibaca orang yang berada di luar bidang tanah tersebut.

Selanjutnya berdasarkan Standar Pelayanan Operasional Pertanahan (SPOP) yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional, dinyatakan persyaratan administrasi untuk mengajukan permohonan sertifikat pengganti karena hilang, sebagai berikut :

- 1) Surat Permohonan
- 2) Surat Kuasa, jika permohonannya dikuasakan
- 3) Identitas pemegang hak dan atau kuasanya
 - a) Perorangan : Fotocopy Kartu Tanda Penduduk yang masih berlaku
 - b) Badan Hukum: Fotocopy Akta Pendirian Badan Hukum
- 4) Surat Pernyataan Dibawah Sumpah oleh pemegang hak/yang menghilangkan
- 5) Surat Pernyataan tidak ada perubahan fisik bidang/sengketa
- 6) Surat tanda lapor kehilangan dari Kepolisian setempat

2. Fungsi Sertipikat Hak Atas Tanah

Fungsi utama sertipikat menurut Effendi Perangin yaitu sebagai alat bukti hak atas tanah dan Hak Tanggungan¹⁹.

Kekuatan pembuktian sertipikat hak atas tanah dapat ketahui dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Yaitu setipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian

¹⁹ Effendi Perangin, **Praktek Pengurusan Sertipikat Hak Atas Tanah**, (Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada,1996), hal 1

yang terkuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan²⁰.

Jadi dapat diketahui kekuatan pembuktian dari suatu sertipikat hak atas tanah yang dimiliki pemegang hak yang pada dasarnya dijamin oleh Undang-Undang karena didalamnya tertulis secara jelas mengenai jenis hak, keterangan fisik mengenai tanah, beban diatas tanah tersebut dan peristiwa hukum yang saling berhubungan dengan tanah tertentu yang dibuat/ditulis oleh pejabat berwenang (Kantor Pertanahan) maka data-data tersebut dianggap benar.

Walaupun fungsi utama sertipikat hak atas tanah adalah sebagai alat bukti, tetapi dalam kenyataannya sertipikat bukanlah merupakan satu-satunya alat bukti kepemilikan hak atas tanah. Pada dasarnya kekuatan pembuktian hak sertipikat pengganti hak atas tanah sama kedudukannya seperti halnya sertipikat asli. Apabila suatu bidang tanah telah dimintakan penerbitan sertipikat pengganti maka secara yuridis sertipikat asli yang dikeluarkan sebelumnya menjadi tidak berlaku demi hukum karena sudah diterbitkan sertipikat pengganti oleh Badan Pertanahan Nasional. Hal tersebut didukung dengan adanya *asas publisitas* yang dianut oleh Indonesia sehingga apabila ada pihak lain yang merasa keberatan dengan diterbitkannya hak atas tanah tersebut dapat mengajukan keberatannya disertai dengan bukti yang menguatkan keterangannya. Hal tersebut

²⁰ **Op.Cit.** hal 536.

melindungi kepentingan hukum pemegang hak terhadap segala gangguan yang diakibatkan penyalahgunaan sertipikat asli yang dikeluarkan sebelumnya.

3. Macam-Macam Alat Bukti Hak Atas Tanah

Ada beberapa alat bukti kepemilikan hak atas tanah yang dikenal sebelum UUPA dan setelah berlakunya UUPA yaitu diantaranya :

a. Sebelum berlakunya UUPA

Sebelum berlakunya UUPA dikenal dua macam kepemilikan hak atas tanah yaitu :

1) Letter C/D

Letter C/D adalah dokumen yang dimiliki oleh pemilik tanah (tanah adat) hal tersebut sebelum diundangkannya UUPA Tahun 1960 sehingga belum dikenal sertipikat sebagai alat bukti kepemilikan hak. Fungsi Letter C/D yaitu dokumen kepemilikan hak yang dimiliki pemilik tanah karena telah mendaftarkan tanah yang dimilikinya di kantor Desa sebagai alat bukti telah didaftarkannya tanah tersebut yang kemudian dicatat/dibukukan dalam buku C Desa. Letter C/D juga dapat digunakan sebagai alat untuk perpindahan tanah dari satu orang kepada orang lain.

2) Petuk Pajak

Petuk pajak diterbitkan untuk penarikan pajak semata karena pada jaman dahulu belum dilakukan pendaftaran tanah yang dapat menghasilkan alat bukti kepemilikan hak yang berupa sertipikat. Sehingga petuk pajak digunakan sebagai alat bukti bahwa pemilik hak atas tanah-

tanah adat sudah membayar kewajibannya membayar pajak atas tanah yang dimilikinya. Petuk Pajak juga dapat digunakan sebagai alat bukti hak dan dapat dipindah tangankan.

Menurut penulis Letter C/D dengan petuk pajak ada perbedaannya yaitu Letter C/D adalah catatan yang berisi bukti kepemilikan hak setelah pemilik hak mendaftarkan tanahnya di Kantor Desa sedangkan petuk pajak adalah bukti pembayaran atas tanahnya setelah pemilik tanah memenuhi kewajibannya untuk membayar pajak atas tanahnya.

b. Setelah berlakunya UUPA

Setelah diberlakukannya UUPA tahun 1960 Letter C/D dan petuk pajak sudah tidak diterbitkan lagi namun apabila masih ada akan tetap diakui oleh pemerintah dengan catatan harus segera dilakukan pendaftaran tanah yang akan memperoleh sertipikat hak atas tanah sebagai satu-satunya bukti kepemilikan hak. Setelah berlakunya UUPA dikenal PBB yang merupakan bukti bahwa penguasa atau pemegang hak atau bangunan telah melakukan kewajibannya untuk membayar pajak terhadap obyek pendaftaran tanah yang telah ditentukan dalam peraturan Undang-Undang. Sesungguhnya PBB bukan alat bukti kepemilikan hak atas tanah, karena satu-satunya bukti kepemilikan hak yang diakui oleh undang-undang adalah sertipikat hak atas tanah.

C. Tinjauan Tentang Sertipikat Palsu dan Sertipikat Ganda

1. Sertipikat Palsu

a. Pengertian Sertipikat Palsu

Sertipikat palsu adalah sertipikat yang data untuk pembuatan sertipikatnya palsu atau dipalsukan, tanda tangan Kepala Kantor Pertanahan kabupaten/kota yang dipalsukan dan blangko yang dipergunakan untuk membuat sertipikatnya merupakan blangko palsu (bukan blangko yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional).²¹

b. Macam Sertipikat Palsu

Berdasarkan pengertian tersebut sertipikat palsu ada 2 (dua) macam, yaitu :

- 1) Sertipikat palsu, maknanya sesuai dengan pengertian di atas bahwa seluruh entitas dari blanko, data dan tanda tangannya dipalsukan.
- 2) Sertipikat asli tapi palsu, maknanya hanya sebagian entitas dari blanko, atau data atau tanda tangannya yang dipalsukan

c. Upaya pencegahan sertipikat palsu, antara lain :

- 1). Penggunaan blanko yang dicetak sedemikian rupa, sehingga sulit dipalsu (percetakan dilakukan di Perum Peruri).
- 2). Sebelum dilakukan pembuatan akta pemindahan hak

²¹ Supranowo, Sertipikat dan Permasalahannya (**dalam hasil seminar nasional kegunaan sertipikat dan permasalahannya**), (Yogyakarta : Kerjasama Badan Pertanahan Nasional dan Fakultas Hukum UGM, 1992), Hal 89

oleh PPAT, diadakan pengecekan sertipikat hak atas tanahnya terlebih dahulu di Kantor Pertanahan setempat.

3). Pengamanan arsip, warkah-warkah pertanahan. Terutama arsip buku tanah dan gambar situasi/surat ukur pada Kantor Pertanahan.

d. Upaya pencegahan pemalsuan sertipikat asli tetapi palsu antara lain dengan meningkatkan kecermatan dan ketelitian aparat yang memproses pembuatan dan penerbitan sertipikat²².

2. Sertipikat Ganda

a. Pengertian Sertipikat Ganda

Sertipikat ganda adalah sertipikat-sertipikat yang menguraikan satu bidang tanah yang sama. Jadi dengan demikian satu bidang tanah diuraikan dengan 2 (dua) sertipikat atau lebih yang berlainan datanya.

Hal semacam ini disebut pula “Sertipikat Tumpang Tindih (*overlapping*)”, baik tumpang tindih seluruh bidang maupun tumpang tindih sebagian dari tanah tersebut²³.

Tidak termasuk dalam kategori sertipikat ganda yaitu :

1) Sertipikat yang diterbitkan sebagai pengganti sertipikat

²² **Ibid**, hal 90

²³ Ali Chomzah, **Hukum Pertanahan, Seri Hukum Pertanahan I-Pemberian Hak Atas Tanah Negara dan Seri Hukum Pertanahan II- Sertipikat dan Permasalahannya**, (Jakarta, Prestasi Pustaka, 2002), hal.139.

yang hilang.

- 2) Sertipikat yang diterbitkan sebagai pengganti sertipikat yang rusak.
- 3) Sertipikat yang diterbitkan sebagai pengganti sertipikat yang dibatalkan.

Hal ini disebabkan karena sertipikat-sertipikat dimaksud diatas telah dinyatakan dan tidak berlaku sebagai tanda bukti.

- 4) Sertipikat Hak Guna Bangunan diatas Hak Milik maupun diatas Hak Pengelolaan, karena menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku, hal yang dimaksud memang dimungkinkan.

Sertipikat ganda sering terjadi di wilayah-wilayah yang masih kosong, belum dibangun dan didaerah perbatasan kota dimana untuk lokasi tersebut belum ada peta-peta pendaftaran tanahnya.

b. Faktor-Faktor Teknis Timbulnya Sertipikat Ganda

Sertipikat ganda dapat terjadi karena beberapa kekeliruan teknis sebagai berikut :

- 1) Pada waktu dilakukan pengukuran ataupun penelitian dilapangan, pemohon dengan sengaja atau tidak sengaja menunjukkan letak tanah dan batas-batas yang salah;
- 2) Adanya surat bukti atau pengakuan hak dibelakang hari terbukti mengandung ketidakbenaran, kepalsuan atau sudah

tidak berlaku lagi :

- 3) Untuk wilayah yang bersangkutan belum tersedia peta pendaftaran tanahnya²⁴.
 - 4) Kasus penerbitan lebih dari satu sertipikat atas sebidang tanah dapat pula terjadi atas tanah warisan. Latar belakang kasus tersebut adalah sengketa harta warisan yaitu oleh pemilik sebelum meninggalnya telah dijual kepada pihak lain (tidak diketahui oleh anak-anaknya) dan telah diterbitkan sertipikat atas nama pembeli, dan kemudian para ahli warisnya mensertipikatkan tanah yang sama, sehingga mengakibatkan terjadi sertipikat ganda, karena sertipikat terdahulu ternyata belum dipetakan.²⁵
- c. Upaya untuk mencegah timbulnya sertipikat ganda yaitu melalui program Pengadaan Peta Pendaftaran Tanah yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional. Namun demikian dalam melaksanakan pengadaan peta pendaftaran tanah ini memerlukan dana dan waktu, maka pengadaannya dilakukan secara bertahap melalui pendekatan pengukuran desa demi desa.

3. Proses Penyelesaian Sengketa Yang Berkaitan Dengan Sertipikat Palsu dan Sertipikat Ganda

Secara umum segala permasalahan pertanahan yang dilaporkan

²⁴ **Ibid.** hal 140-141.

²⁵ Eddy Ruchiyat, Politik **Pertanahan Sebelum Dan Sesudah Berlakunya UUPA No. 5 tahun 1960**, (Badung ; Alumni, 1995), hal 185

kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dapat diselesaikan dengan beberapa tahapan. Mekanisme penyelesaian sengketa hak atas tanah tersebut dibagi dalam beberapa tahap yaitu ;

a. Pengaduan

Dalam tahap pengaduan biasanya sengketa hak atas tanah yang berkaitan dengan Sertipikat hak Atas Tanah biasanya berisikan hal-hal dan peristiwa-peristiwa yang menggambarkan bahwa pemohon atau pengadu adalah yang berhak atas tanah yang disengketakan.

b. Penelitian

Penelitian kasus tersebut dapat dilakukan dengan :

- 1) Pengumpulan data administrasi
- 2) Penelitian fisik di lapangan.

c. Pencegahan Mutasi

Atas dasar petunjuk ataupun perintah atasan maupun berdasarkan prakarsa Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota terhadap tanah yang mengalami sengketa dapat dilakukan langkah-langkah pengamanan berupa pencegahan atau penghentian untuk sementara terhadap segala bentuk perubahan (mutasi) yang dilakukan terhadap bidang tanah tersebut.

d. Musyawarah

Langkah-langkah pendekatan terhadap para pihak yang bersengketa sering berhasil didalam penyelesaian sengketa. Pihak yang membantu penyelesaian musyawarah yaitu pihak mediator

(Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota).

Musyawarah ini harus pula memperhatikan tata cara formal yaitu :

- 1) Surat pemanggilan dari Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang kepada para pihak.
 - 2) Berita acara musyawarah
 - 3) Akta atau pernyataan perdamaian yang berguna sebagai bukti para pihak maupun pihak ketiga.
- e. Pencabutan/Pembatalan Surat Keputusan Tata Usaha Negara di bidang Pertanahan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional.
- f. Penyelesaian Melalui Pengadilan

Apabila usaha musyawarah yang telah dilakukan gagal maka kepada yang bersangkutan diserahkan untuk mengajukan masalahnya kepada Pengadilan Negeri di wilayah hukum para pihak berada.

Sambil menunggu adanya putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*In Kracht Van Gewijsde*), surat-surat tanda bukti yang diberikan berupa sertipikat hak atas tanah dikatakan sebagai alat pembuktian yang kuat, hal ini berarti bahwa keterangan-keterangan yang tercantum dalam sertipikat mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar oleh hakim selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya oleh pihak lain. Apabila pihak lain dapat membuktikan sebaliknya maka yang berwenang memutuskan alat pembuktian

mana yang benar adalah Pengadilan.²⁶

Terhadap sertipikat palsu dan sertipikat ganda, Badan Pertanahan Nasional akan mengadakan penelitian riwayat tanah maupun peruntukannya, dan dengan adanya putusan pengadilan maka badan Pertanahan Nasional membatalkan salah satu dari sertipikat tersebut.

D. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli Hak Atas Tanah

1. Pengertian Jual Beli Hak atas Tanah

a. Menurut Hukum Adat

Jual beli tanah menurut hukum adat bersifat *contant* atau tunai. Pembayaran harga dan penyerahan haknya dilakukan pada saat yang bersamaan.²⁷

Jual beli tanah dilakukan di muka Kepala Adat (Desa), dengan dilakukan di muka Kepala Adat, jual beli itu menjadi “terang”, pembeli mendapat pengakuan dari masyarakat yang bersangkutan sebagai pemilik yang baru dan akan mendapat perlindungan hukum jika dikemudian hari ada gugatan terhadapnya dari pihak yang menganggap jual beli tersebut tidak sah.

b. Menurut Hukum Barat (Kitab Undang Hukum Perdata)

Jual beli berdasarkan Pasal 1457 KUH. Perdata yaitu suatu

²⁶ Maria S.W. Sumarjono, **Puspita Serangkum Aneka Masalah Hukum Agraria**, (Yogyakarta ; Andi Offset, 1982). Hal. 26.

²⁷ Effendi Perangin, **Hukum Agraria di Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum**,(Jakarta, CV. Rajawali), Hal 16

perjanjian, dengan mana pihak yang satu (penjual) mengikatkan dirinya untuk menyerahkan (hak milik atas) suatu benda dan pihak yang lain (pembeli) untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

Pasal 1458 KUH. Perdata menyatakan, bahwa jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak pada saat mereka mencapai kata sepakat mengenai benda yang dijual belikan itu serta harganya, biarpun bendanya tersebut belum diserahkan dan harganya pun belum dibayar.

Dengan terjadinya jual beli itu saja hak milik atas benda yang bersangkutan belumlah beralih kepada pembelinya, sungguh pun misalnya harganya sudah dibayar dan kalau jual beli tersebut mengenai tanah, tanahnya sudah diserahkan kedalam kekuasaan yang membeli.

Hak Milik atas tanah tersebut baru beralih kepada pembelinya jika telah dilakukan apa yang disebut “Penyerahan Yuridis” (Juridische Levering), yang wajib diselenggarakan dengan pembuatan akta dihadapan pejabat yang berwenang yaitu Kepala Kantor Pendaftaran Tanah selaku *overschrijvings ambtenaar* menurut *overschrijvingsordonnantie* (S 1834 No. 27) pasal 1459 Kitab Undang Hukum Perdata. Jual beli dan penyerahan hak merupakan dua perbuatan hukum yang berlainan.

Penyerahan yuridisnya wajib dilakukan dengan akta *overschrijvings ambtenaar*, beralihnya hak milik atas tanah yang

dibeli itu hanya dapat dibuktikan dengan akta tersebut. Perbuatan hukum itu lazim disebut “balik nama”(overschrijvings), aktanya disebut “akta balik nama” dan pejabatnya “pejabat balik nama”²⁸.

c. Menurut Hukum Tanah Nasional (UUPA)

UUPA tidak memberi penjelasan mengenai apa yang dimaksudkan dengan jual beli tanah. Tetapi biar pun demikian mengingat bahwa hukum agraria kita sekarang ini memakai sistem dan asas-asas hukum adat, maka pengertian jual beli tanah sekarang harus pula diartikan sebagai perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik (penyerahan tanah untuk selamanya) oleh penjual kepada pembeli, yang saat itu juga menyerahkan harganya kepada penjual. Yaitu menurut pengertian Hukum Adat²⁹.

2. Para Pihak Dalam Jual Beli Hak Atas Tanah

Para pihak dalam jual beli tanah meliputi penjual dan pembeli. Penjual adalah pihak yang berjanji dan mengikatkan diri untuk menyerahkan haknya atas tanah yang bersangkutan kepada pihak lain sedangkan Pembeli adalah pihak yang berjanji dan mengikatkan diri untuk membayar harga pembelian yang telah di janjikan.³⁰

a. Penjual

Dalam pelaksanaan jual beli pihak penjual harus memenuhi syarat yaitu berhak menjual dan berwenang menjual. Siapa yang

²⁸ **Ibid.** hal 14-15

²⁹ **Ibid.** hal 13

³⁰ **Ibid.** hal 14

berhak menjual? Yaitu pemegang yang sah dari hak atas tanah tersebut (pemilik tanah). Jika pemiliknya hanya 1 orang, maka dia berhak untuk menjual tanah tersebut. Namun, jika pemiknya 2 orang, maka yang berhak menjual adalah kedua-duanya secara bersama-sama, tidak boleh salah satu seorang saja yang menjual. Contoh : tanah warisan, jual belinya harus bersama-sama atau dengan “surat persetujuan” apabila semua pemiliknya tidak dapat hadir.

Selain berhak menjual, pembeli juga harus berwenang menjual. Contohnya terhadap harta/tanah gono-gini (bersama) maka salah satu, pihak suami atau istri saja tidak berwenang menjual, bila mereka ingin menjual harus dilakukan secara bersama-sama.

b. Pembeli

Pembeli harus memenuhi syarat sebagai pemegang hak, hal tersebut harus dilihat status hak apa yang akan dibeli. Syarat pembeli untuk tanah-tanah hak milik harus memenuhi Pasal 21 UUPA yaitu WNI tunggal, Badan Hukum melalui PP 38 tahun 1963 yaitu Bank-Bank Pemerintah, Koperasi Pertanian, Lembaga-Lembaga Keagamaan, Lembaga-Lembaga Sosial, apabila ketentuan ini dilanggar akibatnya terkena ketentuan Pasal 26 ayat (2) UUPA yaitu bahwa “ setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang

dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga negara yang disamping kewarganegaraan indonesia mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh pemerintah termaksud dalam pasal 21 ayat (2), adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

c. Objek Jual Beli Hak Atas Tanah

Objek jual beli tanah adalah tanah/hak atas tanah, yang harus diperhatikan terhadap diperhatikan terhadap tanahnya yaitu mengenai :

- 1) Letak, dari aspek yuridis, letak tanah terkait dengan kewenangan PPAT mana yang berhak untuk membuat akta. Saksi-saksi khusus untuk tanah yang belum bersertipikat Kades dan Pamong Desa dimana terletak tanah berada wajib menjadi saksi dalam proses jual beli tanah. Sedangkan untuk tanah bersertipikat adalah orang-orang yang memenuhi syarat-syarat umum sebagai saksi.
- 2) Luas tanah dan batas-batasnya, khususnya untuk tanah-tanah yang belum bersertipikat, karena biasanya alat buktinya berupa petuk pajak, letter c/d, girik, dll. Pada saat

dilakukan pengukuran luas tanah menjadi berkurang/ bertambah.

- 3) Haknya, apa hak atas tanah yang akan dijual? Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha atau Hak Pakai, karena ada status tanah-tanah yang tidak dapat diperjual belikan, antara lain tanah wakaf dan tanah negara.

Jenis tanah yang akan dibeli dapat berupa tanah pertanian dapat juga tanah perumahan.

- a) Tanah pertanian meliputi tanah sawah dan tanah kering.

Jual Beli terhadap tanah pertanian diperlukan ijin dari pejabat yang berwenang yaitu Badan Pertanahan Nasional. Tujuan ijin adalah untuk meneliti kembali apakah pembeli berhak/tidak dan tidak melanggar ketentuan yang berlaku, antara lain tentang pembatasan maksimal kepemilikan tanah-tanah pertanahan (5 hektar), larangan kepemilikan tanah absentee.

- b) Tanah Perumahan.

Untuk tanah perumahan ijin diperlukan apabila membeli bidang tanah yang ke 6 (enam). Tujuan ijin disini adalah untuk meneliti kembali syarat-syarat pemegang hak atas tanah. Dan untuk membatasi

ekonomi kuat yang melakukan akumulasi tanah untuk keperluan spekulasi.

d. Prosedur Jual Beli Hak Atas Tanah

Jual Beli menurut Hukum Tanah Nasional harus dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT).

1) Prosedur jual beli untuk tanah yang bersertipikat :

Syarat-syarat jual beli yang sudah memiliki sertipikat, antara lain :³¹

- a) Penjual dan pembeli datang ke kantor PPAT, mereka masing-masing dapat diwakili oleh seorang kuasa.
- b) Surat-surat yang harus diserahkan kepada PPAT yaitu :
 - (1) Sertipikat tanah yang hendak dijual.
 - (2) Surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan, bahwa obyek tanah yang akan dijual tidak dalam keadaan sengketa kepemilikan atau tidak sedang dijaminakan karena sita pengadilan.
 - (3) Surat tanda bukti pembayaran pendaftaran jual beli yang akan diadakan itu.
 - (4) Setelah menerima surat-surat yang

³¹ **Ibid**, hal 18-20

diperlukan, PPAT membuat akta jual beli dengan dihadiri oleh dua orang saksi.

- (5) Pengecekan setipikat di Kantor Pertanahan.
- (6) Akta jual beli berserta sertipikat dan warkah-warkahnya (KTP, KK, Surat Nikah) yang diperlukan untuk pembuatan akta itu, oleh PPAT segera diserahkan kepada Kantor Pertanahan.
- (7) Setelah menerima dan memeriksa segala surat yang bersangkutan, selanjutnya pendaftaran jual beli itu dalam buku tanah yang bersangkutan dan pencoretan nama penjual dan pencantuman nama pembeli dalam sertipikat.

2) Prosedur jual beli untuk tanah yang belum bersertipikat :

Syarat-syarat jual beli yang belum memiliki sertipikat, antara lain :³²

- a) Penjual dan pembeli datang ke kantor PPAT , mereka masing-masing dapat diwakili oleh seorang kuasa.
- b) Surat-surat yang harus diserahkan kepada PPAT

³² **Ibid**, hal 21-23

yaitu :

- (1) Surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan, bahwa hak atas tanah itu belum mempunyai sertipikat, bahwa obyek tanah yang akan dijual tidak dalam keadaan sengketa kepemilikan atau tidak sedang dijaminkan karena sita pengadilan.
- (2) Selain surat keterangan atau pernyataan tersebut perlu diserahkan juga surat bukti hak milik (biasanya petuk pajak bumi, letter c/d, girik) dan keterangan Kepala Desa yang membenarkan surat bukti hak itu, yang dikuatkan oleh camat.
- (3) Surat pernyataan penguasaan fisik sporadik yang dibuat oleh yang bersangkutan dengan dihadiri oleh dua orang saksi dan pegawai kelurahan dan ketahui oleh Kepala Desa.
- (4) Setelah menerima surat-surat tersebut, maka dapat dibuat akta jual belinya.
- (5) Saksi harus Kepala Desa dan seorang anggota pemerintahan desa dimana tanah itu terletak dan aktanya dibuat oleh PPAT Camat.

E. Tinjauan Umum Tentang PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah)

1. Pengertian dan Dasar Hukum PPAT

Perintah Pasal 7 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 telah ditindak lanjuti oleh Pemerintah dengan menerbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1997 tentang Peraturan Jabatan PPAT. Selain itu, diterbitkan pula 2 (dua) peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan jabatan PPAT, yaitu :

- a. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1999 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1997 tentang Peraturan Jabatan PPAT
- b. Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1999 tentang Penetapan Formasi PPAT.

Dalam Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 2007, menjelaskan pengertian PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akata otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

2. Macam-Macam PPAT

Dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1999 didefinisikan tentang hal-hal yang berkaitan dengan jabatan PPAT, sebagai berikut :

- a. Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.
- b. PPAT Sementara adalah pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.
- c. PPAT Khusus adalah pejabat Badan pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas pemerintah tertentu.

Dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1999 didefinisikan tentang hal-hal yang berkaitan dengan jabatan PPAT, sebagai berikut :

- a. Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.
- b. PPAT Sementara adalah pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.
- c. PPAT Khusus adalah pejabat Badan pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT

dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas pemerintah tertentu.

Mengenai Camat sebagai PPAT ini dapat dilihat dari penjelesan berikut yang menyatakan bahwa “ Dimana untuk suatu daerah kecamatan belum diangkat seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah. Maka camat yang mengepalai Wilayah kecamatan tersebut untuk sementara ditunjuk karena jabatannya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah.³³

Dari penjelasan tersebut dapat dipahami bahwa camat sebagai PPAT ini adalah sifatnya sementara mengingat belum cukup tersedianya PPAT. “ Jika untuk kecamatan itu telah diangkat seorang PPAT maka camat yang bersangkutan tetap menjadi PPAT sementara, sampai ia berhenti sebagai camat dari kecamatan itu.”

Selain itu dalam Pasal 7 ayat (2) PP.No. 24 tahun 1997 ditentukan bahwa “Untuk desa-desa wilayah terpencil, Menteri dapat menunjuk PPAT sementara “. Yang dapat ditunjuk sebagai PPAT sementara itu adalah Pejabat Pemerintah yang menguasai daerah yang bersangkutan, yaitu Kepala Desa.

3. Tugas dan Fungsi PPAT

a. Tugas PPAT

Pada dasarnya tugas PPAT adalah membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebutkan dalam Pasal 19 PP No. 10/1961, serta membantu pihak-pihak yang melakukan perbuatan hukum itu mengajukan

³³ Departemen Dalam Negeri Direktorat Agraria, **Buku Petunjuk Bagi PPAT**, (Jakarta; Yayasan Husada Bina Sejahtera, 1982). Hal. 68

permohonan izin hak dan permohonan penegasan konversi serta pendaftaran hak sebagai yang disebut di dalam peraturan Menteri Pertanian dan Agraria No. 2 tahun 1962³⁴.

Secara rinci tugas pokok PPAT, diatur dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1999, sebagai berikut :

- 1) PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.
- 2) Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:
 - a) Jual beli
 - b) Tukar menukar
 - c) Hibah
 - d) Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng)
 - e) Pembagian Hak bersama
 - f) Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik
 - g) Pemberian Hak Tanggungan
 - h) Pemberian Kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

³⁴ Effendi Perangin, **Op.Cit.** hal 6

Dalam Pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 dinyatakan sebagai berikut : “Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundangan-undangan yang bersangkutan”. Menurut peraturan pemerintah ini ditegaskan pula bahwa peralihan dan pembebanan hak atas tanah hanya dapat didaftar apabila dibuktikan dengan akta PPAT.

Selanjutnya, dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dinyatakan sebagai berikut :

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan 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 mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.

b. Fungsi PPAT

PPAT sudah dikenal sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang merupakan peraturan pendaftaran tanah sebagai pelaksanaan Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria atau yang lebih dikenal dengan Undang-undang Pokok Agraria. Di dalam peraturan pemerintah tersebut PPAT disebutkan sebagai pejabat yang berfungsi membuat akta yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan hak baru atau membebaskan hak atas tanah.

Fungsi PPAT lebih ditegaskan lagi dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menggantikan Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961, yaitu sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah, pembebanan hak atas tanah, dan akta-akta lain yang diatur dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan pendaftaran tanah dengan membuat akta-akta yang akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah.

4. Peran, Kewenangan Dan Kewajiban PPAT

a. Peran PPAT

Di dalam pelaksanaan administrasi pertanahan data

pendaftaran tanah yang tercatat di Kantor Pertanahan harus selalu sesuai dengan keadaan atau status sebenarnya mengenai bidang tanah yang bersangkutan, baik yang menyangkut data fisik bidang tanah tersebut, maupun mengenai hubungan hukum yang menyangkut bidang tanah itu, atau data yuridisnya. Dalam hubungan dengan pencatatan data yuridis ini, khususnya pencatatan perubahan data yuridis yang sudah tercatat sebelumnya, peranan PPAT sangatlah penting.

Dalam peningkatan sumber penerimaan negara dari pajak, PPAT juga berperan besar karena mereka ditugaskan untuk memeriksa telah dibayarnya Pajak Penghasilan (PPH) dari penghasilan akibat pemindahan hak atas tanah dan Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan sebelum membuat akta. Mengingat fungsi PPAT yang cukup besar dalam bidang pelayanan masyarakat dan peningkatan sumber penerimaan negara yang kemudian akan merupakan pendorong untuk peningkatan pembangunan nasional, maka perlu diterbitkan Peraturan Pemerintah tersendiri untuk jabatan PPAT.

b. Kewenangan PPAT

Wewenang PPAT diatur dalam Pasal 3 dan Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 199, antara lain :

- 1) Pasal 3 ayat (2) : PPAT khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya.
- 2) Pasal 4 ayat (1) : PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.
- 3) Pasal 4 ayat (2) : Akta tukar menukar, akta pemasukan ke dalam perusahaan, dan akta pembagian hak bersama mengenai beberapa hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang tidak semuanya terletak di dalam daerah kerja seorang PPAT dapat dibuat oleh PPAT yang daerah kerjanya meliputi salah satu bidang tanah atau satuan rumah susun yang haknya menjadi obyek perbuatan hukum dalam akta.

c. Kewajiban PPAT

Pada dasarnya kewajiban PPAT adalah menyelenggarakan suatu daftar dari akta-akta yang dibuatnya yang contohnya dilampirkan pada Peraturan Menteri Agraria Nomor 10 tahun 1961, serta menyimpan asli dari akta-akta yang dibuatnya³⁵.

Secara rinci dalam Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, diatur kewajiban

³⁵ **Ibid**, hal 7

PPAT dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah, sebagai berikut:

- 1) Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar.
- 2) PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada para pihak yang bersangkutan.

Dalam Pasal 24 ayat (1, 2 dan 3) Peraturan Menteri Agraria Nomor 4 tahun 1999, diatur kewajiban PPAT untuk memberikan laporan bulanan, antara lain sebagai berikut:

- 1) PPAT wajib menyampaikan laporan bulanan mengenai semua akta yang dibuatnya selambat-lambatnya setiap tanggal 10 bulan berikutnya kepada Kepala Kantor Pertanahan, dan Kepala Kantor Wilayah.
- 2) PPAT wajib menyampaikan laporan mengenai Akta Jual Beli, Akta Tukar menukar, Akta Hibah, Akta Pemasukan Kedalam Perusahaan, Akta Pembagian Harta Bersama, Akta Pemberian Hak Pakai Bangunan Atas Tanah Hak Milik, dan Akta Pemberian Hak Pakai Atas Tanah Hak

Milik Kepada Kepala Kantor Pelayanan Paja Bumi Dan Bangunan dan Kepala Kantor Pelayanan Pajak.

- 3) Dalam hal PPAT mempunyai daerah kerja melebihi wilayah kerja satu Kantor Pertanahan, kepada Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan disampaikan laporan mengenai akta yang menyangkut objek yang ada di wilayah kantor pertanahan tersebut.

5. Daerah Kerja PPAT

Daerah kerja PPAT adalah suatu wilayah yang menunjukkan kewenangan seorang PPAT untuk membuat akta mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang terletak di dalamannya.

Dalam Pasal 12 Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998, menjelaskan tentang daerah kerja PPAT, antara lain :

- a. Daerah kerja PPAT adalah satu wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.
- b. Daerah kerja PPAT sementara dan PPAT khusus meliputi Wilayah kerjanya sebagai Pejabat Pemerintah yang menjadi dasar penunjukannya.

Dalam Pasal 12 Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998, menjelaskan tentang daerah kerja PPAT, antara lain :

- a. Apabila suatu wilayah Kabupaten/Kota di pecah menjadi 2 (dua) bagian atau lebih wilayah Kabupaten/Kota, maka dalam waktu 1 (satu) tahun sejak diundangkannya Undang-Undang tentang

pembentukan Kabupaten/Kota yang baru PPAT yang daerah kerjanya adalah Kabupaten/ Kota semula harus memilih salah satu wilayah Kabupaten/Kota sebagai daerah kerjanya. Dengan ketentuan bahwa apabila pemilihan tersebut tidak dilakukan pada waktunya, maka mulai 1 (satu) tahun sejak diundangkannya Undang-Undang pembentukan Kabupaten/Kota baru tersebut daerah kerja PPAT yang bersangkutan hanya meliputi wilayah Kabupaten/Kota letak Kantor PPAT yang bersangkutan.

- b. Pemilihan daerah kerja sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku dengan sendirinya mulai 1(satu) tahun sejak diundangkannya Undang-Undang pembentukan Kabupaten/ Kota yang baru.

6. Sanksi PPAT

Dalam Pasal 10 ayat (1 dan 2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998, menjelaskan tentang Sanksi PPAT, antara lain :

- a. PPAT diberhentikan dengan hormat dari jabatannya karena :
 - 1) Permintaan sendiri
 - 2) Tidak lagi mampu menjalankan tugasnya karena keadaan kesehatan badan atau kesehatan jiwanya. Setelah dinyatakan oleh tim pemeriksa kesehatan yang berwenang atas permintaan Menteri atau pejabat yang ditunjuk.

- 3) Melakukan pelanggaran ringan terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT.
 - 4) Diangkat sebagai pegawai negeri sipil atau TNI/Polisi
- b. PPAT diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya, karena :
- 1) Melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT.
 - 2) Dijatuhi hukuman kurungan/penjara karena melakukan kejahatan perbuatan pidana yang diancam dengan hukuman kurungan atau penjara selama-lamanya 5 (lima) tahun atau lebih berat berdasarkan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap.

Dalam Pasal 11 Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998, menjelaskan tentang Sanksi PPAT, antara lain :

- 1) PPAT dapat diberhentikan untuk sementara dari jabatannya sebagai PPAT karena sedang dalam pemeriksaan pengadilan sebagai terdakwa suatu perbuatan pidana yang diancam dengan hukuman kurungan atau penjara selama-lamanya 5 (lima) tahun atau lebih berat.
- 2) Pemberitahuan sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku sampai ada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.

BAB III.

METODE PENELITIAN

A. Metode Pendekatan

Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan metode pendekatan *Yuridis Normatif* yaitu penelitian yang dilakukan dengan meneliti bahan pustaka atau data sekunder³⁶. Penelitian ini meninjau dari pertimbangan-pertimbangan hukum serta putusan hakim dalam mengambil keputusan dan dikaji dari sisi hukum pertanahan.

B. Spesifikasi Penelitian

Pada dasarnya penelitian ini merupakan gabungan dari penelitian kepustakaan dan penelitian lapangan. Selain itu penelitian ini bersifat *deskriptif analitis*. Dikatakan deskriptif, karena penelitian ini menyajikan data sekunder mengenai permasalahan yang berkenaan dengan perlindungan hukum dalam penerbitan sertipikat hak atas tanah. Dikatakan analisis, karena selain menggambarkan fakta-fakta yang diperoleh dari lapangan, juga dilakukan analisis yang dikaitkan dengan norma hukum pertanahan yang berlaku.

C. Objek Penelitian

Objek dalam penelitian ini adalah timbulnya sertipikat ganda sehingga menjadi sengketa perdata di bidang pertanahan yang telah diperiksa dan diadili, mulai dari Pengadilan Negeri Kabupaten Tangerang, kemudian banding di

³⁶ Soerjono Soekanto, **Penelitian Hukum Normatif**, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2004), hal 11.

Pengadilan Tinggi di Bandung, dan kasasi di Mahkamah Agung, dengan hasil-hasil putusan tercantum dalam :

1. Putusan Nomor : 108/PDT.G/1994/PN/TNG dari Pengadilan Negeri Tangerang.
2. Putusan Reg. No : 416/LDT/1995/PT.Bdg dari Pengadilan Tinggi Di Bandung.
3. Putusan Reg. No : 1247 K/Pdt/1998 dari Mahkamah Agung.

D. Metode Pengumpulan Data

Sumber data utama dalam penelitian ini adalah data sekunder atau yang lazim disebut data kepustakaan, sehingga pada tahap awal untuk memperoleh data ditempuh dengan melakukan studi pustaka (*library research*). Selain itu, mengingat penelitian ini merupakan studi kasus dari suatu peradilan perdata, maka data yang dikumpulkan hampir seluruhnya merupakan data sekunder. Dengan demikian tidak ada metode pengambilan sampel dan teknik pengumpulan data primer yang perlu diungkapkan. Metode pengumpulan data dilakukan dengan teknik dokumentasi, yaitu semata-mata bersumber pada peraturan perundang-undangan dan keputusan-keputusan lembaga peradilan dalam menyelesaikan sengketa pertanahan. Secara ringkas dokumentasi data tersebut dapat diuraikan sebagai berikut:

1. Peraturan Perundang-undangan.

Peraturan perundang-undangan yang menjadi bahan acuan untuk studi kasus ini antara lain meliputi :

- a. Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945, beserta seluruh amandemennya.
- b. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.
- c. Undang Undang Nomor 41 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.
- d. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- e. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan pemerintah Nomor 24 tahun 1997.
- f. Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

2. Putusan Lembaga Peradilan

Putusan lembaga peradilan yang berkaitan dengan studi kasus ini terdiri dari :

- a. Putusan Nomor : 108/PDT.G/1994/PN/TNG dari Pengadilan Negeri Tangerang.
- b. Putusan Reg. No : 416/LDT/1995/PT.Bdg dari Pengadilan Tinggi Di Bandung.
- c. Putusan Reg. No : 1247 K/Pdt/1998 dari Mahkamah Agung.

3. Dokumen Yuridis Yang Terkait

Dokumen yuridis yang terkait dalam penelitian ini adalah berbagai

foto copy bukti yuridis yang diajukan baik oleh pihak penggugat dan para tergugat dan turut Tergugat.

E. Metode Analisis Data

Data yang diperoleh dalam penelitian ini diolah dan dianalisis dengan menggunakan metode *kualitatif normatif*, artinya data yang diperoleh sejauh mungkin disusun secara sistematis dan lengkap. Untuk itu pada tahap analisis data akan diawali dengan tahap kodifikasi fakta-fakta baik fakta yang bersifat yuridis maupun fakta yang bersifat non yuridis. Fakta-fakta yuridis tersebut disusun berdasarkan tingkat relevansi dengan permasalahan hukumnya. Dalam analisis ini juga akan dirumuskan intisari putusan, baik sejak peradilan tingkat pertama, tingkat banding sampai dengan tingkat kasasi, serta menyajikan berbagai pertimbangan hukum yang menjadi dasar putusan pengadilan.

Selanjutnya, akan dilakukan pembahasan/analisis terhadap putusan pengadilan dikaitkan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, asas-asas hukum, teori-teori hukum, serta doktrin-doktrin hukum yang relevan, dengan memperhatikan penafsiran dan konstruksi hukum.

Kemudian untuk menarik kesimpulan dapat menggunakan metode metode deduktif dan metode induktif, penarikan kesimpulan secara deduktif yakni penarikan kesimpulan dari hal yang bersifat umum menuju hal yang bersifat khusus. Secara induktif adalah menarik kesimpulan dengan cara yang berangkat dari pengetahuan yang khusus kemudian menilai suatu kejadian yang umum.

Penelitian ini menggunakan metode penarikan kesimpulan yang *deduktif*, yaitu menilai suatu kejadian yang bersifat umum menuju ke sifat khusus.

BAB IV.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Kasus Sengketa Perdata Timbulnya Sertipikat Ganda Dalam Jual beli Tanah.

A.1. Kasus Posisi Perkara No. 108/PDT.G /1994/PN.TNG

A.1.a. Pihak-Pihak Yang Berperkara

A.1.a.1) Identitas Penggugat.

Dalam kasus perdata ini sebagai Penggugat adalah bernama Santoso Panji yang bertempat tinggal di jalan Simprug Garden IV Kav. B 9 Jakarta Selatan. Dalam kasus ini pihak penggugat (Santoso Panji) memberi kuasa kepada Otto Cornelis Kaligis, SH. & Associates, berkantor di jalan Majapahit Permai blok B 123, Jakarta Pusat berdasarkan surat kuasa khusus, tertanggal 25 Maret 1994, no. 090/SK.III/1994, untuk berpekara di Pengadilan Negeri Tangerang.

A.1.a.2) Identitas Tergugat

Pihak Tergugat pada perkara perdata ini sebanyak 7 (tujuh) pihak dan Turut Tergugat sebanyak 3 (tiga) pihak, dengan identitas sebagai berikut :

a) Tergugat I

Haji Akmal Yatim Bertempat tinggal di jalan Petogogan I Rt. 009/001, Kelurahan Gandaria Utara, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan.

b) Tergugat II

Nyonya Elna Dessy Askar, bertempat tinggal di jalan Rarahan, Cibodas Dauwan, Villa Palem 4, Cimacan-Cianjur, dalam hal ini memberi kuasa kepada S.J. Silalahi, beralamat di jalan Latumeten I/II A Rt. 02/05 Jakarta Barat, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 1 Agustus 1994 beracara berdasarkan surat kuasa insidentil no. 2f/IZ.Inadt/1994/PN/TNG. Tertanggal 22 Agustus 1994.

c) Tergugat III

Pemerintah Republik Indonesia cq. Badan Pertanahan Nasional cq. Kantor wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat cq. Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, yang beralamat di jalan Perintis Kemerdekaan kav. 5, Tangerang, dalam hal ini memberi kuasa kepada : 1. Budi Rachman, SH, 2. Edi Hartono, 3. Darminto, masing-masing selaku Pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, berdasarkan surat kuasa khusus, tertanggal 6 Juni 1994.

d) Tergugat IV

Santoso Panji, Bertempat tinggal di jalan Permai I/3 Rt. 06/08, Desa Pisangan, kecamatan Ciputat, Tangerang.

e) Tergugat V

Eddy Yusuf, Bertempat tinggal di jalan Dr. Saharjo Gang Lontar IV Jakarta Selatan.

f) Tergugat VI

Pemerintah Republik Indonesia cq. Departemen Dalam Negeri cq.
Pemerintah Tingkat II Tangerang cq. Kecamatan Ciputat
Kabupaten DT.II Tangerang, Beralamat di jalan KH. Dewantoro
No. 3 Ciputat Tangerang.

g) Tergugat VII

Drs. Obun Burhanudin, Bertempat tinggal di jalan Cidurian No. 7
Cipayung, Kecamatan Ciputat, Tangerang.

A.1.a.3) Identitas Turut Tergugat

a) Turut Tergugat I

Nyonya Liana Widyati, Beralamat di jalan bandeng II/9 B, Pulo
Gadung, Jakarta Timur.

b) Turut Tergugat II

Nyonya Santi Widyarini Budiwardhana, Bertempat tinggal di jalan
Pulomas III/F, Jakarta Timur.

c) Turut Tergugat III

PT. Bank Internasional Indonesia, Kantor Cabang Panglima Polim,
Jakarta, Berkedudukan di jalan Panglima Polim Raya 79, Jakarta
Selatan, berdasarkan surat kuasa khusus, tertanggal 4 juli 1994 No.
SK.94.052/DIRKR-SYS, dalam hal ini memberi kuasa kepada : 1.
Iswandari Jusuf, SH, 2. Ike Hasanah, SH, 3. Daisy Ningsih, SH, 4.
Bakdiatun, SH, masing-masing sebagai karyawan PT. Bank
Internasional Indonesia.

A.1.b. Duduknya Perkara

A.1.b.1) Dasar Gugatan Penggugat

- a) Penggugat (Santoso Panji) adalah pemilik sah dari 2 bidang tanah yaitu, tanah seluas 2.324 M2, berdasarkan sertipikat Hak Milik No. 360/pondok ranji dan tanah seluas 460 M2, berdasarkan sertipikat Hak Milik No. 666/pondok ranji, yang kedua-duanya terletak di Desa Pondok Ranji, Kecamatan Ciputat, Tangerang.
- b) Tanah-tanah tersebut dibeli Penggugat dari Turut Tergugat I (Liana widyati), sesuai dengan Akta Jual Beli No. 010.05/CPT.037/1985 dan Akta Jual Beli No. 011.05/CPT.038/1985, tertanggal 15 mei 1985 yang dibuat dihadapan Chusnuduri Atmadiredja, PPAT Kecamatan Ciputat, Kabupaten Tangerang.
- c) Penggugat selaku pemilik tanah yang sah dan melakukan kewajibannya dengan melakukan perubahan nama pemilik dari Turut Tergugat I (Liana Widyati) menjadi nama Penggugat (Santoso Panji) atau Balik Nama serta membayar pajak bumi dan bangunan atas kedua bidang tanah tersebut sampai saat ini.
- d) Ternyata diatas tanah-tanah milik penggugat telah berdiri bangunan secara melawan hak dan tanpa sepengetahuan penggugat (Santoso Panji), ketika penggugat bermaksud untuk melakukan pendaftaran tanah yang dibelinya untuk dibalik nama atas sertipikat tanah hak miliknya kepada Tergugat III (Kantor Petanahan Kabupaten Tangerang), ternyata kedua sertipikat asli milik penggugat yang sah

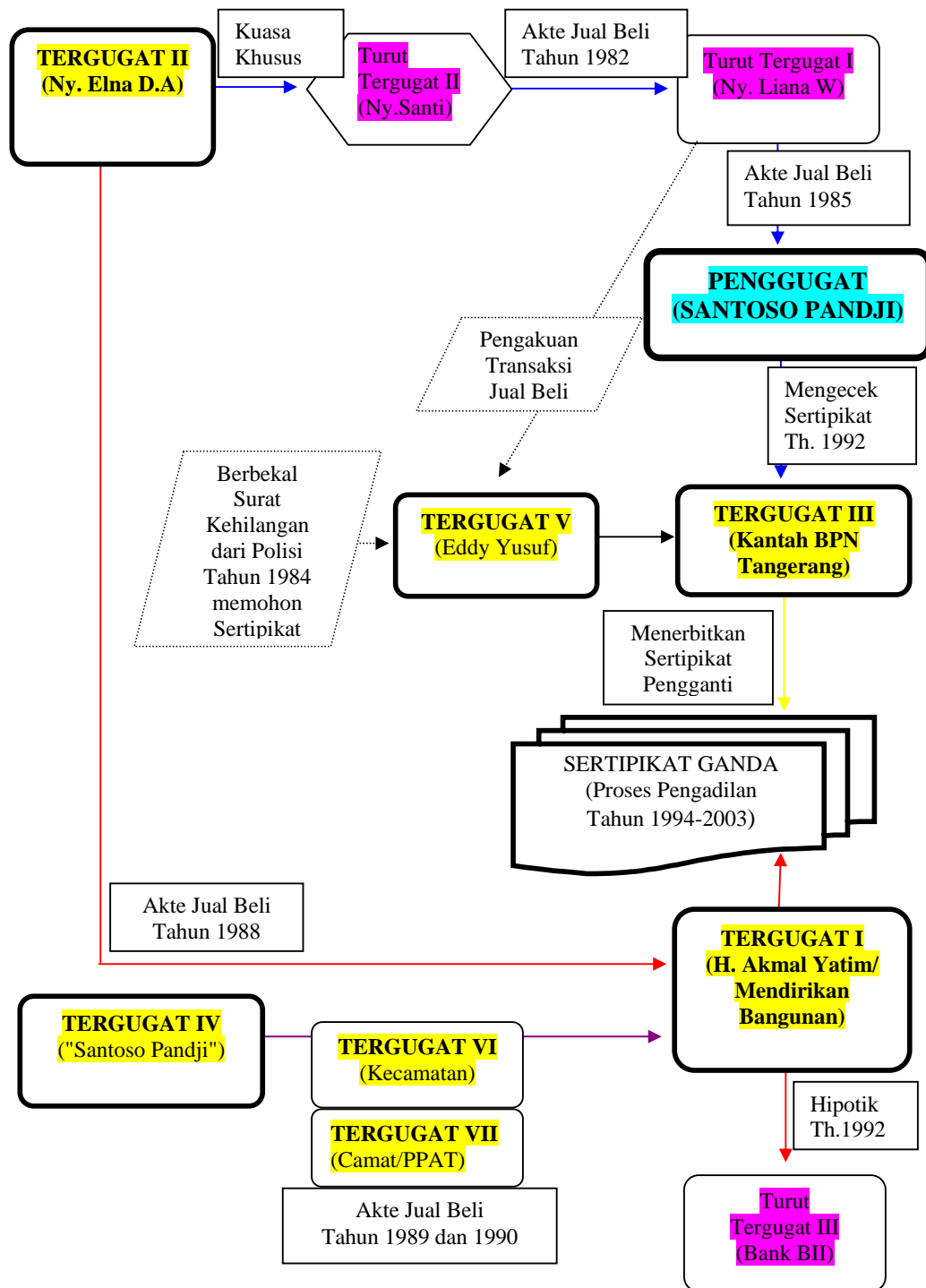
atas nama Ny. Hartatiningsih tersebut ditahan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang dengan alasan akan diadakan penelitian lebih lanjut, karena kedua sertipikat tersebut telah dinyatakan hilang dan telah diterbitkan sertipikat pengganti/baru atas nama Santoso Panji/fiktif.

- e) Berdasarkan Surat Tanda Penerimaan Laporan Kehilangan Barang, tertanggal 5 Maret 1985 dari Polda Metro Jaya yang dilakukan oleh Tergugat V(Eddy Yusuf) yang sama sekali tidak mempunyai hak apapun atas tanah-tanah yang tersebut. Padahal kenyataannya sertipikat atas kedua bidang tanah tersebut masih berada di tangan Penggugat (Santoso Panji) yang berdasarkan transaksi jual beli antara pemilik lama yaitu Turut Tergugat I dengan Penggugat.
- f) Penggugat menolak diterbitkannya sertipikat pengganti dan ditahannya sertipikat asli milik Penggugat oleh Tergugat III, karena Penggugat tidak pernah merasa kehilangan sertipikat dan Penggugat tidak pernah mengalihkan hak atas kedua bidang tanah tersebut kepada pihak lain.
- g) Dengan adanya pemekaran Desa , maka sertipikat hak Miliik No. 601/Rengas dan No.594/Rengas, yang terletak di jalan cemara Rw. 11, Desa Rengas, Ciputat, Tangerang dirubah sesuai dengan sertipikat aslinya yaitu sertipikat No.360/Pondok Ranji dan No. 666/Pondok Ranji, yang keduanya atas nama Penggugat.

- h) Penggugat akhirnya mengetahui, bahwa Tergugat II (Elna Dessy Askar) mengalihkan hak atas tanah-tanah yang notabene adalah milik sah dari Penggugat kepada Tergugat I (H. Akmal Yatim) berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli No. 29 dan 30, tanggal 9 nopember 1988 (untuk tanah Hak Milik No.360/Pondok ranji dan 666/Pondok Ranji), dihadapan Chufra Hamal, SH. Notaris Di Jakarta.
- i) Selain itu Tergugat I telah melakukan transaksi jual beli atas obyek yang sama dengan seseorang yang mengaku Santoso Panji/fiktif (tergugat IV) selaku pihak penjual dan Tergugat selaku pihak pembeli, sesuai dengan Akte Jual Beli tertanggal 26 februari 1990 No. 590/482/JB/KEC.CPT/1990 dan Akte Jual Beli tertanggal 5 september 1989 No. 590/1621/JB/KEC.CPT/1989, yang dibuat dhadapan Camat/PPAT Kecamatan Ciputat, Tangerang yaitu Drs. Obun Burhanudin (Tergugat VII)
- j) Diketahui Penggugat dari Tergugat III, bahwa kedua sertipikat tanah tersebut telah dibebai Hipotik untuk kepentingan tergugat I, berdasarkan Akta Hipotik tertanggal 29 september 1992 No. 1825/135/Ciputat/ HP/1992, oleh Turut Tergugat III (Bank Internasional Indonesia) .

Secara skematis duduknya perkara dari sengketa perdata timbulnya sertipikat ganda dalam jual beli tanah ini disajikan dalam **Gambar 1**.

Gambar 1. Skema Duduknya Perkara No. 108/PDT.G /1994/PN.TNG.



A.1.b.2) Jawaban Tergugat

Perlu dikemukakan terlebih dulu bahwa tidak seluruh pihak Tergugat dan Turut Tergugat hadir ataupun memberikan jawaban tertulis dalam persidangan di Pengadilan Negeri Tangerang. Para pihak Tergugat dan Turut Tergugat yang tidak hadir dan tidak memberikan jawaban tertulis adalah Tergugat IV (Santoso Panji/fiktif), Tergugat V (Eddy Yusuf), Tergugat VI (Kecamatan Ciputat, Kabupaten Tangerang), Turut Tergugat I (Ny. Liana Widyati) dan Turut Tergugat II (Ny. Santi Widyarini Budhiwardhana). Sementara itu, Tergugat VII (Drs Obun Burhanudin) pernah hadir tetapi tidak memberikan jawaban tertulis. Oleh karena itu, hanya ada 3 (tiga) pihak Tergugat dan 1 (satu) pihak Turut Tergugat yang hadir dan memberikan jawaban tertulis. Secara ringkas jawaban tertulis dari para pihak Tergugat dapat diuraikan sebagai berikut:

Tergugat I telah mengajukan jawaban tertulisnya dari Penggugat antara lain :

- a) Tergugat I (H. Akmal Yatim) tidak mengenal Penggugat, karena tidak ada hubungan hukum.
- b) Tergugat I dan Tergugat II (Ny. Elna Desy Askar) pernah membuat Akta pengikatan jual beli di hadapan Notaris CHUFRAN HAMAL, SH. di Jalan Cideng Jakarta Barat dengan akta No.29 dan 30 yang masing-masing tertanggal 9 Nopember 1988, dalam keadaan sertipikat No. 360/ Pondok Ranji dan No. 666/ Pondok Ranji

hilang. Akan tetapi selanjutnya tidak ada penyelesaian dari Tergugat II sehingga proses tidak berlanjut sebagaimana mestinya. Dimana oleh Tergugat I telah membayar tunai harga tanah-tanah tersebut sebesar Rp. 35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah) ;

- c) Munculnya seorang yang mengaku bernama Santoso Panji (Tergugat IV) yang mengaku sebagai pemilik tanah yang sah atas tanah sengketa dan menyatakan bahwa sertipikat tanah milik No. 360/Ponjok Ranji dan sertipikat No. 666/Pondok Ranji atas namanya sendiri telah hilang dan melaporkannya kepada pihak yang berwajib dan telah terbit dalam Berita Negara RI No.13/ 1989 dan Berita Negara RI No. 22/1989.
- d) Telah dilakukannya balik nama dari Tergugat IV (santoso panji/fiktif) kepada Tergugat I (H. Akmal Yatim) oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tangerang, maka tanah sengketa secara hukum sah menjadi milik Tergugat I.
- e) Berdasarkan Surat kepala Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tangerang No.630.1/717/04.VIII-1993 tanggal 11 agustus 1993 yang menyatakan bahwa hak milik No.601/Rengas dan No. 594/Rengas, atas nama H. Akmal Yatim(Tergugat I) memang Terdaftar di Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, yang didalamnya dibebani Hipotik oleh Bank Internasional Indonesia yang berkedudukan di Jakarta.

Tergugat II (Ny. Elna Desy Askar), telah mengajukan jawaban tertulisnya dari Penggugat antara lain :

- a) Tergugat II adalah pemilik sah dari 2 (dua) bidang tanah hak milik sertipikat No. 360/Pondok Ranji dan sertipikat No.666/Pondok Ranji.
- b) Kuasa khusus No. 10 tertanggal 15 Maret 1982 yang dibuat oleh Notaris Maria Kristiana Soeharyo, SH. kepada Ny. Santhi Widyarini Budhiwardhana (Turut Tergugat II), Tergugat II sebagai pemberi kuasa tidak pernah menyerahkan sertipikat asli kepada Turut Tergugat II, melainkan hanya fotocopy sertipikat dan fotocopy jual belinya.
- c) Tergugat II telah kehilangan sertipikat asli No.360/Pondok Ranji dan No. 666/Pondok Ranji, kemudian telah melaporkan kepada kepolisian serta melakukan pemblokiran kepada Badan Pertanahan Kabupaten Tangerang.
- d) Berdasarkan fakta di atas, Ny. Liana Widyati (Turut Tergugat II) yang menjual tanah tersebut kepada Penggugat (Santoso Panji) dengan Akta Jual Beli No. 010.05/CPT.037/85 dan No. 011.05/CPT.038/85 tertanggal 15 Mei 1985 dihadapan Notaris Chusunuduri Atmadireja, transaksi tersebut sama sekali tidak berdasarkan hukum demikian harus dibatalkan demi hukum.

- e) Tergugat II (Elna Dessy Askar) adalah pemilik sah atas tanah-tanah yang disengketakan, dengan demikian Penggugat tidak punya dasar hukum untuk memperkarakannya ke Pengadilan.

Tergugat III (Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang) telah mengajukan jawaban tertulisnya dari Penggugat antara lain :

- a) Tergugat III (Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang) telah menerbitkan sertipikat bagi tanah yang terdaftar telah memenuhi syarat formal dan sesuai dengan prosedur, berdasarkan ketentuan yang berlaku.
- b) Tergugat III menolak dengan tegas terhadap permohonan sertipikat, jika masih terdapat perselisihan, baik perselisihan secara yuridis ataupun mengenai objek tanahnya, sehingga kepada pihak yang bersangkutan disarankan untuk meminta putusan hakim terlebih dahulu.
- c) Tergugat III meragukan Penggugat (Santoso Panji), apakah ia sebagai pemilik tanah yang menjadi obyek sengketa, karena sangat mustahil, bahwa Penggugat mengaku sebagai pemilik tanah dari tahun 1985 dan hingga saat ini tidak tahu tentang letak lokasi tanah tersebut dan Penggugat juga tidak pernah menikmati tanah tersebut, untuk itu Penggugat bukan sebagai pemilik tanah tersebut.
- d) Penggugat mengaku memiliki tanah sengketa, yang dibuat berdasarkan Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Chusunuduri

Atmadireja, selaku PPAT di Tangerang. Harus juga sebagai Tergugat dalam perkara ini.

- e) Penggugat mengaku memiliki tanah sengketa, yang lokasinya tidak tahu, tetapi katanya berada di Desa Pondok Ranji yang berubah menjadi desa pemekaran Desa Rengas, maka dalam hal ini Kepala Desa Pondok Ranji Dan Kepala Desa Rengas harus sebagai Pihak Tergugat dalam perkara ini.
- f) Penggugat dalam gugatannya antara lain memohon untuk membatalkan sertipikat hak atas tanah, berdasarkan ketentuan bahwa tentang pembatalan sertipikat hak atas tanah bukan wewenang.

Turut Tergugat III (Bank Internasional Indonesia), telah mengajukan jawaban tertulisnya dari Penggugat antara lain :

- a) Turut Tergugat III menolak dengan tegas seluruh dalil penggugat, kecuali hal-hal yang dengan tegas diakui kebenarannya.
- b) Sesuai uraian Penggugat, Turut Tergugat III sebagai Bank telah memasang hipotik atas tanah-tanah dimaksud dalam gugatan ini, sesuai Akta Hipotik tertanggal 29 September 1992 No. 1825/135/Ciputat/HP/1992, PPAT Sri Lestari Roespanudji, SH., Sertipikat Hipotik No. 1131 tertanggal 12 Oktober 1992.
- c) Pembebanan Hipotik telah dilakukan Turut Tergugat III sebagai kreditur pemegang jaminan dan dilakukan sesuai prosedur hukum/ ketentuan hukum yang mengatur mengenai hal tersebut, oleh

karena itu pembebanan Hak Tanggungan tersebut dianggap benar dan sah.

- d) Sebagai kreditur yang sah dan telah melaksanakan hak dan wewenangnya dengan sebagaimana mestinya harus dilindungi hak dan kepentingannya.
- e) Berdasarkan hal-hal tersebut Turut Tergugat III harus menolak dengan tegas segala perbuatan yang menimbulkan kerugian atau akibat lain yang menimbulkan kerugian bagi Turut Tergugat III sebagai Kreditur.
- f) Sebagai Kreditur yang beritikad baik serta sesuai ketentuan perbankan maupun ketentuan termuar dalam pasal 1162 KUH Perdata, maka Turut Tergugat III hanya akan menyerahkan kembali jaminan (yang telah dipasang hipotik) bilamana pinjaman yang dijamin dengan jaminan tersebut diselesaikan dengan sebagaimana mestinya.

A.1.c. Pembuktian

A.1.c.1) Bukti Yang Diajukan Penggugat

Untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat telah menyerahkan bukti –bukti berupa fotocopy, antara lain sebagai berikut:

1. Sertipikat Hak Milik No.360/ Pondok Ranji atas nama Santoso Pandji, selanjutnya bukti tersebut diberi tanda bukti P-1.
2. Sertipikat Hak Milik No. 666/ Pondok Ranji atas nama Santoso Pandji, selanjutnya bukti tersebut diberi tanda bukti P-2.

3. Akta Jual Beli No.010.05/CPT.037/1985 tertanggal 15 Mei 1985, selanjutnya buti terebut diberi tanda bukti P-3a.
4. Akta Jual Beli No.010.05/CPT.038/1985 tertanggal 15 Mei 1985, selanjutnya buti terebut diberi tanda bukti P-3b.
5. Bukti Pembayaran PBB tahun 1986 atas nama Santoso Pandji untuk tanah dengan Sertipikat No.360 Kel/ Ds. Rengas Ciputat, selanjutnya Bukti tersebut diberi tanda bukti P-4a.
6. Bukti Pembayaran PBB tahun 1986 atas nama Santoso Pandji untuk tanah dengan Sertipikat No.666 Kel/ Ds. Rengas Ciputat, selanjutnya Bukti tersebut diberi tanda bukti P-4b.
7. Bukti Pembayaran PBB tahun 1987/1988 atas nama Santoso Pandji untuk tanah dengan Sertipikat No.360 Kel/ Ds. Rengas Ciputat, selanjutnya Bukti tersebut diberi tanda bukti P-4c.
8. Bukti Pembayaran PBB tahun 1987/1988 atas nama Santoso Pandji untuk tanah dengan Sertipikat No.666 Kel/ Ds. Rengas Ciputat, selanjutnya Bukti tersebut diberi tanda bukti P-4d.
9. Tanda Terima Sementara Pembayaran PBB tahun 1989/90 atas nama Santoso Pandji No. Seri SPPT : No. 360 dan 666, selanjutnya bukti tersebut diberi tanda bukti P-4e.
10. Surat Tanda Terima Setoran (STTS) untuk pembayaran PBB tahun 1991 atas nama wajib pajak : Santoso Pandji, letak obyek pajak Kel/Ds. Rengas, Kecamatan Ciputat, selanjutnya bukti tersebut diberi tanda bukti P-4f.

11. Surat Tanda Terima Setoran (STTS) untuk pembayaran PBB tahun 1992 atas nama wajib pajak : Santoso Pandji, letak objek pajak Kel/Ds. Rengas, Kecamatan Ciputat, selanjutnya bukti tersebut diberi tanda bukti P-4g.
12. Surat Tanda Terima Setoran (STTS) untuk pembayaran PBB tahun 1993 atas nama wajib pajak : Santoso Pandji, letak objek pajak Kel/Ds. Rengas, Kecamatan Ciputat, selanjutnya bukti tersebut diberi tanda bukti P-4h.
13. Surat Tanda Terima tertanggal 8 Desember 1992 berupa bukti penahanan atas 2 (dua) sertipikat masing-masing No. 360 dan No. 666 Desa Pondok Ranji Ciputat atas nama Santoso Panji, selanjutnya bukti tersebut diberi tanda bukti P-5.
14. Surat Tanda Terima tertanggal 8 Oktober 1986 dari Santoso Panji tentang Tanah M.360 tidak dalam sengketa, tidak dijaminkan, dan belum pernah diperjualbelikan kepada pihak ketiga, diketahui Kepala Desa Rengas, selanjutnya bukti tersebut diberi tanda bukti P-6.
15. Surat Keterangan No. 593/31-Ds.Rs/X/1986 tertanggal 11 Oktober 1986 dari Lurah/Kepala Desa Rengas yang menerangkan Sertipikat Hak Milik No.360 dan No.666 atas nama Santoso Panji dan bukan milik Ny. Elna Dessy Askar lagi, selanjutnya bukti tersebut diberi tanda bukti P-7.

16. Surat tertanggal 7 Januari 1993 dari Kuasa Penggugat kepada BPN Kantor Pertanahan Tangerang, selanjutnya bukti tersebut diberi tanda bukti P-8a.
17. Surat tertanggal 12 Pebruari 1993 dari Kuasa Penggugat kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang (Tergugat III) yang isinya mohon sertipikat-sertipikat Penggugat dikembalikan, selanjutnya bukti tersebut diberi tanda bukti P-8b.
18. Surat dari Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang tertanggal 17 Pebruari 1993 yang ditujukan kepada Kanwil Badan Pertanahan Propinsi Jawa Barat, selanjutnya bukti tersebut diberi tanda bukti P-9.
19. Surat dari BPN Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang tertanggal 3 Maret 1993 yang ditujukan kepada Kuasa Penggugat, selanjutnya bukti tersebut diberi tanda bukti P-10.
20. Surat Tanda Penerimaan Laporan Kehilangan Barang dari Komdak Metro Jaya tertanggal 5 Maret 1984 No. POL. 340/B/III/1984/Rodal-A, dengan pelapor Edi Yusuf, selanjutnya bukti tersebut diberi tanda bukti P-11.
21. Pengumuman pada Harian Sinar Pagi tertanggal 14 Januari 1989, selanjutnya diberi tanda bukti P-12 a.
22. Pengumuman dalam Berita Negara RI tertanggal 14 Pebruari 1989, No. 13/1989, selanjutnya diberi tanda bukti P-12 b.
23. Pengumuman dalam Berita Negara RI tertanggal 17 Maret 1989, No. 22/1989, selanjutnya diberi tanda bukti P-12 c.

24. Sertipikat Hak Milik No. 601/Rengas atas nama Haji Akmal Yatim (Tergugat I), selanjutnya diberi tanda bukti P-13.
25. Sertipikat Hak Milik No. 594/Rengas a.n. Haji Akmal Yatim (Tergugat I), selanjutnya diberi tanda bukti P-14.
26. Akta Jual Beli tertanggal 5 Desember 1989 No. 590/482/JB/CPT/1990, selanjutnya diberi tanda bukti P-15.
27. Akta Jual Beli tertanggal 5 Desember 1989 No. 590/1621/JB/CPT/1989, selanjutnya diberi tanda bukti P-16.
28. Surat Tanda Terima Laporan No. Pol. 312/K/II/1993/Satgaops.“C” a/n. Pelapor Santoso Panji, tertanggal 12 Pebruari 1993, selanjutnya diberi tanda bukti P-17.
29. Akta Pengikatan Jual Beli No. 29 tertanggal 5 Nopember 1988 Notaris Chufan Hamal, SH, Notaris di Jakarta, selanjutnya diberi tanda bukti P-18.
30. Salinan Putusan PTUN Bandung dalam perkara No. 18/G/PTUN-BDG/1993 tertanggal 17 Mei 1993, selanjutnya diberi tanda bukti P-19.
31. Salinan Putusan PTTUN Jakarta No. 107/B/1994/PT.TUN.JKT tertanggal 10 Nopember 1994, selanjutnya diberi tanda bukti P-20.
32. Akta Pengikatan jual beli No. 30 tertanggal 9 Nopember 1988 Notaris Chufan Hamal, SH, Notaris di Jakarta, selanjutnya diberi tanda bukti P-21.

A.1.c.2) Bukti Yang Diajukan Pihak Tergugat dan Turut Tergugat

Fakta persidangan untuk pengajuan bukti-bukti hampir serupa dengan jawaban tertulis, bahwa tidak semua pihak Tergugat dan Turut Tergugat mengajukan bukti-bukti. Pada hari yang telah ditetapkan pengadilan, hanya Tergugat I, Tergugat III dan Turut Tergugat III yang mengajukan bukti-bukti.

- a) Tergugat I untuk menguatkan dalil sangkalannya telah menyerahkan bukti-bukti berupa foto copy sebagai berikut :
- (1) Berita Negara RI, tanggal 14 Pebruari 1989, No. 13/1989, selanjutnya diberi tanda bukti T.I -1.
 - (2) Berita Negara RI, tanggal 17 Maret 1989, No. 22/1989, selanjutnya diberi tanda bukti T.I -2.
 - (3) Akta Jual Beli No. 590/482/JB/KEC.CPT/90, tertanggal 26 Pebruari 1990, selanjutnya diberi tanda bukti T.I -3.
 - (4) Buku Tanah Hak Milik No. 594 atas nama H. Akmal Yatim, selanjutnya diberi tanda bukti T.I -4.
 - (5) Buku Tanah Hak Milik No. 601 atas nama H. Akmal Yatim, selanjutnya diberi tanda bukti T.I -5.
 - (6) Permohonan Pengecekan atas keabsahan Sertipikat No. 601 dan No. 594, tertanggal 11 Agustus 1993, selanjutnya diberi tanda bukti T.I -6.

- (7) Akta Pengikatan Jual Beli No. 29 tertanggal 5 Nopember 1988 Notaris Chufran Hamal, SH, Notaris di Jakarta, selanjutnya diberi tanda bukti T.I -7.
 - (8) Akta Pengikatan Jual Beli No. 30 tertanggal 9 Nopember 1988 Notaris Chufran Hamal, SH, Notaris di Jakarta, selanjutnya diberi tanda bukti T.I. -8.
 - (9) Advice Planning No. 648/2401 – Bappeda/91/I , tertanggal 22 Mei 1991, selanjutnya diberi tanda bukti T.I. -9.
 - (10) Surat Pengesahan Site Plan AP. Rumah Tinggal Ds. Rengas, Kec. Ciputat Kab. DT. II. Tangerang a/n. H. Akmal Yatim, selanjutnya diberi tanda bukti T.I. -10.
 - (11) Surat Rekomendasi Pembangunan Rumah Tinggal Ds. Rengas, Kec. Ciputat a/n. H. Akmal Yatim seluas \pm 2748 m², tanggal 22 Mei 1991, selanjutnya diberi tanda bukti T.I. -11.
 - (12) Petikan Surat Keputusan Bupati Kepala Daerah Tk. II Tangerang No. 648.12/288-PERK/1991 tentang IMB atas rumah H. Akmal Yatim, selanjutnya diberi tanda bukti T.I. -12.
 - (13) Gambar sket rumah/perihal rumah tinggal H. Akmal Yatim, selanjutnya diberi tanda bukti T.I. -13.
- b) Tergugat III untuk menguatkan dalil sangkalannya telah menyerahkan bukti-bukti berupa foto copy sebagai berikut :

- (1) Sertipikat Hak Milik No.360/ Pondok Ranji, selanjutnya bukti tersebut diberi tanda bukti T.III -11.
- (2) Sertipikat Hak Milik No. 666/ Pondok Ranji, selanjutnya bukti tersebut diberi tanda bukti T.III-1b.
- (3) Pengumuman Pertama pada Harian Sinar Pagi tertanggal 13 Januari 1989 No. 5268 Tahun ke-17, selanjutnya diberi tanda bukti T.III -2.
- (4) Berita Negara RI tertanggal 14 Pebruari 1989, No. 13, Tahun 1989, selanjutnya diberi tanda bukti T.III-3.
- (5) Pengumuman Kedua Harian Sinar Pagi tertanggal 18 Pebruari 1989 No. 5301 Tahun ke-17, selanjutnya diberi tanda bukti T.III -4.
- (6) Berita Negara RI tertanggal 17 Maret 1989, No. 22, Tahun 1989, selanjutnya diberi tanda bukti T.III-5.
- (7) Buku Tanah Hak Milik No. 601/Desa Rengas a/n. H. Akmal Yatim, selanjutnya diberi tanda bukti T.III-6a.
- (8) Akta Jual Beli No. 590/482/JB/Kec. Cpt/1990, tanggal 26 Pebruari 1990, selanjutnya diberi tanda bukti T.III-6b.
- (9) Buku Tanah Hak Milik No. 594/Desa Rengas a/n. H. Akmal Yatim, selanjutnya diberi tanda bukti T.III-7a.
- (10) Akta Jual Beli No. 590/1621/JB/Kec. Cpt/1990, tanggal 5 Desember 1989, selanjutnya diberi tanda bukti T.III-7b.

- c) Turut Tergugat III untuk menguatkan dalil sangkalannya telah menyerahkan bukti-bukti berupa foto copy sebagai berikut :
- (1) Sertipikat Hak Milik No.594/Rengas a/n H. Akmal Yatim, selanjutnya diberi tanda bukti TT.3 -1.
 - (2) Sertipikat Hak Milik No.601/Rengas a/n H. Akmal Yatim, selanjutnya diberi tanda bukti TT.3 -2.
 - (3) Sertipikat Hipotik No. 1131, tanggal 12 Oktober 1992 dan Akta Hipotik Pertama No. 1825/135/Ciputat/HP/1992, tertanggal 29 September 1992, Notaris Sri Lestari Roespinoedji, SH., selanjutnya diberi tanda bukti TT.3 -3.

A.1.d. Pertimbangan Hakim dalam Perkara No. 108/PDT.G /1994/PN.TNG.

Majelis hakim Pengadilan Negeri Tangerang pada tingkat pertama merumuskan pertimbangan hukum untuk kasus peradilan ini sebagai berikut :

1) Dalam Provisi :

- a) Menimbang, bahwa penggugat dalam surat gugatannya telah mengajukan yaitu agar Pengadilan menetapkan Tergugat I mengosongkan, tidak memanfaatkan dan tidak melakukan atau tindakan hukum apapun terhadap kedua bidang tanah beserta bangunan :
- Tanah dengan Sertipikat Hak milik No. 601/Rengas (dahulu No.360/Pondok Ranji) dan
 - Tanah dengan sertipikat Hak Milik No.594/Rengas (dahulu No.666/Pondok Ranji).

- b) Memerintahkan kepada Tergugat I atau pihak lain yang saat ini memegang/menguasai Sertipikat Ke-II (kedua) atau sertipikat baru masing-masing Sertipikat Hak Milik No.601/Rengas dan No.594/Rengas dan surat-surat penting lainnya yang berhubungan dengan tanah sengketa untuk tidak mengalihkan, tidak mempergunakan, tidak memanfaatkan serta tidak melakukan tindakan hukum apapun terhadap sertipikat tanah dan surat-surat penting lainnya itu, sampai dengan putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang pasti.
- c) Menimbang, bahwa provisi dari Penggugat pada hakekatnya adalah sudah mengenai pokok perkara yang kebenarannya masih harus dibuktikan dan diputuskan dalam pokok perkara, maka oleh karena itu gugatan provisi dari Penggugat adalah tidak tepat dan majelis menolaknya.

2) Dalam Konvensi :

a) Dalam Eksepsi :

Menimbang, bahwa Tergugat II dan Tergugat III telah mengajukan eksepsi sebagai berikut :

(1) Eksepsi Tergugat II :

- Tergugat II adalah pemilik sah dari 2 (dua) bidang tanah hak milik, yaitu Sertipikat Hak Milik No.360/Pondok Ranji dan Sertipikat Hak Milik No.666/Pondok Ranji.

- Surat Kuasa No.10 tertanggal 15 Maret 1982 yang di dibuat oleh Notaris Maria Kristiana Soeharyo, SH. Kepada Ny. Santhi Widyardini Budhiwardana sebagai Turut Tergugat II, Turut Tergugat II tidak pernah menyerahkan sertipikat asli, yang diserahkan adalah foto copynya, Tergugat II tidak mungkin menyerahkan aslinya kepada Turut Tergugat II tanpa uang pembayaran, dan sejak Surat Kuasa itu dibuat tidak pernah ada hubungan sama sekali dengan Turut Tergugat II.
- Tergugat II telah kehilangan Sertipikat aslinya dan telah melapor kepada pihak kepolisian.
- Eksepsi dari Tergugat II tersebut di atas telah menyangkut pokok perkara maka Majelis akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat II tersebut bersama-sama dengan pokok perkara

(2) Eksepsi Tergugat III :

- Tergugat III (Badan Pertanahan Nasional) tugasnya adalah menerbitkan Sertipikat dan sertipikat yang telah Tergugat III terbitkan adalah sudah memenuhi prosedur yang formal.
- Dalam perkara ini Penggugat bernama Santoso Pandji dan selaku Tergugat IV juga bernama

Santoso Pandji, jadi manakah Santoso Pandji yang sebenarnya.

- Eksepsi dari Tergugat III juga telah menyangkut materi perkara oleh karenanya eksepsi Tergugat III tersebut haruslah ditolak.

(3) Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, eksepsi dari Tergugat II dan Tergugat III Majelis menolaknya.

b) Dalam Pokok Perkara

(1) Maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah seperti tersebut di atas.

(2) Menimbulkan gugatan dalam perkara ini ialah Penggugat mendalilkan adanya perbuatan melawan hukum dari, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, TergugatIV, dan Tergugat VII.

(3) Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat III menyalak dalil penggugat, sedangkan Tergugat VI dan Tergugat VII pernah hadir di persidangan tetapi tidak memberikan jawaban apapun, sedang Tergugat IV, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak pernah hadir di persidangan ;

(4) Oleh karena dalil dari penggugat telah disangkal oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan turut Tergugat III,

maka pembuktian kami bebaskan kepada Penggugat, untuk hal mana Penggugat telah mengajukan bukti P-1 s/d. P-21 ;

- (5) Untuk membuktikan kepemilikan atas tanah sengketa tersebut Penggugat telah menyerahkan bukti P-1, P-2, T3-1a dan T3-1b serta keterangan saksi AMJA di persidangan ;
- (6) Bukti P-1 dan P-2 yaitu Sertipikat Hak Milik No.360/Pondok ranji (P-1) dan Sertipikat Hak Milik No.666/Pondok Ranji (P-2) tersebut Penggugat membuktikan telah membeli tanah sengketa dari Ny. Liana Widyati dengan akta jual beli No.010-05/cpt.037/1985 tanggal 15 Mei 1985 dan No.011-05/CPT.038/1985 tanggal 15 Mei 1985 ;
- (7) Ny. Liana Widyati memiliki tanah sengketa sesuai dengan Akta Jual Beli No. cTc. 003/11/1982, Chusunuduri Atmadiredja – Wakil Notaris di Tangerang/PPAT Kecamatan Tangerang, Ciputat dan Ciledug (untuk tanah Hak Milik No. 360/Pondok Ranji) dan Akta Jual Beli No. cTc. 004/11/1982 tertanggal 2 Nopember 1982, Chusunuduri Atmadiredja – Wakil Notaris di Tangerang/PPAT Kec. Tangerang, Ciputat dan Ciledug (untuk tanah Hak Milik No. 666/Pondok Ranji), membelinya dari Tergugat II yang diwakili oleh Turut Tergugat II ;

- (8) Transaksi jual beli Tergugat II diwakili oleh Turut Tergugat II, berdasarkan Akta mengenai Kuasa Khusus No. 10 tertanggal 15 Maret 1982, Notaris Maria Kristiana Soeharyo, SH. di Jakarta ;
- (9) Penggugat sejak saat membeli tanah-tanah tersebut selalu membayar PBB atas tanah-tanah tersebut sampai tahun 1991 (bukti P-4a s/d. P- 4f) ;
- (10) Pada waktu akan membayar PBB tahun 1992 ketahuanlah bahwa atas tanah-tanah tersebut sudah terbit Sertipikat atas nama orang lain (bukti P-5) ;
- (11) Sejak Penggugat membeli tanah-tanah tersebut, penggugat telah mendapatkan Sertipikat atas namanya, sesuai bukti P-1a dan P-2a ;
- (12) Penggugat belum pernah mengalihkan tanah tersebut kepada orang lain ;
- (13) Tergugat I mengakui melakukan transaksi jual-beli tanah sengketa dengan Santoso Pandji (Tergugat IV) pada tanggal 26 Pebruari 1990 dihadapan Drs. Uzun Burhanuddin (Tergugat VII) , selaku Camat Kepala Wilayah Kecamatan Ciputat Kabupaten Tk.II Tangerang (Tergugat VI) ;
- (14) Jual Beli antara Tergugat I dengan Santoso Pandji (Tergugat IV) beralamat di Jl. Permai I/3 Rt.06/08 desa Pisangan Kecamatan Ciputat Kabupaten Tk.II Tangerang

berdasarkan berita acara Pengadilan, masing-masing tertanggal 23 Juni 1994, 9 Juli 1994, 22 Agustus 1994, 1 September 1994, ternyata Santoso Panji tersebut tidak dikenal dan tidak ada alamat tersebut ;

- (15) Dari bukti yang diajukan oleh Penggugat (bukti P-20) hal 3 putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara, alinea terakhir dinyatakan sebagai berikut :

“Menimbang, bahwa dari keterangan saksi Soegiono dari Polda Metro Jaya yang menangani masalah ini dalam berita acara tanggal 6 Desember 1993 dihadapan Majelis Hakim pertama memberi keterangan bahwa Santoso Panji dalam Akta Jual Beli H.Akmal Yatim waktu dicari tidak ada, jadi menurut dia Santoso Panji dalam akta adalah palsu “.

- (16) Ternyata dalam persidangan Tergugat VII Drs. Obun Burhanuddin yang juga selaku Camat PPAT dalam jual-beli antara Tergugat I dengan Santoso Pandji (Tergugat IV), pernah hadir di persidangan dan selanjutnya tidak pernah hadir dan tidak memberikan jawaban atas dalil gugatan Penggugat, maka dari kenyataan sebagaimana diuraikan di atas, terbukti bahwa Tergugat I telah melakukan jual-beli fiktif dengan seseorang yang mengaku bernama “Santoso Pandji” ;

- (17) Berdasarkan Jawaban Tergugat I dan bukti TI-9 dan TI-10 yaitu Pengikatan Jual Beli No.9 dan No.10 antara Tergugat I dengan Tergugat II baru merupakan Pengikatan Jual Beli dan belum diadakan jual beli .
- (18) Berdasarkan pertimbangan tersebut diatas Majelis berpendapat bahwa Tergugat I bukanlah sebagai Pembeli yang beritikad baik ;
- (19) Tergugat II dalam jawabannya bahwa 2 (dua) buah sertipikat tanah sengketa yang diberikan kuasa kepada Turut Tergugat II bukanlah sertipikat asli tetapi hanya foto copynya, tetapi Tergugat II tidak dapat membuktikan dalilnya.
- (20) Tergugat II dalam jawabannya juga mengatakan sertipikat tanah sengketa itu telah hilang dan dalam lampiran jawabannya berupa foto copy, Tergugat II, menyatakan memberi kuasa kepada Eddy Yusuf (Tergugat V) dan ternyata dari bukti yang diajukan Tergugat III (Kantor Pertanahan Kab. Tangerang) (lihat bukti T.III-2. T. III-3, T.III-4 dan T.III-5) ternyata pelapor Edi Yusuf melaporkan bahwa sertipikat yang hilang tersebut atas nama Santoso Panji ;
- (21) Berdasarkan pertimbangan tersebut diatas Majelis menolak dalil Tergugat II ;

(22) Terhadap Tergugat III pihak BPN Tangerang, sebelum menerbitkan sertipikat baru (lihat bukti T.III-6 dan T.III-7) menerbitkan sertipikat baru atas pengaduan Eddy Yusuf (Tergugat V), sebenarnya Tergugat III harus terlebih dahulu mengadakan penelitian yang mendalam sebab ternyata yang melaporkan bukanlah nama dari pemegang sertipikat, sedang Tergugat III (BPN kabupaten Tangerang) mengetahui bahwa sertipikat atas tanah yang katanya sertipikat hilang tersebut adalah atas nama Santoso Panji (penggugat) tetapi pada waktu menerima laporan dari Polisi bahwa pelapor adalah Eddy Yusuf (Tergugat V) yang namanya tidak tercantum sebagai pemegang hak atas tanah, namun Tergugat III masih bersedia menerbitkan sertipikat baru pengganti yang dilaporkan hilang, lihat bukti :

- (a) Pengumuman Pertama pada Harian Umum Sinar Pagi tanggal 13 Januari 1989 No. 5268 Tahun ke-17 (T.III-2) ;
- (b) Berita Negara R.I. tanggal 17 Pebruarai 1998 No.13 Tahun 1998 (T.III-3) ;
- (c) Pengumuman kedua pada harian Umum Sinar Pagi tanggal 18 Pebruari 1998 No. 5301 Tahun ke-17 (T.III-4) ;

(d) Berita Negara R.I. tanggal 17 Maret 1998 No. 22
Tahun 1998 (T.III-5) ;

Semua bukti dalam pengumuman sertipikat hilang tersebut terbukti tertulis atas nama Santoso Panji ;

(23) Ternyata Tergugat III telah menerbitkan sertipikat-sertipikat yang dijadikan obyek gugatan tersebut tidak berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku .

(24) Berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI dan Tergugat VII telah melakukan perbuatan melanggar hukum.

(a) Tergugat I telah melakukan transaksi jual beli sebanyak 2 kali, dalam jangka waktu yang berlainan walaupun untuk obyek tanah yang sama baik dengan Tergugat II maupun dengan Tergugat IV tanpa ada dokumen-dokumen tanah yang menunjang transaksi tersebut, yang pada kenyataannya adalah milik sah dari Penggugat. Dan kemudian tanpa dasar hukum, Tergugat I telah menguasai dan mendirikan bangunan diatas tanah yang bersangkutan.

(b) Tergugat II – tanpa mempunyai dasar hukum telah mengalihkan untuk kedua kalinya hak atas tanah sengketa kepada Tergugat I, walaupun sebelumnya

Tergugat II telah mengalihkannya sesuai dengan prosedur pengalihan yang sah atas tanah kepada Turut Penggugat I ;

- (c) Tergugat III – tanpa dasar hukum telah menahan sertipikat milik Penggugat dan menerbitkan sertipikat ke-II (kedua) atau sertipikat baru, hanya berdasarkan Surat Tanda Penerimaan Laporan kehilangan Barang tertanggal 5 Maret 1984 dari Polda Metro Jaya, tanpa adanya pengecekan sama sekali kepada Penggugat, yang jelas-jelas sesuai dengan sertipikat dan data-data yang ada pada Tergugat III, merupakan pemilik sah atas tanah yang bersangkutan .

Selain itu Tergugat III tanpa dasar hukum telah melakukan balik nama atas sertipikat tanah yang bersangkutan, dari nama Penggugat menjadi nama Tergugat I, yang mana seharusnya Tergugat III mengetahui adanya data yang jelas-jelas berbeda mengenai pemilik yang sah atas tanah.

Walaupun telah terbukti Penggugat adalah pemilik sah atas tanah-tanah sengketa sesuai bukti-bukti yang ada, namun Tergugat III tidak juga mengembalikan sertipikat yang ditahannya, tanpa

adanya alasan dan dasar hukum yang jelas.

- (d) Tergugat IV – yang tidak diketahui identitasnya jelasnya, hanya diketahui berdasarkan Akta Jual Beli antara Tergugat IV dengan Tergugat I, mengaku bernama “Santoso Pandji” dan mengaku sebagai pemilik tanah-tanah sengketa.

Tergugat IV tanpa dasar hukum dan tanpa surat-surat yang sah dan berharga menurut hukum, telah melakukan transaksi jual beli atas tanah sengketa dengan Tergugat I.

- (e) Tergugat V – sebagai pihak yang tidak mempunyai hak atas tanah milik Penggugat, telah melaporkan ke Polda Metro Jaya mengenai kehilangan sertipikat atas nama Ny. Hartatiningsih, padahal pada saat itu sertipikat yang dimaksud berada pada pemiliknya yaitu Penggugat.

Laporan yang diajukan oleh Tergugat V sama sekali tidak berdasarkan hukum, mengingat Tergugat V tidak ada kaitanya sama sekali terhadap kepemilikan atas tanah-tanah sengketa dan tidak jelas apa kepentingannya Tergugat V dengan tanah sengketa tersebut, sehingga harus melaporkan adanya kehilangan sertipikat. Karenanya laporan Tergugat

V tersebut, terbukti tidak mempunyai kekuatan hukum sama sekali.

- (f) Tergugat VI dan Tergugat VII – tanpa dasar hukum telah melakukan transaksi jual beli antara Tergugat IV dengan Tergugat I, padahal Tergugat IV sama sekali tidak mempunyai kewenangan untuk bertindak selaku pihak Penjual dalam transaksi tersebut, mengingat Tergugat IV bukanlah “Santoso Panji” yang sesungguhnya. Dan hal tersebut seharusnya diketahui oleh Tergugat VI yang pada waktu itu dijabat oleh Tergugat VII, berdasarkan data-data identitas para pihak yang ada dan harus diserahkan pada Tergugat VI dan Tergugat VII dalam rangka transaksi tersebut. Bahwa Tergugat VI dan Tergugat VII, seharusnya tidak melakukan transaksi jual beli atas tanah-tanah yang dalam perkara ini menjadi obyek sengketa, karena dilakukan bukan oleh pihak-pihak yang berhak untuk itu .

- (25) Karenanya tuntutan Penggugat dalam petitumnya butir 2 untuk menyatakan Tergugat VII telah melakukan perbuatan melawan hukum, tuntutan mana adalah berdasarkan alasan hukum maka tuntutan tersebut harus dikabulkan.

- (26) Oleh karena petitum butir 2 dalam petitum gugatan Penggugat telah dikabulkan maka petitum butir 3 : “Menyatakan secara hukum Penggugat adalah selaku pemilik sah atas kedua bidang tanah, yaitu masing-masing:
- (a) Tanah Hak Milik dahulu No.360/Pondok Ranji dan sekarang No.601/Rengas, seluas 2.324 M2 (duaribu tiga ratus duapuluh empat meter persegi), terletak di Jl. Cemara RW.011 (Desa Rengas) ciputat, Tangerang ;
 - (b) Tanah Hak Milik dahulu No.666/Pondok Ranji dan sekarang No.594/Rengas, seluas 460 M2 (empat ratus enam puluh meter persegi), terletak di Jl. Cemara RW.11 (Desa Rengas) Ciputat, Tangerang ;
- (27) Petitum butir 6 : “Menyatakan tidak sah dan karenanya batal transaksi jual beli yang terjadi antara Tergugat I dengan Tergugat II dan transaksi jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat IV, atas kedua bidang tanah yang terletak di Jl. Cemara RW. 011 (Desa Rengas) Ciputat, Tangerang (dahulu Desa Pondok Ranji, Kecamatan Ciputat Tangerang), berdasarkan Akta Jual Beli tertanggal 26 Pebruari 1990 No.590/482/JB/Kec.CPT/1990 (untuk tanah Hak Milik No. 601/Rengas semula No.360/Pondok Ranji) dan Akta Jual Beli tertanggal 5 Desember 1998

No.590/1621/JB/CPT/1992 (untuk tanah Hak Milik No594/Rengas semula No666/Pondok Ranji), karena teransaksi tersebut dilakukan oleh pihak-pihak yang tidak berhak dan tidak berwenang untuk itu.

(28) Petitum butir 8 : Memerintahkan pada Tergugat I dan atau pihak-pihak lain yang tidak berhak, untuk mengosongkan, dan mengembalikan kedua bidang tanah yaitu masing-masing :

(a) Tanah Hak Milik No. 601/Rengas (dahulu 360/Pondok Ranji) terletak di Jl. Cemara RW. 011 (Desa Rengas) Ciputat, Tangerang;

(b) Tanah hak Milik No. 594/Rengas (dahulu No. 666/Pondok Ranji) terletak di Jl. Cemara RW. 011 (Desa Rengas) Ciputat, Tangerang .

Kepada penggugat selaku pemilik sah atas tanah-tanah yang bersangkutan, dalam keadaan seperti semula.

(29) Petitum butir 9 : Memerintahkan kepada Tergugat III atau pihak-pihak lain yang tidak berhak, yang pada saat ini memegang/menguasai Sertipikat Hak Milik atas nama penggugat yaitu masing-masing Sertipikat Hak Milik No.360/Pondok Ranji dan Sertipikat Hak Milik No.666/Pondok Ranji, untuk mengembalikannya secara utuh dalam keadaan semula kepada Penggugat.

- (30) Petitum butir 10 : “Memerintahkan Tergugat III untuk segera memproses serta menerbitkan sertipikat baru atas nama penggugat, karena adanya perubahan nomor sertipikat dan perubahan alamat pada kedua bidang tanah milik Penggugat, dimana permohonan itu akan segera diajukan Penggugat kepada Tergugat III setelah putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang pasti dapat dikabulkan.
- (31) Petitum butir 4 dan butir 5 tentang tuntutan untuk membayar ganti rugi karena tidak disertai bukti yang lengkap petitum butir 4 dan butir 5 tersebut, Majelis menolaknya.
- (32) Petitum butir 7 untuk menyatakan batal sertipikat ke-II atau sertipikat baru itu adalah wewenang Peradilan Tata Usaha Negara oleh karena itu petitum 7, Majelis Menolaknya.
- (33) Terhadap petitum butir 11 oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan maka penyitaaan yang telah dilakukan oleh jurusita tertanggal 2Desember 1994 Nomor : 47/BA.CB/1994/PN/TNG jo. Nomor : 108/PDT.G/1994/PN/TNG, harus dinyatakan sah dan berharga.
- (34) Kepada Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III dihukum untuk mematuhi putusan ini.

- (35) Selanjutnya petitum butir 14 dalam petitum gugatannya untuk menyatakannya putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding, atau kasasi tuntutan Penggugat tersebut tidak berdasarkan hukum maka tuntutan tersebut haruslah ditolak.
- (36) Karena gugatan Rekonvensi berhubungan dengan konvensi telah dikabulkan maka dengan mengambil over semua pertimbangan-pertimbangan dalam konvensi dapat disimpulkan bahwa gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi tidak cukup beralasan, sehingga harus ditolak untuk seluruhnya .
- (37) Menimbang, bahwa karena Tergugat I Tergugat II/ Pengugat Rekonvensi, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI dan Tergugat VII merupakan pihak yang kalah dalam perkara ini, maka biaya perkara harus dibebankan kepada para Tergugat.

A.1.e. Putusan Hakim Terhadap Perkara No. 108/PDT.G /1994/PN.TNG.

Majelis Hakim ini melalui rapat permusyawaratan majelis hakim telah mengambil keputusan untuk kasus ini yang dituangkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 22 Maret 1995 Nomor. 108/PDT.G/1994/PN.TNG. Secara ringkas Putusan Pengadilan Negeri Tangerang tersebut, dapat diuraikan sebagai berikut :

- 1) DALAM PROVISI: “Menolak gugatan provisi dari penggugat”.
- 2) DALAM KONVENSI :
 - a) Dalam Eksepsi : Menolak eksepsi Tergugat II dan Tergugat III untuk seluruhnya.
 - b) Dalam Pokok Perkara :
 - (1) Mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian.
 - (2) Menyatakan bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII telah melakukan perbuatan melawan hukum.
 - (3) Menyatakan bahwa Penggugat adalah salaku pemilik sah atas kedua bidang tanah, yaitu masing-masing :
 - o Tanah Hak Milik dahulu No. 360/Pondok Ranji dan sekarang No. 601/Rengas, seluas 2. 324 M2 (dua ribu tiga ratus dua puluh empat meter persegi), terletak di Jl. Cemara Rw. 001 (Desa Rengas) Ciputat, Tangerang
 - o Tanah Hak Milik dahulu No. 666/Pondok Ranji dan sekarang No. 594/Rengas, seluas 460 M2 (empat ratus enam puluh meter persegi), terletak di Jl. Cemara Rw. 011 (Desa Rengas) Ciputat, Tangerang
 - (4) Menyatakan tidak sah dan karenanya batal transaksi jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II dan transaksi jual

beli antara Tergugat I dengan Tergugat IV, atas kedua bidang tanah yang terletak di Jl. Cemara Rw. 011 (Desa Rengas) Ciputat, Tangerang (dahulu Desa Pondok Ranji), Kec. Ciputat, Tangerang berdasarkan Akta Jual Beli tertanggal 26 Pebruari 1990 No. 590/482/JP/Kec.CPT/1990 (untuk tanah Hak Milik No. 601/Rengas, semula Pondok Ranji) dan akta jual beli tertanggal 5 Desember 1989 No. 590/1621/JP/CPT/1992 (untuk Tanah Hak Milik No. 594/Rengas semula No. 666/Pondok Ranji), karena transaksi tersebut dilakukan oleh pihak-pihak yang tidak berhak dan tidak berwenang untuk itu.

- (5) Memerintahkan pada Tergugat I dan atau pihak-pihak lain yang tidak berhak, untuk mengosongkan dan mengembalikan kedua bidang tanah, yaitu masing-masing :
- o Tanah Hak Milik No. 601/Rengas (dahulu No. 360/Pondok Ranji) terletak di Jl. Cemara Rw. 011 (Desa Rengas) Ciputat, Tangerang ;
 - o Tanah Hak Milik No. 594/Rengas (dahulu No.360/Pondok Ranji) terletak di Jl. Cemara Rw. 011 (Desa Rengas) Ciputat, Tangerang ;

Kepada Penggugat selaku pemilik sah atas tanah-tanah yang bersangkutan dalam keadaan seperti semula.

- (6) Memerintahkan kepada Tergugat III atau pihak-pihak lain yang tidak berhak, yang pada saat ini memegang/menguasai sertipikat Hak Milik atas nama Penggugat yaitu masing-masing sertipikat Hak Milik No. 360/Pondok Ranji dan sertipikat Hak Milik No. 666/Pondok Ranji, untuk mengembalikannya secara utuh dan dalam keadaan semula kepada Penggugat.
 - (7) Memerintahkan kepada Tergugat III untuk segera memproses serta menerbitkan sertipikat baru atas nama Penggugat, karena adanya Perubahan nomor sertipikat dan perubahan alamat pada kedua bidang tanah milik penggugat, setelah putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang pasti.
 - (8) Menyatakan penyitaan yang telah dilakukan oleh Jurusita tertanggal 2 Desember 1994 Nomor : 47/BA.CB/1994/PN/TNG Jo. Nomor : 108/Pdt. G/1994?PN/TNG, dinyatakan sah dan berharga.
 - (9) Menghukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III untuk mematuhi putusan ini .
 - (10) Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya.
- c). Dalam Rekonvensi : Menolak gugatan Penggugat rekonvensi/ Tergugat II Konvensi untuk seluruhnya.
 - d) Dalam Konvensi dan Rekonvensi : Menghukum Tergugat I,

Tergugat II/Penggugat rekonvensi, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI dan Tergugat VII untuk membayar biaya-biaya perkara yang hingga kini ditaksir sebesar Rp. 1. 027. 500,- (satu juta dua puluh tujuh ribu lima ratus rupiah).

A.2. Kasus Posisi Perkara Nomor 416/PDT/1995/PT BANDUNG

A.2.a. Pertimbangan Hakim Tingkat Banding

Majelis hakim Pengadilan Tinggi Bandung pada tingkat banding merumuskan pertimbangan hukum untuk kasus peradilan ini sebagai berikut :

- 1) Permohonan akan pemeriksaan dalam Tingkat Banding terhadap putusan tersebut diatas, telah diajukan oleh para Pemanding, semula Tergugat I, II dan Turut Tergugat III, dalam tenggang waktu dan dengan cara serta memenuhi syarat-syarat yang ditentukan Undang-Undang serta dengan sempurna telah diberitahukan kepada lawannya, maka permohonan Banding tersebut dapat diterima.
- 2) **DALAM PROVISI:** Menimbang, setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung mempelajari tuntutan Provisi tersebut adalah berisikan materi pokok perkara, maka oleh karena itu tuntutan Provisi tersebut harus ditolak
- 3) **DALAM KONPENSI:**
 - a) **Dalam Eksepsi :** Bahwa Tergugat-II dan Tergugat-III dalam Konpensi telah mengajukan Eksepsi, demikian juga Penggugat telah menolak Eksepsi tersebut, dimana menurut majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung materi daripada Eksepsi

tersebut adalah tidak mengenai apa yang dikehendaki oleh hukum dalam materi Eksepsi, tetapi kenyataannya sudah memasuki materi pokok perkara, maka Eksepsi tersebut harus ditolak.

b) **Dalam Pokok Perkara :**

- (1) Penggugat dalam Kompensi Santoso Panji telah mendalilkan bahwa ia telah membeli tanah sengketa dari Turut Tergugat-I Ny. LIANA WIDYATI masing-masing untuk tanah SHM No. 360/Pondok Ranji luas 2. 324 M2 dan sertipikat Hak Milik No. 666/Pondok Ranji, luas 460 M2, dihadapan Notaris CHUSUNUDURI ATMADIREJJA pada tanggal masing-masing 15 mei 1985, dan berdasarkan Akta Jual Beli No. 010. 05/CPT.037/1985 dan No. 011.05/CPT. 038/1985.
- (2) Turut Tergugat-I Ny. LIANA WIDYATI membeli tanah sengketa tersebut dari Tergugat-II Ny. ELNA DESSY ASKAR masing-masing pada tanggal 2 November 1982 dihadapan Notaris CHUSUNUDURI ATMADIREJJA dengan Akta Jual Beli masing-masing No: cTc. 003/11/1982 dan No: cTc. 004./11/1982, bahwa dalam jual beli tersebut Tergugat-II Ny. ELNA DESSY ASKAR diwakili oleh Turut Tergugat-II Ny. SANTI WIDYARINI BUDIWARDHNA sesuai dengan surat kuasa khusus tertanggal 15 Maret 1982 No: 10 .

- (3) Tergugat-II Ny. ELNA DESSY ASKAR dalam persidangan tentang tanah sengketa tersebut, pada pokoknya memberikan jawaban sebagai berikut : “Bahwa benar Tergugat-II Ny. ELNA DESSY ASKAR telah memberikan surat kuasa khusus untuk menjual tanah sengketa kepada Turut Tergugat-II Ny. SANTI WIDYARINI BUDIWARDHANA dimana Ny. ELNA DESSY ASKAR telah memberikan 2 (dua) photo copy sertipikat tanah sengketa, sedang sertipikat asli tetap dipegang oleh Ny. ELNA DESSY ASKAR, dan sampai sekarang Turut Tergugat-II Ny. SANTI WIDYARINI BUDIWARDHANA tidak pernah ketemu lagi dengan Ny. ELNA DESSY ASKAR, sehingga dengan demikian sampai pada saat ini tanah sengketa belum pernah dijual kepada siapapun juga melalui Turut Tergugat-II Ny. SANTI WIDYARINI BUDIWARDHANA maka bila ada jual beli tanah sengketa melalui Turut Tergugat-II Ny SANTI WIDYARINI BUDIWARDHANA adalah tidak sah, karena Turut Tergugat II hanya memegang photo copy sertipikat tanah sengketa dan sertipikat asli tanah sengketa tetap ada pada Tergugat-II Ny. ELNA DESSY ASKAR.
- (4) Dalam persidangan dari awal sampai pada putusan dan sah Turut Tergugat-II Ny. SANTI WIDYARINI

BUDIWARDHANA demikian juga Turut Tergugat-I Ny. LIANA WIDYATI kedua-duanya tidak pernah hadir, sehingga Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung berpendapat bahwa dalil dari Tergugat-II Ny. ELNA DESSY ASKAR tersebut yang menerangkan bahwa Tergugat-II Ny. ELNA DESSY ASKAR benar pernah memberikan surat kuasa khusus tanggal: 15 Maret 1982 untuk menjual tanah sengketa dimana Tergugat-II NY. ELNA DESSY ASKAR hanya memberikan photo copy kedua sertipikat tanah sengketa kepada Turut Tergugat-II Ny. SANTI WIDYARINI BUDIWARDHANA, sedangkan sertipikat asli tanah sengketa tetap dipegang oleh Tergugat-II Ny. ELNA DESSY ASKAR dan tanah sengketa tersebut sampai saat ini tidak pernah dijual melalui Turut Tergugat-II Ny. SANTI WIDYARINI BUDIWARDHANA, maka dalil sanggahan dari Tergugat-II Ny. ELNA DESSY ASKAR adalah telah terbukti menurut hukum.

- (5) Berdasarkan penjelasan tersebut diatas, maka segala mutasi tanah sengketa dari turut Tergugat-II Ny. SANTI WIDYARINI BUDIWARDHANA kepada Turut Tergugat-I Ny. LIANA WIDYATI terus sampai kepada Penggugat SANTOSO PANDJI adalah tidak sah dan segala perbuatan

hukum dan surat-surat yang timbul dari perbuatan tersebut adalah batal demi hukum dan tidak sah.

- (6) Berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka gugatan Penggugat dalam Konpensi baik Provisi maupun Pokok Perkara karena tidak terbukti menurut hukum harus ditolak seluruhnya, dan Sita-Jaminan yang dilaksanakan oleh Juru-Sita tanggal: 2 desember 1994 No: 47/BA. CB/94/PN. TNG. YUNTO No: 108/PDT.G/94/PN. TNG diperintahkan diangkat.

4) DALAM REKONPENSI:

- a) Maksud gugatan rekonsensi pada pokoknya adalah bahwa penggugat dalam Rekonsensi/Tergugat-II dalam Konpensi Ny. ELNA DESSY ASKAR, meminta agar Penggugat dalam Rekonsensi dinyatakan sebagai pemilik tanah yang sah atas tanah sengketa, demikian juga agar dinyatakan Tergugat dalam Rekonsensi/ Penggugat dalam Konpensi SANTOSO PANDJI dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum dan juga Akta Jual Beli antara Tergugat dalam Rekonsensi/Penggugat dalam Konpensi dengan Turut Tergugat I dalam Konpensi tidak sah menurut hukum dan harus dibatalkan, dan di samping itu menuntut adanya ganti kerugian sehubungan dengan adanya gugatan dari Tergugat dalam Rekonsensi/Penggugat dalam Konpensi.

- b) Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung mempertimbangkan bahwa berdasarkan dimana pada intinya bahwa telah terbukti penggugat dalam Konpensasi/Tergugat dalam Rekonpensasi tidak berhasil membuktikan dalilnya, maka perbuatan Tergugat dalam Rekonpensasi/Penggugat dalam Konpensasi telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum, demikian juga Akta jual beli antara Tergugat dalam Rekonpensasi/Penggugat dalam konpensasi dengan turut Tergugat-I dalam Konpensasi adalah tidak sah menurut hukum, oleh karenanya harus dibatalkan demi hukum, sehingga oleh karena itu Penggugat dalam Rekonpensasi/Tergugat-II dalam Konpensasi Ny. ELNA DESSY ASKAR adalah pemilik sah atas 2 (dua) bidang tanah yang disengketakan.
- c) Berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka Pettitum : 2, 3, 4 harus dikabulkan .
- d) Tentang gugatan ganti rugi baik materil maupun inmateril tidak dapat dibuktikan dalam persidangan, maka gugatan tersebut untuk Pettitum 5 (lima) harus ditolak.
- e) Tentang gugatan Sita Jaminan atas rumah milik Tergugat dalam Rekonpensasi/Penggugat dalam Konpensasi di Jalan Simprug Garden-IV Kav. B-9 Jakarta Selatan harus ditolak karena tidak mempunyai alasan hukum, sehingga oleh karena itu Pettitum 6 (enam) harus ditolak.

- f) Tentang gugatan Sita Jaminan terhadap tanah sengketa, karena telah dipertimbangkan bahwa tanah sengketa Penggugat dalam Rekonpensi/Tergugat-II Ny. ELNA DESSY ASKAR, maka tuntutan tersebut harus ditolak, sehingga oleh karena itu petitum 7 (tujuh) harus ditolak.
- g) Tentang tuntutan agar dilaksanakan lebih dahulu putusan ini walaupun ada verzet, banding dan kasasi, karena tidak mempunyai dasar hukum maka tuntutan dalam petitum 8 (delapan) harus ditolak.
- h) Berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka gugatan Rekonpensi harus dikabulkan sebagian dan menolak selebihnya.
- i) Berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 22 maret 1995 No. 108/PDT.G/1994/PN.Tng, tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan.
- j) Karena Penggugat dalam Konpensi/Tergugat dalam Rekonpensi ada dipihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar ongkos perkara yang besarnya dalam tingkat banding.

A.2.b. Putusan Hakim Tingkat Banding

Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili kasus peradilan perdata pada tingkat Banding di Pengadilan Tinggi Bandung terdiri dari 3 (tiga) orang, yaitu Amurlan Siregar, SH, sebagai Hakim Ketua Majelis; M. Soedarsono, SH, dan H.R. Wendra, SH., sebagai Hakim Anggota. Majelis Hakim ini melalui rapat

permusyawaratan majelis hakim telah mengambil keputusan untuk kasus ini yang dituangkan dalam Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 15 Agustus 1996 Nomor: 416/PDT/1995/PT.Bdg. Secara ringkas Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tersebut, dapat diuraikan sebagai berikut :

- 1) Menerima permohonan banding dari Pemanding
- 2) Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 22 Maret 1995 No. 108/Pdt.G/1994/PN.Tng.
- 3) DALAM KONPENSI :
 - a) Menolak tuntutan provisi ;
 - b) Menolak Eksepsi dari Tergugat II dalam Konpensi, Tergugat III dalam Konpensi ;
- 4) DALAM POKOK PERKARA :
 - a) Menolak gugatan Penggugat dalam Konpensi untuk seluruhnya ;
 - b) Memerintahkan mengangkat Sita Jaminan yang dilaksanakan oleh Juru Sita pada tanggal 22 Desember 1994 Nomor: 47/BA.CB/1994/PN. Tng Jo. Nomor: 108/Pdt.G/1994/PN.Tng.;
- 5) DALAM REKONPENSI
 - a) Mengabulkan gugatan Pengugat dalam Rekonpensi untuk sebagian;
 - b) Menyatakan Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
 - c) Menyatakan akta jual beli antara Tergugat rekonpensi/Penggugat Konpensi dengan Turut Tergugat I No. 010. 05 CPT. 037/85 dan

No. 011. 05/CPT. 038/85 tidak sah menurut hukum, oleh karenanya harus dibatalkan demi hukum;

- d) Menyatakan secara hukum, bahwa Tergugat II adalah pemilik sah atas dua bidang tanah yang disengketakan;
 - e) Menolak gugatan Penggugat dalam Rekonpensi untuk selebihnya.
- 6) DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI : Menghukum Penggugat dalam Konpensi/Tergugat dalam Rekonpensi untuk membayar seluruh biaya perkara untuk kedua tingkat peradilan, yang untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 50. 000,- (lima puluh ribu rupiah).

A.3. Kasus Posisi Perkara Nomor : 1247/K/PDT/1998 M.A

A.3.a. Pertimbangan Hukum Hakim Mahkamah Agung

Majelis hakim Mahkamah Agung pada tingkat kasasi merumuskan pertimbangan hukum untuk kasus peradilan ini sebagai berikut :

- 1) Keberatan-Keberatan yang diajukan oleh pemohon-pemohon kasasi dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :
 - a) Alasan Kasasi I :
 - (1) Pengadilan tinggi telah tidak mempertimbangkan bahwa pemohon kasasi I/Penggugat Asal adalah pemilik yang sah dari tanah-tanah yang termuat dalam sertipikat No. 360/Pondok Ranji dan sertipikat No. 666/Pondok Ranji. Hal ini telah dibuktikan pemohon kasasi/Penggugat asal melalui bukti-bukti otentik yang telah disampaikan dalam sidang (

Bukti P.1 s/d P. 21). Di samping itu kepemilikan pemohon kasasi/penggugat asal tersebut juga telah dikuatkan dengan putusan pengadilan Tata Usaha Negara No. 18/G/TUN.BDG/1993 tanggal 17 mei 1994, dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap, yang pada pokoknya menyatakan bahwa sertipikat Hak Milik No. 594/Rengas yang berasal dari sertipikat No. 601/Rengas yang berasal dari sertipikat No. 360/Pondok Ranji adalah batal demi hukum dan menyatakan sertipikat No. 666/Pondok Ranji dan no. 666/Pondok Ranji atas nama pemohon kasasi /Penggugat asal (Santoso Pandji) yang berlaku. Dengan tidak dipertimbangkannya hal-hal tersebut diatas maka putusan yang diambil oleh Pengadilan Tinggi telah sangat merugikan pihak pemohon Kasasi/Penggugat Asal.

- (2) Pengadilan Tinggi telah lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan PerUndang-Undangan. Hal ini karena Pengadilan Tinggi telah memberikan pertimbangan yang membenarkan dalil bantahan Termohon Kasasi/Tergugat asal II, tanpa mempertimbangkan bahwa dalil bantah tersebut tanpa dikuatkan oleh bukti-bukti yang cukup, karena Termohon Kasasi/Tergugat asal II sama sekali tidak mengajukan bukti-bukti untuk menguatkan dalil bantahannya. Disamping itu Pengadilan Negeri juga telah

memberikan pertimbangan yang menyatakan tanah-tanah tersebut adalah milik Termohon Kasasi/Tergugat asal II, karena ia telah mempertimbangkan foto copy dari sertipikat tanah-tanah tersebut. Pertimbangan ini jelas keliru, karena yang dibutuhkan adalah sertipikat asli bukan sekedar foto copynya saja.

b) Alasan Kasasi II :

- (1) Pengadilan Tinggi telah tidak mempertimbangkan apa yang disampaikan Pemohon kasasi II/Tergugat asal III dalam memori bandingnya. Hal ini mengakibatkan dalam pertimbangan hukumnya Pengadilan Tinggi tidak mempertimbangkan kedudukan dari Pemohon Kasasi II/Turut Tergugat asal III sebagai Kreditur Preferent yang menguasai sertipikat asli No. 601/Rengas dan No. 594/Rengas yang telah dibebani Hipotik, sehingga pertimbangan Pengadilan Tinggi sangat merugikan pihak pemohon Kasasi II/Turut Tergugat asal III.
- (2) Judex Factie telah tidak mempertimbangkan surat dari kepala Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tangerang No. 603. 1/717/04. VIII-1993, yang pada pokoknya menerangkan bahwa sertipikat No.501/Rengas dan sertipikat No. 594/Rengas tersebut diatas atas nama termohon kasasi/Tergugat asal I adalah benar terdaftar di

Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tangerang. Padahal hal ini juga telah diakui kebenarannya oleh termohon kasasi/Tergugat asal II. Dan dalam kenyataannya memang yang menguasai tanah-tanah tersebut adalah Termohon Kasasi/Tergugat asal I, namun hal ini juga tidak dipertimbangkan oleh Judex Factie.

- (3) Pertimbangan Judex Factie yang menyatakan bahwa tanah-tanah tersebut adalah milik termohon kasasi/Tergugat asal II adalah tidak benar. Hal ini karena ketika perkara ini terjadi tanah-tanah tersebut sudah menjadi milik termohon Kasasi/Tergugat asal I dan telah diserahkan kepada pemohon Kasasi/Turut Tergugat asal III sebagai jaminan yang telah dibebani Hipotik.
- 2) Mengenai keberatan Pemohon Kasasi I ad. 1 dan 2 :
- a) Keberatan-keberatan ini dapat dibenarkan, karena Pengadilan Tinggi Bandung telah salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut :
 - b) Alasan-alasan kasasi tersebut dapat dibenarkan dengan alasan-alasan sebagai berikut :
 - (1) Pengadilan Tinggi Bandung telah salah menerapkan hukum, karena dengan adanya putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung No. 18/G/TUN. Bdg/1993 yang dikuatkan oleh putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta

No. 107/B/1994/PT. TUN.Jkt. yang sudah mempunyai kekuatan hukum yang tetap, maka sertipikat Hak Milik yang sah atas kedua bidang tanah sengketa adalah sertipikat Hak Milik No. 360/Pondok Ranji dan No. 666/Pondok Ranji, keduanya atas nama Santoso Panji (Penggugat/Pemohon kasasi I).

- (2) Berdasarkan hal tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Tinggi Bandung tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan, dan selanjutnya Mahkamah Agung akan mengadili sendiri perkara ini dengan menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang yang dianggapnya telah tepat dan benar sehingga seluruh pertimbangannya diambil alih oleh Mahkamah Agung sebagai pertimbangannya sendiri, dengan amar selengkapnya seperti yang akan disebutkan dibawah ini :
- 3) Mengenai keberatan pemohon kasasi II ad. 1. 2 dan 2 :
 - a) Keberatan-Keberatan ini tidak dapat dibenarkan karena hal ini pada hakekatnya adalah mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan dalam tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan tidak dilaksanakan atau ada kesalahan dalam pelaksanaan hukum.

- b) Menimbang, bahwa para termohon kasasi sebagai pihak yang kalah harus dihukum untuk membayar seluruh biaya perkara baik yang jatuh pada tingkat pertama dan tingkat banding maupun dalam tingkat kasasi.

A.3.b. Putusan Hakim Mahkamah Agung

Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili kasus peradilan perdata pada tingkat Kasasi di Mahkamah Agung terdiri dari 3 (tiga) orang, yaitu Drs. H. Taufiq, SH, MH, sebagai Hakim Ketua Majelis; H. Sunardi Padang SH, dan H. Achmad Syamsudin SH, sebagai Hakim Anggota. Majelis Hakim ini melalui rapat permusyawaratan majelis hakim telah mengambil keputusan untuk kasus ini yang dituangkan Putusan Mahkamah Agung tanggal 6 Januari 2003, Reg.No: 1247/K/Pdt/1998. Secara ringkas Putusan Mahkamah Agung tersebut, dapat diuraikan sebagai berikut :

- 1) Mengabulkan permohonan kasasi dari pemohon kasasi : I. SANTOSO PANJI.
- 2) Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 15 agustus 1996 No. 416/Pdt/1995/PT.Bdg.
- 3) DALAM PROVISI : Menolak gugatan provisi dari penggugat.
- 4) DALAM KONPENSI :
 - a) Dalam Eksepsi : Menolak eksepsi Tergugat II dan Tergugat III untuk seluruhnya.
 - b) Dalam Pokok Perkara :
 - (1) Mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian.

- (2) Menyatakan bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, telah melakukan perbuatan melawan hukum.
- (3) Menyatakan bahwa Penggugat adalah selaku pemilik sah atas kedua bidang tanah, yaitu masing-masing :
- Tanah Hak Milik dahulu No. 360/Pondok Ranji dan sekarang No. 601/Rengas, seluas 2.324 M2 (dua ribu tiga ratus dua puluh empat meter persegi) terletak di Jln. Cemara Rw. 011 (Desa Rengas) Ciputat, Tangerang.
 - Tanah Hak Milik dahulu No. 666/Pondok Ranji dan sekarang No. 594/Rengas, seluas 460 M2 (empat ratus enam puluh meter persegi), terletak di Jln. Cemara Rw. 011 (Desa Rengas) Ciputat, Tangerang
- (4) Menyatakan tidak sah dan karenanya batal transaksi jual beli yang terjadi antara Tergugat I dengan Tergugat II dan transaksi jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat IV, atas kedua bidang tanah yang terletak di Jln. Cemara Rw. 011 (Desa Rengas), Ciputat, Tangerang (dahulu Desa Pondok Ranji, Kecamatan Ciputat, Tangerang) berdasarkan Akta Jual Beli tertanggal 26 februari 1990 No. 590/482/JB/Kec.CPT/1990 (untuk tanah Hak Milik No. 601/ Rengas semula No. 360/Pondok Ranji) dan Akta Jual

Beli tertanggal 5 desember 1989 No. 590/1621/JP/CPT/1992 (untuk tanah Hak Milik No. 594/Rengas semula No. 666/Pondok Ranji) karena transaksi tersebut dilakukan oleh pihak-pihak yang tidak berhak dan tidak berwenang untuk itu.

(5) Memerintahkan pada Tergugat I atau pihak-pihak lain yang tidak berhak, untuk mengosongkan dan mengembalikan kedua bidang tanah, yaitu masing-masing:

- Tanah Hak Milik no. 601/rengas (dahulu no. 360/Pondok Ranji) terletak di jln. Cemara Rw. 011 (Desa Rengas), Ciputat, Tangerang.
- Tanah Hak Milik No. 594/Rengas (dahulu No. 666/Pondok Ranji) terletak di Jln. Cemara Rw. 011 (Desa Rengas), Ciputat, Tangerang.

Kepada Penggugat selaku pemilik sah atas tanah lahan yang bersangkutan dalam keadaan seperti semula.

(6) Memerintahkan kepada Tergugat III atau pihak-pihak lain yang tidak berhak, yang pada saat ini memegang/menguasai sertifikat Hak Milik atas nama Penggugat yaitu masing-masing sertifikat hak Milik No. 360/Pondok Ranji dan sertifikat Hak Milik No. 666/Pondok Ranji, untuk mengembalikannya secara utuh dalam keadaan semula kepada penggugat.

- (7) Memerintahkan kepada Tergugat III untuk segera memproses serta menerbitkan sertipikat baru atas nama penggugat, karena adanya perubahan nomor sertipikat dan perubahan alamat pada kedua bidang tanah milik Penggugat, setelah putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang pasti.
- (8) Menyatakan penyitaan yang telah dilakukan oleh jurusita tertanggal 2 desember 1994 No. 47/BA.CB/1994/Pn.Tng. JO No. 108/pdt.G/1994/PN.Tng. dinyatakan sah dan berharga.
- (9) Menghukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III untuk memenuhi putusan ini.
- (10) Menolak gugatan penggugat untuk selebihnya.

5) DALAM REKONPENSI

- a) Menolak gugatan penggugat Rekonpensi/Tergugat II konpensi untuk seluruhnya.
- b) Menghukum termohon kasasi untuk membayar seluruh biaya perkara baik dalam tingkat pertama dan tingkat banding maupun dalam tingkat kasasi, dan biaya dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebanyak Rp. 50.000,- (lima puluh ribu rupiah).

B. ANALISIS KASUS

Pada sub-bab ini dilakukan analisis sesuai dengan permasalahan hukum yang menjadi fokus pembahasan terhadap Kasus Peradilan Perdata yang diperiksa dan diadili, baik pada tingkat pertama di Pengadilan Negeri Tangerang dan tingkat banding di Pengadilan Tinggi Bandung, maupun pada tingkat kasasi di Mahkamah Agung. Analisis dititik beratkan pada tinjauan kesesuaian antara proses dan mekanisme pelaksanaan pendaftaran tanah yang terjadi dengan ketentuan hukum yang berlaku. Kemudian, sesuai dengan rumusan masalah yang dikemukakan dalam Bab sebelumnya, maka analisis dan pembahasan yang dilakukan terhadap 3 (tiga) pokok permasalahan, yaitu uraian faktor-faktor penyebab timbulnya sertipikat ganda, ketepatan pertimbangan hakim, serta perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah.

B.1. Faktor- Faktor Penyebab Timbulnya Sertipikat Ganda

Berdasarkan kasus posisi yang diuraikan tampak permasalahannya dapat difokuskan pada kegiatan pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya, terutama penerbitan sertipikat pengganti karena hilang dan terkemas dalam proses jual beli bidang tanah. Oleh karena itu pembahasan kasus ini tidak difokuskan pada pendaftaran tanah pertama kali, namun pada pendaftaran perubahan data, sehingga menimbulkan sertipikat ganda.

Timbulnya penerbitan sertipikat ganda oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang (Tergugat III) tampaknya berkaitan dengan prosedur kerja dalam penerbitan sertipikat pengganti berdasarkan laporan kehilangan yang dilakukan Tergugat V.

Sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 57 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, bahwa “Atas permohonan pemegang hak diterbitkan sertipikat baru sebagai pengganti sertipikat yang rusak, hilang, masih menggunakan blanko sertipikat yang tidak digunakan lagi, atau yang tidak diserahkan kepada pembeli lelang, dalam suatu lelang eksekusi”.

Namun menurut hemat penulis, ada 2 (dua) lembaga dalam kegiatan pendaftaran perubahan data sertipikat tanah yang dapat mencegah timbulnya sertipikat ganda tersebut, yaitu Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, sebagai Tergugat III, dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Camat Ciputat, Kabupaten Tangerang sebagai Tergugat VI dan Tergugat VII.

B.1.a. Dari sisi Kantor Pertanahan

Penerbitan sertipikat pengganti karena hilang yang dilakukan Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang (Tergugat III) dalam kasus ini seperti tertuang dalam eksepsi dalam pokok perkara di Pengadilan Negeri Tangerang sebagai berikut:

- 1) Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang dalam menerbitkan seripikat hak atas tanah, setelah memenuhi syarat formal dan diproses berdasarkan ketentuan undang-undang. Sehubungan dengan itu, maka Tergugat III menerbitkan sertipikat baru, sebagai pengganti dari sertipikat yang hilang tersebut, berdasarkan:
 - a) Surat Keterangan Hilang (Surat Tanda Penerimaan Laporan Kehilangan Barang) dari Komdak Metro Jaya tanggal 5

Maret 1984, No. Pol. 340/B/III/1984/Rodal-A (bukti T.III/1).

- b) Pengumuman pertama pada Harian Umum Sinar Pagi, tanggal 14 Januari 1989, No. 5268, Tahun ke 17 (bukti T.III/2).
- c) Berita Negara R.I, tanggal 14 Pebruari 1989 No.13 Tahun 1989 (bukti T.III/3).
- d) Pengumuman kedua pada Harian Umum Sinar Pagi, tanggal 18 Pebruari 1989, No. 5301 Tahun ke 17 (bukti T.III/4).
- e) Berita Negara R.I, tanggal 17 Maret 1989 No.13 Tahun 1989 (bukti T.III/5).

2) Dengan dimuatnya tentang sertipikat hilang tersebut di Media Massa (Harian Umum Sinar Pagi), maka kepada masyarakat serta para pihak yang bersangkutan diberi kesempatan selama 3 (tiga) bulan untuk mengajukan keberatan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, terhadap pengumuman tentang sertipikat yang dinyatakan hilang tersebut. Namun sejak saat itu, tidak pernah ada pihak-pihak yang mengajukan keberatan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, serta tidak ada pihak-pihak yang merasa dirugikan dengan diumumkannya kedua sertipikat tersebut dalam Harian Umum Sinar Pagi termasuk penggugat sendiri. Maka pada tanggal 28 Agustus 1989, Kantor

Pertanahan Kabupaten Tangerang menerbitkan Sertipikat Baru, sebagai pengganti dari Sertipikat yang telah dinyatakan hilang.

Apabila mengkomparasikan antara ketentuan peraturan perundang-undangan (diuraikan dalam **Sub-bab II.B.1.c**) dengan proses yang telah ditempuh Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang dalam penerbitan sertipikat pengganti terdapat beberapa perbedaan, yaitu :

- 1) Permohonan sertipikat pengganti karena hilang di Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang tidak dilakukan oleh pihak yang berhak, sebab pihak yang melapor (Tergugat V) yaitu Eddy Yusuf, bukanlah pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah yang bersangkutan atau pihak lain yang merupakan penerima hak berdasarkan Akta PPAT atau bukan pihak yang diberi surat kuasa dari pemegang hak.
- 2) Dalam praktek di Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, permohonan penggantian sertipikat yang hilang tidak disertai pernyataan di bawah sumpah dari pemegang hak yang bersangkutan dihadapan Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk mengenai hilangnya sertipikat yang bersangkutan, melainkan semata-mata hanya berdasarkan pada Surat Keterangan Kehilangan Barang dari Kepolisian.
- 3) Penerbitan sertipikat pengganti itu tidak pula dilampiri dengan Surat Pernyataan Tidak ada perubahan fisik bidang. Padahal dalam fakta persidangan terungkap bahwa pada bidang tanah yang semula digunakan untuk tanah pertanian telah didirikan bangunan rumah tinggal.

- 4) Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang telah melakukan upaya untuk memenuhi azas publisitas dengan melakukan pengumuman pada media massa cetak. Walaupun media massa cetak ini bukanlah salah satu media surat kabar harian setempat, sebab Harian Umum Sinar Pagi diterbitkan di Jakarta, bukan di Kabupaten Tangerang.
- 5) Dari sisi waktu peristiwa, terdapat perbedaan jangka waktu yang relatif lama, yaitu Surat Laporan Kehilangan Barang dibuat Tahun 1984, sedangkan Permohonan Sertipikat Tanah Pengganti diajukan tahun 1989. Dari perbedaan waktu peristiwa ini, maka dalam proses penerbitan sertipikat pengganti tersebut seyogyanya Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang melakukan langkah yang lebih *prudent* (hati-hati), yaitu dengan melakukan konfirmasi kepada pihak kepolisian atas surat laporan kehilangan barang tersebut.
- 6) Selain itu Kantor Pertanahan Kabupaten juga seyogyanya melakukan pemeriksaan fisik lapangan terhadap bidang tanah dimaksud. Pemeriksaan lapangan ini diperlukan sebagaimana menjadi bagian dari pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang yang menyatakan sebagai berikut : “Menimbang bahwa terhadap Tergugat III (Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang), sebelum menerbitkan sertipikat baru (lihat bukti T.III-6 dan T.III-7) atas pengaduan Eddy Yusuf (Tergugat V), sebenarnya Tergugat III harus terlebih dulu mengadakan penelitian yang mendalam, sebab ternyata yang melaporkan bukanlah nama dari pemegang sertipikat, sedang Tergugat III (Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang)

mengetahui bahwa sertipikat atas tanah yang katanya sertipikat hilang tersebut adalah atas nama Santoso Panji (Penggugat), tetapi pada waktu menerima laporan dari polisi bahwa pelapor adalah Eddy Yusuf (Tergugat V) yang namanya tidak tercantum sebagai pemegang hak atas tanah, namun Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang masih bersedia menerbitkan sertipikat baru pengganti yang dilaporkan hilang.”

Dengan adanya beberapa ketentuan peraturan PerUndang-Undangan yang tidak dipenuhi sebagaimana mestinya, maka penerbitan sertipikat pengganti oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang merupakan perbuatan melawan hukum. Gambaran ini dinyatakan dalam pertimbangan hukum dari Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang yang menyatakan sebagai berikut : “Menimbang bahwa ternyata Tergugat III (Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang) telah menerbitkan sertipikat-sertipikat yang dijadikan obyek gugatan tersebut tidak berdasarkan peraturan PerUndang-Undangan yang berlaku”.

B.1.b. Dari sisi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Dalam kasus posisi di Pengadilan Negeri Tangerang, salah satu PPAT yang membuat akta peralihan hak atas tanah dijadikan Tergugat VI (Drs. Obun Burhanudin) PPAT yang dijadikan tergugat tersebut adalah PPAT Camat Kecamatan Ciputat, Kabupaten Tingkat II Tangerang.

PPAT Camat ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1997 tentang Peraturan Jabatan PPAT, maka dikategorikan sebagai PPAT Sementara, yaitu pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di

daerah yang belum cukup terdapat PPAT. Namun demikian tidak ada ketentuan peraturan perundang-undangan yang membedakan tugas dan fungsi PPAT Sementara ini dengan PPAT itu sendiri. Dalil gugatan yang diajukan Penggugat kepada Tergugat PPAT Camat, sebagai berikut :

- 1) Tergugat I telah melakukan transaksi jual beli atas obyek yang sama dengan “seseorang yang mengaku bernama Santoso Pandji (Tergugat V), di mana Tergugat IV dalam transaksi ini bertindak selaku Penjual dan Tergugat I bertindak sebagai pihak pembeli, sesuai dengan Akte Jual Beli tertanggal 26 Pebruari 1990 No. 590/482/JB/KEC.CPT/1990 dan Akte Jual Beli tertanggal 5 September 1989 No. 590/1621/JB/KEC.CPT/1989, yang dibuat dihadapan Camat Kecamatan Ciputat, Tangerang selaku PPAT (Tergugat VI) yang saat itu dijabat oleh Tergugat VII.
- 2) Tergugat VI dan Tergugat VII, tanpa dasar hukum, telah membuat akta PPAT untuk transaksi jual beli antara Tergugat IV dan Tergugat I, padahal Tergugat IV sama sekali tidak mempunyai kewenangan untuk bertindak selaku Penjual dalam transaksi tersebut, mengingat Tergugat IV bukanlah “Santoso Panji” sesungguhnya.. Dan hal tersebut seharusnya diketahui oleh Tergugat VI yang pada saat itu dijabat oleh Tergugat VII, berdasarkan data-data identitas para pihak yang ada dan harus diserahkan kepada Tergugat VI dan Tergugat VII dalam rangka transaksi tersebut. Bahwa Tergugat VI dan Tergugat VII, seharusnya tidak melakukan transaksi jual beli atas tanah-tanah yang dalam perkara ini menjadi obyek sengketa, karena dilakukan bukan oleh pihak-pihak yang berhak untuk itu.

Berdasarkan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang yang berkaitan dengan pokok perkara, dinyatakan sebagai berikut :

- 1) Tergugat I mengakui melakukan transaksi jual beli tanah sengketa dengan Santoso Panji (Tergugat IV) pada tanggal 26 Pebruari 1990 dihadapan Drs. Obun Burhanuddin (Tergugat VII) selaku Camat Kepala Wilayah Kecamatan Ciputat Kabupaten Tingkat II Tangerang (Tergugat VI).
- 2) Jual Beli antara Tergugat I dengan Santoso Panji (Tergugat IV) beralamat di Jln. Permai I/3 RT.06/08, Desa Pisangan, Kecamatan Ciputat Kabupaten Tingkat II Tangerang, berdasarkan berita acara panggilan, masing-masing tertanggal 23 Juni 1994, 9 Juli 1994, 22 Agustus 1994, 1 September 1994, ternyata Santoso Panji tersebut tidak dikenal dan tidak ada di alamat tersebut.
- 3) Dari bukti yang diajukan Penggugat (Bukti P-20) halaman 3 Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara, alinea terakhir dinyatakan sebagai berikut : “menimbang bahwa dari keterangan saksi Soegiono dari Polda Metro Jaya yang menangani masalah ini dalam berita acara tanggal 6 Desember 1993 di hadapan Majelis Hakim Pertama memberi keterangan bahwa Santoso Panji dalam Akta Jual Beli H. Akmal Yatim waktu dicari tidak ada, jadi menurut dia Santoso Panji dalam akta ini adalah palsu”
- 4) Menimbang bahwa ternyata dalam persidangan Tergugat VII, Drs Obun Burhanuddin yang juga selaku Camat PPAT (Tergugat VI) yang bertindak selaku PPAT dalam jual beli antara Tergugat I dengan Santoso Panji (Tergugat IV), pernah hadir di persidangan dan selanjutnya tidak pernah

hadir dan tidak memberikan jawaban atas dalil gugatan Penggugat, maka dari kenyataan sebagaimana diuraikan di atas, terbukti bahwa Tergugat I telah melakukan jual beli fiktif dengan seseorang yang mengaku bernama “Santoso Panji”.

Berdasarkan fakta-fakta persidangan tersebut, tampaknya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat VI (Drs. Obun Burhanuddin) dan Tergugat VII ini berkaitan dengan ketentuan Pasal 39 ayat (1) huruf c, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan “bahwa PPAT menolak membuat akta, jika c) salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi sebagaimana dimaksud dalam pasal 38 tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian. Artinya, salah satu pihak yang dapat dianggap tidak memenuhi syarat untuk melakukan perbuatan hukum adalah Santoso Panji (Tergugat IV) sebagai pihak yang beridentitas.

Dengan demikian, berdasarkan fakta-fakta hukum yang terungkap dalam peradilan perdata sebagaimana diuraikan di atas, baik dari sisi Kantor Pertanahan maupun dari sisi Pejabat Pembuat Akta Tanah, maka ada beberapa penyebab timbulnya sertipikat ganda di Kabupaten Tangerang, yaitu :

- 1) Permohonan penggantian sertipikat tidak diajukan oleh pemegang hak atas tanah atau yang diberi kuasanya, disertai kejelasan identitas pemegang hak atau kuasanya.

- 2) Permohonan penggantian sertipikat tidak dilampiri dengan Surat Pernyataan di Bawah Sumpah oleh pemegang hak atau yang menghilangkan.
- 3) Permohonan penggantian sertipikat tidak dilampiri dengan Surat Pernyataan Tidak Ada Perubahan Fisik Bidang/Sengketa.
- 4) Tindakan Pelanggaran oleh PPAT yaitu adanya salah satu pihak yang dianggap tidak memenuhi syarat, karena beridentitas palsu, untuk melakukan perbuatan hukum yang dituangkan dalam Akta PPAT.

Dari sejumlah temuan tersebut dapat diringkas bahwa faktor penyebab timbulnya sertipikat ganda ini adalah inkonsistensi dari aparaturnya Badan Pertanahan Nasional (terutama Kantor Pertanahan di tingkat Kabupaten/Kota) dan lembaga penunjangnya (PPAT) dalam menyelenggarakan kegiatan pendaftaran tanah, baik berkaitan dengan pemenuhan persyaratan administrasi maupun kepatuhan dalam melaksanakan prosedur kerja.

B.2. Pertimbangan Hukum Hakim Berdasarkan Peraturan Perundangan yang berlaku (Hukum Agraria).

Dalam kasus peradilan perdata ini hanya sebagian gugatan dari pihak Penggugat yang dikabulkan dan sebagian lainnya ditolak karena tidak cukup kuat pembuktian dalilnya, bahkan tidak pada seluruh tingkatan pengadilan menyatakan pihak Penggugat merupakan Pihak yang menang. Pada putusan Pengadilan Negeri dan Mahkamah Agung pihak Penggugat merupakan Pihak yang Menang, sedang pada Pengadilan Tinggi pihak Penggugat merupakan Pihak yang kalah. Adanya perbedaan putusan antara tingkat pengadilan ini sangat boleh jadi berkaitan dengan pertimbangan hakim dalam memandang fakta hukum, baik yang bernuansa alat bukti maupun penjelasan saksi dan pengajuan dalil para pihak yang hadir di persidangan. Oleh karena itu pada bagian ini akan diuraikan beberapa perbedaan pertimbangan majelis hakim dimaksud.

B.2.a. Pertimbangan Hakim Pengadilan Negeri

Dari sejumlah pertimbangan hukum dari majelis hakim pada Pengadilan Negeri Tangerang, terdapat beberapa pertimbangan penting yang menyatakan bahwa perbuatan para Tergugat telah melakukan perbuatan melanggar hukum, sebagai berikut :

- 1) Tergugat I telah melakukan transaksi pembelian sebanyak 2 kali, dalam jangka waktu yang berlainan walaupun untuk obyek tanah yang sama – baik dengan Tergugat II maupun dengan Tergugat IV – tanpa ada dokumen-dokumen tanah yang menunjang transaksi tersebut, yang pada kenyataannya adalah milik sah dari Penggugat. Dan kemudian tanpa dasar

hukum, Tergugat I telah menguasai dan mendirikan bangunan di atas tanah yang bersangkutan.

- 2) Tergugat II – tanpa mempunyai dasar hukum telah mengalihkan untuk kedua kalinya hak atas tanah sengketa kepada Tergugat I, walaupun sebelumnya Tergugat II telah mengalihkannya sesuai dengan prosedur pengalihan yang sah atas tanah kepada Turut Tergugat I;
- 3) Tergugat III – tanpa dasar hukum telah menahan sertipikat milik Penggugat dan menerbitkan sertipikat ke-II (kedua) atau sertipikat baru, hanya berdasarkan Surat Tanda Penerimaan Laporan kehilangan Barang tertanggal 5 Maret 1984 dari Polda Metro Jaya, tanpa adanya pengecekan sama sekali kepada Penggugat, yang jelas-jelas sesuai dengan sertipikat dan data-data yang ada pada Tergugat III, merupakan pemilik sah atas tanah yang bersangkutan. Bahwa selain itu Tergugat III tanpa dasar hukum telah melakukan balik nama atas sertipikat tanah yang bersangkutan, dari nama Penggugat menjadi nama Tergugat I, yang mana seharusnya Tergugat III mengetahui adanya data yang jelas-jelas berbeda mengenai pemilik yang sah atas tanah. Bahwa walaupun telah terbukti Penggugat adalah pemilik sah atas tanah-tanah sengketa sesuai bukti-bukti yang ada, namun Tergugat III tidak juga mengembalikan sertipikat yang ditahannya, tanpa adanya alasan dan dasar hukum yang jelas .
- 4) Tergugat IV – yang tidak diketahui identitas jelasnya, hanya diketahui berdasarkan Akta Jual Beli antara Tergugat IV dengan Tergugat I, mengaku bernama “Santoso Panji” dan mengaku sebagai pemilik tanah-

tanah sengketa. Bahwa Tergugat IV tanpa dasar hukum dan tanpa surat-surat yang sah dan berharga menurut hukum, telah melakukan transaksi jual beli atas tanah sengketa dengan Tergugat I.

- 5) Tergugat V – sebagai pihak yang tidak mempunyai hak atas tanah milik Penggugat, telah melaporkan ke Polda Metro Jaya mengenai kehilangan sertipikat atas nama Ny. Hartatiningsih, padahal pada saat itu sertipikat yang dimaksud berada pada pemilikinya yaitu Penggugat. Bahwa laporan yang diajukan oleh Tergugat V sama sekali tidak berdasarkan hukum, mengingat Tergugat V tidak ada kaitannya sama sekali terhadap kepemilikan atas tanah-tanah sengketa dan tidak jelas apa kepentingannya Tergugat V dengan tanah sengketa tersebut, sehingga harus melaporkan adanya kehilangan sertipikat. Karenanya laporan Tergugat V tersebut, terbukti tidak mempunyai kekuatan hukum sama sekali.
- 6) Tergugat VI dan Tergugat VII – tanpa dasar hukum telah mengesahkan transaksi jual beli antara Tergugat IV dengan Tergugat I, padahal Tergugat IV sama sekali tidak mempunyai kewenangan untuk bertindak selaku pihak Penjual dalam transaksi tersebut, mengingat Tergugat IV bukanlah “Santoso Panji” yang sesungguhnya. Dan hal tersebut seharusnya diketahui oleh Tergugat VI yang pada waktu itu dijabat oleh Tergugat VII, berdasarkan data-data identitas para pihak yang ada dan harus diserahkan kepada Tergugat VI dan Tergugat VII dalam rangka pengesahan transaksi tersebut. Bahwa Tergugat VI dan Tergugat VII, seharusnya tidak melakukan pengesahan transaksi jual beli atas tanah-tanah yang dalam

perkara ini menjadi obyek sengketa, karena dilakukan bukan oleh pihak-pihak yang berhak untuk itu.

- 7) Dengan memperhatikan beberapa pertimbangan tersebut, maka salah satu putusan hakim Pengadilan Negeri Tangerang, dalam Pokok Perkara yaitu “Menyatakan secara hukum bahwa Penggugat selaku pemilik sah atas kedua bidang tanah yang disengketakan”.

Berdasarkan uraian pertimbangan hakim pada Pengadilan Negeri Tangerang dalam perkara sengketa perdata tersebut, maka dapat diringkas bahwa pertimbangan hakim tidak secara tersurat jelas dan tegas dikaitkan dengan Peraturan PerUndang-Undangan atau hukum agraria, tetapi secara tersirat ada beberapa pertimbangan yang dapat dipersepsikan berlandaskan pada hukum agraria, antara lain sebagai berikut :

- 1) Perbuatan Tergugat I yang melakukan transaksi jual beli tanah tanpa ada dokumen-dokumen yang menunjang dapat diindikasikan dari fakta persidangan bahwa Tergugat I telah melakukan transaksi pembelian sebanyak dua kali, yaitu dari Tergugat II dan Tergugat IV. Padahal menurut hukum agraria setiap peralihan hak atas tanah harus terdapat kepastian hukum, baik dari sisi subyek hak atas tanah maupun dari sisi obyek hak atas tanah. Artinya perbuatan Tergugat I sekurang-kurangnya tidak menunjukkan kepastian hukum dari sisi subyek hak atas tanah, karena melakukan transaksi pembelian dari subyek hak atas tanah yang berbeda, yaitu dari Tergugat II dan Tergugat IV.

- 2) Demikian pula pertimbangan hakim bagi Tergugat II berkaitan dengan tidak adanya kepastian subyek hak atas tanah yang menerima peralihan hak. Tergugat II melakukan penjualan bidang tanah untuk kedua kalinya tanpa dokumen resmi, atau dengan lain perkataan Tergugat II melakukan penjualan satu obyek hak atas tanah yang sama kepada dua orang subyek hak atas tanah yang berbeda, yaitu menjual kepada Penggugat (melalui Surat Kuasa Turut Tergugat I dan seterusnya) dan Tergugat I.
- 3) Pertimbangan hakim bahwa Tergugat III dalam menerbitkan sertipikat ke-II (kedua) atau sertipikat baru tanpa adanya pengecekan sama sekali kepada Penggugat, maka sangat boleh jadi pengertian “pengecekan” dapat diinterpretasikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 59 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang mengatur prosedur kerja mengenai penggantian sertipikat karena hilang. Secara rinci prosedur kerja penerbitan sertipikat pengganti karena hilang dan telah dibahas dalam Sub Bab IV.B.1 di atas.

Selain itu pertimbangan bahwa Tergugat III yang menahan sertipikat atas nama Penggugat tidak mempunyai dasar hukum, dapat diinterpretasikan bahwa Tergugat III tidak memiliki kewenangan untuk “menahan” secara fisik sertipikat, sebab menurut Pasal 31 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 bahwa Sertipikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang

bersangkutan. Dengan lain perkataan, “sertipikat hak atas tanah itu sendiri sebagai salinan dari dokumen sah dan resmi yang berada di Kantor Pertanahan, yang terdiri dari peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah, dan daftar nama”. Jadi perbuatan Tergugat III menahan secara fisik sertipikat atas tanah kepunyaan penggugat merupakan perbuatan yang secara praktis tidak bermanfaat dan secara yuridis melebihi batas kewenangan.

- 4) Pertimbangan hakim bagi Tergugat IV (yang tidak memiliki identitas yang jelas) tanpa dasar hukum dan tanpa surat-surat yang sah dan berharga menurut hukum, telah melakukan transaksi jual beli atas tanah sengketa dengan Tergugat I. Pertimbangan hakim ini bila ditinjau menurut hukum agraria berkaitan dengan kepastian subyek hak atas tanah. Artinya pengakuan identitas Tergugat IV ini tidak sesuai dengan data yuridis (kepastian subyek hak atas tanah) yang berada dan dipelihara pada Kantor Pertanahan. Namun demikian, tersisa pertanyaan apakah perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat IV dengan memalsukan identitas diri ini hanya terbatas bermakna sengketa perdata ataukah ada unsur pidananya. Sebab Tergugat IV tidak pernah hadir dalam persidangan, dan keberadaannya bagaikan “hilang ditelan bumi”.
- 5) Pertimbangan hakim bahwa Tergugat V membuat laporan palsu tentang kehilangan barang kepada Polisi tampaknya tidak bersentuhan langsung dengan domain hukum agraria. Namun dari fakta persidangan terindikasi bahwa Tergugat V hanya sebagai operator atau pelaksana dari Tergugat II.

Hal ini ditunjukkan oleh pengakuan Tergugat II yang memberikan perintah kepada Tergugat V untuk membuat laporan kehilangan kepada polisi, walaupun bukti laporan kehilangan tersebut bukan atas nama Tergugat V, melainkan atas nama Tergugat IV. Selain itu, sama fenomenanya dengan tergugat IV, apakah perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat V dengan membuat “laporan palsu” hanya terbatas bermakna sengketa perdata atautkah ada unsur pidananya.

- 6) Perbuatan melawan hukum dari Tergugat VI dan Tergugat VII, juga tidak diperjelas sebab-sebabnya dalam persidangan. Tergugat ini hanya hadir beberapa kali dan tidak pernah memberikan jawaban. Tidak ada fakta persidangan yang menyatakan bahwa pembuatan Akta Jual Beli dihadapan pejabat PPAT ini dihadiri oleh kedua belah pihak (Tergugat I sebagai pembeli dan Tergugat IV sebagai penjual). Sementara itu, Pertimbangan hakim bahwa Tergugat IV ini beridentitas palsu mengandalkan pada satu kalimat pertimbangan hakim dari **Pengadilan Tata Usaha Negara** yang memeriksa dan mengadili kasus sengketa ini juga.

B.2.b. Pertimbangan Hakim Pengadilan Tinggi (Bandung)

Berbeda dengan putusan Pengadilan Negeri Tangerang, maka putusan mana dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat III, Pengadilan Tinggi Bandung telah memutuskan yang amar putusannya berbunyi sebagai berikut : ”Menerima permohonan banding dari Pemanding” dan “Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 22 Maret 1995 No. 108/Pdt.G/1994/PN.Tng”, serta salah satu amar putusan hakim

Dalam REKONPENSI “Menyatakan secara hukum bahwa Tergugat II adalah pemilik sah atas dua bidang tanah yang disengketakan”. Pertimbangan Hakim Pengadilan tinggi dalam membuat amar putusan tersebut dapat diuraikan sebagai berikut :

- 1) Tergugat-II dalam persidangan tentang tanah sengketa tersebut, pada pokoknya memberikan jawaban sebagai berikut : “Bahwa benar Tergugat-II telah memberikan surat kuasa khusus untuk menjual tanah sengketa kepada Turut Tergugat-II dimana telah memberikan 2 (dua) photo copy sertipikat tanah sengketa, sedang setipikat asli tetap dipegang oleh Tergugat-II, dan sampai sekarang Turut Tergugat-II tidak pernah ketemu lagi dengan Tergugat-II, sehingga dengan demikian sampai pada saat ini tanah sengketa belum pernah dijual kepada siapapun juga melalui Turut Tergugat-II, maka bila ada jual beli tanah sengketa melalui Turut Tergugat-II adalah tidak sah, karena Turut Tergugat-II hanya memegang photo copy sertipikat tanah sengketa dan sertipikat asli tanah sengketa tetap ada pada Tergugat-II.
- 2) Dalam persidangan dari awal sampai pada putusan dan sah Turut Tergugat-II demikian juga Turut Tergugat-I, kedua-duanya tidak pernah hadir, sehingga Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa dalil dari Tergugat-II tersebut yang menerangkan bahwa Tergugat-II benar pernah memberikan surat kuasa khusus tanggal: 15 Maret 1982 untuk menjual tanah sengketa dimana Tergugat-II hanya memberikan photo copy kedua sertipikat tanah sengketa kepada Turut Tergugat-II, sedangkan

sertipikat asli tanah sengketa tetap dipegang oleh Tergugat-II dan tanah sengketa tersebut sampai saat ini tidak pernah dijual melalui Turut Tergugat-II, maka dalil sanggahan dari Tergugat-II adalah telah terbukti menurut hukum.

- 3) Berdasarkan penjelasan tersebut diatas, maka segala mutasi tanah sengketa dari turut Tergugat-II kepada Turut Tergugat-I terus sampai kepada Penggugat adalah tidak sah dan segala perbuatan hukum dan surat-surat yang timbul dari perbuatan tersebut adalah batal demi hukum dan tidak sah.

Apabila ditinjau berdasarkan teori hukum, pertimbangan hakim pengadilan tinggi ini tampaknya kurang tepat. Sebab bila menyimak fakta persidangan bahwa pada hari yang telah ditetapkan Tergugat II tidak hadir dalam acara pembuktian, sehingga Majelis berpendapat Tergugat II tidak mengajukan bukti-bukti. Artinya Tergugat II tidak pernah menyampaikan bukti-bukti dokumen yang sah dan diberi meterai yang cukup untuk membuktikan kepemilikan atas tanah tersebut.

Selain itu, setelah majelis hakim memberi kesempatan yang seluas-luasnya kepada para Tergugat dan Turut Tergugat untuk mengajukan saksi-saksi, akan tetapi para Tergugat tidak mengajukan seorang pun saksi. Sementara itu, Penggugat mengajukan seorang saksi bernama AMJA. HA yang memberikan keterangan di bawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:

- Saksi kenal dengan Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II serta bertempat tinggal di desa Rengas Ciputat, Tangerang.

- Saksi tahu letak tanah yang menjadi sengketa, tetapi nomor sertipikat tanah tersebut saksi tidak mengetahuinya.
- Saksi kenal dengan Penggugat, karena saksi pernah menggarap tanah tersebut yang pada waktu itu pemiliknya adalah Penggugat.
- Selama saksi menggarap tanah tersebut, Penggugat hampir 3 bulan sekali melihat tanah tersebut.
- Setahu saksi selama tanah tersebut dimiliki oleh Penggugat tidak ada pengalihan atas tanah tersebut.
- Tanah tersebut asalnya/dulunya milik orang tua saksi, kemudian dialihkan/dijual kepada Hartatiningsih, terus dialihkan kepada Tergugat II dan selanjutnya dijual/dialihkan kepada Penggugat.

Dengan demikian, sangat boleh jadi pertimbangan hakim pada pengadilan tinggi ini lebih menitikberatkan pada penjelasan atau pengakuan Tergugat II, sementara itu kurang mempertimbangkan keberadaan bukti dokumen yang sah tentang pemilikan tanah dan keterangan saksi di bawah sumpah.

B.2.c. Pertimbangan Hakim Mahkamah Agung (Kasasi)

Putusan hakim Mahkamah Agung ternyata berbeda dengan putusan Pengadilan Tinggi, tetapi sama dengan putusan Pengadilan Negeri, bahwa Mahkamah Agung telah “Mengabulkan permohonan kasasi dari Penggugat” dan “Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 15 Agustus 1996 No. 416/Pdt/1995/PT.Bdg.”. Selain itu, salah satu amar Putusan Majelis hakim pada Mahkamah Agung dalam Pokok Perkara yaitu “Menyatakan bahwa penggugat

adalah selaku pemilik sah atas kedua bidang tanah yang disengketakan”, serta “Menyatakan tidak sah dan karenanya batal transaksi jual beli yang terjadi antara Tergugat I dengan Tergugat II dan transaksi jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat IV atas kedua bidang tanah dimaksud”. Adapun pertimbangan hakim pada Mahkamah Agung tersebut dapat diuraikan sebagai berikut :

- 1) Pengadilan Tinggi Bandung telah salah menerapkan hukum, karena dengan adanya putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung No. 18/G/TUN. Bdg/1993 yang dikuatkan oleh putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta No. 107/B/1994/PT. TUN.Jkt. yang sudah mempunyai kekuatan hukum yang tetap, maka sertipikat Hak Milik yang sah atas kedua bidang tanah sengketa adalah sertipikat Hak Milik No. 360/Pondok Ranji dan No. 666/Pondok Ranji, keduanya atas nama Santoso Panji (Penggugat/Pemohon kasasi I).
- 2) Berdasarkan hal tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Tinggi Bandung tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan, dan selanjutnya Mahkamah Agung akan mengadili sendiri perkara ini dengan menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang yang dianggapnya telah tepat dan benar sehingga seluruh pertimbangannya diambil alih oleh Mahkamah Agung sebagai pertimbangannya sendiri.

Dari pertimbangan hakim Mahkamah Agung ini tampak jelas bahwa dalam memutuskan perkara sengketa keperdataan di bidang pendaftaran tanah (sertipikat ganda) ini berpedoman pada Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap. Dengan demikian dapat diringkas, bahwa

berdasarkan seluruh butir pertimbangan majelis hakim dalam memeriksa dan mengadili sengketa pemilikan tanah yang timbul dari sertipikat ganda ini yaitu berkaitan dengan konsistensi atau sikap taat asas dari instansi yang berwenang di bidang pertanahan (aparatur Badan Pertanahan Nasional) dalam melaksanakan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan/agraria yang menjadi landasan teknis yuridisnya.

B.3. Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Sertipikat Hak Atas Tanah

Dalam era globalisasi dan liberalisasi perekonomian dewasa ini, maka peranan tanah bagi berbagai keperluan akan meningkat, baik sebagai tempat bermukim maupun untuk kegiatan bisnis. Sehubungan dengan hal tersebut akan meningkat pula kebutuhan akan dukungan berupa kepastian hukum di bidang pertanahan. Pemberian kepastian hukum di bidang pertanahan ini, memerlukan tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan isi ketentuan-ketentuannya. Selain itu, dalam rangka menghadapi berbagai kasus nyata diperlukan pula terselenggaranya kegiatan pendaftaran tanah yang memungkinkan bagi para pemegang hak atas tanah untuk dengan mudah membuktikan haknya atas tanah yang dikuasainya, dan bagi para pihak yang berkepentingan, seperti calon pembeli dan calon kreditur, untuk memperoleh keterangan yang diperlukan mengenai tanah yang menjadi obyek perbuatan hukum yang akan dilakukan, serta bagi pemerintah untuk melaksanakan kebijakan pertanahan.

Berkaitan dengan itu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, dalam Pasal 19 memerintahkan untuk diselenggarakannya pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum dimaksud. Penyelenggaraan pendaftaran tanah tersebut kemudian diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.

Sementara itu, ketentuan hukum yang dimuat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 untuk dasar pelaksanaannya dirasakan belum cukup memberikan kemungkinan untuk terselenggaranya pendaftaran tanah dalam waktu yang segera dengan hasil yang lebih memuaskan, maka Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 disempurnakan menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut tetap dipertahankannya tujuan dan sistem yang digunakan yang pada hakekatnya sudah ditetapkan dalam Undang-Undang Pokok Agraria, yaitu bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan dan bahwa sistem publikasinya adalah sistem negatif, tetapi mengandung unsur positif, karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, seperti dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38 ayat (2) UUPA. Adapun bunyi dari masing-masing pasal UUPA tersebut dapat diuraikan sebagai berikut :

- Pasal 19 ayat (2) huruf c, pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat
- Pasal 23 ayat (2), pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnyanya peralihan dan pembebasan hak tersebut.
- Pasal 32 ayat (2) , pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai peralihan serta hapusnya hak guna usaha, kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir.
- Pasal 38 ayat (2) UUPA., pendaftaran termaksud ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak guna bangunan serta sahnyanya peralihan hak tersebut, kecuali dalam hal hak-hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir.

Selain itu, Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa “Sertipikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan”.

Ketentuan tersebut mengandung makna bahwa selama belum dibuktikan yang sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang dicantumkan dalam sertipikat harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam sengketa di Pengadilan, sepanjang data tersebut sesuai dengan apa yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

Dalam kaitannya dengan kasus peradilan perdata yang diperiksa dan diadili di Pengadilan Negeri Tangerang tentang sengketa tanah yang timbul dari sertipikat ganda, melahirkan pertanyaan yaitu sampai sejauh manakah perlindungan hukum yang dapat diberikan oleh Negara terhadap pemegang hak atas tanah. Sebagaimana dipahami bahwa hak untuk mendapat perlindungan hukum ini menyangkut bagaimana tugas, peran sekaligus tanggung jawab yang harus diemban kekuasaan beridentitas negara. Sebagai Warga Negara yang berhimpun dalam suatu identitas Negara tentu mempunyai hak yang bersifat asasi, yaitu hak keselamatan, keamanan dan perlindungan hukum. Konsekuensi dari diakuinya hak-hak tersebut, maka tidak diperbolehkan satupun anggota masyarakat sebagai warga negara mendapat pelayanan yang tidak adil dari kekuasaan Negara.

Dalam kasus posisi ini, maka kekuasaan Negara tersebut dapat diindikasikan dari pelayanan masyarakat yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang. Dari fakta-fakta persidangan, baik pada tingkat pertama, banding maupun kasasi dapat diindikasikan aspek perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah, sebagai berikut :

- 1) Dalil gugatan yang diajukan Penggugat dalam duduk perkara bahwa Tergugat III (Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang) telah melakukan perbuatan melawan hukum, yaitu:
 - a) Tergugat III --- tanpa dasar hukum telah menahan sertipikat milik Penggugat dan menerbitkan sertipikat Ke-II (kedua) atau sertipikat baru, hanya berdasarkan Surat Tanda Penerimaan Laporan

kehilangan barang tertanggal 5 Maret 1984 dari Polda Metro Jaya, tanpa ada pengecekan sama sekali kepada Penggugat, yang jelas-jelas sesuai dengan sertipikat dan data-data yang ada pada Tergugat III, merupakan pemilik sah atas tanah yang bersangkutan.

- b) Selain itu Tergugat III tanpa dasar hukum telah melakukan Balik Nama atas sertipikat yang bersangkutan, dari nama Penggugat menjadi nama Tergugat I, yang mana seharusnya Tergugat III mengetahui adanya data yang jelas-jelas berbeda mengenai pemilik yang sah atas tanah.
- c) Walaupun telah terbukti Penggugat adalah pemilik sah atas tanah-tanah sengketa sesuai dengan bukti-bukti yang ada, namun Tergugat III tidak juga mengembalikan sertipikat yang ditahannya, tanpa ada dasar alasan hukum yang jelas.

2) Jawaban tertulis Tergugat III dalam pokok perkara yang disampaikan pada sidang Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 15 Oktober 1994, sebagai berikut :

- a) Tergugat III dengan sengaja menahan Sertipikat Hak Milik No.360/Pondok Ranji, karena sertipikat tersebut telah diterbitkan Sertipikat Pengganti karena sertipikat lama dinyatakan hilang, berdasarkan Surat Keterangan Hilang dari Komdak Metro Jaya tanggal 5 Mei 1984 No. Pol.340/B/III/1984/Rodal-A. Kemudian kepada yang bersangkutan yaitu Santoso Panji, telah diberi

jawaban secara tertulis tentang sertipikat yang ditahan tersebut oleh Tergugat III pada tanggal 3 Maret 1993.

- b) Sertipikat Hak Milik No.602/Rengas (dahulu Sertipikat Hak Milik No.360/Pondok Ranji), telah beralih haknya/dibalik nama kepada Tergugat I berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 26 Pebruari 1990, No. 590/842/JB/Kec.Cpt/1990 (Bukti T.III-6) dan Sertipikat Hak Milik No.594/Rengas (dahulu Sertipikat Hak Milik No.666/Pondok Ranji), juga telah dialihkan/dibalik nama kepada Tergugat I, berdasarkan Akta Jual beli tanggal 5 September 1989, No. 590/1621/JB/Kec.Cpt/1989 (Bukti T.III-7). Bahwa Akta jual beli tersebut, dibuat dihadapan Tergugat VI.
- c) Dengan telah dimuatnya dalam Harian Umum Sinar Pagi tentang Pengumuman Sertipikat Hilang, serta dengan telah dimuat dalam Berita Negara R.I., maka pengumuman tentang sertipikat tersebut telah memenuhi syarat publisitas. Bahwa selama ini tidak pernah ada pihak yang mengajukan keberatan kepada Tergugat III (terhadap pengumuman sertipikat hilang), maka sesuai dengan prosedur Tergugat III menerbitkan Sertipikat BARU, sebagai PENGGANTI dari pada Sertipikat Hak Milik No. 360/Pondok Ranji dan No. 666/Pondok Ranji, yang telah dinyatakan hilang tersebut.
- d) Dengan terbitnya Sertipikat Pengganti tersebut, maka sertipikat lama yang dinyatakan hilang, menjadi tidak berlaku dan GUGUR

DEMI HUKUM, Kemudian sertipikat pengganti tersebut SAH DEMI HUKUM dan berlaku sebagai alat pembuktian terakhir terhadap pemilikan tanah.

3) Pertimbangan hukum dari Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang sebagai berikut :

- a) Terhadap Tergugat III pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, sebelum menerbitkan sertipikat baru atas pengaduan Eddy Yusuf (Tergugat V), sebenarnya Tergugat III harus terlebih dulu mengadakan penelitian yang mendalam sebab ternyata yang melaporkan bukanlah nama dari pemegang sertipikat, sedang Tergugat III (Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang) mengetahui bahwa sertipikat atas tanah yang katanya sertipikatnya hilang tersebut atas nama Santoso Panji (Penggugat) tetapi pada waktu menerima laporam dari Polisi bahwa pelapor Eddy Yusuf (Tergugat V) yang namanya tidak tercantum sebagai pemegang hak atas tanah, namun Tergugat III masih bersedia menerbitkan sertipikat baru pengganti yang dilaporkan hilang.
- b) ternyata Tergugat III telah menerbitkan sertipikat-sertipikat yang dijadikan obyek gugatan tersebut tidak berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dari fakta-fakta yang diajukan dalam persidangan tampak terkesan bahwa Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang memberikan pelayanan di bidang pertanahan yang tidak adil kepada Santoso Panji (Penggugat). Hal ini jelas

dinyatakan dalam Pertimbangan Hukum Majelis Hakim bahwa ternyata Tergugat III telah menerbitkan sertipikat-sertipikat yang dijadikan obyek gugatan tersebut tidak berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Kemudian dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, bahwa “dalam hal 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 lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan atau tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut”.

Padahal dalam kasus yang dibahas ini, Penggugat untuk mendapat perlindungan hukum dari kekuasaan negara melalui proses peradilan dari tingkat pertama, tingkat banding sampai dengan tingkat kasasi memerlukan waktu yang cukup lama, sekitar 10 (sepuluh) tahun. Secara kronologis tampak gugatan yang diajukan oleh Penggugat pada tahun 1994, baru mendapatkan putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap pada tahun 2003. Dengan demikian dapat diringkas bahwa aspek perlindungan hukum terhadap pemegang sertipikat hak atas tanah dapat dikatakan masih relatif rendah.

B.4. Pendapat Penulis Terhadap Perkara Perdata No. 108/ PDT.G/1994/ PN.TNG

Berdasarkan hasil penelitian dan analisis kasus yang telah dilakukan sebelumnya, secara garis besar penulis berpendapat bahwa Perkara Perdata No. 108/ PDT.G/1994/ PN.TNG ini merupakan “tindak lanjut kemenangan Penggugat” yang mengacu pada putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung No. 18/G/TUN. Bdg/1993 yang dikuatkan oleh putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta No. 107/B/1994/PT. TUN.Jkt. yang sudah mempunyai kekuatan hukum yang tetap, di mana sertipikat Hak Milik yang sah atas kedua bidang tanah sengketa adalah sertipikat Hak Milik No. 360/Pondok Ranji dan No. 666/Pondok ranji, keduanya atas nama Santoso Panji (Penggugat/Pemohon kasasi I). Hal ini sangat jelas ditunjukkan oleh pertimbangan Majelis Hakim pada tingkat Mahkamah Agung. Oleh karena itu, dalam seluruh pertimbangan hukum dan putusan majelis hakim tidak secara jelas dan tegas tersurat tentang prinsip, azas dan teori hukum agraria/pertanahan.

Menurut Penulis, Majelis Hakim untuk Perkara Perdata No. 108/ PDT.G/1994/ PN.TNG ini pada semua tingkat pengadilan, mulai dari Pengadilan Negeri Tangerang, kemudian banding di Pengadilan Tinggi Bandung, dan kasasi di Mahkamah Agung Jakarta, menitikberatkan pada asas pembuktian kepemilikan secara perdata atas kedua sertipikat yang disengketakan tersebut. Sedangkan proses pemeriksaan dan pengadilan timbulnya sertipikat ganda dalam pelaksanaan sistem pendaftaran tanah itu sendiri dilakukan pada Pengadilan Tata Usaha Negara.

Namun demikian dapat dikemukakan pula bahwa kegiatan pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pada prinsipnya meliputi 3 kegiatan utama. Pertama adalah registrasi berupa kegiatan pencatatan data bidang dari aspek hukum dan fisik yang dikenal dengan teknik kadaster. Kedua, pengesahan hubungan hukum antara subyek dan obyek hak, yaitu bertujuan untuk memperoleh pengesahan secara yuridis mengenai haknya, siapa pemegang haknya (subyek hak) dan kondisi tanahnya (obyek hak), serta ada atau tidaknya hak lain yang membebani dan atau permasalahan dimana alat pembuktian berupa dokumen dan lainnya merupakan instrumen utamanya. Ketiga, penerbitan tanda bukti, berupa sertipikat hak atas.

Selanjutnya efektifitas pendaftaran tanah atau pensertipikatan tanah yang diharapkan sebagai penopang utama pengelolaan pertanahan dan pembangunan yang berkelanjutan, masih jauh dari harapan. Hal ini antara lain disebabkan karena persyaratan yang rumit dan prosedurnya yang panjang. Itu semua merupakan permasalahan klasik yang selalu muncul dalam setiap diskusi bertopik penyelenggaraan pendaftaran tanah. Oleh karena itu perlu segera dilakukan penyederhanaan perangkat pendaftaran tanah, antara lain yaitu.

1. Memisahkan tahapan registrasi tanah (kadaster) dari kesatuan sistem proses pendaftaran tanah, dalam rangka percepatan pemberian kepastian hak atas tanah.
2. Registrasi tanah meliputi semua bidang tanah dalam wilayah Republik Indonesia, baik yang telah ada hak maupun yang belum ada haknya. Percepatan registrasi tanah dibutuhkan untuk membangun Sistem Data

Informasi Spasial (SDIs) sebagai pilar utama Infrastruktur Administrasi Pertanahan.

3. Percepatan registrasi tanah harus mengikut sertakan masyarakat secara aktif , dengan penyelenggaraan sensus pertanahan secara nasional. Untuk ini pendataan lapangan oleh Pemerintah merupakan upaya mutlak dilakukan dalam jangka waktu pendek, mencakup seluruh bidang tanah, baik yang telah ada hak maupun belum didaftar berdasarkan UUPA.

BAB V.

PENUTUP

A. KESIMPULAN

Berdasarkan gambaran kasus posisi, masalah hukum, ringkasan putusan dan pertimbangan hukum majelis hakim, serta analisis yang diuraikan, maka dapat ditarik beberapa kesimpulan sebagai berikut :

1. Faktor-Faktor yang menyebabkan timbulnya sertipikat hak atas tanah ganda yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang dalam perkara No. 108/PDT.G/1994/Tng, antara lain :
 - a. Permohonan penerbitan sertipikat pengganti karena hilang tidak diajukan oleh pemegang hak atas tanah atau yang diberi kuasanya, disertai kejelasan identitas pemegang hak dan atau kuasanya.
 - b. Permohonan penerbitan sertipikat pengganti karena hilang tidak dilampiri dengan Surat Pernyataan di bawah Sumpah oleh pemegang hak atau yang menghilangkan.
 - c. Permohonan penerbitan sertipikat pengganti karena hilang tidak dilampiri dengan Surat Pernyataan Tidak Ada Perubahan Fisik Bidang/Sengketa.
 - d. Perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh PPAT Camat (Tergugat VII), salah satu pihak yang dapat dianggap tidak memenuhi syarat untuk melakukan perbuatan hukum adalah Santoso Panji (Tergugat IV) sebagai pihak yang beridentitas

palsu untuk melakukan perbuatan hukum yang akan dituangkan dalam Akta PPAT.

2. Pertimbangan Hakim dalam memutuskan sengketa sertipikat ganda di Pengadilan Negeri Tangerang No. 108/PDT.G/1994/PN/Tng, yaitu dalam seluruh pertimbangan hukum dan putusan Majelis Hakim tidak secara jelas dan tegas tersurat tentang prinsip, azas dan teori hukum agraria/pertanahan, melainkan menitikberatkan pada azas pembuktian kepemilikan secara perdata.
3. Perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah, berdasarkan perkara No. 108/PDT.G/1994/PN/Tng yaitu sebagai Penggugat (Santoso Panji) sudah mendapat perlindungan sesuai dengan hukum yang berlaku, meskipun harus melalui proses peradilan yang cukup panjang dan memakan waktu yang lama, karena pemilik tanah menguasai tanah dengan alas hak yang sah dan kuat yang diperoleh dengan itikad baik harus dilindungi oleh hukum.

B. SARAN

- a. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dalam pasal 6 ayat (2) menyatakan dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu yang diatur dalam Peraturan PerUndang-Undangan yang berlaku, sehingga PPAT wajib Mendaftarkan kegiatan pendaftaran tanah ke Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 hari setelah pembuatan Akta Jual Beli.
- b. Selain itu penyempurnaan ketentuan peraturan perundang-undangan dibidang pertanahan, tidak semata-mata berlandaskan kepada kesesuaian yuridisnya melainkan dilengkapi juga dengan pertimbangan sosiologis, ekonomis dan politis.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU-BUKU

Ali Chomzah, 2002, *Hukum Pertanahan, Seri Hukum Pertanahan I-Pemberian Hak Atas Tanah Negara dan Seri Hukum Pertanahan II-Sertipikat dan Permasalahannya*, Jakarta.

A.P. Parlindungan, 1988, *Pendaftaran Tanah Tanah dan Konfersi hak milik atas tanah menurut UUPA*, Bandung

—————, 1989, *Berakhirnya Hak-hak Atas Tanah Menurut Sistem UUPA (Undang-undang Pokok Agraria)*, Mandar Maju, Bandung.

Arie Sukanti Hutagalung, 1985, *Program Redistribusi Tanah di Indonesia*, Rajawali, Jakarta.

Bachsan Mustafa, 1990, *Hukum Agraria Dalam Perspektif*, Remadja Karya, Jakarta.

Badan Pertanahan Nasional, 2001, *Masalah Pertanahan di Indonesia*, Biro Hukum dan Humas-BPN, Jakarta, (makalah).

—————, 2002, *Kebijaksanaan Pertanahan Dalam Menyongsong Era Globalisasi*, Biro Hukum dan Humas-BPN, Jakarta (makalah).

—————, 2003, **Penanganan Masalah Pertanahan Ditinjau dari Segi Hukum**, Biro Hukum dan Humas-BPN, Jakarta (makalah).

—————, 2004, **Reformasi Pertanahan dan Pemberdayaan Hak-Hak Rakyat Atas Tanah**, Biro Hukum dan Humas-BPN, Jakarta.

—————, 2005, *Jaminan UUPA bagi Keberhasilan/Pendayagunaan Tanah*, Biro Hukum dan Humas-BPN, Jakarta.

Boedi Harsono, 2002, **Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah, Penerbit Jambatan**, Jakarta, Edisi Revisi Cetakan 1

- , 2003, **Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksaaannya, Jilid 1: Hukum Tanah Nasional**, Penerbit Jambatan, Jakarta, Edisi Revisi Cetakan 9.
- Departemen Dalam Negeri Direktorat Agraria, 1982, ***Buku Petunjuk Bagi PPAT***, Yayasan Husada Bina Sejahtera, Jakarta.
- Eddy Ruchiyat, 1995, ***Politik Pertanahan Sebelum Dan Sesudah Berlakunya UUPA No. 5 tahun 1960***, Bandung
- Effendi Perangin, 1996, ***Praktek Pengurusan Sertipikat Hak Atas Tanah***, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Erman Rajagukguk, 1995, ***Hukum Agraria, Pola Penguasaan Tanah dan Kebutuhan Hidup***, Penerbit Chandra Pratama, Jakarta
- Florianus SP Sangsun, 2007, ***Tata Cara Mengurus Sertipikat Tanah***, Visimedia, Jakarta.
- Hasan Wargakusumah, 1995, ***Hukum Agraria I***, PT. Gramedia Pustaka, Jakarta
- Imam Soetiknyo, 1982, ***Politik Agraria Nasional. Hubungan Manusia dengan Tanah Yang Berdasarkan Pancasila***. Gadjah Mada University Press, Yogyakarta.
- Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, 2003, ***Laporan Akhir-jTahun 2003, Sub-Bag Tata Usaha-Kantah Kab. Tangerang***, Tangerang.
- , 2004, ***Laporan Akhir Tahun 2004. Sub-Bag Tata Usaha-Kantah Kab. Tangerang***, Tangerang.
- Maria S.W. Sumarjono, 1982, ***Puspita Serangkum Aneka Masalah Hukum Agraria***, Yogyakarta.
- M.T. Felix Sitorus., et.al, 2002, ***Menuju Keadilan Agraria: 70 Tahun Gunawan Wiradi***, Penerbit Yayasan Akatiga, Bandung
- Utama Bachtiar Effendie, 1993, ***Pendaftaran Tanah Di Indonesia Dan***

Peraturan Pelaksanaannya, Bandung.

Soejono Soekanto, 2004, **Penelitian Hukum Normatif**, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta.

Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, 1997, Ghalia Indonesia, Jakarta.

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945, beserta seluruh amandemennya.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

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

Undang-Undang Nomor 41 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan pemerintah Nomor 24 tahun 1997.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.