



**KEKUATAN PEMBUKTIAN SERTIPIKAT TANAH
SEBAGAI BUKTI KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH
(Studi Kasus Putusan PN Jakarta Timur Nomor : 200/Pdt.G/2004/PN.JKT-TIM)**

TESIS

**Disusun
Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Derajat S-2
Program Studi Magister Kenotariatan**

**Oleh
MUSRI EFENDI
B4B 008 188**

**PEMBIMBING :
Nur Adhim, SH.MH.**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2010**

**KEKUATAN PEMBUKTIAN SERTIPIKAT TANAH
SEBAGAI BUKTI KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH**
(Studi Kasus Putusan PN Jakarta Timur Nomor : 200/Pdt.G/2004/PN.JKT-TIM)

Disusun Oleh :

MUSRI EFENDI
B4B 008 188

Dipertahankan di hadapan Tim Penguji
Pada tanggal 30 Maret 2010

Tesis ini telah diterima
Sebagai persyaratan untuk memperoleh gelar
Magister Kenotariatan

Pembimbing,

Mengetahui,
Ketua Program Studi
Magister Kenotariatan
Universitas Diponegoro

Nur Adhim, SH.,MH
NIP. 19640420 199003 1 002

H. Kashadi, SH.MH.
NIP. 19540624 198203 1 001

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini, Nama : **MUSRI EFENDI**, dengan ini menyatakan hal-hal sebagai berikut :

1. Tesis ini adalah **hasil karya saya sendiri** dan di dalam tesis ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi / lembaga pendidikan manapun. Pengambilan karya orang lain dalam tesis ini dilakukan dengan menyebutkan sumbernya sebagaimana tercantum dalam daftar pustaka;
2. ***Tidak keberatan untuk dipublikasikan*** oleh Universitas Diponegoro dengan sarana apapun , baik seluruhnya atau sebagian, untuk kepentingan akademik / ilmiah yang non komersial sifatnya.

Semarang, 2010

Yang menerangkan,

MUSRI EFENDI

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Illahi Rabb, dan sudah tentu ini adalah atas segala barokah, rahmah dan karunia-Nya, atas selesainya penulisan Tesis ini dengan judul **KEKUATAN PEMBUKTIAN SERTIPIKAT TANAH SEBAGAI BUKTI KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH(Studi Kasus Putusan PN Jakarta Timur Nomor : 200/Pdt.G/2004/PN.JKT-TIM).**

Penyusunan tesis ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat untuk menyelesaikan pendidikan pada Program Pascasarjana Magister Kenotariatan pada Universitas Diponegoro, Semarang. Pada kesempatan ini penulis menyampaikan rasa hormat, terima kasih dan penghargaan yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Prof. DR. dr. Susilo Wibowo, M.S., Med.,Spd. And. selaku Rektor Universitas Diponegoro Semarang;
2. Bapak H. Kashadi, SH., MH. selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang;
3. Bapak DR. Budi Santoso, S.H., MS. selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang Bidang Akademik;
4. Bapak DR. Suteki, SH., M.Hum. selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang Bidang Administrasi Dan Keuangan;

5. Bapak Nur Adhim, SH., MH., selaku Dosen Pembimbing yang telah bersedia dengan tulus ikhlas memberikan bimbingan serta pengarahan dalam penyusunan Tesis ini.
6. Isteriku tercinta atas dukungan dan doanya serta selalu setia mendampingi penulis dengan penuh kasih sayang dan pengorbanan;
7. Anak-anakku tersayang yang aku cintai dan sayangi serta aku banggakan, yang pada akhirnya setelah sekian lama ku tinggalkan pada setiap akhir pekan,.
8. Orang tuaku tercinta atas kasih sayang yang tulus, bimbingan, doa restu dan keridhaan serta pengorbanannya, sehingga dapat menyelesaikan pendidikan ini.
9. Seluruh staf pengajar dan seluruh staf Administrasi serta Sekretariat Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, Semarang yang telah banyak membantu Penulis selama Penulis belajar di Program Studi Magister Kenotariatan, Pascasarjana, Universitas Diponegoro, Semarang.
10. Semua pihak dan rekan-rekan mahasiswa M.Kn Undip angkatan 2008 yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang turut memberikan sumbangsuhnya baik moril maupun materiil dalam menyelesaikan tesis ini.

Akhirnya semoga penulisan tesis ini dapat bermanfaat bagi penulis sendiri, civitas akademika maupun para pembaca yang memerlukan sebagai bahan literatur.

Semarang, 2010

Penulis

Abstrak

Salah satu bukti kepemilikan tanah adat adalah girik. Girik sebetulnya merupakan tanda bukti pembayaran pajak tanah sebelum berlakunya UUPA jo Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Girik tersebut dapat disertakan dalam proses administrasi Pendaftaran Tanah. Girik bukan merupakan tanda bukti kepemilikan hak atas tanah, namun semata-mata hanyalah merupakan bukti pembayaran pajak-pajak atas tanah, dengan demikian, apabila di atas bidang tanah yang sama, terdapat klaim dari pemegang girik dengan klaim dari pemegang surat tanda bukti hak atas tanah (sertipikat), maka pemegang sertipikat atas tanah menurut hukum akan memiliki klaim hak kebendaan yang lebih kuat. Namun demikian, persoalan tidak sesederhana itu. Dalam hal proses kepemilikan surat tanda bukti hak atas tanah melalui hal-hal yang bertentangan dengan hukum, maka akan berpotensi untuk timbulnya permasalahan / konflik pertanahan.

Tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah untuk mengetahui kekuatan pembuktian sertipikat tanah sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah dan perlindungan hukum pemegang sertipikat hak atas tanah terhadap pembatalan sertipikat hak atas tanah yang dimilikinya serta pertimbangan hakim dalam memutuskan perkara ini, sehingga girik dimenangkan daripada sertipikat. Metode pendekatan yang digunakan adalah *yuridis normatif*, yaitu penelitian kepustakaan (*library research*).

Berdasarkan penelitian, dapat diketahui bahwa : 1) Kekuatan pembuktian sertipikat tanah sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah merupakan alat pembuktian yang kuat. Namun sertipikat hak atas tanah bisa untuk dijadikan sebagai alat bukti dalam penyelesaian perkara perdata, kalau cara perolehan hak atas tanahnya tidak sah; 2) Perlindungan hukum pemegang sertipikat hak atas tanah terhadap pembatalan sertipikat hak atas tanah yang dimilikinya adalah bahwa penerbitan sertipikat hak atas tanah melalui proses yang panjang telah memberikan kesempatan yang cukup pada pihak yang merasa memiliki hak atas tanah tersebut untuk melawan baik data fakta maupun data yuridis dengan jangka waktu yang cukup lama. Sertipikat hak atas tanah yang diperoleh dengan cara yang tidak sah tersebut dapat dibatalkan; dan 3) Pertimbangan hakim dalam memutuskan perkara ini, yang memenangkan girik daripada sertipikat berdasarkan bukti girik C. No. 2113 Persil 45a Blok D.I dan saksi yang menyimpan Girik tersebut selama ini dan selanjutnya di pengadilan memberikan keterangan bahwa sesuai dengan Girik tersebut menyatakan bahwa tanah tersebut benar milik Alm. Tuan Yoseph Salomon.

Kata Kunci : Pembuktian, Sertipikat Hak Atas Tanah, Girik

ABSTRACT

One of many proofs of ownership of traditional land is chit. A chit is actually a proof of land tax payment before the legislation of the Agrarian Law in connection with the Government Ordinance Number 10 Year 1961 concerning Land Registration. A chit is not a proof of ownership of land; however, it is only a proof of tax payment. Thus, if on the same land plot, there is a claim from the chit holder and the claim of land certificate holder, therefore, the land certificate holder, according to the law, will have a stronger claim upon material rights. However, the problems are not as simple as that. In the process of land certificate ownership attained from the matters against the law, therefore, it will have potency to the emergence of land-affairs problems/conflicts.

The objectives that will be achieved in this research are to find out the strength of land certificate authentication as the proof of right ownership upon land and legal protection for the right upon land certificate holder against the annulment of the right upon land certificate owned by him/her, also judge's consideration in deciding this case, thus, the chit is won over the certificate. The used method of approach is the juridical-normative approach, which is, a Library research.

Based on the research, it can be found that: 1). The strength of land certificate authentication as the proof of right ownership upon land is the strong proving instrument. However, the right upon land certificate can be used as a proving instrument in the resolution of civil cases, if the measures of right upon land acquisition are illegal-, 2). The legal protection for the holder of right upon land certificate against the annulment of the right upon land certificate owned by him/her is that; that the issuance of right upon land certificate through a long process has provided a sufficient opportunity to the parties believing to have the right upon that land to fight back, both facts data and juridical data with a relatively long term. The right upon land certificate obtained using illegal measures may be annulled-, and 3). Judge's consideration in deciding this case, winning the chit over the certificate, is based on the proof of C chit No. 2113 Lot 45a Block D.1 and the sanction for those keeping that Chit so far and furthermore in the court gave explanations that according to that Chit, it states that the land indeed belongs to the late Mr. Yoseph Salomon.

Keywords: authentication, right upon land certificate, chit

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	
HALAMAN PENGESAHAN	i
HALAMAN PERNYATAAN	ii
KATA PENGANTAR	iii
ABSTRAK	iv
ABSTRACT	v
DAFTAR ISI	vi

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang	1
B. Perumusan Masalah	8
C. Tujuan Penelitian	9
D. Manfaat Penelitian	9
E. Kerangka Pemikiran	17
F. Metode penelitian	23
1. Metode Pendekatan	23
2. Spesifikasi Penelitian	23
3. Obyek dan Subyek Penelitian	24
4. Teknik Pengumpulan Data	25
5. Teknik Analisis Data	27
G. Sistematika Penulisan	27

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Hukum Tanah Nasional	35
1. Hak-hak Atas Tanah Menurut UUPA	41
2. Pengertian Sertipikat Hak Atas Tanah	48
3. Penyelesaian Sengketa Pertanahan	52
B. Tinjauan Umum Keputusan Tata Usaha Negara	27

1. Pengertian Keputusan Tata Usaha Negara	57
2. Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah	60

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Kasus Posisi	62
B. Kekuatan Pembuktian Sertipikat Tanah Sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah	73
C. Perlindungan Hukum Pemegang Sertipikat Hak Atas Tanah Terhadap Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah yang Dimilikinya	83
D. Pertimbangan Hakim Dalam Memutuskan Perkara Ini, sehingga Girik dimenangkan daripada Sertipikat	102

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan	111
B. Saran	113

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah mempunyai peranan yang besar dalam dinamika pembangunan, maka didalam ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, disebutkan bahwa Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat .Ketentuan mengenai tanah juga dapat kita lihat dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang biasa kita sebut dengan UUPA. Timbulnya sengketa hukum yang bermula dari pengaduan sesuatu pihak (orang/badan) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah, baik terhadap status tanah, prioritas, maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Mencuatnya kasus-kasus sengketa tanah di Indonesia beberapa waktu terakhir seakan kembali menegaskan kenyataan bahwa selama 62 tahun Indonesia merdeka, negara masih belum bisa memberikan jaminan hak atas tanah kepada rakyatnya. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria (UU PA) ¹ sebatas menandai dimulainya era baru

kepemilikan tanah yang awalnya bersifat komunal berkembang menjadi kepemilikan individual.¹

Berdasarkan Undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria – yang selanjutnya disingkat dengan UUPA -, pada Pasal 19 dinyatakan bahwa untuk menciptakan kepastian hukum Pertanahan, Pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah. Terhadap tanah yang telah didaftarkan selanjutnya diberikan tanda bukti hak atas tanah, yang merupakan alat bukti yang kuat mengenai kepemilikan tanah (sertipikat hak atas tanah).

Proses pendaftaran tanah, dilakukan melalui tiga tahap kegiatan, yaitu kegiatan pengumpulan dan pengolahan data fisik, pengumpulan dan pengolahan data yuridis dan penerbitan dokumen tanda bukti hak. Dalam kegiatan pengumpulan dan pengolahan data yuridis, yaitu dengan meneliti alat-alat bukti kepemilikan tanah. Untuk hak-hak lama yang diperoleh dari konversi hak-hak yang ada pada waktu berlakunya UUPA dan/atau hak tersebut belum didaftarkan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu berupa bukti tertulis, keterangan saksi dan/atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi / Kepala Kantor Pertanahan dianggap cukup untuk mendaftarkan haknya.

Salah satu bukti kepemilikan adalah girik. Girik sebetulnya merupakan tanda bukti pembayaran pajak tanah sebelum berlakunya UUPA jo Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Girik tersebut dapat disertakan dalam proses administrasi Pendaftaran Tanah. Girik bukan

¹ Maria S.W. Sumardjono." *MEDIASI Sengketa Tanah, Potensi Penerapan Alternatif Penyelesaian Sengketa (ADR) di Bidang Pertanahan*, (Jakarta : Kompas, 2008). Hal

merupakan tanda bukti kepemilikan hak atas tanah, namun semata-mata hanyalah merupakan bukti pembayaran pajak-pajak atas tanah, dengan demikian, apabila di atas bidang tanah yang sama, terdapat klaim dari pemegang girik dengan klaim dari pemegang surat tanda bukti hak atas tanah (sertipikat), maka pemegang sertipikat atas tanah menurut hukum akan memiliki klaim hak kebendaan yang lebih kuat. Namun demikian, persoalan tidak sesederhana itu. Dalam hal proses kepemilikan surat tanda bukti hak atas tanah melalui hal-hal yang bertentangan dengan hukum, maka akan berpotensi untuk timbulnya permasalahan / konflik pertanahan.

Salah satu kasus yang menyangkut bukti kepemilikan hak atas tanah adalah perkara pada Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor : 200/Pdt.G/2004/PN.JKT-TIM.

Sengketa tersebut berawal dari tanah seluas 6.320 m² yang terletak di Jalan Raya Bekasi, km 17 (sekarang km. 18), Kelurahan Jatinegara Kaum, Kecamatan Pulogadung, Kotamadya Jakarta Timur adalah milik almarhum Sudarno (ahli warisnya adalah Siti Khadidjah) berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 41/Jatinegara.

Tanah tersebut sebelumnya merupakan milik almarhum Joseph Salomonsz yang digunakan oleh PT. Sanghijang Hadurut dan oleh karena itu, almarhum Joseph Salomonsz diangkat oleh PT. Sanghijang Hadurut sebagai Direksi.

Almarhum Sudarno memiliki hak atas tanah tersebut berdasarkan Surat Penyusutan tertanggal 9 Juli 1996 dan Surat Penyerahan Mutlak Pemindehan

sebagian Hak Milik PT. Sanghijang Hadurut yang ditanda tangani almarhum Joseph Salomonsz yang pada waktu itu menjabat sebagai Direksi PT. Sanghijang Hadurut pada tanggal 1 September 1967.

Ny. R. Nuryatii Rahadi selaku ahli waris dari Joseph Salomonsz menyatakan bahwa almarhum Joseph Salomonsz tidak pernah menandai tangani Surat Pernyataan tertanggal 9 Juli 1966 dan Surat Penyerahan Mutlak Pemindahan sebagian Hak Milik PT. Sanghijang Hadurut tertanggal 1 September 1967. Setelah 36 tahun dikuasai oleh almarhum Sudarno yang kemudian diteruskan oleh ahli warisnya, ahli waris dari almarhum Joseph Salomonsz yaitu Ny. R. Nuryati Rahadi Cs mengajukan gugatan atas tanah tersebut melalui Pengadilan Negeri Jakarta Timur atas dasar Girik C.No.2113 Persil 45a Blok DI.

Selanjutnya Ny. R.Nuryati Rahadi Cs sebagai ahli waris dari almarhum Joseph Salomonsz mengakui bahwa tanah yang dikuasai oleh almarhum Sudarno dan Ahli warisnya adalah milik Tn. Joseph Salomonsz yang dibeli dari Tjut Nurhajati pada tahun 1964, berdasarkan akta Jual Beli Nomor : 0165/1964. Setelah Joseph Salomonsz meninggal dunia, salah satu ahli warisnya yaitu Ny. R. Nuryati Rahadi masih menggunakan bukti girik tersebut sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah.

Berdasarkan kasus posisi di atas Ny. R. Nuryati Rahadi Cs kemudian menggugat Taski Tahar Cs selaku ahli waris dari almarhum Sudarno ke Pengadilan Negeri Jakarta Timur. Gugatan Ny. R. Nuryati Rahadi Cs terdaftar dalam perkara No.200/Pdt.G/2004/PN.Jkt.Tim.

Kekuatan Pembuktian, Secara umum kekuatan pembuktian alat bukti tertulis, terutama akta otentik mempunyai tiga macam kekuatan pembuktian, yaitu:²

1. Kekuatan pembuktian formil. Membuktikan antara para pihak bahwa mereka sudah menerangkan apa yang ditulis dalam akta tersebut;
2. Kekuatan pembuktian materil. Membuktikan antara para pihak, bahwa benar-benar peristiwa yang tersebut dalam akta itu telah terjadi;
3. Kekuatan mengikat. Membuktikan antara para pihak dan pihak ketiga, bahwa pada tanggal tersebut dalam akta yang bersangkutan telah menghadap kepada pegawai umum tadi dan menerangkan apa yang ditulis dalam akta tersebut.

Oleh karena menyangkut pihak ketiga, maka disebutkan bahwa kata otentik mempunyai kekuatan pembuktian keluar.

Sertipikat adalah buku tanah dan surat ukurnya setelah dijilid menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan dengan peraturan pemerintah. Kekuatan Pembuktian Sertipikat, terdiri dari :³

1. Stelsel Publikasi Positif
Menurut sistem publikasi positif, apa yang terkandung didalam buku tanah (sertipikat) dan surat-surat tanda bukti hak yang dikeluarkan merupakan alat pembuktian yang mutlak dan merupakan satu-satunya tanda bukti hak atas tanah. Hal ini dalam artian bahwa pihak ketiga yang bertindak atas bukti-bukti tersebut, mendapat perlindungan yang mutlak, biarpun kemudian hari ternyata keterangan yang tercantum didalamnya tidak benar.
2. Stelsel Publikasi Negatif
Menurut sistem negatif ini adalah bahwa segala apa yang tercantum didalam sertipikat tanah dianggap benar sampai dapat dibuktikan suatu keadaan yang sebaliknya (tidak benar) dimuka sidang pengadilan. Apabila dikemudian hari ternyata keterangan-keterangan di dalam sertifikat atau buku tanah itu tidak benar, atas dasar kekuatan putusan hakim Pengadilan Negeri yang sudah berkekuatan pasti, sertifikat tersebut dapat diadakan perubahan-perubahan sepanjang dapat dibuktikan bahwa dialah pemilik yang sebenarnya.

² Abdulkadir Muhammad, *Hukum Acara Perdata Indonesia*. (Bandung : Citra Aditya Bakti, 1990). Hal. 129

³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta : Djambatan, 2002), Hal. 80

Menurut Mariam Darus Badruzaman, bahwa hak dari nama yang terdaftar ditentukan oleh hak dari pemberi hak sebelumnya, perolehan hak tersebut merupakan satu mata rantai. Menyelidiki apakah pemberi hak sebelumnya (*rechfsvoorganger*) mempunyai wewenang menguasai (*beschikkingbevoegdheid*) atau tidak berkaitan dengan bagaimana cara orang yang terdaftar itu memperoleh haknya, apakah telah memenuhi ketentuan undang-undang atau tidak.⁴

Secara umum, hal-hal yang menyebabkan terjadinya sengketa tanah adalah :

1. Persoalan administrasi sertifikasi tanah yang tidak jelas, akibatnya adalah ada tanah yang dimiliki oleh dua orang dengan memiliki sertipikat masing-masing;
2. Distribusi kepemilikan tanah yang tidak merata. Ketidakseimbangan dalam distribusi kepemilikan tanah ini baik untuk tanah pertanian maupun bukan pertanian telah menimbulkan ketimpangan baik secara ekonomi, politis maupun sosiologis. Dalam hal ini, masyarakat bawah, khususnya petani/penggarap tanah memikul beban paling berat. Ketimpangan distribusi tanah ini tidak terlepas dari kebijakan ekonomi yang cenderung kapitalistik dan liberalistik. Atas nama pembangunan tanah-tanah garapan petani atau tanah milik masyarakat adat diambil alih oleh para pemodal dengan harga murah;
3. Legalitas kepemilikan tanah yang semata-mata didasarkan pada bukti formal (sertipikat), tanpa memperhatikan produktivitas tanah. Akibatnya, secara legal

⁴ Mariam Darus Badruzaman, *Bab-Bab tentang Hypoteek*. (Bandung: Citra Aditya Bakti Hal: 1996), Hal. 44 – 45

(de jure), boleh jadi banyak tanah bersertipikat dimiliki oleh perusahaan atau para pemodal besar, karena mereka telah membelinya dari para petani/pemilik tanah, tetapi tanah tersebut lama ditelantarkan begitu saja. Mungkin sebagian orang menganggap remeh dengan memandang sebelah mata persoalan sengketa tanah ini, padahal persoalan ini merupakan persoalan yang harus segera di carikan solusinya. Kenapa demikian? karena sengketa tanah sangat berpotensi terjadinya konflik antar ras, suku dan agama. Akibatnya harga diri harus dipertaruhkan.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut di atas dapat dirumuskan pokok permasalahan penelitian sebagai berikut:

1. Bagaimana kekuatan pembuktian sertipikat tanah sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah?
2. Bagaimana perlindungan hukum pemegang sertipikat hak atas tanah terhadap pembatalan sertipikat hak atas tanah yang dimilikinya ?
3. Bagaimana pertimbangan hakim dalam memutuskan perkara ini, sehingga girik dimenangkan daripada sertipikat ?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui kekuatan pembuktian sertipikat tanah sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah;
2. Untuk mengetahui perlindungan hukum pemegang sertipikat hak atas tanah terhadap pembatalan sertipikat hak atas tanah yang dimilikinya;
3. Untuk mengetahui pertimbangan hakim dalam memutuskan perkara ini, sehingga girik dimenangkan daripada sertipikat,

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan hasilnya dapat memberikan manfaat teoritis dan praktis, yaitu :

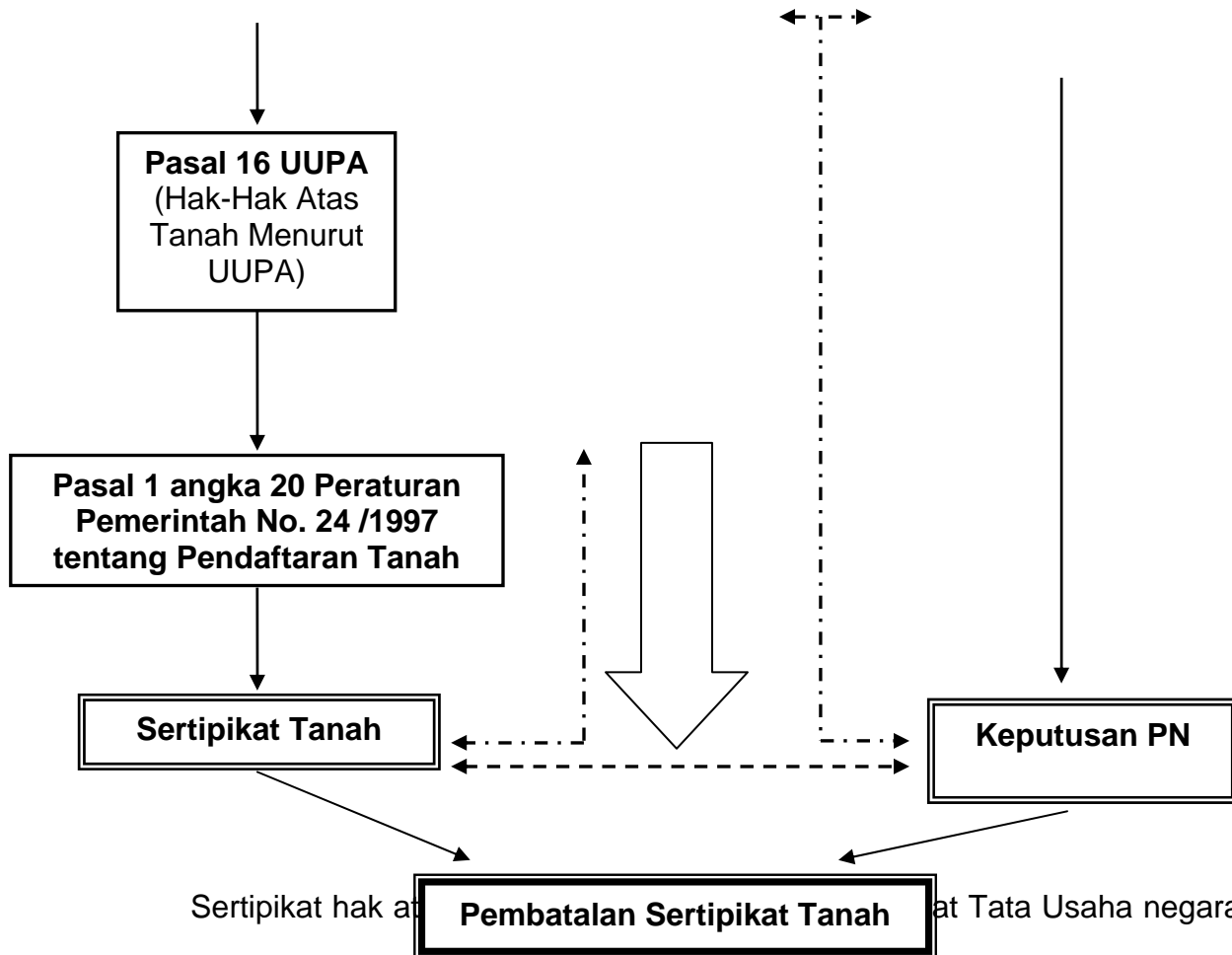
1. Secara teoritis diharapkan memberikan sumbangan pemikiran bagi perkembangan ilmu hukum pada umumnya dan khususnya dalam bidang pertanahan, sehingga akan lebih membantu dalam menyelesaikan masalah-masalah pertanahan khususnya tentang penerbitan sertipikat hak atas tanah.
2. Secara praktis diharapkan dapat memberikan informasi yang bermanfaat masyarakat umum karena masih minimnya pemahaman tentang masalah-masalah pertanahan khususnya pendaftaran tanah, termasuk berguna memberi masukan bagi pengambil kebijakan dan khususnya hakim dalam memutuskan perkara gugatan yang berkaitan dengan pembuktian sertipikat hak atas tanah.

E. Kerangka Pemikiran

Pasal 19 UUPA

Pasal 406 ayat (1) jo
Pasal 407 ayat (1)
KUHP, pelanggaran
terhadap Pasal 265
KUHP tentang
Pemalsuan surat dan
Pasal 55 KUHP

UU Undang-Undang
Nomor 8 Tahun 2004
tentang Peradilan Umum;



Sertipikat hak atas tanah adalah bukti hak atas tanah yang diterbitkan oleh pejabat Tata Usaha negara (TUN) sehingga atasnya berlaku ketentuan-ketentuan Hukum Administrasi Negara. Atas perbuatan hukum tersebut seseorang selaku pejabat TUN dapat saja melakukan perbuatan yang terlingkup sebagai perbuatan yang melawan hukum baik karena kesalahan (*schuld*) maupun akibat kelalaian menjalankan kewajiban hukumnya. Atas perbuatan yang salah atau lalai tadi menghasilkan produk hukum sertipikat yang salah, baik kesalahan atas subyek hukum dalam sertipikat maupun kesalahan atas hukum dalam sertipikat tersebut. Kesalahan mana telah ditenggarai dapat terjadi dalam berbagai proses pendaftaran tanah.

Kesalahan dalam pembuatan sertipikat bisa saja karena adanya unsur penipuan (*bedrog*), kesesatan (*dwaling*) dan atau paksaan (*dwang*), dalam

pembuatan data fisik maupun data yuridis yang dibukukan dalam buku tanah. Dengan demikian sertipikat yang dihasilkan dapat berakibat batal demi hukum. Sedangkan bagi subjek yang melakukan hal tersebut dapat dikatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*). Apabila perbuatan dilakukan oleh alat-alat perlengkapan negara/BPN maka perbuatan tersebut dapat dikategorikan sebagai *onrechtmatige overheidsdaad* atau penyalahgunaan kewenangan dari pejabat Tata Usaha Negara.

Menurut Van der Pot menyebut empat syarat yang harus dipenuhi agar ketetapan dapat berlaku sebagai ketetapan sah, yaitu:⁵

- 1) Ketetapan harus dibuat oleh alat yang berwenang (*bevoegd*) membuatnya;
- 2) Karena ketetapan suatu pernyataan kehendak (*wilsverklaring*), maka pembentukan kehendak itu tidak boleh memuat kekurangan yuridis (*geen juridische gebreken in de wilsvorming*).
- 3) Ketetapan harus diberi bentuk (*vorm*) yang ditetapkan dalam peraturan yang menjadi dasarnya dan pembuatnya harus juga memperhatikan cara (*procedure*) membuat ketetapan itu bilaman cara itu ditetapkan dengan tegas dalam peraturan dasar tersebut.
- 4) Isi dan tujuan ketetapan harus sesuai dengan isi dan tujuan peraturan dasar.

Apabila salah satu syarat tidak dipenuhi, maka ketetapan yang bersangkutan menjadi ketetapan yang tidak sah, misalnya: Ketetapan yang dibuat oleh organ atau pejabat yang berwenang (*on bevoegd*), ketetapan itu dibuat karena adanya penipuan (*bedrag*), ketetapan itu tidak menurut prosedur berdasarkan hukum (*rechtmatige*) dan ketetapan itu tidak memenuhi tujuan peraturan dasarnya (*doelmatige*) atau telah terjadi penyalahgunaan wewenang (*detournement de pouvoir*).

⁵ Utrecht, *Pengantar Administrasi Negara Indonesia*, (Jakarta : Balai Buku Ikhtiar, Tahun 1963), hal. 104-105.

Perbuatan hukum Pemerintah/BPN dalam melakukan pendaftaran tanah dan menerbitkan sertipikat sebagai suatu perbuatan hukum, untuk menimbulkan keadaan hukum baru dan melahirkan hak-hak serta kewajiban-kewajiban hukum baru terhadap orang/subyek hukum tertentu, harus memenuhi syarat-syarat dan tidak boleh mengandung unsur kesalahan baik menyangkut aspek teknis pendaftaran tanah maupun aspek yuridis. Kesalahan dalam hal ini berakibat batal atau dapat dibatalkan.

Kesalahan data fisik maupun data yuridis dalam pendaftaran tanah akan menghilangkan unsur kepastian hukum hak atas tanah, sehingga orang yang berhak terhadap tanah tersebut akan dirugikan. Kesalahan juga akan berakibat terjadinya informasi yang salah di BPN sebagai alat kelengkapan negara yang akibatnya juga berarti menciptakan administrasi pertanahan yang tidak tertib.

Menurut ketentuan Pasal 52 UUPA Nomor 5 Tahun 1960 telah mengamanatkan penegakan hukum dan bidang pendaftaran tanah dapat dikenakan sanksi pidana atas perbuatan-perbuatan tertentu. Peraturan pelaksanaan dari ketentuan ini dirumuskan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran tanah. PP ini menggariskan kebijakan kriminalisasi yang dirumuskan dalam Pasal 42 sampai Pasal 44.

Kebijakan kriminalisasi dalam PP No. 10 Tahun 1961 dengan tegas menentukan bahwa sanksi pidana terhadap pelanggaran batas-batas dari suatu bidang tanah dinyatakan dengan tanda-tanda batas menurut ketentuan yang ditetapkan oleh Menteri Agraria. Pelanggaran atas pembuatan akta tentang memindahkan hak atas tanah, memberikan suatu hak baru atas tanah, atau hak

tanggungan tanpa ditunjuk oleh Menteri Agraria dipidana dengan hukuman kurungan selama-lamanya tiga (3) bulan dan/atau denda sebanyak-banyaknya sepuluh ribu rupiah.

Disamping itu juga dilarang Kepala desa menguatkan perjanjian mengenai tanah yang sudah dibukukan jika :

- a) permintaan itu tidak disertai dengan sertipikat tanah yang bersangkutan;
- b) tanah yang menjadi objek perjanjian ternyata masih dalam perselisihan;
- c) tidak disertai surat-suara tanda pembayaran biaya pendaftarannya.

Pelanggaran terhadap hal tersebut dipidana dengan hukuman kurungan selama-lamanya tiga (3) bulan dan/atau denda sebanyak-banyaknya sepuluh ribu rupiah (Rp10.000).

Kebijakan kriminalisasi dalam PP No. 10 Tahun 1961 ini ternyata tidak lagi dijumpai dalam PP No. 24 Tahun 1997. Hal ini berarti kebijakan kriminalisasi dalam pendaftaran tanah telah berubah menjadi dekriminalisasi atas perbuatan-perbuatan tertentu yang telah dirumuskan sebagai tindak pidana di bidang pendaftaran tanah, tetapi telah berubah menjadi pelanggaran yang bersifat administratif.

Meskipun PP No. 24 Tahun 1997 tidak mengatur tentang sanksi pidana terhadap pelanggaran yang terjadi dalam pendaftaran tanah dan penerbitan sertipikat, tetapi tidak berarti kesalahan dalam pendaftaran tanah yang menyangkut adanya unsur-unsur kesilapan/kelalaian, penipuan dan paksaan dalam pembuatan data fisik dan data yuridis tidak bisa dijangkau oleh KUHP.

Paradigma Hukum Pidana modern memberikan arahan bahwa ketentuan pidana, ditujukan untuk mengatur dan mengendalikan tertib hukum dalam masyarakat, disamping menjamin ditegakkannya rasa keadilan masyarakat atas perbuatan orang per orang atau sekelompok orang yang telah merusak atau melanggarnya. Suatu tindak pidana harus memenuhi unsur-unsur objektif, yaitu harus ada suatu perbuatan yang dirumuskan secara positif dalam KUHP (*asas legalitas*) yang telah dilakukan oleh seseorang. Disamping itu harus memenuhi unsur-unsur subyektif, yaitu orang yang melakukan perbuatan tersebut harus dapat bertanggung jawab dalam artian orang tersebut tidak sakit atau berubah akal/gila, tidak dalam keadaan terpaksa dan dalam keadaan darurat.

Asas legalitas yang dianut dalam KUHP, tidak lagi berlaku secara dogmatis tetapi dalam perkembangannya telah tereliminasi oleh asas ajaran melawan hukum materil (*materiel wederrechtelijkheid*) yang menyatakan bahwa suatu perbuatan sudah dapat dihukum apabila bertentangan dengan hukum tertulis dan hukum tidak tertulis.

Alasan-alasan untuk mengecualikan hukumannya harus dicari berdasarkan ketentuan hukum tertulis maupun hukum tidak tertulis. Asas ini telah menimbulkan paradigma baru dalam penerapan hukum pidana, dalam arti suatu kejahatan ataupun pelanggaran meskipun tidak diatur terlebih dahulu dalam undang-undang positif masih dapat dilakukan penyidikan dan penuntutan berdasarkan hukum yang tidak tertulis. Perbuatan melawan hukum ditafsirkan sebagai perbuatan yang bertentangan dengan hukum tertulis maupun hukum tidak tertulis.

Hal ini berarti hukum diartikan tidak hanya semata-mata undang-undang tetapi meliputi kaedah-kaedah tidak tertulis dan asas-asas hukum. Perbuatan melawan hukum dapat ditafsirkan sinonim dengan *onrechtmatigedaad* dalam Pasal 1365 KUH Perdata. Dengan demikian suatu perbuatan yang bertentangan dengan asas-asas hukum (*onrechtmatigedaad*) adalah meliputi membuat sesuatu atau tidak membuat sesuatu (melalaikan sesuatu) yang:

- a) Melanggar hak orang lain;
- b) Bertentangan kewajiban hukum (*rechtsplicht*) dari yang melakukan perbuatan itu;
- c) Bertentangan dengan baik kesusilaan maupun asas-asas pergaulan kemasyarakatan mengenai penghormatan diri orang lain atau barang lain.

Dalam penerapan hukum pidana, menurut pendapat ahli hukum mengatakan bahwa unsur-unsur melawan hukum adalah unsur suatu delik, maka unsur melawan hukum itu tetap dianggap ada secara diam-diam, meskipun unsur melawan hukum itu tidak dirumuskan secara tegas dalam rumusan suatu delik.

Ajaran melawan hukum materil tersebut adalah sudah merupakan satu keharusan dalam penerapan hukum pidana modren. Ajaran ini telah melunakkan kekuatan dari Pasal 1 ayat (1) KUHP yang sudah tidak dapat kita pertahankan lagi secara konsekuen dalam era dewasa ini. Asas ini dapat ditafsirkan berlaku dalam hukum pertanahan, meskipun sanksi pidana tidak diatur secara khusus dalam peraturan perundang-undangan pertanahan, tidak berarti pihak Kepolisian tidak dapat melakukan penyidikan terhadap pelanggaran dan kejahatan dalam bidang hukum pertanahan.

Sesuai dengan paparan di atas, kebijakan dekriminasi yang terdapat dalam PP No. 24 Tahun 1997 tidak menutup kemungkinan bagi penyidik Polri untuk melakukan penyidikan terhadap pelanggaran dan kejahatan di bidang pertanahan. Penyidik Polri masih dapat mempergunakan hukum Pidana Umum (KUHP) sebagai dasar penyidikannya.

Kejahatan ataupun pelanggaran pidana dalam hukum pertanahan dapat berupa kejahatan dan pelanggaran dalam pembuatan data fisik dan data yuridis, misalnya merusak patok tanda batas tanah dan mengubahnya pada tempat yang lain, memberikan data palsu yang berkaitan dengan keberadaan tanah, dan dilakukan oleh beberapa orang yang terkait, seperti kepala desa, lurah, camat dan orang yang memohon hak.

Terkait dengan pendapat di atas, di dalam KUHP dapat ditemukan ketentuan yang mampu secara minimalis menjaring pelaku tindak pidana di bidang pendaftaran tanah, yaitu antara lain dengan menggunakan Pasal 406 ayat (1) jo Pasal 407 ayat (1) KUHP, pelanggaran terhadap Pasal 265 KUHP tentang Pemalsuan surat dan Pasal 55 KUHP tentang Penyertaan (*delneming*) jo Pasal 385 KUHP tentang Perbuatan Curang (*bedrog*). Dengan ketentuan pidana ini maka kebijakan kriminalisasi dalam peraturan perundang-undangan bidang pertanahan telah terakomodasi. Tetapi dalam proses penyidikan dan penegakkan hukumnya masih terdapat kesulitan teknis sehingga sulit untuk dilaksanakan karena harus pula dapat dibuktikan bahwa perbuatan itu dilakukan dengan memenuhi unsur kesalahan (*schuld*). Tanpa adanya kesalahan, seseorang tidak dapat dipidana (*geen straf zonder schuld*) asas ini mengandung arti bahwa

seseorang yang melakukan peristiwa pidana yang dapat dibuktikan tanpa ada unsur kesalahan dalam dirinya; maka ia dapat dibebaskan dalam segala dakwaan.

Dalam praktek pertanggung jawaban pidana senantiasa sangat dikaitkan dengan perbuatan sengaja (*dolus*) dan atau karena kelalaian (*culfa*). Pembuktian adanya unsur kesengajaan dan kelalaian sangat diperlukan misalnya tentang pembuatan data-data fisik maupun data yuridids dalam pendaftaran tanah, dicurigai adanya kesalahan terhadap penentuan tugu/batas patok yang memenuhi syarat teknis sesuai dengan peraturan perundang-undangan, karena di banyak daerah tugu batas/patok adalah apa yang selama ini diyakini masyarakat secara alamiah baik itu berupa pohon, batas tegalan sungai dan sebagainya. Maka dalam hal ini penyidik Polri harus proaktif melakukan penelitian/investigasi tentang batas-batas tanah yang sebenarnya sesuai dengan kenyataan di lapangan.

Dalam banyak kasus data fisik ternyata tidak sesuai dengan keadaan yang sebenarnya di lapangan. Hal ini patut diduga apakah ada kelalaian dan kesengajaan dari aparat membuat tugu batas/patok dalam buku tanah yang bersangkutan. Disamping itu perlu diteliti apakah ada perbuatan memindahkan batas/patok yang asli dan menggantikannya dengan patok lain yang tidak sesuai dengan ukuran semula. Perbuatan itu dapat dikualifikasi sebagai perbuatan merusak barang yang diancam dengan Pasal 406 dan Pasal 407 ayat (1) KUHP.

Kejahatan ini merupakan perbuatan sengaja melakukan perusakan atau pemindahan patok batas yang bersangkutan oleh pemohon hak ataupun oleh petugas BPN. Dalam hal ini patut diduga adanya indikasi kolusi. Disamping itu peran Kepala Desa ataupun Lurah sangat menentukan dalam hal pembuatan surat keterangan tidak adanya silang sengketa yang kemudian dikuatkan dengan surat keterangan Camat setempat terhadap tanah yang bersangkutan. Tidak mustahil hal ini dapat terjadi karena adanya kepentingan berbagai pihak yang terkait dengan pendaftaran tanah dan penerbitan sertipikat atas tanah. Perbuatan tersebut dapat dikualifikasikan sebagai tindak pidana memberikan keterangan palsu/pemalsuan dokumen, yang dilakukan dengan penyertaan/turut serta (*deelneming*), perbuatan mana diancam dengan Pasal 263 dan 264 KUHP yang ditegaskan sebagai berikut:

Pasal 263 KUHP:

- (1) *Barang siapa membuat surat palsu atau memalsukan surat yang dapat menimbulkan sesuatu hak, perikatan atau pembebasan hutang, atau yang diperuntukan sebagai bukti daripada sesuatu hal dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai surat tersebut seolah-olah isinya benar dan tidak dipalsu, dipidana jika pemakaian tersebut dapat menimbulkan kerugian karena pemalsuan surat dengan pidana penjara paling lama 6 tahun;*
- (2) *Dipidana dengan pidana yang sama, barang siapa dengan sengaja memakai surat palsu atau yang dipalsukan seolah-olah asli, jika pemakaian surat itu dapat menimbulkan kerugian.*

Para petugas BPN sebaga instansi yang berwenang, dalam hal penerbitan sertipikat hak-hak atas tanah, perlu terlebih dahulu memeriksa rekaman data fisik dan data yuridis dalam buku tanah, supaya penerbitan sertipikat tidak tumpang tindih atau terdapat dua (2) sertipikat atau lebih di atas satu (1) bidang tanah.

Dalam rangka penyidikan kasus tersebut, pihak Polri dapat mempergunakan hukum pidana umum sebagaimana yang telah dipaparkan di atas. Pembuktian yang menyangkut peristiwa pidana tersebut dapat dilakukan sesuai dengan Pasal 164 HIR/Pasal 184 KUHP yang dimulai dari bukti tulisan, kesaksian, persangkaan, pengakuan dan sumpah yang dapat diambil dari dokumen para saksi maupun tersangka dalam kasus tersebut. Diantara bukti tersebut yang paling dominan diperhatikan adalah bukti tertulis baik dalam akta autentik maupun dalam bukti tulisan lainnya.

Sesuai dengan paparan di atas maka kebijakan kriminalisasi terhadap kasus tindak pidana dalam hukum pertanahan adalah sesuai dengan ajaran hukum pidana yang menganut asas melawan hukum materil, dalam arti bahwa perbuatan pidana tidak hanya merupakan perbuatan yang bertentangan dengan undang-undang tertulis saja, tetapi termasuk juga perbuatan yang bertentangan dengan hukum tidak tertulis. Alasan pengecualian hukuman dari perbuatan tersebut, harus dicari juga berdasarkan hukum tertulis dan hukum tidak tertulis. Dengan berlakunya ajaran melawan hukum materil maka ketentuan Pasal 1 ayat (1) KUHP telah berlaku negatif, yaitu asas legalitas yang menentukan bahwa seseorang tidak dapat dihukum kecuali undang-undang mengaturnya terlebih dahulu, ketentuan ini telah tereliminasi dengan berlakunya asas melawan hukum materil.

Sifat melawan hukum dari satu perbuatan dianggap ada secara diam-diam meskipun tidak dengan tegas dirumuskan dalam delik pidana. Untuk membuktikan adanya sikap melawan hukum, dapat dipakai asas perbuatan

melawan hukum *on recht matigedaad* yang berlaku dalam Pasal 1365 KUH Perdata, yaitu perbuatan melawan hukum dapat ditafsirkan sebagai membuat sesuatu atau melalaikan sesuatu yang (a) melanggar hak orang lain, (b) bertentangan dengan kewajiban hukum (*rechtsplicht*) dari yang melakukan perbuatan itu, (c) bertentangan dengan baik kesusilaan maupun asas-asas pergaulan kemasyarakatan mengenai penghormatan diri orang lain atau barang orang lain.

Meskipun kebijakan kriminalisasi tidak ada dalam perundang-undangan pertanahan, khususnya dalam pendaftaran tanah, namun terhadap kejahatan dan pelanggaran dalam pendaftaran dan penerbitan sertifikat tanah, pihak Polri dapat melakukan penyidikan dengan KUHP atau pidana umum.

F. Metode Penelitian

Metode adalah proses, prinsip-prinsip dan tata cara memecahkan suatu masalah, sedangkan penelitian adalah pemeriksaan secara hati-hati, tekun dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pengetahuan manusia, maka metode penelitian dapat diartikan sebagai proses prinsip-prinsip dan tata cara untuk memecahkan masalah yang dihadapi dalam melakukan penelitian.⁶

1. Pendekatan Masalah

Berdasarkan perumusan masalah dan tujuan penelitian maka metode pendekatan yang digunakan adalah metode pendekatan *yuridis normatif*, yaitu dengan mengkaji peraturan perundang-undangan, teori-teori hukum dan

⁶ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta : UI Press, 1986), Hal.6.

yurisprudensi yang berhubungan dengan permasalahan yang dibahas.⁷ Dalam hal ini metode pendekatan dalam penelitian ini digunakan untuk menganalisis tentang kekuatan pembuktian sertipikat tanah sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor : 200/Pdt.G/2004/PN.JKT-TIM.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan *deskriptif analitis*, yaitu menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku secara menyeluruh dan sistematis yang kemudian dilakukan analisis pemecahan masalahnya yang timbul.

3. Obyek dan Subyek Penelitian

a. Obyek Penelitian

Obyek dalam penelitian ini adalah Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor : 200/Pdt.G/2004/PN.JKT-TIM.

b. Subyek Penelitian

Subyek penelitian adalah himpunan bagian atau sebagian dari obyek. Dalam suatu penelitian, pada umumnya observasi dilakukan tidak terhadap obyek tetapi dilaksanakan pada subyek.⁸ Adapun subyek penelitian yang akan dijadikan nara sumber dalam penelitian ini adalah :

- 1) Bagian Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur;

⁷ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1988), Hal.9

⁸ Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta : PT. RajaGrafindo Persada, 1997), Halaman 119

- 2) Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Timur;
- 3) Para pihak yang bersengketa (2 orang).

4. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data merupakan hal yang sangat erat hubungannya dengan sumber data, karena melalui pengumpulan data ini akan diperoleh data yang diperlukan untuk selanjutnya dianalisis sesuai dengan yang diharapkan.

Adapun teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah Penelitian kepustakaan bertujuan untuk mengkaji, meneliti, dan menelusuri data-data sekunder mencakup bahan hukum primer yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat; bahan hukum sekunder yaitu yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer; dan bahan hukum tertier yakni bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder,⁹ meliputi:

- a. Bahan hukum primer bersumber bahan hukum yang diperoleh langsung akan digunakan dalam penelitian ini yang merupakan bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat secara yuridis, yaitu :
 - 1) Undang-Undang nomor 5 tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;

⁹ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta :UI Press, cetakan 3, 1998) Hal. 52

- 2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
 - 3) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
 - 4) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan dan Pembatalan keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara
 - 5) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.
 - 6) Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor : 200/Pdt.G/2004/PN.JKT-TIM.
- b. Bahan hukum sekunder berupa literatur, karya ilmiah, hasil penelitian, lokakarya yang berkaitan dengan materi penelitian. Selain itu juga digunakan :
- 1) Dokumen-dokumen yang ada di Kantor Pertanahan yang berkaitan dengan pendaftaran tanah;
 - 2) Kepustakaan yang berkaitan dengan Hukum Agraria;
 - 3) Bahan-bahan yang diperoleh dari Pengadilan Negeri Jakarta Timur dan Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Timur.

- c. Bahan hukum tersier berupa kamus, artikel pada majalah atau surat kabar, digunakan untuk melengkapi dan menjelaskan bahan-bahan hukum primer dan sekunder.

Sedangkan penelitian lapangan hanya sebagai data pendukung, sehingga data yang diperoleh hanya berasal dari nara sumber. Adapun nara sumber dalam penelitian ini adalah :

- 1) Bagian Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur;
- 2) Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Timur;
- 3) Para pihak yang bersengketa (2 orang).

5. Teknik Analisis Data

Data yang diperoleh, baik dari studi lapangan maupun studi pustaka pada dasarnya merupakan data tataran yang dianalisis secara analisis normatif, yaitu data yang terkumpul dituangkan dalam bentuk uraian logis dan sistematis, selanjutnya dianalisis untuk memperoleh kejelasan penyelesaian masalah, kemudian ditarik kesimpulan secara deduktif, yaitu dari hal yang bersifat umum menuju ke hal yang bersifat khusus.¹⁰

G. Sistematika Penulisan

Untuk dapat memberikan gambaran yang komprehensif, maka penyusunan hasil penelitian perlu dilakukan secara runtut dan sistematis sebagai berikut :

¹⁰ Ibid, Hal. 10

- Bab I : PENDAHULUAN, merupakan bab pendahuluan yang berisikan antara lain latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka pemikiran dan metode penelitian serta sistematika penulisan.
- Bab II : TINJAUAN PUSTAKA, merupakan bab yang berisi atas teori umum yang merupakan dasar-dasar pemikiran, yang akan penulis gunakan dalam menjawab permasalahan, antara lain tinjauan umum pembuktian dan pengertian sertipikat serta tinjauan umum pendaftaran tanah.
- Bab III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN, membahas mengenai hasil penelitian, yaitu kekuatan pembuktian sertipikat tanah sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah dan perlindungan hukum pemegang sertipikat hak atas tanah terhadap pembatalan sertipikat hak atas tanah yang dimilikinya serta pertimbangan hakim dalam memutuskan perkara ini, sehingga girik dimenangkan daripada sertipikat.
- Bab IV : PENUTUP, merupakan kesimpulan dari hasil penelitian dan pembahasan terhadap permasalahan yang telah diuraikan, serta saran dari penulis berkaitan dengan kekuatan pembuktian sertipikat tanah sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah dan perlindungan hukum pemegang sertipikat hak atas tanah terhadap pembatalan sertipikat hak atas tanah yang dimilikinya.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Pendaftaran Tanah

1. Pengertian dan Dasar Hukum Pengaturan Pendaftaran Tanah

Dengan telah diundangkannya Undang-Undang Pokok Agraria, maka dualisme hukum agraria di Indonesia telah diakhiri. Di saat yang sama pula telah lahir satu kesatuan hukum dalam bidang pertanahan di Indonesia yang telah memberikan kepastian hukum kepada seluruh rakyat Indonesia.

Sebelum adanya Undang-Undang Pokok Agraria, di Indonesia terjadi dualisme hukum pertanahan yang terdiri atas :

1. Tanah yang dikuasai oleh hak barat, dan
2. Tanah yang dikuasai oleh hak adat

Untuk menghilangkan perbedaan antara tanah yang dikuasai oleh hak barat atau Eropa dengan tanah yang dikuasai oleh hak adat, maka diperlukan sekali hukum yang bersifat nasional yang mengandung unifikasi hukum yang sekaligus juga mendapatkan kepastian hak atas tanah yang sesuai dengan alam Indonesia sebagai negara yang merdeka dan bercita-cita mewujudkan kepastian hukum, khususnya dalam bidang pertanahan, karena tanah-tanah yang tunduk pada Hukum Perdata Barat, misalnya : tanah dengan hak eigendom, hak opstal, adalah merupakan tanah-tanah yang tercatat dalam daftar buku tanah, sedangkan tanah-tanah yang dikuasai oleh hak adat itu tidak terdaftar.

Dengan diundangkannya oleh Pemerintah Undang-Undang Pokok Agraria, serta penjelasannya dimuat dalam Tambahan Lembaran Negara No. 2043, maka dinyatakan bahwa hanya ada satu macam hukum yang berlaku terhadap hak-hak atas tanah dan diharapkan tercapainya suatu kesederhanaan hukum di lapangan hukum agraria.

Dalam penjelasan Undang-Undang Pokok Agraria disebutkan, bahwa tujuan Undang-Undang Pokok Agraria sendiri, yaitu :

1. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan Hukum Agraria Nasional dan seterusnya.
2. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan.
3. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak bagi seluruh rakyat Indonesia.

Untuk memberikan kepastian hukum seperti di atas tadi, maka dalam Undang-Undang Pokok Agraria akan kita temukan beberapa Pasal yang telah meletakkan dasar hukum pendaftaran tanah atas beberapa pemegang hak atas tanah yang antara lain adalah Pasal, 19, Pasal 23, Pasal 32 dan Pasal 38 Undang-Undang Pokok Agraria.

Ketentuan dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria tersebut merupakan ketentuan yang ditujukan kepada Pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia, dan juga kewajiban bagi Pemerintah untuk mengatur dan menyelenggarakan Pendaftaran Tanah.

Pendaftaran tanah menurut Pasal 1 Peraturan Pemerintah No. 24

Tahun 1997 adalah:¹¹

“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.”

Lebih lanjut menurut Suhadi dan Rofi Wahanisa Pengertian dari pendaftaran tanah adalah suatu 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.¹²

Berdasar rumusan pengertian dari pendaftaran tanah diatas, dapat disebutkan bahwa unsur-unsur dari pendaftaran tanah yaitu:¹³

- a. rangkaian kegiatan, bahwa kegiatan yang dilakukan dalam pendaftaran tanah adalah, kegiatan mengumpulkan baik data fisik, maupun data yuridis dari tanah;

¹¹ BOEDI HARSONO, *HUKUM AGRARIA INDONESIA: SEJARAH PEMBENTUKAN UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA, ISI DAN PELAKSNAANNYA*, JILID I (JAKARTA : DJAMBATAN, 2003), HAL. 460

¹² SUHADI DAN ROFI WAHASISA, *BUKU AJAR PENDAFTARAN TANAH*, (SEMARANG : UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG, 2008), HAL. 12

¹³ *IBID*, HAL. 12-13

- b. oleh pemerintah, bahwa dalam kegiatan pendaftaran tanah ini terdapat instansi khusus yang mempunyai wewenang dan berkompeten, BPN (Badan Pertanahan Nasional);
- c. teratur dan terus menerus, bahwa proses pendaftaran tanah merupakan suatu kegiatan yang didasarkan dari peraturan perundang-undangan, dan kegiatan ini dilakukan secara terus-menerus, tidak berhenti sampai dengan seseorang mendapatkan tanda bukti hak;
- d. data tanah, bahwa hasil pertama dari proses pendaftaran tanah adalah, dihasilkannya data fisik dan data yuridis. Data fisik memuat data mengenai tanah, antara lain, lokasi, batas-batas, luas bangunan, Berta tanaman yang ada di atasnya. Sedangkan data yuridis meuat data mengenai haknya, antara lain, hak apa, pemegang haknya, dll;
- e. wilayah, bisa merupakan wilayah kesatuan administrasi pendaftaran, yang meliputi seluruh wilayah Negara;
- f. tanah-tanah tertentu, berkaitan dengan oyek dari pendaftaran tanah;
- g. tanda bukti, adanya tanda bukti kepemilikan hak yang berupa sertipikat.

Landasan yuridis pengaturan tentang pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Pasal 19 ayat (1) yang berbunyi sebagai berikut:

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.”

Peraturan Pemerintah yang dimaksud dalam ketentuan Pasal tersebut di atas adalah peraturan Pemerintah (PP) No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai penyempurnaan dari PP No. 10 Tahun 1961 yang dalam perjalanan selama kurang lebih 36 tahun dianggap belum memberikan hasil yang memuaskan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah.

Terbitnya PP 24 Tahun 1997 tersebut dilatarbelakangi oleh adanya kesadaran akan semakin pentingnya peran tanah dalam pembangunan yang semakin memerlukan dukungan kepastian hukum dibidang pertanahan. Dengan berlakunya PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang

baru tersebut, maka semua peraturan perundang-undangan sebagai pelaksanaan dari PP No.10 Tahun 1961 yang telah ada masih tetap berlaku, sepanjang tidak bertentangan atau diganti berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997.

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ini telah memperkaya ketentuan Pasal 19 UUPA, yaitu:¹⁴

1. Bahwa diterbitkannya sertipikat hak atas tanah, maka kepada pemiliknya diberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum
2. Tersedianya data fisik dan data yuridis bidang-bidang tanah di Kantor Pertanahan. Oleh karena itu, Kantor Pertanahan haruslah memelihara dengan baik setiap informasi yang diperlukan untuk sesuatu bidang tanah, baik untuk pemerintah sendiri sehingga dapat merencanakan pembangunan negara dan juga bagi masyarakat sendiri informasi itu penting untuk dapat memutuskan sesuatu yang diperlukan terkait tanah. Informasi tersebut dapat bersifat terbuka untuk umum, artinya dapat diberikan informasi apa saja yang diperlukan atas sebidang bangunan yang ada.
3. Untuk itu perlulah tertib administrasi pertanahan dijadikan suatu hal yang wajar.

Hasil dari proses pendaftaran tanah tersebut, kepada para pemegang hak atas tanah yang didaftar diberikan surat tanda bukti hak yang disebut dengan "Sertipikat". Sertipikat menurut PP No. 24 Tahun 1997 adalah satu lembar dokumen surat tanda bukti hak yang memuat data yuridis dan data fisik obyek yang didaftar, untuk hak masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah. Sedangkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Kegiatan Pendaftaran tanah tersebut ditambah 1 (satu) kegiatan yaitu "Kegiatan Pemeliharaan Data fisik maupun Data Yuridis".

¹⁴ *IBID.* HAL 2

Pada dasarnya, karena pendaftaran tanah itu adalah semata-mata untuk memperoleh jaminan kepastian hukum dan hak, maka data-data yang diperoleh haruslah sesuai dengan keadaan yang sebenarnya daripada status tanah tersebut. Karena itu diperlukan suatu ketelitian yang cermat dalam memperoleh, data baik dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah maupun kegiatan mengenai pemeliharannya.

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, kegiatan pendaftaran tanah dikenal dengan istilah “ajudikasi” yang artinya adalah kegiatan yang dilakukan/dilaksanakan dalam proses pendaftaran tanah pertama kali yang meliputi pengumpulan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai 1 (satu)/beberapa objek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya. Jadi, menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, rangkaian kegiatan pendaftaran tanah adalah sebagai berikut :

1. Kegiatan Fisik

Pendaftaran/pembuktian yang pertama kali, disebut “*Initial Registration*”, sehingga tanah yang semula belum didaftar menjadi terdaftar.

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, “*Initial Registration*” diselenggarakan dengan 2 (dua) cara yaitu :

- a. Pendaftaran dilakukan desa demi desa, dalam arti semua tanah yang ada di desa dikumpulkan datanya, cara ini disebut “*Systematic Initial Registration*”.

- b. Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 maupun Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengharuskan tanah yang di desa lainnya juga didaftarkan, tetapi pendaftarannya dilakukan secara "Individual/sporadik, secara perorangan. Cara ini dinamakan "Individual/Sporadik Registration".

Kegiatan-fisik dalam "Sistematik Initial registration" dimulai dari :

- a. Menetapkan lokasi di mana letak tanah
- b. Menetapkan batas-batasnya

Mengenai bagaimana cara menetapkan batasnya, menurut teori di berbagai negara dilakukan dengan berbagai cara menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Jo Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, cara yang digunakan adalah dengan mempersilahkan pemilik tanah menunjuk sendiri di mana batas-batasnya dan kemudian meminta persetujuan dari mereka yang punya tanah berbatasan. Jadi menurut peraturan batas itu ditetapkan bersama. Bila ada perselisihan baru diajukan ke Pengadilan, keputusan Pengadilan dengan cara ini dinamakan "*Delimitasi Kontra Diktur*".¹⁵

- c. Kemudian diberi tanda baas di setiap tanah yang ditetapkan, bisa berupa besi atau beton.
- d. Dilakukan pengukuran
- e. Diadakan pemetaan

2. Kegiatan Yuridis

¹⁵ Soejono dan Abdurrahman, *Prosedur Pendaftaran Tanah*, (Jakarta: Rineka Cipta, 1999), hal.

Kepastian yang dicari dalam kegiatan ini adalah “tanah tersebut haknya apa dan siapa pemegang haknya?”

Cara menetapkan status tanah tersebut, yaitu :

- a. Mengumpulkan dana/surat/dokumen mengenai tanah tersebut yang akan memperlihatkan status tanah, kemudian ditentukan siapa pemegang haknya, setelah itu dilihat pula apakah ada hak-hak lain di atasnya.
- b. Bila data-data itu sudah lengkap lalu dituangkan dalam isian dan diumumkan di Kantor Kelurahan / Kecamatan untuk memberitahukan kepada masyarakat agar bisa mengajukan keberatan. Apabila tidak ada yang mengajukan keberatan, data tersebut disahkan.

3. Kegiatan Penerbitan Sertipikat

Penerbitan tanda bukti hak yaitu Sertipikat Hak Atas Tanah, isinya dalam “*Systematic Initial Registration*” adalah surat ukur yang merupakan kutipan dari peta pendaftaran tanah dan salinan buku tanah.

Sertipikat ini isinya tergantung dari letak tanah di desa, dalam sistem “*Systematic Initial Registration*” letak tanah umumnya di desa lengkap, sertipikatnya berisi surat ukur dan salinan buku tanah yang ada pada 1 (satu) sampul. Sedangkan desa yang belum lengkap/desa yang belum punya peta pendaftaran yang ada hanya peta dasar.

Pada mulanya sertipikat hak atas tanah berisi salinan buku tanah saja tanpa surat ukur. Dalam perkembangannya sertipikat tanpa surat ukur sering menimbulkan sengketa karena tidak adanya data petunjuk objek.

Sehubungan dengan itu kemudian dikeluarkan Keputusan Menteri Agraria Nomor 6 Tahun 1965 yang menyebutkan “Sertipikat yang hanya terdiri dari salinan buku tanah harus dilengkapi dengan gambar situasi/perusahaan situasi”.

Ditinjau dari isi dan bentuk, gambar/peta situasi tidak ada bedanya dengan surat ukur (sama-sama menunjukkan luas tanahnya), tetapi secara yuridis ada perbedaan yang mendasar, yaitu surat ukur yang diterbitkan dalam rangka “*Systematic Initial Registration*” adalah dokumen tanda bukti hak mengenai data fisik tanah yang bersangkutan, sebaliknya pembuatan gambar situasi tidak melalui prosedur seperti pembuatan surat ukur karena memang hanya dimaksudkan sebagai petunjuk objek bukan sebagai alat pembuktian.

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 sertipikat yang diterbitkan tanpa surat ukur tersebut yang hanya dilengkapi dengan gambar situasi dinamakan “sertipikat sementara”, tetapi bukan berarti sertipikat ini berlaku sementara, melainkan sertipikat yang diterbitkan sementara sebelum ada surat ukur, karena belum ada peta pendaftaran tanahnya.

4. Kegiatan Pemeliharaan Data Fisik dan Data Yuridis

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, kegiatan pendaftaran tanah ditambah 1 (satu) yaitu pemeliharaan data fisik dan data yuridis. Menurut Pasal 36 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi

perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar.

Selain sistem tersebut yang dijelaskan di atas, dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 maupun Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, terdapat sistem lain yaitu "*Individual/Sporadik Initial Registration*".

Tata cara pendaftaran tanah secara "*Individual Initial Registration*" yang didaftarkan adalah haknya, sehingga dalam Undang-Undang Pokok Agraria yang aturan pelaksanaannya terdapat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 maupun Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sering disebut sebagai "*Registration of Titles*". Pada dasarnya ada 2 (dua) cara yang dipakai untuk pendaftaran tanah secara "*Individual Initial Registration*".

1. Tata cara yang digunakan khusus untuk tanah yang surat-suratnya sudah lengkap, prosedurnya sebagai berikut :
 - a. Pemilik tanah mengajukan permohonan secara terulis di Kantor Pertanahan/BPN setempat sesuai dengan letak tanah, permohonan tersebut harus disertai lampiran sebagai berikut :
 - 1) Asli surat tanah yang dimiliki
 - 2) Asli surat perolehan tanah, misalnya : jika jual beli yaitu surat jual beli.
 - 3) Surat keterangan Lurah atau Kades tentang status dan riwayat kepemilikan tanah, dan dikuatkan oleh Camat.

- 4) Surat Pernyataan dari pemilik tanah bahwa tanah yang dimohonkan itu tidak dalam sengketa oleh Lurah dan dikuatkan oleh Camat setempat.
 - 5) Fotocopy tanda Pengenal dari pemilik tanah
 - 6) Bukti lunas PBB tahun terakhir.
- b. Pemilik tanah membayar biaya pengukuran tanah.
 - c. Pengukuran tanah dilakukan oleh petugas ukur Pertanahan BPN atau atas petunjuk pemilik tanah, disaksikan oleh pemilik tanah yang berbatasan.
 - d. Permohonan tersebut diumumkan selama 2 bulan berturut-turut (Pasal 26 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997).
 - e. Kalau tidak ada yang keberatan, pemilik tanah membayar biaya pendaftaran tanah dan biaya formulir pendaftaran tanah, dan biaya untuk pembuatan sertipikat.
 - f. Penerbitan surat tanda bukti hak atas tanah berupa sertipikat hak atas tanah atas nama pemilik/pemohon oleh Kantor Pertanahan BPN setempat.
2. Tata cara pendaftaran tanah bagi tanah yang surat-suratnya belum lengkap :
- a. Pemilik tanah mengajukan permohonan secara tertulis kepada Kepala Kantor Wilayah BPN melalui kantor Pertanahan BPN setempat, permohonan tersebut harus dilampiri surat-surat sebagai berikut :

- 1) Surat yang memberi petunjuk tentang status tanah yang bersangkutan.
 - 2) Surat permohonan dari pemohon bahwa tanah tersebut tidak dalam sengketa yang diketahui oleh Lurah, kemudian dikuatkan oleh Camat.
 - 3) Fotocopy KTP yang masih berlaku.
 - 4) Fotocopy lunas PBB tahun terakhir
- b. Pemilik membayar biaya pemeriksaan tanah dan biaya pengukuran.
 - c. Dilakukan pemeriksaan dan pengukuran oleh panitia yang merupakan petugas dari Kantor Pertanahan/BPN atas petunjuk pemilik dan disaksikan oleh pemilik yang bersebelahan.
 - d. Permohonan diumumkan selama 2 bulan berturut-turut di kantor Kelurahan, Kantor Pedesaan, Kantor Pertanahan BPN setempat.
 - e. Jika tidak ada gugatan selama pengumuman, maka Kantor Pertanahan BPN mengirim usulan permohonan kepada Kepala Kanwil BPN.
 - f. Kepala Kanwil BPN menerbitkan surat penegasan keputusan hak.
 - g. Kepala Kanwil BPN menerbitkan surat keputusan hak.
 - h. Kutipan Surat Keputusan Penegasan Hak tersebut dikirimkan kepada pemilik.
 - i. Pemilik membawa kutipan tersebut ke Kantor Pertanahan untuk membayar biaya pendaftaran tanah dan biaya formulir pendaftaran tanah dan biaya pembuatan sertipikat hak atas tanah.

- j. Kantor Pertanahan setempat menerbitkan tanda bukti hak dalam bentuk sertipikat hak atas tanah atas nama pemilik / pemohon.
- k. Pengumuman mengenai sertipikat tersebut dilakukan di dalam papan pengumuman, surat kabar, dan lain-lain atas biaya pemohon sebagai tanda bukti haknya.

B. Pengertian Sertipikat Hak Atas Tanah

Sertipikat hak atas tanah adalah salinan dari buku tanah dan surat ukur yang telah dijahit menjadi satu dengan diberi suatu kertas yang telah ditentukan oleh Menteri Dalam Negeri (pada masa Orde Baru)/Menteri Negara Agraria/Kepala BPN (pada era Reformasi) yang diberikan kepada seseorang atau badan hukum yang mempunyai hak atas tanah tersebut.

Menurut Pasal 19 ayat 2c Undang-Undang Pokok Agraria, Sertipikat dimaksudkan berlaku sebagai alat bukti yang kuat, namun bukan merupakan suatu alat bukti yang bersifat mutlak.

Oleh karena itu, Sertipikat merupakan syarat mutlak untuk pembuatan akta dan pendaftaran peralihan suatu hak, sedangkan peralihan hak itu sendiri harus disertai pula dengan peralihan sertipikatnya. Maka ditentukan, apabila suatu Sertipikat hak atas tanah tersebut hilang, dapat dimohonkan Sertipikat baru yang disebut Sertipikat pengganti tetapi melalui prosedur-prosedur yang agak sulit.¹⁶ Selanjutnya ketentuan mengenai penerbitan Sertipikat pengganti diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 57 - 60 dan Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 Pasal 137-139.

¹⁶ Ibid, hal 36.

Penggunaan Sertipikat tersebut sesuai dengan sistem pendaftaran tanah yang dianut di negara kita yang disebut dengan sistem publikasi negatif, dimana Sertipikat hak milik atas tanah berfungsi sebagai alat bukti yang kuat tentang adanya suatu hak milik atas tanah tersebut. Hal ini mengandung pengertian bahwa keterangan yang tercantum di dalamnya mempunyai kekuatan hukum yang harus diterima terutama oleh pihak pengadilan sebagai suatu keterangan yang benar, selama dan sepanjang tidak ada alat bukti lain yang membuktikan sebaliknya. Misalnya ada pihak lain yang mengklaim bahwa tanah yang sudah bersertipikat tersebut miliknya. Dalam hal yang demikian, maka pengadilanlah yang akan menilai alat bukti mana yang benar dan layak. Bilamana ternyata keterangan dari kantor pendaftaran tanah sebagaimana dinyatakan dalam Sertipikat tidak benar maka dapat dilakukan perubahan, pembetulan atau pembatalan Sertipikat yang bersangkutan.

Dalam fungsinya sebagai alat bukti yang kuat, maka Sertipikat merupakan pegangan utama bagi pemegangnya mengenai kepastian hukum atas hak atas tanah yang dipunyainya. Mengingat dalam sistem pendaftaran tanah yang dipakai oleh Undang-Undang Pokok Agraria kita, yaitu sepanjang tidak ada yang bisa membuktikan bahwa pemegang Sertipikat hak milik atas tanah bukan merupakan pemilik hak atas tanah atau pemilik Sertipikat hak milik atas tanah yang sebenarnya, dimana pembuktiannya dilakukan di muka pengadilan maka tanah tersebut atau sertipikat hak milik atas tanah tersebut merupakan hak yang sah dan mempunyai kekuatan hukum yang kuat bagi pemegang sertipikat hak milik atas tanah tersebut. Fungsi lainnya dari sertipikat adalah untuk mensahkan suatu perbuatan hukum, artinya apabila tidak ada sertipikat dari perbuatan hukum yang

dilakukan, maka perbuatan hukum itu tidak sah menurut hukum, hal ini misalnya berlaku bagi Pendaftaran Hak Tanggungan.

Dengan demikian sudah dapat disimpulkan bahwa suatu sertipikat dapat memberikan jaminan kepastian hukum terhadap pemegangnya dan oleh karena itu hukum mewajibkan kepada setiap orang termasuk pula instansi pemerintah untuk menghormati kebenaran dari sertipikat tersebut. Pengertian yang resmi tentang tanda bukti hak atas tanah berupa sertipikat dapat dilihat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 32 ayat (1) yang isinya adalah :

“Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada di dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”.

Dalam kegiatan pendaftaran tanah selain sertipikat hak milik atas tanah juga terdapat Buku Tanah dan Surat Ukur.

Pengertian dari Buku Tanah di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, adalah buku yang dipergunakan untuk mendaftarkan suatu hak atas tanah yang dilakukan oleh Kantor Pendaftaran Tanah, setelah itu buku tanah tersebut ditanda tangani oleh Kepala Pertanahan Kabupaten/Kotamadya. Dari pengertian di atas dapat disimpulkan bahwa buku tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu objek pendaftaran

tanah yang sudah ada haknya.¹⁷ Buku tanah ini terdiri dari 4 (empat) halaman yaitu :

1. Halaman muka (Kesatu)
2. Halaman kedua (bagian pendaftaran tanah)
3. Halaman ketiga
4. Halaman keempat

Pada halaman kesatu dan kedua itu dipergunakan untuk pendaftaran tanah yang pertama kalinya. Sedangkan pada halaman ketiga dan keempat dipergunakan untuk mendaftarkan perubahan-perubahan yang mungkin terjadi pada suatu hak atas tanah. Sedangkan pengertian Surat Ukur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 adalah peta-peta situasi yang setelah diketahui dan ditetapkan batas-batas tanahnya yang sebagaimana telah ditetapkan di dalam Pasal 2 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tersebut yaitu :
Setiap surat ukur dibuat rangkap 2 (dua) :

1. Yang satu diberikan kepada yang berhak sebagai bagian dari sertipikat.
2. Yang lainnya disimpan di kantor Pendaftaran Tanah dalam hal ini Kantor Agraria (Lama)/Kantor Pertanahan (baru) pada seksi Pendaftaran Tanah.

Dasar dari surat ukur tersebut, yaitu kutipan peta dari perbedaan tanah.

Bentuk dari surat ukur serta cara mengisinya ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala BPN, dengan ketentuan bahwa surat ukur itu selain memuat gambar tanah yang melukiskan batas tanah, tanda-tanda batas yang penting harus memuat pula :

1. Nomor pendaftaran

¹⁷ BPN, *Prosedur Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Koperasi Pegawai BPN, (Jakarta : 1998), hal. 36.

2. Nomor dan tahun surat ukur atau buku tanah
3. Nomor pajak
4. Uraian tentang letak tanah
5. Uraian tentang keadaan tanah
6. Luas tanah dan
7. Orang atau orang-orang yang menunjukkan batas-batasnya.

Dari uraian yang disebutkan di atas, jelas sekali bahwa akibat hukum yang timbul berkenaan dengan diterbitkannya sertifikat hak atas tanah bagi pemegangnya, adalah :

1. Hak atas tanah yang dimiliki telah memiliki kekuatan hukum yang kuat dan sah menurut hukum.
2. Sertifikat tersebut merupakan alat bukti yang kuat bagi pemegangnya mengenai hak milik atas tanah tersebut.

Dalam uraian nomor 1 di atas disebutkan bahwa hak atas tanah “hanya” bersifat kuat/tidak mutlak sesuai dengan azas “negatif stelsel” di mana tidak menutup kemungkinan munculnya bukti-bukti baru yang dapat membatalkan sertifikat tersebut. Akan tetapi dengan adanya Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu dengan adanya tenggang waktu 5 tahun untuk mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan, maka apabila setelah 5 tahun sejak diterbitkannya sertifikat tidak ada yang mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kantor Pertanahan maka pihak lain yang merasa

mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut. Dengan demikian, kepastian hukum sertipikat hak atas tanah tersebut lebih terjamin.¹⁸

C. Tinjauan Umum Pembuktian

1. Pengertian Pembuktian

Dalam suatu perkara perdata atau dari keseluruhan tahap persidangan dalam penyelesaian perkara perdata, pembuktian memegang peranan yang sangat penting. Dikatakan demikian karena dalam tahap pembuktian inilah para pihak yang bersengketa diberikan kesempatan untuk mengemukakan kebenaran dari dalil-dalil yang dikemukakannya. Sehingga berdasarkan pembuktian inilah hakim atau majelis hakim akan dapat menentukan mengenai ada atau tidaknya suatu peristiwa atau hak, yang kemudian pada akhirnya hakim dapat menerapkan hukumnya secara tepat, benar, adil, atau dengan kata lain putusan hakim yang tepat dan adil baru dapat ditentukan setelah melalui tahap pembuktian dalam persidangan penyelesaian perkara perdata di pengadilan.¹⁹

Hakim akan menentukan apa yang harus dibuktikan dan pihak mana yang harus memberi bukti, artinya hakim akan menentukan pihak mana yang memikul risiko tentang beban pembuktian. Dalam menentukan beban pembuktian, hakim harus berusaha agar tidak memihak salah satu pihak atau berat sebelah, sehingga tidak akan ada pihak yang merasa dirugikan.

¹⁸ Soejono dan Abdurrahman, *Op. Cit*, hal. 32.

¹⁹ R. Soebekti *Pembuktian dan Daluwarsa*, (Jakarta : Intermasa, 1987), hal. 43.

Pengertian dari pembuktian tidak disebutkan secara khusus dalam peraturan perundang-undangan, namun terdapat dalam ketentuan Pasal 1865 KUHPerdara dan HIR/R.B.g Pasal-Pasal tersebut adalah sebagai berikut :

Pasal 1865 KUHPerdara, menjelaskan :

“Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak, atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut”.

Kemudian Pasal 163 H.I.R/Pasa 1 283 R.B.g. menyatakan :

“Barang siapa, yang mengatakan ia mempunyai hak, atau ia menyebutkan suatu perbuatan untuk menguatkan haknya itu, atau untuk membantah hak orang lain, maka orang itu harus membuktikan adanya hak itu atau adanya kejadian itu”.

Berdasarkan Pasal-Pasal tersebut di atas berarti setiap orang yang mengakui mempunyai suatu hak atau menyebutkan suatu peristiwa atau membantah adanya hak atau peristiwa tersebut, menjadi kewajiban baginya untuk membuktikan di muka pengadilan. Akan tetapi, tidaklah semua hak atau peristiwa yang dikemukakan itu harus dibuktikan, dalam hal pihak tergugat mengetahui kebenaran dari pada suatu peristiwa atau hak yang dikemukakan penggugat, maka dalam hal ini tidak lagi diperlukan adanya suatu pembuktian. Peristiwa atau hak yang tidak perlu dibuktikan dalam persidangan perkara perdata mencakup hal-hal sebagai berikut :

- a. Peristiwa atau hal yang tidak disangkal. Pembuktian dalam perkara perdata pada dasarnya baru diperlukan apabila peristiwa atau hak yang menjadi dasar dari gugatan dari pihak penggugat tidak disangkal

- kebenarannya oleh pihak tergugat, sehingga dengan demikian peristiwa atau hak yang diakui tidak memerlukan lagi adanya suatu pembuktian.
- b. Peristiwa yang dilihat oleh Majelis Hakim atau Hakim sendiri pada waktu sidang pemeriksaan perkara di pengadilan berlangsung, misalnya bahwa selama proses persidangan berlangsung majelis hakim atau hakim melihat sendiri salah satu pihak telah mengangkat sumpah, salah satu pihak tidak hadir di persidangan.
 - c. Peristiwa yang kebenarannya sudah diketahui oleh umum, misalnya bahwa akta itu dibuat di atas kertas dan bermaterai.
 - d. Pengetahuan yang berdasarkan pengalaman, misalnya bahwa mobil yang melaju dengan kecepatan 100 km/jam tidak mungkin dihentikan seketika.²⁰

2. Dasar Hukum Pembuktian

Seperti telah dijelaskan sebelumnya bahwa di Indonesia belum terdapat suatu kodifikasi Hukum Acara Perdata yang merupakan produk nasional, sehingga dengan demikian ketentuan-ketentuan mengenai Hukum Acara Perdata yang berlaku sekarang ini merupakan warisan kolonial Belanda yang terkodifikasi dalam H.I.R (berlaku di pulau Jawa dan Madura) dan R.B.g (berlaku di luar pulau Jawa dan Madura). Demikian pula dengan hukum pembuktian yang pada hakikatnya merupakan bagian dari hukum acara perdata terdapat dalam H.I.R dan R.B.g.²¹

Selain terdapat dalam H.I.R maupun dalam R.B.g ketentuan mengenai hukum pembuktian juga terdapat dalam KUHPerdata yang merupakan kodifikasi dalam hukum perdata materil. Terdapatnya ketentuan-ketentuan mengenai hukum pembuktian dalam KUHPerdata, terjadi karena dahulu terdapat suatu aliran yang membagi hukum acara perdata suatu bagian formil

²⁰ Ibid, hal. 56.

²¹ R. Soebekti, *Tafsiran Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Bandung : Citra Aditya Bhakti, Cetakan Kelima, 1990), hal. 12.

dan materiil. Oleh karena itu, hukum pembuktian juga diatur dalam KUHPerdota.²²

Dengan demikian ketentuan-ketentuan mengenai hukum pembuktian tersebut sebagai berikut :

a. Dalam H.I.R. dan R.B.g.

Ketentuan-ketentuan mengenai hukum pembuktian dalam H.I.R diatur dalam Bab IX bagian 2 yaitu dari Pasal 162 - 177, sedangkan dalam R.B.g diatur dalam title V yaitu dari Pasal 282 - Pasal 314.

Isi dari Pasal 162. H.I.R dan Pasal 282 R.B.g pada pokoknya menyatakan :

“Tentang bukti dan tentang menerima atau menolak alat-alat bukti dalam perkara perdata, Ketua Pengadilan Negeri wajib mengingat aturan utama yang disebut dibawah ini”.

Ketentuan dalam Pasal tersebut di atas merupakan perintah kepada hakim untuk dalam hal hukum pembuktian harus berpokok pangkal kepada peraturan yang terdapat dalam H.I.R yaitu Pasal 163 dan seterusnya, dan pada R.B.g yang terdapat Pasal 283 dan seterusnya.

Isi dari Pasal 163 H.I.R dan Pasal 283 R.B.g yang merupakan Pasal terpenting dalam peraturan pokok yang mengatur tentang pembuktian menyatakan :

“Barang siapa yang mengatakan ia mempunyai hak, atau ia menyebutkan suatu perbuatan untuk menguatkan hak-hak itu, atau untuk membantah hak orang lain, maka orang itu harus membuktikan adanya hak itu atau adanya kejadian itu”.

Berdasarkan ketentuan pada Pasal tersebut di atas, dapat dinyatakan bahwa tidak hanya suatu peristiwa atau kejadian saja harus dibuktikan di muka sidang pengadilan, melainkan juga suatu hak. Namun demikian tidak semua hak atau peristiwa harus dibuktikan, tetapi hanya hak atau peristiwa yang disangkal oleh pihak lawan.²³

Dari ketentuan Pasal tersebut di atas juga terdapat suatu azas yaitu “siapa yang mendalilkan sesuatu hal dia juga harus dapat membuktikan kebenaran dari dalil tersebut”. Sepintas azas tersebut terlihat sangat mudah, tetapi sesungguhnya dalam praktek di pengadilan tidaklah mudah untuk menentukan siapa yang dibebani kewajiban untuk membuktikan, dengan demikian hakimlah orang yang paling tepat untuk menentukannya secara adil sehingga tidak akan ada pihak yang merasa dirugikan.²⁴

b. Dalam KUHPerdara

Dalam KUHPerdara ketentuan mengenai hukum pembuktian diatur dalam buku keempat yang berjudul “tentang pembuktian dan daluwarsa”, yaitu dari Pasal 1865 - Pasal 1945

Pasal 1865, merupakan Pasal terpenting dalam KUHPerdara yang mengatur tentang hukum pembuktian atau dengan kata lain, Pasal 1865 merupakan pokok dari Pasal-Pasal dalam KUHPerdara yang mengatur tentang hukum pembuktian. Isi dari Pasal 1865, adalah sebagai berikut :

“Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai suatu hak, atau guna meneguhkan haknya sendiri, maupun membantah suatu

²³ Soedikno Mertokusumo, *Alat-alat Bukti Dalam Hukum Acara Perdata*, (Bandung : Alumni, 1994), hal. 134

²⁴ Soebekti, *Op-Cit*, hal. 43

hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut”.

Dari Pasal tersebut di atas jelaslah bahwa pembuktian itu merupakan suatu cara bagi para pihak untuk meyakinkan hakim akan kebenaran dalil-dalil yang mereka kemukakan di muka Pengadilan dalam penyelesaian suatu perkara perdata melalui alat-alat bukti yang sah.

3. Tujuan dan Peranan Pembuktian

Dalam suatu proses penyelesaian perkara perdata atau dari keseluruhan tahap persidangan penyelesaian perkara perdata, maka tahap pembuktian memegang peranan yang sangat penting karena dalam tahap pembuktian inilah para pihak yang berperkara berusaha untuk membuktikan kebenaran atas dalil-dalil yang mereka ajukan dengan cara menggunakan alat-alat bukti yang sah. Majelis hakim atau hakim akan memeriksa dengan teliti alat-alat yang diajukan para pihak yang berperkara tersebut, yang pada akhirnya menerapkan hukumnya secara tepat dan adil.²⁵

Untuk membuktikan kebenaran dalil-dalil yang diungkapkan oleh para pihak, baik itu berasal dari pihak penggugat maupun tergugat, diperlukan adanya pembuktian terhadap dalil-dalil yang diungkapkan kedua belah pihak tersebut. Para pihak yang bersengketa di muka sidang pengadilan berkewajiban untuk mengajukan alat-alat bukti yang diperlukan oleh hakim menurut ketentuan yang telah ditentukan Undang-undang. Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa pembuktian dalam sidang penyelesaian perkara

²⁵ Ibid., hal. 64

perdata di pengadilan sangat diperlukan oleh majelis hakim atau itu sendiri dalam menjatuhkan putusan, karena putusan hakim tanpa melalui proses pembuktian berarti hakim telah melakukan perbuatan yang sewenang-wenang dan putusan yang dihasilkan juga putusan yang tidak adil dan tidak tepat.

4. Beban Pembuktian

Dalam persidangan perkara perdata yang perlu dibuktikan di muka pengadilan bukanlah hukumnya melainkan ada tidaknya suatu hak atau peristiwa. Dalam hal ini, hakimlah yang berhak memerintahkan kepada pihak yang berperkara untuk melakukan pembuktian. Dengan demikian, hakimlah yang menentukan “apa yang harus dibuktikan”, dan “siapa yang harus membuktikan”, atau dengan kata lain, hakim yang melakukan pembagian beban pembuktian.

Dalam pembuktian apabila salalu satu pihak diberi kewajiban untuk membuktikan suatu hal ternyata tidak dapat membuktikannya, maka pihak tersebut akan dikalahkan dalam persidangan. Dengan demikian dalam melakukan pembagian beban pembuktian, hakim harus bertindak bijaksana dan adil sehingga tidak ada pihak yang merasa dirugikan atau diberatkan oleh beban pembuktian tersebut.

Undang-undang memberikan pedmman umum bagi hakim dalam menentukan pembagian beban pembuktian yaitu pada Pasal 163 H.I.R. Pasa1 283 R.B.g dan Pasal 1865 KUHPerdata.

Sesuai dengan ketentuan pada Pasal-Pasal tersebut di atas, maka dapat disimpulkan bahwa yang mendalilkan adanya suatu hak atau peristiwa

yang dibebani beban pembuktian. Dengan demikian apabila ketentuan tersebut dipegang teguh, maka dalam prakteknya akan menimbulkan beban yang sangat berat bagi salah satu pihak yang diperintahkan untuk membuktikan, misalnya dalam soal warisan penggugat mengajukan gugatan terhadap tergugat bahwa harta warisan sudah dibagi dan dia menuntut baginya. Pihak tergugat menyatakan tidak benar, bahwa harta warisan sudah dibagi. Jikalau hakim berpegang teguh kepada ketentuan Pasal 163 H.I.R/Pasal 283 R.B.g, maka penggugat harus membuktikan bahwa harta warisan belum dibagi, tentunya akan sangat sulit bagi penggugat untuk membuktikannya secara negatif bahwa harta warisan tersebut belum dibagi. Dan apabila beban pembuktian yang ada tidak berpegang teguh pada ketentuan Pasal-Pasal tersebut di atas, maka pembuktian bahwa harta warisan itu belum dibagi dapat dibebankan kepada tergugat karena sebenarnya yang melakukan pembagian warisan itu adalah tergugat, sehingga ia dianggap yang lebih mampu membuktikannya. Sedangkan bagi penggugat sudah cukup adil untuk hanya membuktikan bahwa ia adalah ahli waris yang sah.

Dari ilustrasi di atas dapat disimpulkan bahwa hakim dalam menentukan beban pembuktian harus mempertimbangkan keadaan yang konkrit, tidak hanya pada satu pihak dari beban pembuktian, melainkan kedua belah pihak mendapat beban pembuktian. Namun, perlu diperhatikan juga bahwa beban pembuktian diusahakan agar dititikberatkan pada pihak yang paling sedikit dirugikan ia diberikan beban pembuktian.

5. Alat-alat Bukti

Mengenai alat-alat bukti dalam Hukum Acara Perdata, dapat kita lihat dalam Pasal 164 H.I.R/Pasa1284 R.B.g dan Pasal 1866 KUHPerdata. Dalam ketiga Pasal tersebut alat-alat bukti terdiri dari 5 jenis, yaitu :

1. Bukti surat
2. Bukti saksi
3. Persangkaan
4. Pengakuan
5. Sumpah

Dalam prakteknya masih terdapat alat bukti lain yaitu pemeriksaan setempat, sebagaimana terdapat dalam Pasal 153 ayat 1 H.I.R.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4. Kasus Posisi

Perkara Perdata Nomor 200/Pdt.G/2004/PN.Jkt.Tim tertanggal 26 Agustus 2004 antara :

1. Ny. R Nuryati Rahadi (istri dari almarhum Joseph Salomonsz)
2. Nancy Salomonsz
3. Ferry T Salomonsz

Kesemuanya adalah ahli waris dari almarhum Joseph Salomonsz, yang selanjutnya disebut sebagai para Penggugat.

Melawan :

1. Siti Khadidjah alias Ny. Sodikjah (istri dari almarhum Sudarno) selanjutnya disebut sebagai Tergugat I.
2. Yuliana Sianipar, SH, sebagai pemegang minuta dari Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Edison Sianipar, SH, selanjutnya disebut sebagai Tergugat II.
3. Ny. Sumeni (istri dari almarhum Kistianto Soedjono), selanjutnya disebut sebagai Tergugat III.
4. Taski Tahar, selanjutnya disebut sebagai Tergugat IV.

Tergugat I, III, IV merupakan ahli waris dari almarhum Sudarno

5. Walikotamadya, selanjutnya disebut sebagai Tergugat V.

6. Kepala Kecamatan Pulogadung, selanjutnya disebut sebagai Tergugat VI.

Kasus posisi dari perkara tersebut di atas adalah sebagai berikut :

Tanah seluas 6.320 m² yang terletak di Jalan Raya Bekasi, km 17 (sekarang km. 18), Kelurahan Jatinegara Kaum, Kecamatan Pulogadung, Kotamadya Jakarta Timur adalah milik almarhum Sudarno (ahli warisnya adalah Siti Khadidjah) berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 41/Jatinegara.

Tanah tersebut sebelumnya merupakan milik almarhum Joseph Salomonsz yang digunakan oleh PT. Sanghijang Hadurut dan oleh karena itu, almarhum Joseph Salomonsz diangkat oleh PT. Sanghijang Hadurut sebagai Direksi.

Almarhum Sudarno memiliki hak atas tanah tersebut berdasarkan Surat Penyusutan tertanggal 9 Juli 1996 dan Surat Penyerahan Mutlak Pemindahan sebagian Hak Milik PT. Sanghijang Hadurut yang ditanda tangani almarhum Joseph Salomonsz yang pada waktu itu menjabat sebagai Direksi PT. Sanghijang Hadurut pada tanggal 1 September 1967.

Ny. R. Nuryati Rahadi selaku ahli waris dari Joseph Salomonsz menyatakan bahwa almarhum Joseph Salomonsz tidak pernah menandai tangani Surat Pernyataan tertanggal 9 Juli 1966 dan Surat Penyerahan Mutlak Pemindahan sebagian Hak Milik PT. Sanghijang Hadurut tertanggal 1 September 1967.

Setelah 36 tahun dikuasai oleh almarhum Sudarno yang kemudian diteruskan oleh ahli warisnya, ahli waris dari almarhum Joseph Salomonsz yaitu Ny. R. Nuryati Rahadi Cs mengajukan gugatan atas tanah tersebut melalui Pengadilan Negeri Jakarta Timur atas dasar Girik C.No. 2113 Persil 45a Blok DI.

Ny. R. Nuryati Rahadi Cs sebagai ahli waris dari almarhum Joseph Salomons mengakui bahwa tanah yang dikuasai oleh almarhum Sudarno dan ahli warisnya adalah milik Tn. Joseph Salomonsz yang dibeli dari Tjut Nurhajati pada tahun 1964, berdasarkan akta Jual Beli Nomor : 0165/1964. Setelah Joseph Salomonsz meninggal dunia, salah satu ahli warisnya yaitu Ny. R. Nuryati Rahadi masih menggunakan bukti girik tersebut sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah.

Berdasarkan kasus posisi di atas Ny. R. Nuryati Rahadi Cs kemudian menggugat Taski tahar Cs selaku ahli waris dari almarhum Sudarno ke Pengadilan Negeri Jakarta Timur. Gugatan Ny. R. Nuryati Rahadi Cs terdaftar dalam perkara No.200/Pdt.G/2004/PN.Jkt.Tim.

Di dalam gugatannya para penggugat mengemukakan dalil-dalil sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat sebagai ahli waris dari Tn. Joseph Salomonsz adalah pemilik satu-satunya yang sah atas sebidang tanah seluas 6.320 m² yang dibeli langsung oleh almarhum Joseph Salomonsz dari pemilik asal Tjut Nurhayati / Mr.T. Hoh. Hasan, berdasarkan bukti akta Jual Beli Nomor : 0165/1964, tanggal 8 Agustus 1964, terletak di Jalan Raya Bekasi, km 17 (sekarang km.18), Kelurahan Jatinegara Kaum (dahulu Kelurahan Jatinegara), Kecamatan Pulogadung, Kotamadya Jakarta Timur, dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : Pekarangan SD Pulogadung
 - Sebelah Selatan : Jalan/Gang Penggilingan Beras dan PT. Inti Makmur.

- Sebelah Timur : Jalan Raya Bekasi
- Sebelah Barat : Kebon R.Anwar dan Agus Mahdi

2. Bahwa dengan adanya jual beli antara Penggugat dengan pemilik asal, sebagaimana tersebut dan terurai di atas, selanjutnya sejak tanggal 24 Agustus 1964, telah terjadi perubahan dari Girik C No.2016, Persil 45b, Blok D.I, atas nama Tjut Nurhayati/Mr.T. Moh. Hasan, menjadi Girik C No.2113, Persil 45a, Blok D.I, atas nama Josep A. Salomonsz.
3. Bahwa Penggugat selama ini mengalami kesulitan di dalam mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Jakarta Timur, karena ternyata Buku Induk Letter "C"/Girik "C" Kelurahan Jatinegara Kaum (dahulu : Kelurahan Jatinegara), tidak berada di Kantor Kelurahan Jatinegara Kaum.
4. Bahwa kemudian Penggugat mendapat informasi dari Bapak Haji Moh. Ratimin - Mantan Lurah Jatinegara (sekarang Jatinegara Kaum), bahwa buku Induk Letter "C"/Girik "C" Kelurahan Jatinegara (sekarang Kelurahan Jatinegara Kaum), benar tidak berada di Kantor Kelurahan Jatinegara Kaum, namun sesungguhnya berada di tangan Sdr. R. Endang Djumhana dan/atau Alex Djumhana.
5. Bahwa kemudian Penggugat dengan penuh kesabaran dalam penantian, mengenal baik Bapak Supena - Purnawirawan TNI, yang sekaligus adalah kerabat dan keluarga dari Alex Djumhana meminta kesediaannya menyerahkan Buku Induk Letter "C"/Girik "C" Kelurahan Jatinegara (sekarang Jatinegara Kaum). Bahwa selanjutnya Alex Djumhana menyerahkan Buku Induk Letter "C" Kepada Bapak Supena, sebagaimana terbukti dengan

adanya Surat Pernyataan Penyerahan Buku Induk Letter "C"/Girik "C" Kelurahan Jatinegara/Jatinegara Kaum, tertanggal 17 Maret 2004, dari Sdr. Alex Djumhana selaku menyerahkan, kepada Bapak Supena yang menerima, untuk selanjutnya sudah *Waarweking* dibawah Nomor : 7/W/2004, tanggal 8 April 2004 di Kantor Marijke Rooselien Sopaheluwakan,SH Notaris Jakarta, beserta fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) dari Alex Djumhana yang sudah disesuaikan dengan aslinya.

6. Bahwa atas kesadaran dari Bapak Supena, beliau menyadari bahwa beliau tidak pantas dan patut memegang asli Buku Induk Letter "C"/Girik "C" tersebut, maka ia menyerahkan asli Buku Induk "C" Jatinegara Kaum, kepada Bapak Lurah Jatinegara Kaum karena sesungguhnya yang berhak memiliki dan menyimpan dan menggunakan Buku Induk Letter "C"/Girik adalah Kantor Kelurahan Jatinegara Kaum. Sehingga atas prakarsa Bapak Supena, selanjutnya Buku Induk Letter "C" Kelurahan Jatinegara Kaum diserahkan kepada Bapak Lurah Jatinegara Kaum yaitu Bapak Gatot Sudarsono,SH, sebagaimana ternyata terbukti dengan bukti tanda terima dari Bapak Lurah Jatinegara Kaum, tertanggal 10 Juni 2004.
7. Bahwa ternyata pada waktu itu, Kantor Kelurahan Jatinegara Kaum tidak menjalankan fungsi dengan benar, yaitu dalam menyimpan, menjaga dan merawat dengan benar arsip Pemerintah dan Negara Republik Indonesia (Buku Induk Letter "C"/Girik "C") terbukti dengan adanya Buku Induk Letter "C", Kelurahan Jatinegara kaum sudah sekian lama berada di tangan Alex Djumhana.

8. Bahwa dalam setiap penyerahan jabatan dari pejabat lurah yang lama ke pejabat lurah yang baru, sepatutnya setiap arsip-arsip pemerintah dan Negara Republik Indonesia (dalam hal ini Buku Induk Letter "C"/Girik "C") Jatinegara wajib hukumnya diserahkan oleh Lurah Jatinegara yang lama kepada Lurah Jatinegara yang baru.
9. Bahwa dengan tidak adanya kepedulian dari Kelurahan Jatinegara Kaum untuk berusaha mencari dan menemukan Buku Induk Letter "C"/Girik "C", bahkan terkesan membiarkan saja, bahkan Buku Induk Letter "C"/Girik "C", dengan bebasnya berada di tangan Alex Djumhana jelas dan nyata sangat merugikan Penggugat maupun pihak-pihak lainnya yang mempunyai hak atas bidang-bidang tanah di lingkungan Jatinegara Kaum.
10. Bahwa akibat kelalaian dan ketidakpedulian Kepala Kelurahan Jatinegara Kaum tersebut untuk berusaha dan mencari Buku Induk Letter "C" Jatinegara Kaum, jelas dan nyata sangat merugikan Pihak Penggugat yang sudah berusaha sendiri meminta Surat Keterangan Tidak Sengketa dan Surat Keterangan Tanah (SKT).
11. Bahwa upaya almarhum Sudarno untuk menguasai dan/atau memiliki bidang tanah milik para Penggugat, adalah dengan cara membuat dan/atau menerbitkan alas hak, yaitu Surat Pernyataan tertanggal 9 Juli 1966 dan Surat Penyerahan Mutlak Pemindahan sebagian Hak Milik PT. Sanghijang Hadurut tertanggal 1 September 1967.
12. Bahwa para Penggugat dengan jelas dan tegas telah menyangkal bahwa almarhum Joseph Salomonsz suami dan ayah para penggugat sama sekali

tidak pernah membuat dan tidak pernah menandai tangani Surat Pernyataan, tertanggal 9 Juli 1966 dan Surat Penyerahan Mutlak Pemindahan sebagian Hak Milik PT. Sanghijang Hadurut, tertanggal 1 September 1967 sehingga dengan demikian surat pernyataan di atas dan Surat Pernyataan Pemindahan sebagian Hak Milik PT. Sanghijang Hadurut adalah “tidak sah” dan “tidak mempunyai kekuatan hukum”.

13. Bahwa perlu diperjelas dan dipertegas di sini, bahwa PT. Sanghijang Hadurut, menggunakan bidang milik almarhum Joseph Salomonsz suami dan ayah penggugat selaku pemilik tanah yang sah, dan oleh karenanya Joseph Salomonsz diangkat sebagai Direksi pada PT. Sanghijang Hadurut sedangkan almarhum Sudarno hanyalah di bagian keamanan (security) dan sama sekali tidak berhak atas tanah aquo milik penggugat.
14. Bahwa Yuliana Sianipar, SH dalam jabatannya selaku Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan secara melawan hukum mengeluarkan dan menerbitkan Akta Jual Beli Nomor : 051/1975 tanggal 4 Agustus 1975, yang jelas dan nyata bertentangan dengan ketentuan Perundang-undangan yang berlaku.
15. Bahwa almarhum Joseph Salomonsz suami dan ayah para penggugat maupun para penggugat belum pernah menjualbelikan, menggadaikan dan atau memindahkan dan melepaskan hak milik atas bidang tanah Aquo kepada siapapun, termasuk kepada almarhum Sudarno.
16. Bahwa sepatutnya Yuliana Sianipar, SH sebelum membuat Akta Jual Beli untuk kepentingan Sudarno seharusnya menanyakan kepada almarhum

Sudarno, mengenai bukti-bukti dan keabsahan kepemilikannya, yaitu apakah almarhum Sudarno memiliki :

- a. Asli Akta Jual Beli antara Ny. R. Nuryati Rahadi dengan almarhum Joseph Salomonsz - suami dan ayah para Penggugat.
- b. Asli Girik C No.2113 milik para Penggugat

17. Bahwa almarhum Joseph Salomonsz - suami dan ayah para Penggugat sama sekali tidak pernah datang ke kantor Yuliana Sianipar, SH, untuk menandai tangani Akta Jual Beli Nomor : 05 1/1975, tertanggal 4 Agustus 1975 tersebut dengan almarhum Sudarno. Tindakan Yuliana Sianipar selaku Notaris yang begitu dengan mudah dan tidak memikirkan akibat hukum yang timbul di kemudian hari, adalah tergolong tindakan yang ceroboh dan tidak cermat, serta menggampangkan, dan menghalalkan segala cara, yang sudah barang tentu telah mendatangkan kerugian yang tidak sedikit kepada para penggugat.

18. Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor : 41/Jatinegara Kaum juncto gambar Situasi Nomor 52/625/1975, sampai saat ini menurut informasi yang kami peroleh dari Kantor Pertanahan/Kanwil Badan Pertanahan Nasional (BPN) Jakarta Timur masih tertulis atas nama Sudarno.

19. Bahwa setelah ditelusuri para penggugat, ternyata status tanah aquo milik para penggugat, telah diperkirakan dan terdaftar di kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor : 25/Pdt.G/1995/PN.Jkt. Tim, juncto No. 365/Pdt.G/PT. DKI, baik oleh Siti Khadidjah (istri dari almarhum Soedarno), Kistianto Sodjono, dan Taski Tahar yang menanamkan dirinya sebagai ahli waris almarhum Sudarno.

20. Bahwa ternyata diketahui pula, Taski Tahar menguasai dan menikmati serta memiliki bidang tanah aquo milik penggugat dengan secara melawan hukum, seluas 4.508 m² adalah berdasarkan akta wasiat dari Kistianto Soedjono yang dibuat di hadapan J.L. Woworuntu, SH Notaris di Jakarta dibawah Akta Nomor : 243, tanggal 28 Februari 1994 yang dikeluarkan dan diterbitkan dengan secara melawan hukum.
21. Bahwa sebenarnya almarhum Kistianto Soedjono tidak berhak atas bidang tanah yang disengketakan tersebut, almarhum Kistianto Soedjono adalah kakak kandung dari almarhum Sudarno, sedangkan Taski Tahar adalah anak angkat dari almarhum Kistianto Soedjono. Sehingga disimpulkan bahwa tidak ada hubungan apapun antara Taski Tahar dan almarhum Kistianto Soedjono dengan para penggugat (Ny. R. Nuryati Rahadi Cs).
22. Bahwa ahli waris almarhum Sudarno - tergugat I (Siti Khadidjah), maupun almarhum Kistianto Soedjono dan Taski Tahar, telah menjual dan mengalihkan bidang tanah aquo milik penggugat kepada Walikotamadya Jakarta Timur, baik sebagian maupun seluruhnya tanpa sepengetahuan dan seijin penggugat.
23. Bahwa untuk itu, para penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Timur, agar para tergugat dihukum secara renteng membayar kerugian ditambah bunga 2% perbulan dari kerugian materiil sebesar Rp.2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah), secara tunai dan sekaligus, dihitung secara kumulatif sejak awal tahun 2002, Walikotamadya Jakarta Timur melaksanakan pembangunan kantor Kecamatan Pulogadung di

atas sebagian bidang tanah milik para penggugat seluas lebih kurang 4.508 m² tanpa memberikan ganti rugi kepada penggugat selaku pemilik tanah yang sah.

24. Bahwa apabila para tergugat terlambat melaksanakan putusan ini (membayar uang ganti rugi materiil ditambah bunga dan ganti rugi immaterial), maka para penggugat mohon agar para tergugat secara tanggung renteng dihukum membayar uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) per hari keterlambatan, efektif dihitung 7 (tujuh) hari sejak Putusan Pengadilan Negeri dibacakan sampai putusan ini dilaksanakan.

25. Bahwa berdasarkan alasan-alasan, fakta-fakta dan bukti-bukti yang telah diajukan oleh para Penggugat tersebut di atas, maka terdapat kecurigaan yang beralasan bahwa para Tergugat akan mencoba untuk mengasingkan bidang tanah aquo dan lari dari tanggung jawabnya, maka para Penggugat memohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Timur, untuk menetapkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslaag), atas :

- a. Bidang tanah milik para penggugat yang sekarang ini, yang dikuasai oleh masing-masing dan tergugat VI, seluas lebih kurang 4.508 m², dan tergugat I, tergugat III, maupun tergugat IV seluas lebih kurang 1.722 m², sehingga keseluruhan bidang tanah tersebut seluas 6.230 m².
- b. Bidang tanah dan bangunan milik tergugat I (Siti Khadidjah) terletak di Jl. Raya Bekasi, Km 18 Rt.001/Rw/04 No. 1 Kelurahan Jatinegara Kaum, Kecamatan Pulogadung, Kotamadya Jakarta Timur.

- c. Bidang tanah dan bangunan milik tergugat II (Edison Sianipar,SH), terletak di Jl. Jatinegara Timur No. 105 B Rt.008/Rw.02 Kelurahan Balimester, Kecamatan Jatinegara Kotamadya Jakarta Timur.
- d. Bidang tanah dan bangunan milik tergugat III (Kistianto Soedjono), terletak di Perumahan Telaga Kahuripan, Blok A.7 No.26, Desa Tegal, Kecamatan Kemang, Jampang, Parung Bogor.
- e. Bidang tanah dan bangunan milik tergugat IV (Taski Tahar), terletak di Kelurahan Jatinegara Kaum, Rt.001/04 No. 11 Kecamatan Pulogadung, Kotamadya Jakarta Timur.

Kemudian dalam surat jawaban yang diberikan oleh Tergugat III dan Tergugat IV melalui kuasa hukumnya disebutkan bahwa Tergugat III dan Tergugat IV menolak keras seluruh dalil-dalil gugatan para Penggugat terkecuali terhadap hal-hal yang dengan secara tegas diakui kebenarannya.

5. Kekuatan Pembuktian Sertipikat Tanah Sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah

Hukum Pembuktian merupakan bagian dari hukum acara yang mengatur macam-macam alat bukti yang sah menurut hukum, sistem yang dianut dalam hukum pembuktian, syarat-syarat dan tata cara mengajukan alat bukti tersebut serta kewenangan hakim untuk menerima, menolak dan menilai suatu pembuktian.

Hukum pembuktian adalah bagian dari hukum acara. perdata. Hukum Pembuktian dalam KUH Perdata yang diatur dalam buku keempat di dalamnya

mengandung segala aturan-aturan pokok pembuktian dalam bidang hubungan keperdataan.²⁶ Sedangkan Pembuktian itu sendiri menurut Bambang Waluyo merupakan .²⁷

"suatu proses bagaimana alat-alat bukti tersebut dipergunakan, diajukan ataupun dipertahankan sesuai hukum acara yang berlaku.

Lebih lanjut menurut Martiman Prodjohamidjojo sebagaimana yang dikutip oleh Hari Sasangka dan Lily Rosita berpendapat bahwa mengemukakan "membuktikan" mengandung maksud dan usaha untuk menyatakan kebenaran atas sesuatu peristiwa sehingga dapat diterima akal terhadap kebenaran peristiwa tersebut.²⁸

Dalam hukum pembuktian terdapat beberapa beberapa teori tentang beban pembuktian yang dapat dipergunakan sebagai pedoman, antara lain yaitu .²⁹

1. Teori pembuktian yang bersifat menguatkan belaka (bloot affirmatief) yaitu : 'Bagi siapa yang mengemukakan sesuatu harus membuktikan dan bukan yang mengingkari atau menyangkalnya';
2. Teori subyektif yang menyatakan bahwa suatu proses perdata merupakan pelaksanaan hukum subyektif atau bertujuan mempertahankan hukum subyektif yang berarti bahwa siapa yang mengemukakan atau mengaku mempunyai hak harus membuktikan;
3. Teori obyektif yang menyatakan bahwa mengajukan gugatan berarti penggugat meminta pengadilan agar hakim menerapkan ketentuanketentuan hukum obyektif terhadap peristiwa-peristiwa yang diajukan. Oleh karena itu penggugat harus membuktikan dan hakim tugasnya menerapkan hukum obyektif pada peristiwa tersebut;

²⁶ Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah*, (Yogyakarta : Arloka, 2003), Hal 130

²⁷ Bambang Waluyo, *Sistem Pembuktian Dalam Peradilan Indonesia*, (Jakarta : Sinar Grafika, 1996), Hal 3

²⁸ Hari Sasangka dan Lily Rosita, *Hukum Pembuktian Dalam Perkara Pidana*, (Surabaya : Sinar Wijaya, 1996), Hal. 7

²⁹ Martiman Prodjohamidjojo, *Hukum Pembuktian Dalam Sengketa Tata Usaha Negara*, (Jakarta : Pradnya Paramita, 1997), Hal. 42. Lihat juga A. Pitlo, *Pembuktian dan Daluarsa Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Belanda*, (Jakarta : Intermasa, 1978), Hal. 45

4. Teori publik yang memberikan wewenang yang lebih luas pada hakim untuk mencari kebenaran dengan mengutamakan kepentingan publik.

Perihal pembuktian juga dikenal dalam Hukum Pertanahan Indonesia khususnya pendaftaran tanah yang berfungsi untuk menjamin kepastian hukum. Terlaksananya pendaftaran tanah sebagai suatu proses yang diakhiri dengan terbitnya sertifikat atas nama pemegang hak atas tanah adalah untuk keperluan pembuktian haknya. Sehubungan dengan hukum pembuktian, maka untuk keperluan suatu pembuktian, diperlukan alat bukti. Menurut ketentuan Pasal 1866 KUH Perdata menyatakan bahwa :

”Alat pembuktian meliputi : bukti tertulis; bukti saksi; persangkaan; pengakuan; sumpah.

Alat pembuktian yang telah disebutkan di atas dalam hukum pertanahan sangat berperan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

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

Untuk keperluan pendaftaran hak :

a. hak atas tanah baru dibuktikan dengan :

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

- b. hak pengelolaan dibuktikan dengan penetapan pemberian hak pengelolaan oleh Pejabat yang berwenang;
- c. tanah wakaf dibuktikan dengan akta ikrar wakaf;
- d. hak milik atas satuan rumah susun dibuktikan dengan akta pemisahan;
- e. pemberian hak tanggungan dibuktikan dengan akta pemberian hak tanggungan.

Selanjutnya pembuktian hak lama berdasarkan Pasal 24 Peraturan

Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu :

- (1) Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.
- (2) Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembuktian hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulupendahulunya, dengan syarat :
 - a) penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta, diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya;
 - b) penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional

Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah

Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menjelaskan alat bukti tertulis

untuk pembuktian hak baru dan hak lama sebagaimana yang telah says uraikan

di atas. Pasal 60 Peraturan Menteri Negara. Agraria/Kepala Badan Pertanahan

Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan

Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran Tanah tersebut

menyatakan bahwa alat bukti tertulis yang digunakan bagi pendaftaran hak-hak

lama adalah :

- a) grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan *Overschrijvings Ordonantie* (S. 1834-27), yang telah dibubuhi catatan bahwa hak eigendom yang bersangkutan dikonversi menjadi hak milik;
- b) grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan *Overschrijvings Ordonantie* (S.1834-27) sejak berlakunya UUPA sampai tanggal pendaftaran tanah dilaksanakan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 di daerah yang bersangkutan;
- c) surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Swapraja yang bersangkutan;
- d) sertipikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Menteri Nomor 9 Tahun 1959;
- e) surat keputusan pemberian hak milik dari Pejabat yang berwenang, baik sebelum ataupun sejak berlakunya UUPA, yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan tetapi telah dipenuhi sernua kewajiban yang disebut didalamnya;
- f) petuk Pajak Bumi/*Landrente*, girik, pipil, kekitir dan *Verponding* Indonesia sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961;
- g) akta pemindahan hak yang dibuat & bawah Langan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat/Kepala Desa/Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini dengan disertai alas hak yang dialihkan;
- h) akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT, yang tanahnya belum dibukukan dengan disertai alas hak yang dialihkan;
- i) akta ikrar wakaf/surat ikrar wakaf yang dibuat sebelum atau sejak mulai dilaksanakan. Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 dengan disertai alas hak yang diwakafkan;
- j) risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang berwenang, yang tanahnya belum dibukukan dengan disertai alas hak yang dialihkan;
- k) surat penunjukkan atau pembelian kaveling tanah pengganti tanah yang diambil oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah;
- l) surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan dengan disertai alas hak yang dialihkan;
- m) lain-lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud dalam Pasal II VI dan VII Ketentuanketentuan Konversi UUPA.

Pembuktian dengan saksi dalam hukum pertanahan dipergunakan apabila

bukti kepemilikan sebidang tanah berupa bukti tertulis yang dimaksud di atas

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

Kebenaran atas keterangan saksi-saksi atau keterangan yang diberikan tersebut, maka Panitia Ajudikasi berdasarkan Pasal 60 ayat (4) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang

Pendaftaran Tanah dapat :

- a) mencari keterangan tambahan dari masyarakat yang berada di sekitar bidang tanah tersebut yang dapat digunakan untuk memperkuat kesaksian atau keterangan mengenai pembuktian kepemilikan tanah tersebut;
- b) meminta keterangan tambahan dari masyarakat sebagaimana dimaksud pada huruf a yang diperkirakan dapat mengetahui riwayat kepemilikan bidang tanah tersebut dengan melihat usia dan lamanya bertempat tinggal pada daerah tersebut;
- c) melihat keadaan bidang tanah di lokasinya untuk mengetahui apakah yang bersangkutan secara fisik menguasai tanah tersebut atau digunakan pihak lain dengan seizin yang bersangkutan, dan selain itu dapat menilai bangunan dan tanaman yang ada di atas bidang tanah yang mungkin dapat digunakan sebagai petunjuk untuk pembuktian kepemilikan seseorang seseorang atas bidang tanah tersebut.

Surat pernyataan, sumpah/janji beserta kesaksian di atas yang dituangkan dalam bentuk dokumen yang akan disampaikan kepada Panitia Ajudikasi merupakan alat bukti dalam hukum pertanahan yang juga dikenal dalam, KUH Perdata dan dengan uraian di atas saya juga berpendapat bahwa alat-alat bukti

untuk pembuktian hak lama mendapatkan pengakuan secara hukum akan eksistensinya pada saat ini. Artinya suatu peralihan hak atas tanah dapat dilangsungkan dengan alat bukti yang digunakan untuk pembuktian hak lama tanpa adanya suatu sertipikat hak atas tanah, dalam hal tersebut hanyalah khusus untuk hak lama yang telah jatuh tempo.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang mengatur tentang Pendaftaran Tanah pada hakekatnya adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum yang bermuara pada pemberian perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah di Indonesia. Adapun untuk tahap akhir dari proses pendaftaran tanah adalah :

- a) untuk proses pendaftaran pertama, hak-hak atas tanah adalah dengan penerbitan sertipikat tanah;
- b) untuk proses peralihan, perpindahan hak atau pembebanan dan pencoretannya, akan tercatat dalam daftar-daftar buku tanah dan terakhir harus tercatat pula dalam sertipikat tanahnya.

Dengan demikian sertipikat tanah merupakan alat bukti yang sangat penting bagi subyek hukum hak atas tanah, sehingga adalah nilai sekali apabila Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 yang merupakan peraturan operasional dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 hanya mensyaratkan alat bukti yang memiliki bobot sangat ringan, yaitu alat bukti saksi dalam melakukan proses penerbitan sertipikat tanah, apalagi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 telah memperkenalkan prinsip kepastian hukum yang diatur dalam Pasal 32 yang merefleksikan terjadinya pergeseran stelsel yang dianut oleh pendaftaran tanah di Indonesia dari stelsel negatif menjadi stelsel negatif plus.

Berdasarkan uraian di atas, maka menurut penulis sertipikat dapat menjadi alat bukti yang sempurna apabila Sertipikat tersebut diproses sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Sebaliknya jika ada yang menyangkal kebenaran dari Sertipikat tersebut kekuatan buktinya sebagai alat bukti tidaklah sempurna karena masih memerlukan pembuktian dari pihak lawan untuk membenarkan kepemilikan hak atas tanah.

Sertipikat sebagai alat bukti kepemilikan hak ini pada hakekatnya merupakan representasi dari pengakuan dari Negara terhadap hak kepemilikan yang dipunyai oleh warga Negara Indonesia. Sebagaimana diketahui bahwa dalam konsep hukum perdata Hak kepemilikan atas tanah merupakan hubungan hukum kepemilikan secara hakiki diakui keberadaannya, dijunjung tinggi, dihormati, dan tidak boleh diganggu gugat oleh siapapun. Hak kepemilikan merupakan sumber kehidupan dan kehidupan bagi pemiliknya, oleh karenanya orang yang mempunyai hak yang sah secara hukum harus mendapatkan perlindungan oleh negara. Hak milik (*property rights*) merupakan suatu hak yang mempunyai hubungan kepemilikan yang tertinggi tingkatannya dibandingkan dengan hak-hak kepemilikan lainnya.

Hubungan tanah dengan pemiliknya menimbulkan hak dan kewajiban maupun wewenang atas tanah yang dihaki, hak milik atas tanah melekat pada pemiliknya selama mereka tidak melepaskan haknya (peralihan hak). Hak milik merupakan hak asasi manusia yang harus dihormati dan keharusan bagi negara untuk melindungi, memelihara dan menjaga hak kepemilikan warga negaranya.

Implementasi dari jaminan perlindungan hukum terhadap hak kepemilikan yang berkaitan dengan tanah (agraria) oleh Negara selanjutnya dijabarkan kedalam UUPA. Berkaitan dengan hal tersebut diatas, sebagai konsekuensi yuridisnya maka diatur bahwa terhadap tanah hak yang berasal dari hak lama (adat) oleh hukum dilakukan perubahan hukum berdasarkan prinsip pengakuan Negara terhadap hak kepemilikan atas tanah rakyat karena hukum dikonversi sebagai hak-hak yang baru dan jenis-jenis hak atas tanah yang diciptakan oleh UUPA.

6. Perlindungan Hukum Pemegang Sertipikat Hak Atas Tanah Terhadap Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah yang Dimilikinya

Kepemilikan dokumen ganda dapat terjadi ketika penerbitan girik atau sertipikat tidak konsisten dengan UUPA. Peraturan hukum itu mensyaratkan adanya sertipikat tanah dalam setiap transaksi jual beli tanah. Girik tidak dapat dijadikan bukti jual beli tanah karena merupakan bukti pembayaran pajak bumi dan bangunan. Namun banyak girik atau surat garapan tanah dijadikan alat bukti kepemilikan yang sah.³⁰

Akibatnya timbul masalah, Jika dokumen tanah berupa hak girik dan tanah tersebut berstatus sengketa, mestinya warga itu tak bisa memiliki sertipikat hak milik. Mestinya BPN tidak mengeluarkan dokumen kepemilikan tanah di atas

³⁰ Taski Tahar, *Wawancara*, selaku ahli waris Alm. Sudarno sekaligus Tergugat IV, (Jakarta Timur, 1 Maret 2010)

lahan yang terlibat sengketa. Tapi buktinya, mereka bisa menunjukkan bukti-bukti kepemilikan tanah yang sah, diantaranya berupa sertipikat.³¹

Menurut ketentuan PP Nomor 24 Tahun 1997, menyebutkan, setelah terbitnya sertipikat selama lima tahun dan tidak ada keberatan dari pihak mana pun, maka tidak boleh dibuat sertipikat baru atas tanah yang sama. Nyatanya, pengadilan dalam menangani kasus tanah sering mengesampingkan PP ini. Alasannya, jika ada bukti baru atas sebuah tanah bersertipikat, maka BPN berhak mengeluarkan sertipikat baru. Dengan demikian, sertipikat itu bukan sesuatu yang mutlak sebagai tanda kepemilikan tanah.

Menurut ketentuan Pasal 9 ayat (2) UUPA memuat ketentuan yang menyebutkan jaminan bagi setiap individu memiliki tanah. Mengacu pada ketentuan tersebut semestinya Badan Pertanahan Nasional (BPN) dapat menerbitkan dokumen legal untuk kepentingan rakyat. Namun, kenyataan belum banyak berpihak pada rakyat. Ketidakjelasan aturan perundangan membuat posisi rakyat terpinggirkan.

Menurut Irawan Soerodjo, tidak berfungsinya pendaftaran tanah sebagaimana mestinya bukan semata-mata disebabkan karena adanya kekurangan peraturan-peraturan yang mengatur tentang pendaftaran tanah, namun disebabkan karena ada kendala lainnya, yaitu di samping kekurangan anggaran, alat dan tenaga serta banyaknya bidang tanah yang tersebar di wilayah Indonesia, juga disebabkan karena adanya, dis-sinkronisasi pada peraturan perundang-undangan tertulis di bidang pertanahan, baik secara vertikal maupun

³¹ R. Nurhayati, *Wawancara*, selaku ahli waris Alm. Joseph Salomonsz sekaligus Perenggugat, (Jakarta Timur, 5 Maret 2010)

horizontal sebagaimana yang akan diuraikan berikut ini. Hal tersebut merupakan faktor penyebab yang dapat menimbulkan ketidakpastian hukum bagi subyek hukum atas kepemilikan tanah disamping ketidakpastian prosedur hukum.³² Timbul suatu pertanyaan, dengan cara bagaimana kepastian hukum tersebut dapat dicapai dan kepada siapa perlindungan hukum diberikan ?

Hukum melindungi para pembeli dengan itikad baik, sebagaimana diatur dalam Pasal 1965 KUHPerdara : Itikad baik selamanya harus dianggap tetap ada, sedangkan siapa yang menunjuk kepada suatu itikada buruk diwajibkan membuktikannya.

Menurut Subekti, dalam hukum berlaku satu asas, yaitu bahwa kejujuran itu dianggap ada pada setiap orang, sedangkan ketidak jujuran harus dibuktikan.³³ Hukum juga memberi perlindungan absolut dan relatif, karena kepemilikan pada pihak-pihak yang menduduki tanah tersebut saat ini adalah kepemilikan kebendaan maupun kepemilikan perorangan

Lebih lanjut menurut pendapat Maria SW. Sumardjono menyatakan bahwa

.³⁴

"Secara normatif, kepastian hukum itu memerlukan tersedianya perangkat peraturan perundang-undangan yang secara operasional mampu menclukung pelaksanaannya. Secara empiric, keberadaan peraturan perundang-undangan itu perlu dilaksanakan secara konsisten dan konsekuen oleh sumber daya manusia pendukungnya."

³² Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah*, (Yogyakarta : Arloka, 2003), Hal Hal. 176

³³ Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, (Jakarta : Intermasa, cet. 32, 2005), Hal. 64

³⁴ Maria SW Sumardjono, *Kepastian Hukum Dalam Pendaftaran Tanah dan Manfaatnya Bagi Bisnis Perbankan dan Properti*, (makalah disampaikan dalam Seminar Kebijakan Naru Di Bidang Pertanahan, Dampak dan Peluang Bagi Bisnis Properti dan Perbankan, Jakarta 6 Agustus 1997), Hal.

Ketidakpastian hukum timbul karena perangkat peraturan perundang-undangan yang secara operasional di bidang pertanahan tidak mampu mendukung pelaksanaannya karena adanya baik dis-sinkronisasi secara vertikal maupun horisontal pada perangkat peraturan perundang-undangan tersebut meski sumber daya manusia dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah, para petugas di Kantor Pertanahan setempat, masyarakat/badan hukum telah secara konsisten dan konsekuen mendukung keberadaan peraturan perundang-undangan tersebut.

Makin banyaknya, perkara sengketa tanah disebabkan pula karena masih kurangnya kesadaran ataupun pemahaman masyarakat akan undang-undang dan peraturan hukum lainnya di bidang pertanahan, kurang adanya koordinasi antar instansi yang terkait dengan masalah tanah tersebut bahkan sering tidak ada persepsi yang sama mengenai pengertian-pengertian yang terkandung dalam peraturan-peraturan pertanahan yang ada juga peraturan-peraturan di bidang pertanahan masih banyak yang perlu disempurnakan sehingga tidak menimbulkan ketidakjelasan.³⁵

Tujuan Politik Hukum bukan hanya menjamin keadilan, akan tetapi juga menciptakan kepastian hukum. Kepastian hukum berkaitan erat dengan efektifitas hukum, sebab jaminan kepastian hukum akan timbul, apabila negara memiliki sarana-sarana yang memadai untuk melaksanakan peraturan-peraturan yang ada.³⁶

³⁵ Endang Purwaningsih, *Wawancara*, Bagian Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur, (Jakarta Timur, 3 Maret 2010)

³⁶ Theo Huijbers, *Filsafat Hukum*, (Yogyakarta : Kanisius, 1995), Hal. 119

Aliran yang menganggap tujuan hukum adalah semata-mata keadilan sebab keadilan itu sendiri sesuatu yang abstrak dan keadilan bagaimanapun menyangkut nilai etis yang dianut seseorang. Dengan menyatakan bahwa tujuan hukum itu untuk pertama-tama adalah untuk menciptakan kepastian hukum, maka perlu dipahami apa yang dimaksud dengan kepastian hukum ?.

Menurut Van Apeldoorn "kepastian hukum", berarti hal yang dapat ditentukan (*bepaalbaarheid*) dari hukum, dalam hal-hal yang konkret. Pihak-pihak pencari keadilan (*yustisiabelen*) ingin mengetahui apakah hukum dalam suatu keadaan atau hal tertentu, sebelum ia memulai dengan perkara. berarti pula keamanan hukum, artinya melindungi para pihak terhadap kesewenang-wenangan hakim.³⁷

Apabila dilihat dari sisi lembaga peradilan, maka kepastian hukum itu tidak lain dari apa yang dapat dan/atau boleh diperbuat oleh seseorang dan sejauh mana seseorang itu dapat bertindak tanpa mendapat hukuman, atau akibat dari perbuatan yang dikehendaki seseorang, tidak dapat dibatalkan oleh hakim.³⁸

Berkaitan dengan hal di atas, tiadanya jaminan kepastian hukum karena adanya konflik yang timbul sebagai akibat dari dis-sinkronisasi secara vertikal maupun horisontal dalam peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan dapat dijadikan sebagai landasan bagi subyek hukum untuk memperoleh perlindungan hukum bagi kepemilikan hak atas tanahnya, atau bagaimana pihak-pihak yang berkepentingan dapat mempertahankan haknya.

³⁷ Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, (Jakarta : Chandra Pratama, 1996), Hal 134-135

³⁸ Endang Purwaningsih, *Wawancara*, Bagian Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur , (Jakarta Timur, 3 Maret 2010)

Berdasarkan kepemilikannya tersebut, ia dapat bertindak dengan tanpa mendapat hukuman atau hakim tidak dapat membatalkan perbuatan yang dilakukannya tersebut.

Dalam suatu peraturan perundang-undangan menurut Maria SW.

Sumardjono harus mencakup 3 (tiga) asas, yaitu : ³⁹

Pemenuhan asas keadilan dalam suatu peraturan perundang-undangan belum cukup karena masih memerlukan dipenuhinya syarat kepastian hukum. Kepastian hukum akan tercapai apabila suatu peraturan dirumuskan secara jelas sehingga tidak menimbulkan penafsiran yang beragam dan dapat menjadi pedoman untuk pelaksanaan yang sama, dan bahwa peraturan yang ada akan dilaksanakan secara konsekwen dan konsisten. Di samping itu kepastian hukum akan tercapai bila peraturan yang diterbitkan memenuhi persyaratan formal berkenaan dengan bentuk pengaturan sesuai tata urutan peraturan perundang-undangan dan secara substansial materi yang diatur tidak tumpang tindih atau bahkan bertentangan dengan peraturan lain yang relevan yang lebih tinggi tingkatannya (sinkron secara vertikal) ataupun bertentangan dengan peraturan lain yang sejajar tingkatannya (sinkron secara horisontal). Materi suatu peraturan perundang-undangan banyak tergantung pada proses pembuatannya. Transparansi di dalam pembuatan peraturan perundang-undangan dapat menambah bobot kepastian hukum. Hal ini disebabkan karena masyarakat luas dapat mengetahui tentang materi yang akan diatur dan diberi kesempatan untuk memberikan masukan yang dapat dipergunakan sebagai bahan pertimbangan untuk kelengkapan atau penyempurnaan peraturan itu.

Asas ketiga yang perlu diperhatikan dalam suatu peraturan perundang-undangan adalah kemanfaatan. peraturan akan ditaati karena masyarakat merasa yakin akan manfaatnya, yakni memberikan kemungkinan tercapainya kebutuhan dan kepentingannya untuk berkembang secara wajar.

Hak-hak subyek hukum atas suatu bidang tanah dengan alai bukti berupa suatu sertipikat harus dilindungi mengingat sertipikat hak atas tanah adalah bukti tertulis yang dibuat oleh Pejabat Umum yang berwenang. Oleh karenanya

³⁹ Maria SW. Sumardjono, *Kewewangan Negara Untuk Mengatur Dalam Konsep Penguasaan Tanah Oleh Negara*, (Pidato Pengukuhan Jabatan Guru Besar pad Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada, Yogyakarta 14 Januari 1998), Hal. 12-13

menurut Pasal 164 HIR dan Pasal 1866 KUH Perdata merupakan bukti otentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna. Dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ditentukan dengan tegas bahwa sertipikat merupakan Surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Sertipikat tanah adalah dokumen formal yang memuat data yuridis dan data fisik yang dipergunakan sebagai tanda bukti dan alat pembuktian bagi seseorang atau badan hukum (privat atau publik) atas suatu bidang tanah yang dikuasai atau dimiliki dengan suatu hak atas tanah tertentu.⁴⁰

Sebutan "sertipikat" atau *certificate (ing)*, *certificaat / certifikaat (bld)*, adalah merupakan tanda pernyataan atau keterangan yang dikeluarkan atau diterbitkan oleh pejabat dan atau lembaga /institusi tertentu dengan tujuan tertentu.

Menurut kamus bahasa Indonesia disebutkan bahwa sertipikat merupakan surat keterangan (pernyataan) tertulis atau tercetak dari orang yang berwenang yang dapat digunakan sebagai bukti pemilikan atau kejadian,⁴¹ sehingga makna kata sertipikat tanah seperti halnya sertipikat-sertipikat yang lain, adalah surat bukti kepemilikan tanah. Sertipikat – sertipikat tersebut tidak akan mempunyai arti apa-apa apabila diterbitkan oleh pihak atau lembaga yang tidak mempunyai kewenangan yang diberikan Negara atau hukum untuk itu. Dengan kata lain bahwa sertipikat akan mempunyai kekuatan yuridis apabila memang diterbitkan

⁴⁰ Boedi Djatmiko, *Sertipikat dan Kekuatan Pembuktiannya*, www.tripod.com. Online internet tanggal 31 Januari 2010.

⁴¹ Departemen Pendidikan dan Kebudayaan. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. (Jakarta : Balai Pustaka,1990), Hal. 225

oleh lembaga yang memperoleh kewenangan untuk itu. Dapat pula dikatakan bahwa sertipikat merupakan suatu dokumen formal yang dijadikan tanda dan instrument yuridis adanya hak kepemilikan atas suatu barang atau benda (*thing*). Dalam konsep hukum barang atau benda ini dibedakan benda bergerak (*personal property*) dan benda yang tidak bergerak (*real property*).

Hal yang sama sebagaimana disebutkan dalam kamus Black's law menyebutkan bahwa: "*certificate a document in which fact is formally attested (death certificate)*", dalam halaman lain disebutkan: "*certificate of title a document indicating ownership of real or personal property*".

Konsepsi sertipikat sebagai suatu dokumen formal yang dipergunakan sebagai instrument yuridis bukti kepemilikan hak atas tanah yang diterbitkan oleh lembaga Negara (pemerintah).

Menurut pendapat Boedi Harsono, sertipikat (tanah) adalah suatu surat tanda bukti hak yang dikeluarkan pemerintah dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah atau merupakan suatu tanda bukti bahwa seseorang atau suatu badan hukum mempunyai suatu hak atas tanah atas suatu bidang tanah tertentu.⁴²

Lebih lanjut dikatakan Irawan Soerodjo, bahwa sertipikat tanah merupakan surat tanah bukti yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Dari sini sudah dapat ditangkap bahwa makna sertipikat

⁴² Boedi Harsono, *Op. Cit.* hal. 286

tanah dalam konstruksi yuridisnya merupakan suatu dokumen formal yang dipergunakan sebagai tanda dan atau instrument yuridis bukti hak kepemilikan atas tanah yang dikeluarkan oleh BPN RI (Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia) lembaga / Institusi negara yang ditunjuk dan diberikan wewenang oleh negara untuk menerbitkannya. Sertipikat sebagai tanda dan atau sekaligus alat bukti hak kepemilikan atas tanah merupakan produk hukum yang diterbitkan oleh BPNRI didalamnya memuat data fisik dan yuridis.⁴³

Dikatakan oleh Maria SW Sumardjono, sertipikat hak atas tanah sebagai hasil akhir proses pendaftaran tanah berisi data fisik (keterangan tentang letak, batas, luas bidang tanah, serta bagian bangunan atau bangunan yang ada di atasnya bila dianggap perlu) dan data yuridis (keterangan tentang status tanah dan bangunan yang didaftar, pemegang hak atas tanah dan hak-hak pihak lain, serta beban-beban lain yang berada di atasnya). Dengan memiliki sertipikat, maka kepastian hukum berkenaan dengan jenis hak atas tanah, subyek hak dan obyek haknya menjadi nyata.⁴⁴

AP. Parlindungan menyebutkan bahwa sertipikat adalah salinan buku tanah dan surat ukur setelah dijahit menjadi satu bersama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria disebut sertipikat dan diberikan kepada yang berhak.⁴⁵

⁴³ Irawan Soerodjo, *Op. Cit.* Hal. 50

⁴⁴ Maria S.W. Sumardjono. *Kebijakan Tanah: Antara Regulasi dan Implementasi*, cetakan 1, (Jakarta : Kompas, 2001). Hal. 45

⁴⁵ AP. Parlindungan, *Komentar Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah*, (Bandung : CV. Mandar Maju, 1998), Hal. 50

Sertipikat (hak atas tanah) merupakan produk hukum yang diterbitkan oleh BPNRI yang dipergunakan sebagai tanda bukti dan alat pembuktian hak seseorang atau badan hukum (privat atau publik) mempunyai hak atas suatu bidang tanah. ⁴⁶Di atas telah diuraikan yang dimaksudkan dengan itu. Selanjutnya akan diuraikan dimana diatur sertipikat itu dalam peraturan perundang-undangannya dan kekuatan yuridis sertipikat selaku dokumen dan instrument yuridis dihadapan hukum.

Kontruksi hukum sertipikat hak atas tanah dan kekuatan pembuktiannya dapat dicermati dalam beberapa ketentuan perundangan. Didalam UU (Undang-Undang) No. 5 tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria atau disebut juga Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) di dalam Pasal 19 ayat 1 dan 2, disebutkan:

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah;
2. Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 Pasal ini meliputi:
 1. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah
 2. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut:
 3. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat;

Berdasarkan Pasal tersebut memberikan gambaran bahwa prinsip negara akan memberikan jaminan hukum dan kepastian hak terhadap hak atas tanah yang

⁴⁶ I Wayan Joko Astina, *Wawancara*, Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Timur, (Jakarta Timur, 3 Maret 2010)

sudah terdaftar. Bahwa jaminan bukti adanya tanah yang sudah terdaftar dengan memberikan " surat tanda bukti hak" yang berlaku sebagai alat pembuktian yang "kuat". Sebagai catatan bahwa ketentuan tersebut belum menyebutkan kata "sertipikat" sebagai surat tanda bukti hak.

Berdasarkan ketentuan Pasal 19 tersebut maka selanjutnya dikeluarkan PP (Peraturan Pemerintah) No. 10 tahun 1961, tentang pendaftaran tanah yang selanjutnya PP ini diganti dengan PP No. 24 tahun 1997, tentang pendaftaran tanah. Didalam Pasal 13 ayat 3 dan 4 PP No. 10 tahun 1961, disebutkan:

1. salinan buku tanah dan surat ukur setelah dijahit menjadi satu bersama-sama dengan kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria, disebut sertipikat dan diberikan kepada yang berhak;
2. sertipikat tersebut pada ayat (3) Pasal ini adalah surat tanda bukti hak yang dimaksud dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria.

Sebutan sertipikat sebagai surat tanda bukti hak baru tersebut dalam ketentuan PP tersebut. Selanjutnya didalam Pasal 1 angka 20 PP No. 24 Tahun 1997, tentang pendaftaran tanah, bahwa "sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat 2, huruf c, Undang-Undang Pokok Agraria 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".

Apabila merujuk pada Pasal 1 angka 5 PP No. 24 tahun 1997, tentang pendaftaran tanah disebutkan: "*hak atas tanah adalah hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 Undang-Undang No. 5 tahun 1960, tentang Peraturan*

Dasar Pokok-Pokok Agraria, selanjutnya disebut UUPA". Selanjutnya pada Pasal 16 UUPA, yaitu macam-macam hak atas tanah yakni: hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan dan hak-hak lain yang ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak lain yang sifatnya sementara yang disebutkan dalam Pasal 53.

Dengan demikian dapat disimpulkan kita mengenal dua macam sertipikat yakni:

1. Sertipikat hak atas tanah;
2. Sertipikat yang ada hubungan dengan hak atas tanah, yakni sertipikat HPL, tanah wakaf, hak tanggungan dan hak milik atas satuan rumah susun.

Persoalan yang menjadi isu hukum selanjutnya yang hendak diketengahkan adalah bagaimana kekuatan hukum sertipikat hak atas tanah. Untuk menjawab pertanyaan tersebut maka kajiannya khusus berhubungan dengan sertipikat hak atas tanah yang dihubungkan dengan kekuatan pembuktiannya. Bahwa dalam konsepsi hukumnya sertipikat hak atas tanah merupakan tanda bukti yang diterbitkan oleh lembaga hukum yang berwenang (Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara), yang berisi data yuridis dan data fisik yang digunakan sebagai alat bukti kepemilikan hak atas tanah dengan tujuan guna memberikan jaminan kepastian hukum dan kepastian hak atas sebidang tanah yang dimiliki atau dipunyai oleh seseorang maupun badan hukum. Adanya sertipikat hak, maka diharapkan secara yuridis dapat memberikan jaminan kepastian hukum dan hak oleh negara bagi pemegang hak atas tanahnya.

Jaminan negara ini diberikan kepada pemilik atau pemegang sertipikat dapat diberikan karena tanahnya sudah terdaftar dalam sistem database

administrasi pertanahan negara. Dalam administrasi pertanahan dapat diketahui siapa yang menjadi pemegang haknya (pemilik bidang tanah), subyek pemegang hak atas tanahnya, obyek haknya, letak, batas dan luasnya serta perbuatan-perbuatan hukum yang dikaitkan dengan tanahnya dan beban-beban yang ada di atas obyeknya, memberikan nilai tambah ekonomi.

Adanya sertipikat hak atas tanah pemiliknya akan terlindungi dari tindakan sewenang-wenang dari pihak lain, serta mencegah sengketa kepemilikan tanah. Dengan kata lain bahwa dengan terdaftarnya hak kepemilikan atas tanah seseorang warga masyarakat maupun badan hukum oleh negara dan dengan diterbitkan tanda bukti kepemilikan berupa sertipikat hak atas tanah, negara akan memberikan jaminan keamanan terhadap pemilikan tanah serta agar dapat dimanfaatkan secara optimal. Sebaliknya terhadap tanah-tanah yang belum didaftarkan maka negara tidak menjamin kepastian hukum dan haknya bagi pemilik atau yang menguasainya.⁴⁷

Menurut ketentuan Pasal 19 UUPA tersebut, sudah dinyatakan bahwa pemerintah akan memberikan jaminan perlindungan hukum dan kepastian hak atas tanah yang didaftar dengan memberikan surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang "kuat", pertanyaan hukumnya adalah seberapa kuatnya sertipikat hak atas tanah yang diatur dalam Pasal tersebut ?

Makna "kuat" dalam konteks ini harus disandingkan dengan makna "mutlak" (*indefesiable*) atau tidak dapat diganggu gugat, atau ada yang mengatakan "absolut", jadi makna kuat artinya tidaklah mutlak atau masih dapat

⁴⁷ I Wayan Joko Astina, *Wawancara*, Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Timur, (Jakarta Timur, 3 Maret 2010)

diganggu gugat. Makna kuat ini lah yang dikemudian hari atau saat ini selalu menjadikan persoalan hukum bagi pihak-pihak yang kepentingannya dirugikan. Maksudnya adalah pemahaman atas kekuatan yuridis dari sertipikat hak atas tanah yang akan dipertanyakan. Ketika dalam suatu sengketa dan peradilan dalam putusannya mencabut atau membatalkannya dan memenangkan pihak yang notabene hanya berpegang pada alat bukti yang lain, misalnya girik atau petok.

Berkaitan dengan kekuatan pembuktian yang "kuat" sertipikat hak atas tanah ini dikatakan oleh Maria SW Sumardjono, kuat artinya "harus dianggap yang benar sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya di pengadilan dengan alat bukti yang lain".⁴⁸

Lebih lanjut dikatakan oleh Boedi Harsono:⁴⁹

“Bahwa surat-surat tanda bukti hak itu berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat berarti, bahwa keterangan-keterangan yang tercantum didalamnya (oleh hakim) sebagai keterangan yang benar, selama dan sepanjang tidak ada alat pembuktian yang lain yang membuktikan sebaliknya. Dalam hal yang demikian maka pengadilanlah yang akan memutuskan alat pembuktian yang benar.”

dengan kata lain, dengan masih adanya peluang para pihak mengadakan tuntutan hukum terhadap pemegang sertipikat hak atas tanah dapat disimpulkan bahwa kekuatan hukum sertipikat hak atas tanah tidaklah mutlak. Pertanyaannya apakah memang demikian kekuatan yuridis sertipikat hak atas tanah yang introdusir oleh Negara kita lalu bagaimana dengan kekuatan yuridis sertipikat hak

⁴⁸ Maria SW, Soemardjono, *Op. Cit*, Hal. 50

⁴⁹ Boedi Harsono, *Op. Cit*, Hal. 488

atas tanah di Negara yang lain. Jawabannya adalah tergantung dari konstruksi hukum dari system pendaftaran tanah yang diintrodusir oleh hukum negara.

Penerbitan sertipikat hak atas tanah melalui proses yang panjang telah memberikan kesempatan yang cukup pada pihak yang merasa memiliki hak atas tanah tersebut untuk melawan baik data fakta maupun data yuridis selama jangka waktu cukup yang lama. Proses yang panjang tersebut diawali dengan atau tanpa pembuatan akta oleh atau dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Pengalihan tanah dari para pembeli awal, kepada pembeli kemudian, serta para pihak yang saat ini secara nyata menduduki baik secara hukum maupun konkret, telah berlangsung sesuai dengan aturan dari Pemerintah. Para pihak yang menduduki dan memiliki hak atas tanah saat ini, di atas lahan sengketa, memiliki kepemilikan hak yang beragam seperti hak milik, hak pakai, hak guna bangunan, maupun hak tanggungan

Menurut pendapat penulis, kepemilikan dokumen ganda dapat terjadi ketika penerbitan girik atau sertipikat tidak konsisten dengan UUPA. Peraturan hukum itu mensyaratkan adanya sertipikat tanah dalam setiap transaksi jual beli tanah. Girik tidak dapat dijadikan bukti jual beli tanah karena merupakan bukti pembayaran pajak bumi dan bangunan. Namun banyak girik atau surat garapan tanah dijadikan alat bukti kepemilikan yang sah.

Sertipikat (hak atas tanah) merupakan produk hukum yang diterbitkan oleh BPNRI yang dipergunakan sebagai tanda bukti dan alat pembuktian hak seseorang atau badan hukum (privat atau publik) mempunyai hak atas suatu bidang tanah. Di atas telah diuraikan yang dimaksudkan dengan itu. Selanjutnya

akan diuraikan dimana diatur sertipikat itu dalam peraturan perundang-undangannya dan kekuatan yuridis sertipikat selaku dokumen dan instrument yuridis dihadapan hukum.

Sertipikat (hak atas tanah) merupakan produk hukum yang diterbitkan oleh BPNRI yang dipergunakan sebagai tanda bukti dan alat pembuktian hak seseorang atau badan hukum (privat atau publik) mempunyai hak atas suatu bidang tanah. Di atas telah diuraikan yang dimaksudkan dengan itu. Selanjutnya akan diuraikan dimana diatur sertipikat itu dalam peraturan perundang-undangannya dan kekuatan yuridis sertipikat selaku dokumen dan instrument yuridis dihadapan hukum.

Adanya sertipikat hak atas tanah pemiliknya akan terlindungi dari tindakan sewenang-wenang dari pihak lain, serta mencegah sengketa kepemilikan tanah. Dengan kata lain bahwa dengan terdaftarnya hak kepemilikan atas tanah seseorang warga masyarakat maupun badan hukum oleh negara dan dengan diterbitkan tanda bukti kepemilikan berupa sertipikat hak atas tanah, negara akan memberikan jaminan keamanan terhadap pemilikan tanah serta agar dapat dimanfaatkan secara optimal. Sebaliknya terhadap tanah-tanah yang belum didaftarkan maka negara tidak menjamin kepastian hukum dan haknya bagi pemilik atau yang menguasainya.

7. Pertimbangan Hakim Dalam Memutuskan Perkara Ini, sehingga Girik dimenangkan daripada sertipikat

Dilihat dari duduk perkaranya yang menjadi akar permasalahan dari sengketa ini adalah Surat Pernyataan tertanggal 9 Juli 1966 dan Surat

Penyerahan Mutlak Pemindahan sebagian Hak Milik PT. Sanghijang Hadurut tertanggal 1 September 1967 yang menurut Penggugat, surat-surat tersebut tidak pernah ditandatangani oleh almarhum Josep Salomonsz yang pada saat itu menjadi sebagai salah satu Direksi PT. Sanghijang Hadurut.

Bilamana dilihat ketentuan Pasal 164 HIR menyebutkan ada 5 macam alat bukti yaitu :

1. Bukti Surat
2. Bukti Saksi
3. Persangkaan
4. Pengakuan
5. Sumpah

Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPer) Buku IV Pasal 1866 mengatakan yang termasuk alat bukti adalah :

1. Bukti Tulisan
2. Bukti Saksi
3. Persangkaan
4. Pengakuan
5. Sumpah

Jika diperhatikan Pasal 164 HIR dengan Pasal 1866 Buku IV Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPer) bahwa bukti tertulis/bukti surat diletakkan pada urutan pertama dibandingkan dengan alat bukti lainnya. Ini

berarti betapa pentingnya peranan bukti surat/bukti tertulis sebagai alat bukti untuk membuktikan tentang hak perdata seseorang.⁵⁰

Bukti tertulis/surat sebagai alat bukti dalam perkara perdata dibedakan atas akta dan bukan akta sedangkan akta dibedakan lagi atas akta otentik dan akta dibawah tangan. Akta adalah surat yang diberi tanda tangan yang memuat peristiwa yang menjadi dasar dari suatu hak atau perikatan yang dibuat sejak semula dengan sengaja sebagai pembuktian.

Surat yang digolongkan sebagai akta harus memuat tanda tangan sesuai dengan Pasal 1869 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPer). Fungsi dari tanda tangan adalah untuk memberi ciri dari suatu akta. Sedangkan yang tidak ada tangan bukanlah merupakan akta seperti karcis biskop, karcis kereta api, tiket pesawat.

Akta dibedakan lagi atas akta otentik dan akta dibawah tangan. Akta otentik adalah :

“Akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat yang diberi wewenang untuk itu yang merupakan bukti yang lengkap antara para pihak dan para ahli warisya serta mereka yang mendapat hak daripadanya tentang yang tercantum di dalamnya sebagai pemberitahuan belaka akan tetapi yang terakhir ini hanyalah sepanjang yang diberikan itu erat hubungannya dengan pokok daripada akta”. (Pasal 165 HIR, Pasal 1869 KUHPer), 285 RBG).

Pejabat yang dimaksud oleh pasal tersebut di atas seperti Notaris, Panitera, Jurusita, Hakim dan lainnya. Jadi ciri-ciri akta otentik adalah dibuat oleh

⁵⁰ Endang Purwaningsih, *Wawancara*, Bagian Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur , (Jakarta Timur, 3 Maret 2010)

atau di hadapan pejabat yang berwenang dan cara membuat akta tersebut adalah harus menurut ketentuan yang ditetapkan undang-undang.

Selanjutnya Pasal 165 HIR, Pasal 285 RBG, 1870 KUHPer menyatakan bahwa akta otentik kekuatan buktinya adalah sempurna bagi kedua belah pihak, ahli waris dan orang yang mendapat hak daripadanya.

Walaupun akta otentik memberikan kekuatan bukti sempurna namun masih dapat dilumpuhkan oleh bukti lawan jika diragukan kebenaran dari akta otentik tersebut. Sedangkan terhadap pihak ketiga akta otentik memberikan kekuatan bukti bebas yaitu kebenarannya diserahkan penilaian kepada hakim apakah kekuatan buktinya sempurna atau diperlukan lagi alat bukti yang lain untuk mengetahui apakah peristiwa yang diajukan benar atau tidak.

Selanjutnya berdasarkan Pasal 165 HIR/285 RBG dan Pasal 1879 KUHPer dinyatakan bahwa akta otentik dibedakan atas :

1. Akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang (*Acte Ambtelijk, Proces Verbal Act*).
2. Akta yang dibuat oleh para pihak dengan bantuan pejabat yang berwenang (*Partij Akte*)

Akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang (*Acte Ambtelijk, Proces Verbal Act*) adalah akta yang dibuat oleh pejabat yang diberi kewenangan untuk itu dengan mana pejabat tersebut menerangkan apa yang dilihat serta apa yang dilakukannya. Sedangkan akta yang dibuat oleh para pihak dengan bantuan pejabat yang berwenang adalah akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang

atas permintaan pihak-pihak yang berkepentingan, Contohnya akta notaris tentang jual beli, sewa menyewa dan lainnya.

Tugas notaris adalah membuat akta sedangkan tugas hakim di persidangan adalah untuk menilainya apakah akta tersebut dapat dinilai sebagai alat bukti atau tidak terhadap suatu peristiwa yang diajukan atau yang disengketakan. Hakim secara *Ex Officio* pada dasarnya tidak dapat membatalkan akta notaris kalau tidak dimintakan pembatalannya karena hakim tidak boleh memutus terhadap hal-hal yang tidak diminta.

Akta dapat dimintakan pembatalan oleh para pihak kepada hakim apabila ada bukti dari pihak lawan. Suatu akta dapat dibatalkan haruslah melalui putusan hakim, selama tidak ada pembatalan terhadap akta tersebut berlaku sah.

Sedangkan akta di bawah tangan sebagai alat bukti harus ada tanda tangan para pihak. Pada akta di bawah tangan kekuatan buktinya sempurna apabila tanda tangan yang ada pada akta dibawah tangan tersebut diakui oleh yang bersangkutan. Sebaliknya apabila tanda tangan yang ada pada akta dibawah tangan dibantah oleh yang bersangkutan bahwa tanda tangan tersebut bukanlah tanda tangannya kekuatannya buktinya bebas yang penilaiannya diserahkan kepada hakim dan masih memungkinkan bukti dari pihak lawan.

Pada kasus tersebut di atas tanah seluas 6.320 di Bekasi adalah milik ahli waris Alm. Sudarsono yang sebagai ahli warisnya adalah Sri Khodijah berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 14/Jatinegara Kuam. Tanah tersebut sebelumnya adalah milik Tuan Alm. Yoseph Salomon yang digunakan olehnya untuk PT. Sanghijang Hadurut sebagai direksinya adalah Tuan Yoseph Salomon.

Pada tanggal 9 Juli 1996 Alm. Sudarsono memiliki tanah tersebut berdasarkan Surat Penyusutan dan Penyerahan Mutlak Pemindahan Hak Milik PT. Sanghijang Hadurut yang ditanda tangani oleh Alm. Tuan Yoseph Salomon. Hal ini dibantah oleh ahli waris alm. Tuan Yoseph Salomon yang menyatakan bahwa Tuan Yoseph Salomon tidak pernah menandatangani Surat Penyusutan dan Surat Penyerahan Mutlak Pemindahan Hak Milik PT. Sanghijang Hadurut. Karena ahli waris Alm. Tuan Yoseph Salomon merasa berhak kepemilikan tanah tersebut dengan bukti Girik yang dimiliki kemudian mencek kebenaran dari Sertipikat Hak Milik Nomor 41/Jatinegara kaum di Kantor Badan Pertanahan Nasional, ternyata setelah dicek pada Sertipikat tersebut masih atas nama Alm. Tuan Yoseph Salomon. Secara Yuridis bukti kepemilikan hak atas tanah dibuktikan dengan Sertipikat sehingga berdasarkan Sertipikat tersebut ahli waris Tuan Yoseph Salomon berkeyakinan tanah tersebut adalah milik Alm. Tuan Yoseph Salomon, selama 36 tahun tanah tersebut telah dikuasai oleh Alm. Sudarsono dan ahli warisnya.

Ahli waris Alm. Tuan Yoseph Salomon yaitu Ny. R. Nurhayati Cs merasa sebagai ahli waris sah atas kepemilikan tanah tersebut mengkat tanah tersebut melalui Pengadilan Negeri Jakarta Timur berdasarkan Girik C. No. 2113 Persil 45 a. Blok DI yang mengklaim bahwa tanah tersebut adalah milik Alm. Tuan Yoseph Salomon yang dibeli oleh Alm. Tuan Yoseph Salomon dari pemilik asli yaitu Tjut Nurhayati pada tahun 1964 berdasarkan Akta Jual Beli No. 0165/1964. pengadilan Negeri Jakarta Timur mengabulkan gugatan ahli waris Alm. Tuan Yoseph Salomon dan ahli waris Alm. Tuan Sudarsono tidak menerima putusan

Pengadilan Negeri Jakarta Timur mengambil langkah hukum dengan mengajukan upaya hukum banding.

Analisis penulis terhadap kasus tersebut di atas adalah berdasarkan Pasal 164 HIR dan Pasal 1866 Buku IV KUHPer memang Sertipikat termasuk alat bukti tertulis yang tergolong ke dalam akta otentik. Kekuatan Sertipikat sebagai alat bukti tertulis yang otentik kekuatan buktinya sempurna asal cara perolehan Sertipikat tersebut sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Sebaliknya jika perolehan Sertipikat dengan cara melawan hukum maka kekuatan bukti terserah kepada hakim dan masih memungkinkan bukti dari pihak lawan untuk membatalkan Sertipikat yang diperoleh secara tidak sah.

Secara yuridis Sertipikat merupakan bukti tertulis tentang kepemilikan hak atas tanah yang dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang yang telah ditentukan oleh Undang-undang dalam hal ini yang berwenang untuk mengeluarkan Sertipikat hak atas tanah adalah Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Pada kasus tersebut di atas ahli waris Alm. Tuan Yoseph Salomon setelah mengecek kebenaran Sertipikat Hak Milik No. 41/D Jatinegara Kaum bukanlah atas nama Alm. Sudarsono melainkan atas nama Alm. Tuan Yoseph Salomon. Di Pengadilan Negeri Jakarta Timur ahli waris Alm. Tuan Yoseph Salomon memohon kepada Majelis Hakim pembatalan Sertipikat Hak Milik yang dimiliki oleh ahli waris Alm. Tuan Sudarsono berdasarkan hak kepemilikan Girik C. No. 2113 Persil 45a Blok D.I yang dimiliki oleh Alm. Tuan Yoseph Salomon.

Penulis sependapat dengan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang memenangkan ahli waris Alm. Tuan Yoseph Salomon berdasarkan bukti

girik C. No. 2113 Persil 45a Blok D.I dan saksi yang menyimpan Girik tersebut yang tidak lain adalah kerabat dari Alm. Tuan Yoseph Salomon yang menyimpan girik selama ini dan selanjutnya di pengadilan memberikan keterangan bahwa sesuai dengan Girik tersebut menyatakan bahwa tanah tersebut benar milik Alm. Tuan Yoseph Salomon. Dan akhirnya Girik yang semula dipegang oleh kerabat Alm. Tuan Yoseph Salomon kemudian diserahkan kepada pemilik yang sah yaitu ahli waris Alm. Tuan Yoseph Salomon.

Berdasarkan uraian di atas, maka menurut pendapat penulis tidak selamanya Sertipikat merupakan sebagai alat bukti yang kekuatan buktinya sempurna. Apabila cara perolehannya sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku tidak melawan hukum, maka kekuatan buktinya sempurna sebaliknya jika perolehan Sertipikat tersebut dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku, maka dapat dibatalkan dengan bukti dari pihak lawan di pengadilan.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan yang telah dikemukakan penulis dalam bab-bab sebelumnya, maka pada akhir penulisan tesis ini penulis membuat suatu kesimpulan sebagai berikut :

1. Kekuatan pembuktian sertipikat tanah sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah adalah menurut Pasal 19 ayat 2c Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang dikuatkan oleh Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nor 24 tahun 1997, Sertipikat hak atas tanah merupakan alat pembuktian yang kuat. Tetapi dalam praktek, khususnya dalam Perkara Perdata Nomor 200/Pdt.G/2004IPN/Jkt.Tim, Sertipikat hak atas tanah tidak kuat untuk dijadikan sebagai alat bukti dalam penyelesaian perkara perdata, karena cara perolehan hak atas tanahnya tidak sah. Untuk itu dapat disimpulkan bahwa Sertipikat hak atas tanah dapat dijadikan alat bukti yang kuat dalam penyelesaian perkara perdata apabila Sertipikat hak atas tanah tersebut diperoleh dengan cara yang sah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
2. Perlindungan hukum pemegang sertipikat hak atas tanah terhadap pembatalan sertipikat hak atas tanah yang dimilikinya adalah bahwa adanya sertipikat hak atas tanah pemiliknya akan terlindungi dari tindakan sewenang-wenang dari pihak lain, serta 111 gah sengketa kepemilikan tanah. Dengan

kata lain bahwa dengan terdaftarnya hak kepemilikan atas tanah seseorang warga masyarakat maupun badan hukum oleh negara dan dengan diterbitkan tanda bukti kepemilikan berupa sertipikat hak atas tanah, negara akan memberikan jaminan keamanan terhadap pemilikan tanah serta agar dapat dimanfaatkan secara optimal. Sebaliknya terhadap tanah-tanah yang belum didaftarkan maka negara tidak menjamin kepastian hukum dan haknya bagi pemilik atau yang menguasainya.

3. Pertimbangan hakim dalam memutuskan perkara ini, sehingga girik dimenangkan daripada sertipikat tidak selamanya Sertipikat merupakan sebagai alat bukti yang kekuatan buktinya sempurna. Apabila cara perolehannya sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku tidak melawan hukum, maka kekuatan buktinya sempurna sebaliknya jika perolehan Sertipikat tersebut dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku, maka dapat dibatalkan dengan bukti dari pihak lawan di pengadilan.

B. Saran

Saran penulis sehubungan dengan pembahasan tesis ini adalah sebagai berikut :

1. Sebaiknya ada kerjasama atau koordinasi yang baik antara aparat, seperti Kepala Desa atau Lurah maupun Camat setempat dengan instansi terkait yaitu Kantor Pertanahan setempat, agar informasi-informasi dan data-data

yang ada mengenai tanah yang menjadi objek sengketa atau objek pendaftaran tanah tersebut dapat diketahui dengan jelas oleh pihak-pihak yang terkait.

2. Perlu adanya pengawasan yang ketat terhadap aparat yang berwenang dalam kegiatan pendaftaran tanah dalam hal ini adalah Pejabat Kantor Pertanahan setempat, agar tidak ada lagi penyimpangan yang dilakukan pejabat-pejabat terkait dalam kegiatan pendaftaran tanah.

Daftar Pustaka

A. Buku-buku

- AP. Parlindungan, *Komentar Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah*, (Bandung : CV. Mandar Maju, 1998),
- Abdulkadir Muhammad, 1990. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, (Jakarta : Chandra Pratama, 1996),
- Arie Sukanti Hutagalung, dkk, 2000, *Asas-asas Hukum Agraria, Bahan Bacaan Pelengkap Perkualiahan Hukum Agraria*, FH-UI. Jakarta.
- Bambang Waluyo, *Sistem Pembuktian Dalam Peradilan Indonesia*, (Jakarta : Sinar Grafika, 1996),
- Boedi Harsono, 2000 *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, cet. Ke 7, Djambatan, Jakarta.
- Departemen Pendidikan dan Kebudayaan. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. (Jakarta : Balai Pustaka, 1990),
- Hari Sasangka dan Lily Rosita, *Hukum Pembuktian Dalam Perkara Pidana*, (Surabaya : Sinar Wijaya, 1996),
- Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah*, (Yogyakarta : Arloka, 2003),
- Mariam Darus Badruzaman, 1996. *Bab-Bab tentang Hypoteek*. Citra Aditya Bakti Bandung.
- Maria SW Sumardjono, *Kepastian Hukum Dalam Pendaftaran Tanah dan Manfaatnya Bagi Bisnis Perbankan dan Properti*, (makalah disampaikan dalam Seminar Kebijaksanaan Naru Di Bidang Pertanahan, Dampak dan Peluang Bagi Bisnis Properti dan Perbankan, Jakarta 6 Agustus 1997),
- , *Kewewangan Negara Untuk Mengatur Dalam Konsep Penguasaan Tanah Oleh Negara*, (Pidato Pengukuhan Jabatan Guru Besar pad Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada, Yogyakarta 14 Januari 1998),

-----, *Kebijakan Tanah: Antara Regulasi dan Implementasi*, cetakan 1, (Jakarta : Kompas, 2001).

Martiman Prodjohamidjojo, *Hukum Pembuktian Dalam Sengketa Tata Usaha Negara*, (Jakarta : Pradnya Paramita, 1997), Hal

R. Setiawan, 1994. *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung.

R. Soebekti, *Pembuktian dan Daluwarsa*, Jakarta, Intremasa, 1986

R. Soebekti, *Tafsiran Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Bandung, Citra Aditya Bhakti, Cetakan Kelima, 1990,

Ronny Hanitijo Soemitro, 1985. *Study Hukum dan Masyarakat*, Alumni, Bandung.

Soedikno Mertokusumo, *Alat-alat Bukti Dalam Hukum Acara Perdata*, Bandung, Alumni, 1994

Soejono dan Abdurrahman, *Prosedur Pendaftaran Tanah*, Jakarta, Rineka Cipta, 1999,

Soerjono Soekanto, 1986. *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta.

Suhadi dan Rofi Wahanisa, *Buku Ajar Pendaftaran Tanah*, (Semarang : Universitas Negeri Semarang, 2008)

Theo Huijbers, *Filsafat Hukum*, (Yogyakarta : Kanisius, 1995),

Utrecht, 1963, *Pengantar Administrasi Negara Indonesia*, Balai Buku Ikhtiar, Jakarta.

B. Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang nomor 5 tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;

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 tentang Pendaftaran Tanah;

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara,

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan,