



**PERANAN BPN DALAM PELAKSANAAN PUTUSAN  
PENGADILAN TERHADAP SENGKETA KEPEMILIKAN  
HAK ATAS TANAH YANG BERSIFAT *DECLARATOIR***  
(Studi Kasus Putusan PN Semarang Nomor 102/Pdt.G/2004.PN.Smg)

**TESIS**

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

Oleh  
**EKO JAUHARI**  
**B4B 009 086**

**PEMBIMBING :**  
**NUR ADHIM, SH.MH.**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
PROGRAM PASCASARJANA  
UNIVERSITAS DIPONEGORO  
SEMARANG  
2011**

**PERANAN BPN DALAM PELAKSANAAN PUTUSAN  
PENGADILAN TERHADAP SENGKETA KEPEMILIKAN  
HAK ATAS TANAH YANG BERSIFAT *DECLARATOIR***  
(Studi Kasus Putusan PN Semarang Nomor 102/Pdt.G/2004.PN.Smg)

Disusun Oleh :

**EKO JAUHARI**  
**B4B 009 086**

Dipertahankan di hadapan Tim Penguji  
Pada tanggal 27 Maret 2011

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 : **EKO JAUHARI**, 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, 27 Maret 2011

Yang menerangkan,

**EKO JAUHARI**

## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT, bahwa berkat rahmat dan hidayah- Nya penulis dapat menyelesaikan tesis yang berjudul **“PERANAN BPN DALAM PELAKSANAAN PUTUSAN PENGADILAN TERHADAP SENGKETA KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH YANG BERSIFAT DECLARATOIR (Studi Kasus Putusan PN Semarang Nomor 102/Pdt.G/2004.PN.Smg)**. Tesis ini adalah kewajiban bagi mahasiswa Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Magister Kenotariatan pada Universitas Diponegoro, Semarang untuk membuat suatu karya ilmiah dalam rangka menyelesaikan studi dan untuk menambah wawasan, baik bagi penulis sendiri maupun untuk pembaca tesis ini.

Dalam kesempatan ini penulis menyampaikan rasa hormat, terima kasih dan penghargaan yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Prof. Sudharto P. Hadi, MES, PhD. selaku Rektor Universitas Diponegoro Semarang;
2. Bapak Prof Dr. Yos Yohan Utama SH M.Hum, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang;
3. Bapak H. Kashadi, SH., MH. selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang;

4. Bapak Prof. Dr. Budi Santoso, S.H., MS. selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang Bidang Akademik;
5. Bapak Prof. Dr. Suteki, SH., M.Hum. selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang Bidang Administrasi Dan Keuangan;
6. Bapak Nur Adhim, SH., MH., selaku Dosen Pembimbing yang telah bersedia memberikan bimbingan serta pengarahan dalam penyusunan Tesis ini
7. Seluruh staf pengajar Program Studi Magister Kenotariatan, Pascasarjana, Universitas Diponegoro, Semarang dan seluruh staf Administrasi dan Sekretariat yang telah banyak membantu Penulis selama Penulis belajar di Program Studi Magister Kenotariatan, Pascasarjana, Universitas Diponegoro, Semarang.
8. Rekan-rekan mahasiswa Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang angkatan 2009 terima kasih atas persahabatan;
9. Semua pihak dan rekan-rekan mahasiswa yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang turut memberikan sumbangsuhnya baik moril maupun materiil dalam menyelesaikan tesis ini.

Akhirnya penulis menyadari bahwa sebagai manusia biasa yang memiliki segala keterbatasan, dalam penyusunan karya ilmiah dalam bentuk Tesis ini

masih terdapat kekurangan baik materi maupun teknis penyusunannya, oleh karena itu koreksi dan saran sangat penulis harapkan.

Semarang, 27 Maret 2011

**Penulis**

## Abstrak

### **PERANAN BPN DALAM PELAKSANAAN PUTUSAN PENGADILAN TERHADAP SENGKETA KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH YANG BERSIFAT *DECLARATOIR* (Studi Kasus Putusan PN Semarang Nomor 102/Pdt.G/2004.PN.Smg)**

Dalam perkara pertanahan seorang penggugat secara mujur selalu "dimenangkan" gugatannya dikabulkan. Permohonan banding dan kasasi dari tergugat ditolak, namun dia mengalami kesulitan ketika memohon eksekusi terhadap putusan yang berisi kemenangannya tersebut karena situasi untuk eksekusi tidak mungkin dilaksanakan karena di atas tanah yang akan dieksekusi terdapat banyak orang yang menduduki termasuk mereka yang tidak digugat. Ketika dimohon eksekusi pengadilan menyatakan putusan yang memenangkan penggugat tidak dapat dieksekusi (*non excutable*) sehingga penggugat hanya mendapat kemenangan di atas kertas (dalam putusan) tetapi tidak dapat menguasai tanah yang digugatnya.

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui pelaksanaan putusan pengadilan atas sengketa tanah yang bersifat *declaratoir* dan alasan BPN tidak dapat melaksanakan eksekusi putusan pengadilan atas sengketa tanah yang bersifat *declaratoir*, dilihat dari hukum tanah nasional serta perlindungan hukum terhadap para pihak yang bersengketa.

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis normatif, yaitu dengan mengkaji peraturan perundang-undangan, teori-teori hukum dan yurisprudensi yang berhubungan dengan permasalahan yang dibahas. Data yang dipergunakan adalah data sekunder, sedangkan analisa data yang digunakan analisis normatif dan selanjutnya dianalisis untuk memperoleh kejelasan penyelesaian masalah, kemudian ditarik kesimpulan secara deduktif.

Hasil kajian ini menunjukkan bahwa pelaksanaan putusan pengadilan atas sengketa tanah yang bersifat *declaratoir*, berdasarkan ketentuan Romawi V angka 4 huruf d Keputusan Kepala BPN Nomor 34 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan khusus Nomor : 06/JUKNIS/D.V/2007 tentang Petunjuk Teknis Berperkara di Pengadilan dan Tindak Lanjut Pelaksanaan Putusan Pengadilan, maka BPN tidak dapat melaksanakannya dan perlindungan hukum terhadap para pihak yang bersengketa, dalam hal ini Penggugat selaku pemilik sah 6 (enam) sertipikat hak atas tanah yang disengketakan, hal ini dikarenakan Tergugat tidak mau menyerahkan ke-6 sertipikat tersebut, bahwa adanya sertipikat hak atas tanah pemiliknya akan terlindungi dari tindakan sewenang-wenang dari pihak lain serta mencegah sengketa kepemilikan tanah

*Kata kunci : Putusan, Declaratoir, Sengketa.*

## ABSTRACT

### **BPN ROLE IN THE IMPLEMENTATION OF COURT DECISIONS ON DISPUTE OF OWNERSHIP OF LAND THAT ARE DECLARATOIR (Case Study of Semarang District Court Decision Number 102/Pdt.G/2004.PN.Smg)**

In the case of a plaintiff's land in lucky always "won" the claim is granted. Notice of appeal and the appeal of the defendant rejected, but he has trouble when asking the execution of the decision containing the victory because the situation for the execution can not be implemented because the top soil to be executed there are many people who occupy including those who are not sued. When requested execution of the court declare the plaintiff won a verdict that can not be executed (non excutable) so that the plaintiff only gets victory on paper (the decision) but can not control the land that claim.

The purpose of this study is to investigate the implementation of court decisions over land disputes that are declaratoir and BPN reason not to execute a court decision on land disputes that are declaratoir, viewed from the national land law and legal protection against the parties to the dispute.

This research used a normative juridical approach, namely by studying the legislation, theories of law and jurisprudence relating to the issues discussed. The data used are secondary data, while analysis of the data used normative analysis and then analyzed to obtain clarity of problem solving, then the conclusions drawn deductively.

The results of this study indicate that the implementation of court decisions over land disputes that are declaratoir, under the provisions of item 4 of Romans V d BPN Decree No. 34 of 2007 on Technical Guidelines for Handling and Settlement of Land Problems Special Number: 06/JUKNIS/DV/2007 on Guidelines Technical litigants in court and Follow-up implementation of decision, the BPN can not do it and the legal protection of the parties to the dispute, in this case the Plaintiff as the legal owner of 6 (six) the certificate of the disputed land rights, this is because the defendant did not want to surrender to-6 certificate, that the certificate owner rights to the land will be protected from arbitrary actions of the other party and prevent disputes of land ownership

*Keywords: Decision, Declaratoir, Dispute.*



## DAFTAR ISI

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

### **BAB I PENDAHULUAN**

A. Latar Belakang.....	1
B. Perumusan Masalah .....	9
C. Tujuan Penelitian .....	10
D. Manfaat Penelitian .....	11
E. Kerangka Pemikiran.....	12
F. Metode Penelitian .....	24
1. Metode Pendekatan .....	24
2. Spesifikasi Penelitian.....	24
3. Objek dan Subjek Penelitian .....	25
4. Sumber dan Jenis Data .....	25

5. Teknik Pengumpulan Data .....	28
6. Teknik Analisis Data .....	29

## **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

A. Tinjauan Umum Eksekusi.....	30
1. Pengertian Eksekusi .....	30
2. Dasar Hukum.....	32
3. Asas-asas Eksekusi.....	33
B. Penyelesaian Sengketa di bidang Pertanahan.....	40
1. Pengertian Sengketa .....	40
2. Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah.....	42
C. Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah .....	45
1. Pemberian Hak Atas Tanah.....	45
2. Pembatalan Hak Atas Tanah .....	47
D. Sertipikat Hak Atas Tanah .....	63
1. Pengertian Sertipikat.....	65
2. Penerbitan Sertipikat.....	66
3. Sertipikat Sebagai Alat Bukti yang Kuat.....	69

## **BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

A. Kasus Posisi.....	73
1. Para Pihak .....	73

2. Pokok Perkara .....	74
3. Pertimbangan Majelis Hakim .....	78
4. Putusan Majelis Hakim .....	84
B. Pelaksanaan Putusan Pengadilan Atas Sengketa Tanah yang Bersifat <i>Declaratoir</i> .....	85
C. Alasan BPN Tidak Dapat Melaksanakan Eksekusi Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 102/Pdt.G/2004.PN.Smg tanggal 18 Januari 2005 Atas Sengketa Tanah yang Bersifat <i>Declaratoir</i> , Dilihat Dari Hukum Tanah Nasional .....	95
D. Perlindungan Hukum Terhadap Para Pihak yang Bersengketa .....	112

#### **BAB IV PENUTUP**

A. Kesimpulan .....	132
B. Saran .....	135

#### **DAFTAR PUSTAKA**

#### **LAMPIRAN**

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Dalam suatu sengketa tanah tidak selamanya berpangkal dari tuntutan warga masyarakat yang tanahnya direbut atau diduduki oleh orang lain yang tidak berhak, tetapi tidak jarang terjadi tuntutan mereka yang merasa berhak dan orang-orang yang berspekulasi menuntut tanah orang lain yang ingin dikuasainya karena mereka mengetahui "si pemilik" tidak punya bukti yang kuat terhadap tanahnya, selain itu juga tidak jarang terjadi sengketa tanah yang justru berpangkal pada tidak adanya jaminan kepastian hukum dari alat bukti yang dipunyai oleh pemilik tanah termasuk sertipikat tanah yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) berupa sertipikat.

Sengketa tanah juga banyak terjadi berkenaan dengan berbagai "transaksi tanah" yang dimunculkan dalam berbagai model transaksi bisnis yang dapat memungkinkan beralihnya kepemilikan atau penguasaan tanah dari satu tangan ke tangan yang lain tanpa disadari atau sepengetahuan dari mereka yang sebenarnya berhak atas tanah yang bersangkutan. Pemilikan dan penguasaan tanah terasa masih belum mendapatkan jaminan yang kuat dari perangkat hukum yang berlaku. Ada pula sengketa pertanahan di mana pemilik tanah atau mereka yang menguasai tanah berhadapan dengan instansi pemerintah atau perusahaan-perusahaan yang berada di bawah naungan

pemerintah. Di sisi lain juga dapat dibedakan antara sengketa tanah yang bersifat perorangan dan sengketa tanah yang bersifat struktural.

Berbagai penyelesaian sengketa pertanahan cukup banyak ditawarkan baik yang bersifat litigasi maupun non litigasi tetapi dalam banyak hal hasilnya terasa kurang memuaskan. Penyelesaian secara mediasi baik yang bersifat tradisional ataupun melalui berbagai Lembaga *Alternative Dispute Resolution* (ADR) yang bersifat modern walaupun untuk satu dua kasus tertentu dapat diselesaikan dengan baik, tetapi dalam kebanyakan hal tidak memberikan penyelesaian yang memuaskan dan bersifat tuntas. Bahkan penyelesaian melalui pengadilan pun terkadang dirasakan oleh masyarakat tidak memuaskan. Tidak sedikit mereka yang telah menduduki tanah selama bertahun-tahun ditolak gugatannya untuk mempertahankan hak atau mendapatkan hak karena adanya pihak lain yang menguasai tanah yang bersangkutan. Sebaliknya gugatan seseorang terhadap penguasaan tanah tertentu dikabulkan pengadilan walaupun bagi pihak yang menguasai tanah tidak cukup kuat atau gugatan kurang beralasan.<sup>1</sup>

Banyak perkara yang masuk ke Pengadilan yang sering dirasakan tidak memuaskan adalah karena banyak Pengadilan yang memutus dengan menyatakan gugatan tidak dapat diterima atau "*niet ontvankelijke verklaard*" yang lazim dikenal dengan sebutan "NO" oleh karena penggugat mengajukan

---

<sup>1</sup> Susanti Adi Nugroho, *Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Edisi Pertama, Cetakan ke-1 (Jakarta : Telaga Ilmu Indonesia, 2009). hlm. 62

gugatan tidak sempurna berkenaan dengan letak dan ukuran tanah dan batas-batas tanah yang digugat masih kabur atau tidak jelas.<sup>2</sup>

Gugatan juga dinyatakan tidak dapat diterima adalah apabila penggugat hanya menggugat mereka yang menguasai tanah saja sedangkan jelas dan diketahui bahwa tergugat mendapatkan tanah dari orang tertentu sedangkan orang tersebut tidak digugat dalam perkara yang bersangkutan.

Upaya hukum terhadap putusan yang menyatakan gugatan tidak dapat diterima adalah melalui gugat kembali, tetapi terkadang pihak penggugat tidak berkenan menempuh upaya hukum tersebut tetapi menempuh upaya banding, kasasi dan atau peninjauan kembali terutama bilamana mereka berkeyakinan bahwa gugatannya sudah cukup jelas dan cukup pihak. Langkah menempuh upaya hukum tersebut adakalanya juga berhasil di mana Pengadilan Tinggi selaku Pengadilan banding atau Mahkamah Agung selaku Pengadilan kasasi membatalkan putusan atau gugatan tidak dapat diterima (NO) tersebut tetapi juga tidak sedikit Pengadilan Tinggi dan/atau Mahkamah Agung menguatkan putusan Pengadilan Negeri yang menyatakan gugatan tidak dapat diterima (NO). Akibatnya banyak perkara pertanahan yang telah berlangsung selama puluhan tahun tidak pernah selesai, penyelesaian perkara pertanahan menjadi berlarut-larut selama puluhan tahun.<sup>3</sup>

---

<sup>2</sup> Syafruddin Kalo, "Aspek dan Implikasi Hukum dalam Pendaftaran Tanah dan Penertiban Sertifikat Hak-Hak atas Tanah". [www.hukumonline.com](http://www.hukumonline.com). akses internet tanggal 11 Januari 2011

<sup>3</sup> Philipus M. Hadjon, *Pengertian Dasar Tentang Tindak Pemerintahan*, (Surabaya : Copy-Perce&stencil Jumali, 1985), hlm. 65

Dalam perkara pertanahan seorang penggugat secara mujur selalu "dimenangkan" gugatannya dikabulkan. Permohonan banding dan kasasi dari tergugat ditolak, namun dia mengalami kesulitan ketika memohon eksekusi terhadap putusan yang berisi kemenangannya tersebut karena situasi untuk eksekusi tidak mungkin dilaksanakan karena di atas tanah yang akan dieksekusi terdapat banyak orang yang menduduki termasuk mereka yang tidak digugat. Ketika dimohon eksekusi pengadilan menyatakan putusan yang memenangkan penggugat tidak dapat dieksekusi (*non excutable*) sehingga penggugat hanya mendapat kemenangan di atas kertas (dalam putusan) tetapi tidak dapat menguasai tanah yang digugatnya.<sup>4</sup>

Salah satu kasus yang menarik dan akan dikaji oleh penulis adalah Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 102/Pdt.G/2004.PN.Smg tanggal 18 Januari 2005 yang dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor 150.Pdt/2005/PT.Smg tanggal 3 Agustus 2005 serta Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 807K/Pdt/2006 tanggal 14 Agustus 2006, hal ini dikarenakan bahwa dalam kasus tersebut terdapat beberapa hal penting, yaitu :

1. Pihak BPN dalam hal ini Kantor Pertanahan Kota Semarang selaku pihak yang berwenang menerbitkan sertifikat hak atas tanah yang menjadi objek sengketa, bukan atau tidak menjadi pihak dalam sengketa tersebut.

Akar dari sengketa tersebut adalah masalah kepengurusan yayasan pada Yayasan Perguruan Tinggi Karya Husada Semarang. Penggugat adalah

---

<sup>4</sup> *Loc Cit.*

Ketua Badan Pendiri dan Ketua Yayasan Perguruan Tinggi Karya Husada Semarang sesuai dengan Akta Nomor: 9 tertanggal 9 Juli 1985 yang dibuat di hadapan Notaris Rusbandi Yahya, SH di Semarang, kemudian telah diubah dengan Akta Pernyataan Keputusan Rapat tanggal 14 Januari 1986 No.23 Akta Notaris No.18 tertanggal 12 Januari 1987 dan terakhir telah diubah dengan Akta No.55 tertanggal 19 Februari 1991.

Selanjutnya Tergugat I telah merekayasa seolah-olah ada rapat Badan Pengurus Yayasan kemudian dibuatkan Akta Notaris Nomor 12 tanggal 15 Agustus, 2003 yang dibuat oleh SUDARDJO, SH (Tergugat II) di mana pada halaman 12 baris ke-8 dalam Akta tersebut dinyatakan telah diadakan Rapat Perubahan Anggaran Dasar namun sesungguhnya tidak ada Rapat Badan Pendiri Yayasan Karya Husada dan tidak ada suatu keputusan apapun. Atas dasar itulah, penggugat mengajukan gugatan melalui Pengadilan Negeri Semarang.

Dalam hal ini Pihak Penggugat adalah HARTADI selaku Ketua Badan Pendiri dan Ketua Yayasan Perguruan Tinggi Karya Husada, sedangkan Pihak Tergugat adalah SARYONO (Tergugat I) selaku Badan Pendiri dan Ketua Yayasan Perguruan Tinggi Karya Husada dan SUDARDJO (Tergugat II) selaku Notaris.

2. Didalam petitum tidak meminta Tergugat untuk membantu proses balik nama atas objek sengketa dan dalam amar putusan tidak ada perintah untuk melakukan balik nama oleh BPN.



Hal ini terlihat jelas dalam amar putusannya Nomor 102/Pdt.G/2004.PN.Smg tanggal 18 Januari 2005, antara lain menyatakan :

- Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan BATAL Akta Notaris No. 12 tertanggal 15 Agustus 2003 yang dibuat oleh Notaris SUDARDJO;
- Menghukum Tergugat I untuk mengembalikan 6 buah sertipikat milik Yayasan Perguruan Tinggi Karya Husada yang terdiri dari ;
  - a. Status HM 532 luas tanah lebih kurang 7243 m2 yang terletak di Kelurahan Sambiroto Kecamatan Tembalang Kota Semarang;
  - b. Status HM 816 luas tanah lebih kurang 1270 m2 yang terletak di Kelurahan Sambiroto Kecamatan Tembalang Kota Semarang;
  - c. Status HM 803 luas tanah lebih kurang 380 m2 yang terletak di Kelurahan Sambiroto Kecamatan Tembalang Kota Semarang;
  - d. Status HM 1471 luas tanah lebih kurang 195 m2 yang terletak di Kelurahan Sambiroto Kecamatan Tembalang Kota Semarang;
  - e. Status HM 1472 luas tanah lebih kurang 2358 m2 yang terletak di Kelurahan Sambiroto Kecamatan Tembalang Kota Semarang;
  - f. Sertipikat Hak Milik Yayasan Karya Husada Semarang yang dahulu dibeli yayasan atas nama : Supardi yang beralamat di jalan Sinar Waluyo No. 117 C Semarang;

Putusan Pengadilan Negeri Semarang tersebut dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor 150.Pdt/2005/PT.Smg

tanggal 3 Agustus 2005 serta Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 807K/Pdt/2006 tanggal 14 Agustus 2006. Selanjutnya Pengadilan Negeri Semarang meminta Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang (BPN) untuk menerbitkan/memproses kembali 6 buah sertipikat milik Yayasan Karya Husada Semarang karena pihak Tergugat I tidak bersedia menyerahkan sertipikat asli kepada Penggugat sebagai pelaksana eksekusi putusan Nomor 102/Pdt/2005.PN.Smg tanggal 18 Januari 2005 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor 150.Pdt/2005/PT.Smg tanggal 3 Agustus 2005 jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 807K/Pdt/2006 tanggal 14 Agustus 2006.

3. Putusan tidak dapat dilaksanakan.

Dalam Berita Acara Pelaksanaan Eksekusi Putusan MARI No. 807.K/Pdt/2006 yang telah berkekuatan hukum tetap tertanggal 22 Mei 2008, Pengadilan Negeri Semarang meminta Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang untuk menerbitkan/memproses kembali 6 buah sertipikat milik Yayasan Karya Husada Semarang karena pihak Tergugat I tidak bersedia menyerahkan sertipikat asli kepada Penggugat sebagai pelaksana eksekusi putusan Nomor 102/Pdt/2005.PN.Smg tanggal 18 Januari 2005.

Terhadap permintaan tersebut, pihak Kantor Pertanahan Kota Semarang (BPN) tidak dapat memenuhinya karena dalam putusan tersebut, tidak terdapat satupun kalimat yang memerintahkan kepada Kantor Pertanahan Kota Semarang (BPN) untuk melaksanakan putusan tersebut. Secara

umum Kantor Pertanahan (BPN) tidak mempunyai dasar hukum kuat untuk menerbitkan/memproses kembali sertipikat tanpa alasan yang jelas, kecuali sertipikat sebelumnya hilang dan/atau rusak atau memang dibatalkan atas dasar putusan pengadilan, yang dalam kasus ini alasan untuk menerbitkan/memproses kembali sertipikat hanya karena Tergugat tidak bersedia menyerahkan kembali sertipikat yang bersangkutan.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka penelitian dalam tesis ini berjudul : **“Peranan BPN Dalam Pelaksanaan Putusan Pengadilan Terhadap Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah yang Bersifat *Declaratoir* (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 102/Pdt.G/2004.PN.Smg)”**.

## **B. Perumusan Masalah**

Berdasarkan uraian dalam latar belakang di atas, maka yang menjadi permasalahan pokok dalam penulisan Tesis ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan putusan pengadilan atas sengketa tanah yang bersifat *declaratoir* ?
2. Mengapa BPN tidak dapat melaksanakan eksekusi Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 102/Pdt.G/2004.PN.Smg atas sengketa tanah yang bersifat *declaratoir*, dilihat dari hukum tanah nasional ?
3. Bagaimana perlindungan hukum terhadap para pihak yang bersengketa ?

### **C. Tujuan Penelitian**

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

1. Untuk mengetahui pelaksanaan putusan pengadilan atas sengketa tanah yang bersifat *declaratoir* ;
2. Untuk mengetahui alasan BPN tidak dapat melaksanakan eksekusi Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 102/Pdt.G/2004.PN.Smg atas sengketa tanah yang bersifat *declaratoir*, dilihat dari hukum tanah nasional;
3. Untuk mengetahui perlindungan hukum terhadap para pihak yang bersengketa.

### **D. Manfaat Penelitian**

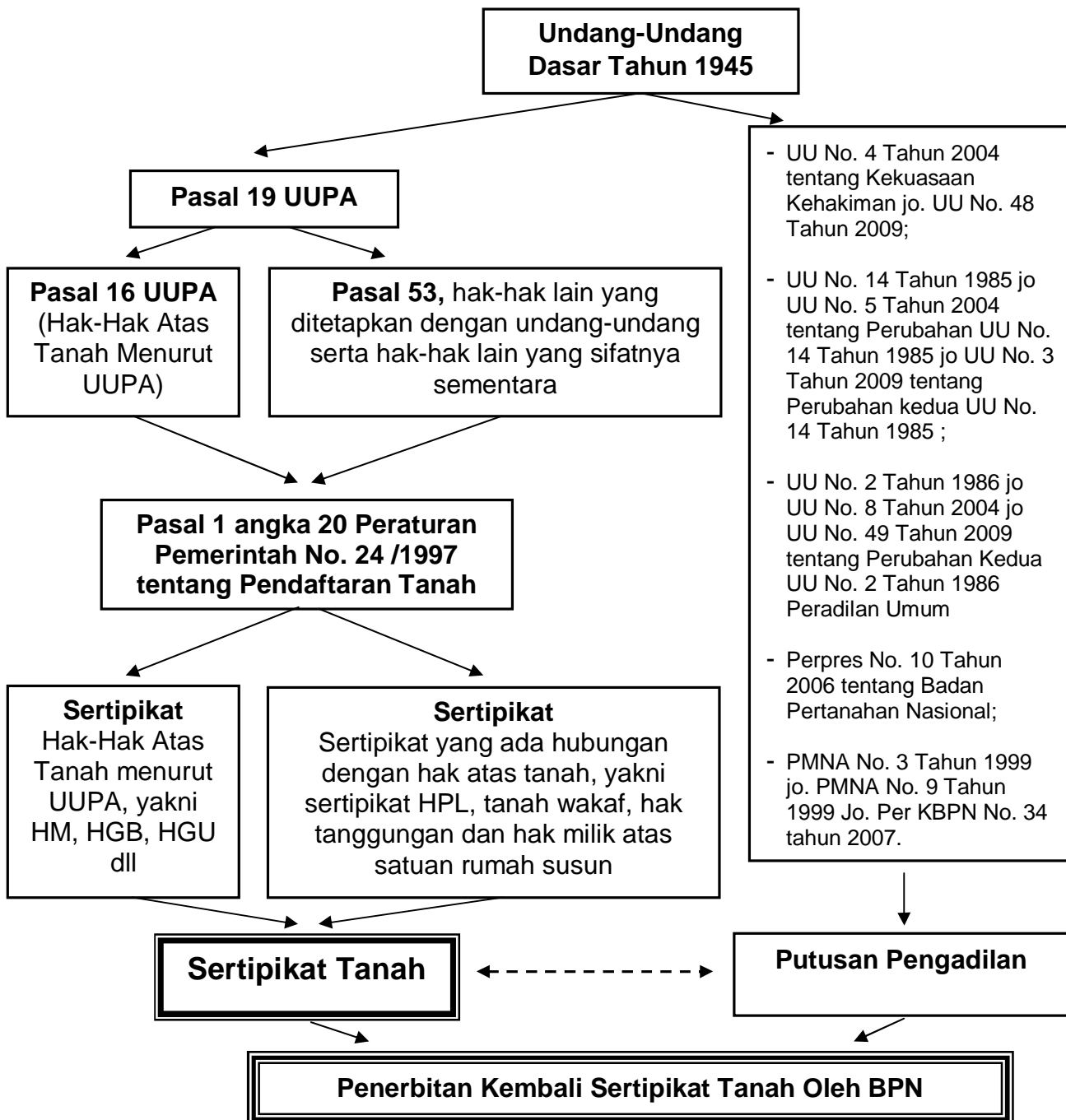
Penelitian ini diharapkan hasilnya dapat memberikan manfaat teoritis dan praktis, yaitu :

1. Secara teoritis dalam penelitian ini, penulis berharap hasilnya mampu memberikan sumbangan bagi pembangunan Hukum Agraria khususnya mengenai kedudukan pemegang hak atas tanah dan kekuatan pembuktian sertipikat dalam Hukum Tanah Nasional;
2. Selain manfaat secara teoritis, diharapkan hasil penelitian ini juga mampu memberikan sumbangan secara praktis, yaitu memberi sumbangan pemikiran kepada semua pihak bagi pengambil kebijakan dan khususnya

hakim dalam memutuskan perkara gugatan yang berkaitan dengan sertipikat hak atas tanah.

## E. Kerangka Pemikiran

### 1. Kerangka Konseptual



## 2. Kerangka Teoritik

Badan Pertanahan Nasional (BPN) merupakan lembaga pemerintahan yang bertugas untuk melaksanakan dan mengembangkan administrasi pertanahan. Dalam melaksanakan tugas tersebut, penyelesaian masalah pertanahan merupakan salah satu fungsi yang menjadi kewenangan BPN.

Penyelesaian sengketa tanah mencakup baik penanganan masalah pertanahan oleh BPN sendiri maupun penanganan tindak lanjut penyelesaian masalah oleh lembaga lain. Berkait dengan masalah pertanahan yang diajukan, BPN mempunyai kewenangan atas prakarsanya sendiri untuk menyelesaikan permasalahan yang dimaksud. Dasar hukum kewenangan BPN sebagaimana telah dikemukakan secara eksplisit, tercantum dalam Keputusan Kepala BPN Nomor 6 Tahun 2001 tentang Organisasi dan Tata Kerja BPN.

Untuk mengetahui kasus posisi suatu sengketa, perlu dilakukan penelitian dan pengkajian secara yuridis, fisik, maupun administrasi. Putusan penyelesaian sengketa atau masalah tanah merupakan hasil pengujian dari kebenaran fakta objek yang disengketakan. *Output-nya* adalah suatu rumusan penyelesaian masalah berdasarkan aspek benar atau salah, *das Sollen* atau *das Sein*.

Dalam rangka penyelesaian masalah sengketa tersebut untuk memberikan perlakuan yang seimbang kepada para pihak diberikan

kesempatan secara transparan untuk mengajukan pendapatnya mengenai permasalahan tersebut. Di samping itu, dalam kasus-kasus tertentu kepada mereka dapat diberikan kebebasan untuk menentukan sendiri rumusan penyelesaian masalahnya. Dalam hal ini BPN hanya menindaklanjuti pelaksanaan putusan secara administratif sebagai rumusan penyelesaian masalah yang telah mereka sepakati.

BPN juga berwenang untuk menyelesaikan sengketa hukum di bidang pertanahan tentang pembatalan keputusan pemberian hak-hak atas tanah yang meliputi pembatalan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak pengelolaan, hak penguasaan dan ijin membuka tanah yang tanahnya berasal dari tanah negara.

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, sengketa adalah segala sesuatu yang menyebabkan perbedaan pendapat, pertikaian atau perbantahan.<sup>5</sup> Sengketa pertanahan yang muncul dalam masyarakat tidak selamanya dapat diselesaikan melalui mediasi bahkan sebagaimana diungkapkan di awal cukup banyak perkara pertanahan yang masuk ke Pengadilan dibandingkan dengan perkara-perkara lain khususnya dalam lingkungan peradilan umum, karena itu upaya membenahi pranata peradilan untuk menangani kasus-kasus pertanahan secara tuntas. Sebagaimana telah diungkapkan di atas bahwa sengketa pertanahan yang masuk ke Pengadilan pada umumnya adalah dalam lingkungan peradilan umum, baik dalam perkara perdata maupun pidana.

---

<sup>5</sup> Departemen Pendidikan Dan Kebudayaan, *Op. Cit*, hlm. 643

Sengketa merupakan kelanjutan dari konflik, sedangkan konflik itu sendiri adalah suatu perselisihan antara dua pihak, tetapi perselisihan itu hanya dipendam dan tidak diperlihatkan dan apabila perselisihan itu diberitahukan kepada pihak lain maka akan menjadi sengketa.<sup>6</sup> Konflik mengandung pengertian "benturan", seperti perbedaan pendapat, persaingan, dan pertentangan antar individu dan individu, kelompok dan kelompok, individu dan kelompok, dan antara individu atau kelompok dengan pemerintah. Konflik terjadi antar kelompok yang memperebutkan hal yang sama.<sup>7</sup>

Ada berbagai teori penyebab konflik, misalnya teori hubungan masyarakat menganggap bahwa konflik disebabkan oleh polarisasi yang terus terjadi, ketidakpercayaan dan permusuhan di antara kelompok yang berbeda dalam suatu masyarakat. Sedangkan teori negosiasi prinsip menganggap bahwa konflik disebabkan oleh posisi-posisi yang tidak selaras dan perbedaan-perbedaan pandangan tentang konflik oleh pihak-pihak yang mengalami konflik.<sup>8</sup>

Timbulnya sengketa hukum mengenai tanah berawal dari pengaduan suatu pihak (orang atau badan hukum) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah baik terhadap status tanah, prioritas

---

<sup>6</sup> Rachmadi Usman, *Pilihan Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bhakti, 2003), hlm. 1

<sup>7</sup> Ramelan Surbakti, *Memahami Ilmu Politik*, ( Jakarta : Gramedia Widiasarana Indonesia, 1992), hlm. 145

<sup>8</sup> S.N. Kartikasari (Penyunting), *Mengelola Konflik: Ketrampilan & Strategi Untuk bertindak*, (Jakarta : The British Council, 2000). hlm. 8



maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku.<sup>9</sup>

Alasan yang sebenarnya menjadi tujuan akhir dari sengketa bahwa ada pihak yang lebih berhak dari yang lain (prioritas) atas tanah yang disengketakan, oleh karena itu penyelesaian sengketa hukum terhadap sengketa tersebut tergantung dari sifat permasalahan yang diajukan dan prosesnya akan memerlukan beberapa tahap tertentu sebelum diperoleh suatu keputusan.

Berdasarkan fakta yang terjadi di masyarakat banyak timbul permasalahan hak-hak atas tanah. Cukup banyak gugatan yang dimajukan masyarakat kepada pemerintah melalui pengadilan, baik secara individu maupun secara kelompok. Dalam menghadapi gugatan masyarakat di pengadilan, aparat pemerintah daerah sering mengalami masalah teknik maupun non teknis. Hal ini mempengaruhi hasil dari pembelaan yang dilakukan oleh aparat Pemerintah Daerah yang ditunjuk sebagai Kuasa Hukum oleh Pemerintah Daerah.

Sertipikat hak atas tanah adalah suatu produk 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

---

<sup>9</sup> Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, (Bandung: Mandar Maju, 1991), hlm. 22

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 subjek hukum dalam sertipikat maupun kesalahan atas hukum dalam sertipikat tersebut. Kesalahan mana telah ditenggarai dapat terjadi dalam berbagai proses pendaftaran tanah.

Di Indonesia saat ini banyak sekali sengketa tanah dengan bermacam-macam bentuk, seperti masyarakat dengan masyarakat, masyarakat dengan perorangan, masyarakat dengan badan hukum, badan hukum dengan badan hukum, badan hukum dengan instansi pemerintah, instansi pemerintah dengan masyarakat, dan sebagainya. Sengketa tanah di luar kawasan hutan sebagian besar adalah warisan, serta antara masyarakat dengan badan usaha dan masyarakat dengan instansi pemerintah.

Sistem hukum yang berlaku sekarang ini tidak membatasi perkara apa saja yang diajukan ke Mahkamah Agung. Akibatnya terjadi penumpukan perkara di Mahkamah Agung yang tidak dapat diselesaikan bila tidak dicari penyelesaiannya yang lebih mendasar, yang pada gilirannya akan menghambat akses keadilan para justisiabelen.

Menjalankan putusan pengadilan, tiada lain daripada melaksanakan isi putusan pengadilan, yakni melaksanakan secara paksa putusan pengadilan dengan bantuan kekuatan umum apabila pihak yang kalah

(tereksekusi atau pihak tertugat) tidak mau menjalankannya secara sukarela.<sup>10</sup>

Pelaksanaan eksekusi yang sudah berkekuatan hukum tetap harus tuntas, artinya seluruh amar putusan eksekusi yang bersangkutan harus dilaksanakan semuanya. Dalam hal ini maka harus diikuti dengan penyerahan barang-barang/uang objek hasil eksekusi kepada pihak-pihak yang berhak. Termasuk dalam hal ini adalah penulisan berita acara secara lengkap yang disertai dengan tandatangan serah terima oleh para pihak dan saksi-saksi. Selanjutnya melengkapi penyerahan phisiknya pada hari, tanggal, bulan dan tahun tertentu.

Eksekusi merupakan tindakan paksa yang dilakukan pengadilan dengan bantuan kekuatan umum, guna menjalankan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Selama putusan belum memperoleh kekuatan hukum tetap, upaya dan tindakan eksekusi belum berfungsi. Eksekusi baru berfungsi sebagai tindakan hukum yang sah dan memaksa terhitung sejak tanggal putusan memperoleh kekuatan hukum tetap dan pihak tergugat tidak mau menaati dan memenuhi putusan secara sukarela.<sup>11</sup>

Putusan pengadilan yang dapat dimintakan eksekusi oleh pihak yang menang adalah putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Dengan catatan apabila pihak yang kalah tidak dengan sukarela mau

---

<sup>10</sup> M. Yahya Harahap. *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*. (Jakarta : Sinar Grafika. 2006). hlm 6

<sup>11</sup> *Ibid.* hlm. 8

melaksanakan amar putusan yang bersangkutan, sedangkan yang dapat dimintakan eksekusi adalah hanya putusan yang amarnya menghukum (*condemnatoir*), sementara amar putusan *declaratoir* dan konstitutif tidak dapat dimintakan eksekusi.

Eksekusi sebagai tindakan hukum yang dilakukan terhadap pihak yang kalah dalam suatu perkara, tata caranya diatur dalam Hukum Acara Perdata, yaitu Pasal 195 HIR-Pasal 208 HIR, 224 HIR atau Pasal 206 RBg-Pasal 240 RBg dan Pasal 258 RBg. Sedangkan Pasal 225 HIR/Pasal 259 RBg mengatur tentang putusan yang menghukum pihak yang kalah untuk melakukan suatu perbuatan tertentu.

Pasal 195 HIR disebutkan, bahwa dalam menjalankan putusan hakim oleh pengadilan dalam perkara yang mula-mula diperiksa oleh pengadilan negeri, dilakukan atas perintah dan dengan pimpinan Ketua Pengadilan Negeri yang mula-mula memeriksa menurut cara yang diatur dalam Pasal 195 HIR Ayat (1), (2), (3), (4), (5), (6) dan Ayat (7).

Eksekusi juga diatur dalam Pasal 1033 RV dan Pasal 33 Ayat (3) dan Ayat (4) Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1970 Tentang Pokok-Pokok Kekuasaan Kehakiman, disebutkan :

Ayat (3) : “pelaksanaan putusan pengadilan dalam perkara perdata dilakukan oleh Panitera dan Jurusita dipimpin oleh Ketua Pengadilan”.

Ayat (2) : “dalam melaksanakan putusan pengadilan diusahakan supaya keprimanusiaan dan perikeadilan tetap terpelihara”.

Eksekusi pengecualian terhadap putusan yang belum berkekuatan hukum tetap yaitu putusan serta merta dan provisi, diatur dalam Pasal 180 Ayat (1) dan Pasal 191 Ayat (1) RBg. Selanjutnya adalah asas yang terandung dalam pelaksanaan Eksekusi.

Asas adalah sesuatu, yang dapat dijadikan alas, sebagai dasar, Sebagai tumpuan, sebagai tempat untuk menyandarkan, untuk mengembalikan sesuatu, yang hendak dijelaskan.<sup>12</sup> Adapun yang menjadi asas-asas eksekusi ialah:

a) Menjalankan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap.

Tidak semua putusan pengadilan mempunyai kekuatan eksekutorial. Artinya, tidak terhadap semua putusan dengan sendirinya melekat kekuatan pelaksanaan. Berarti, tidak semua putusan pengadilan dapat dieksekusi. Pada prinsipnya putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap yang dapat “dijalankan”.

b) Putusan tidak dijalankan secara sukarela.

Pada prinsipnya, eksekusi sebagai tindakan paksa menjalankan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, baru merupakan pilihan hukum apabila pihak yang kalah (Tergugat) tidak mau menjalankan atau memenuhi isi putusan secara sukarela. Eksekusi dalam suatu perkara baru tampil dan berfungsi apabila pihak Tergugat tidak bersedia menaati dan menjalankan putusan secara sukarela akan

---

<sup>12</sup> Mahadi, *Hukum Benda dalam Sistem Hukum Perdata Nasional*, BPHN, (Bandung : Bina Cipta, 1983), hlm 119

menimbulkan konsekuensi hukum berupa tindakan paksa yang disebut “eksekusi”.

- c) Putusan yang dapat dieksekusi bersifat kondemnator.

Prinsip lain yang mesti terpenuhi, putusan tersebut memuat amar “kondemnator”. Hanya putusan yang bersifat kondemnator yang bias dieksekusi, yaitu putusan yang amar atau diktumnya mengandung unsure “penghukuman”.<sup>13</sup> Putusan yang amar atau diktumnya tidak mengandung unsur penghukuman, tidak dapat dieksekusi atau “noneksekutabel”.

- d) Eksekusi atas perintah dan di bawah pimpinan Ketua Pengadilan Negeri.

Asas ini diatur dalam Pasal 195 ayat (1) HIR atau Pasal 206 ayat (1) R.Bg. Jika ada putusan yang dalam tingkat pertama diperiksa dan diputus oleh satu Pengadilan Negeri, maka eksekusi atas putusan tersebut berada di bawah perintah dan pimpinan Ketua Pengadilan Negeri yang bersangkutan.<sup>14</sup>

Eksekusi dapat dijalankan hanya untuk putusan yang bersifat *condemnatoir*, yakni putusan yang amar atau diktumnya mengandung unsur penghukuman. Adapun ciri yang dijadikan indikator menentukan suatu putusan bersifat *condemnatoir*, dalam amar atau diktum putusan

---

<sup>13</sup> R. Subekti, *Hukum Acara Perdata*, (Jakarta: BPHN, 1977), Hlm 128

<sup>14</sup> M. Yahya Harahap, *Op.cit*, Hlm 6-18

terdapat perintah yang menghukum pihak yang kalah, yang dirumuskan dalam kalimat sebagai berikut.<sup>15</sup>

1. menghukum atau memerintahkan “menyerahkan” suatu barang;
2. menghukum atau memerintahkan “pengosongan” sebidang tanah dan rumah;
3. menghukum atau memerintahkan “melakukan” suatu perbuatan tertentu;
4. menghukum atau memerintahkan “penghentian” suatu perbuatan atau keadaan;
5. menghukum atau memerintahkan “pembayaran” sejumlah uang.

Eksekusi tidak boleh menyimpang dari amar putusan, karena jika terjadi penyimpangan dari amar putusan, maka ada hak tereksekusi untuk menolak pelaksanaannya. Namun dalam kasus ini, nampak jelas bahwa pelaksanaan eksekusi telah “menyimpang”. Hal ini terlihat bahwa dalam putusan tersebut hanya menghukum Tergugat bukan Kantor Pertanahan Kota Semarang (BPN).

Keberhasilan eksekusi antara lain salah satunya ditentukan oleh kesempurnaan dan kelengkapan amar putusan yang baik/sepurna dapat dilihat dari pertimbangan-pertimbangan hukum yang kuat dan hasil pemeriksaan yang lengkap dan teliti terhadap bukti-bukti, saksi-saksi serta pihak berdasarkan gugatan yang baik.

## **F. Metode Penelitian**

Penelitian merupakan suatu sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi yang bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran

---

<sup>15</sup> *Ibid.* hlm. 16

secara sistematis, metodologis dan konsisten melalui proses penelitian tersebut perlu diadakan analisa dan konstruksi terhadap data yang telah dikumpulkan dan diolah,<sup>16</sup> oleh karena itu dalam penulisan tesis ini, penulis menggunakan metodologi penulisan sebagai berikut :

## **1. Metode Pendekatan**

Untuk memperoleh suatu pembahasan sesuai dengan apa yang terdapat di dalam tujuan penyusunan bahan analisis, maka dalam penulisan tesis ini menggunakan metode pendekatan secara *yuridis normatif*, yaitu dengan mengkaji peraturan perundang-undangan, teori-teori hukum dan yurisprudensi yang berhubungan dengan permasalahan yang dibahas.<sup>17</sup>

## **2. Spesifikasi Penelitian**

Spesifikasi penelitian ini adalah penelitian deskriptif analitis. Penelitian ini melakukan analisis hanya sampai pada taraf detesis, yaitu menganalisis dan menyajikan fakta secara sistimatis sehingga dapat lebih mudah untuk difahami dan disimpulkan.<sup>18</sup>

---

<sup>16</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif-Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: Rajawali Press, 1985), hlm. 1

<sup>17</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, (Jakarta: Ghlmia Indonesia, 1988), hlm. 9

<sup>18</sup> Irawan Soehartono, *Metode Peneltian Sosial Suatu Teknik Penelitian Bidang Kesejahteraan Sosial Lainnya*, (Bandung, Remaja Rosda Karya, 1999), hlm. 63.



### **3. Objek dan Subjek Penelitian**

#### **a. Objek Penelitian**

Objek dalam penelitian ini adalah Putusan Nomor 102/Pdt.G/2004.PN.Smg tanggal 18 Januari 2005.

#### **b. Subjek Penelitian**

Subjek penelitian adalah himpunan bagian atau sebagian dari objek. Dalam suatu penelitian, pada umumnya observasi dilakukan tidak terhadap objek tetapi dilaksanakan pada subjek.<sup>19</sup> Adapun subjek penelitian yang akan dijadikan narasumber atau informan adalah Kabid Pengkajian, Penanganan Sengketa dan Konflik Kanwil BPN Propinsi Jawa Tengah dan Panitera Perdata Pengadilan Negeri Semarang yang mengetahui pelaksanaan putusan pengadilan atas sengketa tanah yang bersifat *declaratoir*.

### **4. Sumber dan Jenis Data**

Penelitian ini menggunakan jenis sumber data sekunder, yaitu : data yang mendukung keterangan atau menunjang kelengkapan Data Sekunder yang diperoleh dari perpustakaan dan koleksi pustaka pribadi penulis terdiri dari:

- 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 :

---

<sup>19</sup> Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta : PT. RajaGrafindo Persada, 1997), hlm. 119

- 1) Undang-Undang nomor 5 tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- 2) Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung;
- 3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985;
- 4) Undang-Undang Nomor 8 tahun 2004 tentang Peradilan Umum;
- 5) Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 tentang Perubahan kedua Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung;
- 6) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman;
- 7) Undang-Undang Nomor 49 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum;
- 8) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- 9) Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional,
- 10) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

11) Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Permasalahan Pertanahan.

12) Peraturan Perundang-undangan lain yang terkait.

b. Bahan hukum sekunder berupa literatur, karya ilmiah, hasil penelitian, lokakarya yang berkaitan dengan materi penelitian. Selain itu juga digunakan :

1) Putusan Nomor 102/Pdt.G/2004.PN.Smg tanggal 18 Januari 2005;

2) Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor 150.Pdt/2005/PT.Smg tanggal 3 Agustus 2005;

3) Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 807K/Pdt/2006 tanggal 14 Agustus 2006.

4) Dokumen-dokumen yang ada di Kantor Pertanahan yang berkaitan dengan pendaftaran tanah;

5) Kepustakaan yang berkaitan dengan Hukum Agraria;

6) Bahan-bahan yang diperoleh dari Pengadilan Negeri Semarang dan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah serta Mahkamah Agung.

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

## 5. Teknik Pengumpulan Data

Adapun teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah melalui penelitian kepustakaan bertujuan untuk mengkaji, meneliti, dan menelusuri data-data sekunder mencakup bahan primer yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat.

Dalam penelitian hukum, data sekunder mencakup bahan primer yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat; bahan 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.<sup>20</sup>

Selanjutnya untuk mendukung data sekunder, dalam penelitian ini digunakan pula wawancara dengan nara sumber meskipun 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 Semarang;
- 2) Kabid Pengkajian, Penanganan Sengketa dan Konflik Kanwil BPN Propinsi Jawa Tengah;

## 6. Teknik Analisis Data

Data yang diperoleh baik dari studi lapangan maupun studi dokumen pada dasarnya merupakan data tataran yang dianalisis secara *deskriptif kualitatif*, yaitu setelah data terkumpul kemudian dituangkan dalam bentuk uraian logis dan sistematis, selanjutnya dianalisis untuk memperoleh

---

<sup>20</sup> Soerjono Soekanto, *Op. Cit*, hlm. 52

kejelasan penyelesaian masalah, kemudian ditarik kesimpulan secara deduktif, yaitu dari hal yang bersifat umum menuju hal yang bersifat khusus.<sup>21</sup>

---

<sup>21</sup> *Ibid.* hlm. 10

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Tinjauan Umum Tentang Eksekusi

##### 1. Pengertian Eksekusi

Eksekusi berasal dari kata “*executive*” artinya pelaksanaan putusan. Sebagai alasannya bertitik tolak dari ketentuan Bab Sepuluh Bagian Kelima HIR atau Titel keempat Bagian Keempat RBg, pengertian eksekusi sama dengan pengertian menjalankan putusan (*ten uitvoer legging van vonnissen*). Menjalankan putusan pengadilan, tiada lain daripada melaksanakan isi putusan pengadilan, yakni melaksanakan secara paksa putusan pengadilan dengan bantuan kekuatan umum apabila pihak yang kalah (tereksekusi atau pihak tertugat) tidak mau menjalankannya secara sukarela.<sup>22</sup>

Putusan pengadilan yang dapat dimintakan eksekusi oleh pihak yang menang adalah putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Dengan catatan apabila pihak yang kalah tidak dengan sukarela mau melaksanakan amar putusan yang bersangkutan, sedangkan yang dapat dimintakan eksekusi adalah hanya putusan yang amarnya menghukum (*condemnatoir*), sementara amar putusan *declaratoir* dan konstitutif tidak dapat dimintakan eksekusi.

---

<sup>22</sup> M. Yahya Harahap. *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*. (Jakarta : Sinar Grafika. 2006). hlm 6

Adapun putusan yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut berupa :<sup>23</sup>

- a. Putusan pengadilan tingkat pertama yang tak dimintakan banding atau kasasi karena telah diterima oleh kedua belah pihak.
- b. Putusan pengadilan tingkat banding yang tidak dimintakan kasasi ke Mahkamah Agung.
- c. Putusan pengadilan tingkat kasasi dari Mahkamah Agung atau putusan peninjauan kembali dari Mahkamah Agung.
- d. Putusan verstek dari pengadilan tingkat pertama yang tidak diverzet;
- e. Putusan hasil perdamaian dari semua pihak yang berperkara.

Pelaksanaan eksekusi yang sudah berkekuatan hukum tetap harus tuntas, artinya seluruh amar putusan eksekusi yang bersangkutan harus dilaksanakan semuanya. Dalam hal ini maka harus diikuti dengan penyerahan barang-barang/uang objek hasil eksekusi kepada pihak-pihak yang berhak. Termasuk dalam hal ini adalah penulisan berita acara secara lengkap yang disertai dengan tandatangan serah terima oleh para pihak dan saksi-saksi. Selanjutnya melengkapi penyerahan phisiknya pada hari, tanggal, bulan dan tahun tertentu.

Eksekusi merupakan tindakan paksa yang dilakukan pengadilan dengan bantuan kekuatan umum, guna menjalankan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Selama putusan belum memperoleh kekuatan hukum tetap, upaya dan tindakan eksekusi belum berfungsi. Eksekusi baru berfungsi sebagai tindakan hukum yang sah dan memaksa terhitung sejak tanggal putusan memperoleh kekuatan hukum

---

<sup>23</sup> Wildan Suyuthi. *Sita dan Eksekusi Praktek Kepustakaan Pengadilan*. (Jakarta : PT. Tatanusa. 2004). hlm 61

tetap dan pihak tergugat tidak mau menaati dan memenuhi putusan secara sukarela.<sup>24</sup>

## 2. Dasar Hukum

Eksekusi sebagai tindakan hukum yang dilakukan terhadap pihak yang kalah dalam suatu perkara, tata caranya diatur dalam Hukum Acara Perdata, yaitu Pasal 195 HIR-Pasal 208 HIR, 224 HIR atau Pasal 206 RBg-Pasal 240 RBg dan Pasal 258 RBg. Sedangkan Pasal 225 HIR/Pasal 259 RBg mengatur tentang putusan yang menghukum pihak yang kalah untuk melakukan suatu perbuatan tertentu.

Pasal 195 HIR disebutkan, bahwa dalam menjalankan putusan hakim oleh pengadilan dalam perkara yang mula-mula diperiksa oleh pengadilan negeri, dilakukan atas perintah dan dengan pimpinan Ketua Pengadilan Negeri yang mula-mula memeriksa menurut cara yang diatur dalam Pasal 195 HIR Ayat (1), (2), (3), (4), (5), (6) dan Ayat (7).

Eksekusi juga diatur dalam Pasal 1033 RV dan Pasal 33 Ayat (3) dan Ayat (4) Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1970 Tentang Pokok-Pokok Kekuasaan Kehakiman, disebutkan :

Ayat (3) : “pelaksanaan putusan pengadilan dalam perkara perdata dilakukan oleh Panitera dan Jurusita dipimpin oleh Ketua Pengadilan”.

Ayat (2) : “dalam melaksanakan putusan pengadilan diusahakan supaya keprimanusiaan dan perikeadilan tetap terpelihara”

---

<sup>24</sup> M. Yahya Harahap. *Op. Cit.* hlm 8



Eksekusi pengecualian terhadap putusan yang belum berkekuatan hukum tetap yaitu putusan serta merta dan provisi, diatur dalam Pasal 180 Ayat (1) dan Pasal 191 Ayat (1) RBg.

### **3. Asas-Asas Eksekusi**

#### **a. Putusan hakim yang akan dieksekusi haruslah putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap.**

Putusan pengadilan tidak semuanya mempunyai kekuatan hukum eksekutorial, sehingga tidak semua putusan pengadilan dapat dieksekusi. Meski dalam kasus-kasus tertentu undang-undang memperbolehkan eksekusi terhadap putusan yang belum memperoleh kekuatan hukum tetap. Dalam konteks ini eksekusi dilaksanakan bukan sebagai tindakan menjalankan putusan pengadilan, tetapi menjalankan eksekusi terhadap bentuk-bentuk hukum yang dipersamakan undang-undang sebagai putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Beberapa bentuk pengecualian eksekusi yang dibenarkan undang-undang tersebut meliputi : pelaksanaan putusan terlebih dahulu, pelaksanaan putusan provisi, akta perdamaian, dan eksekusi terhadap grose akta.

#### **b. Putusan hakim yang akan dieksekusi harus bersifat menghukum (*condemnatoir*)**

Eksekusi dapat dijalankan hanya untuk putusan yang bersifat *condemnatoir*, yakni putusan yang amar atau diktumnya mengandung

unsur penghukuman. Adapun ciri yang dijadikan indikator menentukan suatu putusan bersifat *condemnatoir*, dalam amar atau diktum putusan terdapat perintah yang menghukum pihak yang kalah, yang dirumuskan dalam kalimat sebagai berikut:<sup>25</sup>

6. menghukum atau memerintahkan “menyerahkan” suatu barang;
7. menghukum atau memerintahkan “pengosongan” sebidang tanah dan rumah;
8. menghukum atau memerintahkan “melakukan” suatu perbuatan tertentu;
9. menghukum atau memerintahkan “penghentian” suatu perbuatan atau keadaan;
10. menghukum atau memerintahkan “pembayaran” sejumlah uang.

**c. Putusan tidak dijalankan secara sukarela**

Menjalankan isi putusan ada dua cara, yaitu dengan jalan sukarela dan dengan jalan eksekusi. Pada prinsipnya eksekusi sebagai tindakan paksa menjalankan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, baru merupakan pilihan hukum apabila pihak yang kalah (tergugat) tidak mau menjalankan atau memenuhi isi putusan secara sukarela. Jika tergugat bersedia memenuhi dan menaati putusan secara sukarela, tindakan eksekusi tidak perlu dilakukan. Bentuk menjalankan putusan secara sukarela, pihak yang kalah memenuhi sendiri dengan sempurna isi putusan pengadilan. Tergugat tanpa paksaan dari pihak manapun menjalankan pemenuhan hubungan hukum yang dijatuhkan padanya.

---

<sup>25</sup> M. Yahya Harahap. *Op.Cit.* hlm 16

Eksekusi dalam suatu perkara baru tampil dan berfungsi apabila pihak tergugat tidak bersedia menaati dan menjalankan putusan secara sukarela. Keengganan tergugat menjalankan pemenuhan putusan secara sukarela akan menimbulkan konsekuensi hukum berupa tindakan paksa yang disebut “eksekusi”.<sup>26</sup>

**d. Eksekusi atas perintah dan dibawah pimpinan Ketua Pengadilan yang dilaksanakan oleh Panitera dan Jurusita pengadilan yang bersangkutan.**

Kewenangan menjalankan eksekusi terhadap putusan pengadilan mutlak hanya diberikan kepada instansi peradilan tingkat pertama. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 195 ayat (1) HIR atau Pasal 206 Ayat (1) RBg.

Menurut ketentuan Pasal 195 Ayat (1) HIR disebutkan :

“hal menjalankan putusan hakim oleh pengadilan dalam perkara yang mula-mula diperiksa oleh Pengadilan Negeri, dilakukan atas perintah dan dengan pimpinan Ketua Pengadilan Negeri yang mula-mula memeriksa perkara itu”.

Kewenangan Ketua Pengadilan Negeri memerintahkan dan memimpin eksekusi merupakan kewenangan formal secara *ex officio*. Kewenangan Ketua secara *ex officio* meliputi : sejak melakukan sita eksekusi dan pelaksanaan lelang, yaitu sejak dari proses pertama sampai dengan tindakan pengosongan dan penjualan barang yang

---

<sup>26</sup> *Ibid*, hlm 12.

dilelang kepada pembeli atau sampai penyerahan dan penguasaan barang kepada para penggugat/pemohon eksekusi pada eksekusi riil.

Kewenangan secara *ex officio* dapat dibaca dalam Pasal 197 Ayat HIR atau Pasal 209 RBg. Gambaran konstruksi hukum kewenangan menjalankan eksekusi dengan singkat adalah sebagai berikut .<sup>27</sup>

- 1) Ketua Pengadilan Negeri memerintahkan dan memimpin jalannya eksekusi ;
- 2) Kewenangan memerintahkan dan memimpin eksekusi yang ada pada Ketua Pengadilan Negeri adalah secara *ox officio*;
- 3) Perintah eksekusi dikeluarkan Ketua Pengadilan Negeri berbentuk surat penetapan ;
- 4) Yang diperintahkan menjalankan eksekusi ialah panitera atau jurusita Pengadilan Negeri.

**e. Eksekusi harus sesuai dengan amar putusan**

Eksekusi tidak boleh menyimpang dari amar putusan, karena jika terjadi penyimpangan dari amar putusan, maka ada hak tereksekusi untuk menolak pelaksanaannya.

Keberhasilan eksekusi antara lain salah satunya ditentukan oleh kesempurnaan dan kelengkapan amar putusan yang baik/ sempurna dapat dilihat dari pertimbangan-pertimbangan hukum yang kuat dan hasil pemeriksaan yang lengkap dan teliti terhadap bukti-bukti, saksi-saksi serta pihak berdasarkan gugatan yang baik.

#### **4. Jenis-Jenis Eksekusi**

Jenis eksekusi dibagi dalam tiga kelompok .<sup>28</sup>

---

<sup>27</sup> *Ibid*, hlm 21

<sup>28</sup> Sudikno Mertokusumo. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. (Yogyakarta. Liberty 1998). hlm 200.

- a. membayar sejumlah uang, diatur pada Pasal 196 HIR dan Pasal 208 RBg;
- b. melaksanakan suatu perbuatan, berdasarkan Pasal 225 Hir, Pasal 259 RBg;
- c. Eksekusi riil, berdasarkan Pasal 1033 RV.

Berdasarkan objek, eksekusi dibedakan menjadi :

- a. eksekusi putusan hakim;
- b. eksekusi benda jaminan ;
- c. eksekusi grose akta;
- d. eksekusi terhadap suatu yang mengganggu hak dan kepentingan;
- e. eksekusi surat pernyataan bersama;
- f. eksekusi surat paksa.

Berdasarkan prosedurnya, dapat dibedakan menjadi :

- a. eksekusi putusan hakim, yang menghukum pihak yang dikalahkan untuk membayar sejumlah uang;
- b. eksekusi riil dibedakan menjadi :
  - 1) eksekusi riil terhadap putusan hakim untuk mengosongkan suatu benda tetap dan menyerahkan kepada yang berhak ;
  - 2) eksekusi riil terhadap objek lelang ;
  - 3) eksekusi riil berdasarkan undang-undang, diatur dalam Pasal 666 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
  - 4) eksekusi riil berdasarkan perjanjian (perjanjian dengan kuasa dan perjanjian dengan penegasan terhadap piutang sebagai jaminan dan benda miliknya sendiri.

- c. Eksekusi putusan yang menghukum orang untuk melakukan perbuatan, mengingat dalam perkara tidak boleh dilakukan siksaan badan, maka dalam eksekusi ini perbuatan yang harus dilakukan dapat dimulai dengan sejumlah uang.
- d. Eksekusi dengan pertolongan hakim, yaitu eksekusi atas grosse akta.
- e. *Parate executie* atau eksekusi langsung.
- f. Eksekusi penjualan dibawah tangan yang dimaksud disini adalah eksekusi dilakukan dengan penjualan dibawah tangan sebagaimana telah diperjanjikan sebelumnya.

## **B. Penyelesaian Sengketa di bidang Pertanahan**

### **1. Pengertian Sengketa**

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, sengketa adalah segala sesuatu yang menyebabkan perbedaan pendapat, pertikaian atau perbantahan.<sup>29</sup>

Sengketa merupakan kelanjutan dari konflik, sedangkan konflik itu sendiri adalah suatu perselisihan antara dua pihak, tetapi perselisihan itu hanya dipendam dan tidak diperlihatkan dan apabila perselisihan itu diberitahukan kepada pihak lain maka akan menjadi sengketa.<sup>30</sup>

---

<sup>29</sup> Departemen Pendidikan Dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. (Jakarta : Balai Pustaka, 1990), hlm. 643

<sup>30</sup> Rachmadi Usman, *Pilihan Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bhakti, 2003), hlm. 1

Timbulnya sengketa hukum mengenai tanah berawal dari pengaduan suatu pihak (orang atau badan hukum) 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 peraturan yang berlaku.<sup>31</sup>

Sifat permasalahan dari suatu sengketa secara umum ada beberapa macam, antara lain :

- a. Masalah yang menyangkut prioritas dapat ditetapkan sebagai pemegang hak yang sah atas tanah yang berstatus hak, atau atas tanah yang belum ada haknya;
- b. Bantahan terhadap sesuatu alas hak/bukti perolehan yang digunakan sebagai dasar pemberian hak;
- c. Kekeliruan/kesalahan pemberian hak yang disebabkan penerapan peraturan yang kurang atau tidak benar;
- d. Sengketa atau masalah lain yang mengandung aspek-aspek sosial praktis.

Alasan yang sebenarnya menjadi tujuan akhir dari sengketa bahwa ada pihak yang lebih berhak dari yang lain (prioritas) atas tanah yang disengketakan, oleh karena itu penyelesaian sengketa hukum terhadap sengketa tersebut tergantung dari sifat permasalahan yang diajukan dan

---

<sup>31</sup> Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, (Bandung: Mandar Maju, 1991), hml. 22

prosesnya akan memerlukan beberapa tahap tertentu sebelum diperoleh suatu keputusan.

## **2. Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah**

Mengenai tata cara dan prosedur penyelesaian sengketa hukum atas tanah belum diatur secara konkrit, seperti mekanisme permohonan hak atas tanah (Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 9 Tahun 1999), oleh karena itu penyelesaian kasus tidak dilakukan dengan pola penyelesaian yang seragam tetapi dari beberapa pengalaman, pola penanganan ini telah kelihatan melembaga walaupun masih samar-samar.<sup>32</sup>

Peraturan yang dapat digunakan sebagai dasar hukum mengenai penyelesaian sengketa hukum atas tanah, yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1999 dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 1999 serta dasar operasional dalam Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 72 Tahun 1981 tentang Susunan Organisasi dan Tata kerja Direktorat Agraria Propinsi dan Kantor Agraria Kabupaten/Kotamadya, khususnya Pasal 35 mengenai Pembentukan Seksi Bimbingan Teknis dan Penyelesaian Hukum yang bertugas memberikan bimbingan teknis di bidang pengurusan hak-hak tanah dan menyelesaikan sengketa hukum yang berhubungan dengan hak-hak tanah.

---

<sup>32</sup> Rusmadi Murad, *Op. Cit*, hlm. 23



Mekanisme penanganan sengketa hukum atas tanah lazimnya diselenggarakan dengan pola sebagai berikut:

a. Pengaduan

Dalam pengaduan berisi hal-hal dan peristiwa yang menggambarkan bahwa pemohon/pengadu adalah pihak yang berhak atas tanah yang disengketakan dengan dilampiri bukti-bukti serta mohon penyelesaian dengan disertai harapan agar terhadap tanah tersebut dapat dicegah mutasinya sehingga tidak merugikan pemohon.

b. Penelitian

Mekanisme berikutnya setelah pengaduan adalah penelitian berupa pengumpulan data atau administrasi maupun hasil penelitian fisik di lapangan mengenai penguasaannya. Hasil dari penelitian dapat disimpulkan sementara bahwa apakah pengaduan tersebut beralasan atau tidak untuk diproses lebih lanjut.

c. Pencegahan Mutasi

Tindak Lanjut dari penyelesaian sengketa adalah atas dasar petunjuk atau perintah atasan maupun berdasarkan prakarsa Kepala Kantor Agraria yang bersangkutan terhadap tanah sengketa, dapat dilakukan langkah pengamanan berupa pencegahan untuk sementara terhadap segala bentuk perubahan atau mutasi. Tujuan dilakukannya pencegahan atau mutasi adalah menghentikan untuk sementara waktu segala bentuk perubahan terhadap tanah yang disengketakan.

d. Musyawarah

Pendekatan terhadap para pihak yang bersengketa melalui musyawarah sering berhasil didalam usaha penyelesaian sengketa, dan biasanya menempatkan instansi pemerintah yang dalam hal ini adalah Direktorat Jenderal Agraria untuk bertindak sebagai mediator dalam menyelesaikan sengketa secara kekeluargaan.

e. Penyelesaian Melalui Pengadilan

Apabila usaha melalui jalan musyawarah tidak mendatangkan hasil maka sengketa harus diselesaikan oleh instansi yang berwenang yaitu pengadilan.<sup>33</sup> Pada umumnya sifat dari sengketa adalah adanya pengaduan yang mengandung pertentangan hak atas tanah maupun hak-hak lain atas suatu kesempatan/prioritas atau adanya suatu ketetapan yang merugikan dirinya.

Para pihak menghendaki penyelesaian sengketa yang mendasarkan atau memperhatikan peraturan yang berlaku, memperhatikan keseimbangan kepentingan para pihak, menegakkan keadilan hukum dan penyelesaian tersebut harus tuntas.

Pada masyarakat desa, peran kepala desa sangat penting dalam menyelesaikan masalah yang dihadapi warganya. Persoalan yang menyangkut warga desa dimusyawarahkan terlebih dahulu dalam rapat desa atau dibicarakan dengan sesepuh desa untuk memperoleh

---

<sup>33</sup> *Ibid*, hlm. 24

pemecahan yang tepat dan memuaskan bagi semua pihak. Upaya penyelesaian sengketa melalui musyawarah merupakan cerminan corak khas tata kehidupan masyarakat adat tradisional yang memiliki sifat kebersamaan, gotong-royong dan kekeluargaan.

## **C. Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah**

### **1. Pemberian Hak Atas Tanah**

Pemberian hak atas tanah adalah pemberian hak atas tanah yang dikuasai langsung oleh negara kepada seseorang ataupun beberapa orang bersama-sama atau suatu badan hukum.<sup>24</sup> Berdasar Pasal 1 angka 5 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1999 tentang pelimpahan kewenangan pemberian dan pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah negara, pemberian hak atas tanah adalah penetapan pemerintah yang memberikan suatu hak atas tanah negara termasuk perpanjangan jangka waktu hak dan pembaharuan hak.

Tanah negara adalah tanah yang tidak dipunyai oleh perseorangan atau badan hukum dengan suatu hak atas tanah sesuai dengan ketentuan yang berlaku,<sup>25</sup> namun khusus untuk pemberian hak milik atas tanah untuk rumah tinggal yang telah dibeli oleh Pegawai Negeri dari Pemerintah prosedur atau tata cara pemberian sesuai dengan Keputusan Menteri

---

<sup>24</sup> H. Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan; Pemberian Hak Atas Tanah Negara, Sertipikat dan Permasalahannya*. (Jakarta : Prestasi Pustaka, 2002). hlm.1

<sup>25</sup> *Ibid*, hlm. 1.

Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal yang Telah Dibeli Oleh Pegawai Negeri Dari Pemerintah.

Kewenangan pemberian hak atas tanah dilaksanakan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala BPN sesuai dengan ketentuan Pasal 13 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN nomor 3 Tahun 1999 :

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

Serta Pasal 14 :

“Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional memberikan keputusan mengenai pemberian dan pembatalan hak atas tanah yang tidak dilimpahkan kewenangannya kepada kepala kantor wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi atau Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kotamadia sebagaimana dimaksud dalam Bab II dan Bab III”.

Selanjutnya berdasarkan ketentuan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN nomor 9 tahun 1999, tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan, maka prosedur yang harus dilalui untuk memperoleh Hak Milik secara umum diatur dalam ketentuan Pasal 8 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN nomor 9 tahun 1999, tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan yang menyatakan bahwa :

- (1) Hak Milik dapat diberikan kepada :
  - a. Warga Negara Indonesia;
  - b. Badan-badan Hukum yang ditetapkan oleh Pemerintah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu :

- 1) Bank Pemerintah;
- 2) Badan Keagamaan dan Badan Sosial yang ditunjuk oleh Pemerintah.

Permohonan Hak Milik tersebut diajukan secara tertulis kepada Kepala Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan, sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 11 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN nomor 9 tahun 1999, tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan.

## **2. Pembatalan Hak Atas Tanah**

Pembatalan hak atas tanah merupakan sarana korektif terhadap kegiatan pendaftaran tanah yang memberikan status hukum atas tanah. Pemberian status hukum ini dilandasi oleh sistem pendaftaran tanah yang bersifat negatif bertendensi positif dengan segala keterbatasannya, sehingga kemungkinan terjadi kesalahan akibat ketidaksempurnaan dalam proses pelaksanaannya. Dengan diadopsinya sistem negatif ini terbuka kesempatan bagi pemilik sebenarnya untuk mengajukan keberatan atas terbitnya surat keputusan pemberian hak atas tanah kepada pihak lain dengan mengajukan bukti-bukti ke pengadilan sehingga hak atas tanah tersebut dapat dibatalkan.

Pembahasan mengenai pembatalan hak atas tanah meliputi semua peraturan yang menyangkut atau mengatur tentang pembatalan hak atas

tanah tersebut. Adapun peraturan tersebut, secara hirarki dapat disebutkan sebagai berikut:

- a. Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau sering disebut Undang- Undang Pokok Agraria (UUPA) sebagai peraturan pokok yang menjadi landasan bagi pemerintah dalam melaksanakan kebijaksanaan di bidang Agraria;
- b. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- c. Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997;
- d. Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara;
- e. Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan;
- f. Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 34 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan;
- g. Instruksi Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1998 tentang Peningkatan Efisiensi dan Kualitas Pelayanan Masyarakat di Bidang Pertanahan jo. Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor1 Tahun 2005 tentang Standar Prosedur Operasi Pengaturan dan Pelayanan (SPOPP) di Lingkungan Badan Pertanahan Nasional;
- h. Petunjuk Teknis Nomor 06/JUKNIS/D.V/2007 tentang Berperkara di Pengadilan dan Tindak Lanjut Pelaksanaan Putusan Pengadilan;
- i. Petunjuk Teknis Nomor 08/JUKNIS/D.V/2007 tentang Penyusunan Keputusan Pembatalan Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah/ Pendaftaran Tanah/ Sertipikat Hak Atas Tanah;
- j. Surat Kepala BPN Nomor 500-2147 tanggal 19-7-2000 tentang Kelengkapan Permohonan Pembatalan Hak Atas Tanah dan/ atau Sertipikat.

**i. Kewenangan Pembatalan Hak Atas Tanah**

Kewenangan pembatalan hak atas tanah berada pada Menteri sebagaimana ditentukan dalam Pasal 105 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999

tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan (PMNA/KBPN Nomor 9 Tahun 1999) yaitu :

- 1) Pembatalan hak atas tanah dilakukan dengan keputusan Menteri;
- 2) Pembatalan hak atas tanah sebagaimana dapat dilimpahkan Menteri kepada Kepala Kantor Wilayah atau Pejabat yang ditunjuk.

Merujuk pada ketentuan diatas maka pada dasarnya kewenangan pembatalan hak atas tanah berada di tangan menteri, dalam hal ini Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional, dengan suatu Surat Keputusan Menteri. Akan tetapi kewenangan tersebut dapat dilimpahkan kepada pejabat lain yang berada dibawah jajarannya yaitu Kepala Kantor Wilayah atau pejabat lain yang ditunjuk oleh menteri.

Pelimpahan wewenang ini diberlakukan dengan pertimbangan demi kelancaran pelayanan pertanahan, sebagaimana disebutkan dalam diktum “Menimbang” huruf a Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara (PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1999) sebagai berikut:

“Bahwa untuk kelancaran pelaksanaan tugas pelayanan di bidang hak-hak atas tanah perlu diadakan peninjauan kembali ketentuan-ketentuan mengenai pelimpahan kewenangan pemberian hak atas tanah dan kewenangan pembatalan keputusan mengenai pemberian hak atas tanah.”

Menurut Pasal 2 PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1999, ada 2 (dua) pejabat yang dimungkinkan menerima pelimpahan kewenangan pembatalan hak atas tanah yaitu Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi atau Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kotamadya namun dalam Pasal-Pasal selanjutnya pelimpahan kewenangan pembatalan hak atas tanah hanya sampai kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi saja.

Batas-batas kewenangan yang dilimpahkan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi tersebut diatur dalam Pasal 12 PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1999 yaitu:

- 1) Pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah yang telah dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya yang terdapat cacat hukum dalam penerbitannya;
- 2) Pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah yang kewenangan pemberiannya dilimpahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kotamadya dan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi, untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Berdasarkan ketentuan ini terdapat perbedaan kewenangan dalam pembatalan hak atas tanah karena cacat administrasi dengan



pembatalan hak atas tanah karena melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

Kewenangan pembatalan hak atas tanah karena melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap lebih luas karena mencakup keputusan pemberian hak atas tanah yang kewenangannya telah dilimpahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kotamadya dan juga keputusan pemberian hak atas tanah yang kewenangannya berada pada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi. Padahal permohonan pembatalan hak atas tanah berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap pasti diawali dengan adanya sengketa tanah akibat benturan kepentingan yang melibatkan pemegang hak dengan pihak lain yang merasa dirugikan serta Badan Pertanahan Nasional sehingga perlu pengkajian yang lebih mendalam, sedangkan cacat administrasi biasanya hanya melibatkan pemegang hak atas tanah dengan Badan Pertanahan Nasional.

Kewenangan keputusan pembatalan hak atas tanah lainnya masih tetap menjadi kewenangan Menteri sebagaimana diatur dalam Pasal 14 PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1999 yaitu:

- 1) Pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah yang tidak dilimpahkan kewenangannya kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi atau Kepala Kantor Pertanahan

Kabupaten/ Kotamadya (Misalnya Hak Pengelolaan atau hak-hak lainnya yang berdasarkan luasnya tetap berada ditangan Menteri);

- 2) Pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah yang telah dilimpahkan kewenangannya kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi atau Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kotamadya, apabila atas laporan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi hal tersebut diperlukan berdasarkan keadaan di lapangan.

Pelimpahan kewenangan pembatalan hak atas tanah tidak terlepas dari pelimpahan kewenangan pemberian hak atas tanah, oleh karena itu agar lebih jelas batas kewenangan pembatalan hak atas tanah tersebut perlu juga diuraikan Pasal-Pasal yang memuat ketentuan mengenai pelimpahan kewenangan pemberian hak atas tanah.

Kewenangan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kotamadya dalam pemberian hak atas tanah diatur dalam Pasal 3 sampai dengan Pasal 6 PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1999 sebagai berikut:

1. Hak Milik :
  - a. Pemberian Hak Milik atas tanah pertanian yang luasnya tidak lebih dari 2 HA (dua hektar);
  - b. Pemberian Hak Milik atas tanah non pertanian yang luasnya tidak lebih dari 2.000 m (dua ribu meter persegi), kecuali mengenai tanah bekas Hak Guna Usaha;
  - c. Pemberian Hak Milik atas Tanah dalam rangka pelaksanaan program :
    - 1) Transmigrasi;
    - 2) Redistribusi tanah;
    - 3) Konsolidasi tanah;

- 4) Pendaftaran tanah secara massal baik dalam rangka pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis maupun sporadis.
2. Hak Guna Bangunan:
  - a. Pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah yang luasnya tidak lebih dari 2.000 m<sup>2</sup> ( dua ribu meter persegi), kecuali mengenai tanah bekas Hak Guna Usaha;
  - b. Semua pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan.
3. Hak Pakai:
  - a. Pemberian Hak Pakai atas tanah pertanian yang luasnya tidak lebih dari 2 HA (dua hektar);
  - b. Pemberian Hak Pakai atas tanah non pertanian yang luasnya tidak lebih dari 2.000 m<sup>2</sup> (dua ribu meter persegi), kecuali mengenai tanah bekas Hak Guna Usaha;
  - c. Semua pemberian Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan.
4. Memberi keputusan mengenai semua perubahan hak atas tanah, kecuali perubahan Hak Guna Usaha menjadi hak lain.

Ketentuan Pasal 4 ayat (2) PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1999 yang menyebutkan bahwa berdasarkan keadaan lapangan, Kepala Kantor Wilayah Propinsi dapat membuat laporan yang menyebabkan kewenangan pembatalan hak atas tanah tersebut dapat diambil alih kembali oleh Menteri menimbulkan ketidakpastian dan terkesan tarik ulur (tidak konsisten). Hal ini bisa menjadi masalah krusial karena dapat berimbas pada ketidakpastian dalam proses pembatalan hak atas tanah karena Kepala Kantor Wilayah Propinsi bisa saja setiap saat melemparkan kewenangan yang telah diterimanya kembali kepada Menteri dengan berbagai alasan misalnya untuk mendapat kajian yang lebih mendalam padahal alasan yang sebenarnya hanya untuk terhindar

dari resiko apabila surat keputusan pembatalan tersebut dikeluarkan sendiri olehnya. Tambahan lagi bahwa dalam PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1999 tidak ada diatur lebih lanjut mengenai pertimbangan apa yang dapat menjadi dasar bagi Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi untuk membuat laporan kepada Menteri.

**b. Subjek Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah**

Pembatalan hak atas tanah disebabkan 2 (dua) hal yaitu karena cacat hukum administrasi atau menjalankan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Berbeda dengan keputusan pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administratif dalam penerbitannya yang dapat dilakukan karena permohonan yang berkepentingan atau inisiatif pejabat yang berwenang tanpa permohonan, maka dalam hal pembatalan hak atas tanah untuk menjalankan keputusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap harus ada permohonan dari pihak yang berkepentingan terlebih dahulu.

Ketentuan Pasal 124 PMNA/KBPN Nomor 9 Tahun 1999 berbunyi:

“Keputusan pembatalan hak atas tanah karena melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap ditebitkan atas permohonan yang berkepentingan.”  
Pemohon inilah yang menjadi subjek dalam pembatalan hak atas tanah.

Mengenai pihak yang berkepentingan ini tidak dijelaskan secara terperinci dalam PMNA/KBPN Nomor 9 Tahun 1999, oleh karena itu secara umum dapat disimpulkan bahwa pihak yang berkepentingan

tersebut adalah orang pribadi atau badan hukum yang mempunyai hubungan hukum dan kepentingan terhadap hak atas tanah tersebut yang merupakan pihak- pihak yang berperkara di peradilan, baik penggugat maupun tergugat.

### **c. Objek Pembatalan Hak Atas Tanah**

Objek pembatalan hak atas tanah diatur dalam beberapa ketentuan sebagai berikut:

1. Berdasarkan ketentuan Pasal 104 ayat (1) PMNA/ KBPN Nomor 9 Tahun 1999, yang menjadi objek pembatalan hak atas tanah meliputi:
  - a) Surat Keputusan pemberian hak atas tanah;
  - b) Sertipikat hak atas tanah penguasaan tanah.
2. Secara khusus objek pembatalan hak atas tanah sebagai tindak lanjut pelaksanaan putusan pengadilan diatur dalam Bab V Petunjuk Teknis Nomor 06/JUKNIS/D.V/2007 tentang Berperkara di Pengadilan dan Tindak Lanjut Pelaksanaan Putusan Pengadilan yang meliputi :
  - a) Pembatalan hak atas tanah dan atau pembatalan akibat pencabutan surat keputusan penetapan hak atas tanah;
  - b) Pembatalan Pendaftaran hak; dan/atau
  - c) Pembatalan Sertipikat hak atas tanah; dan/atau
  - d) Pembatalan pendaftaran peralihan hak;
  - e) Pembatalan pendaftaran peralihan hak tanggungan;
  - f) Pembatalan pendaftaran hak Tanggungan;
  - g) Pembatalan terhadap surat keputusan pembatalan sebagaimana tersebut pada angka 1 sampai dengan angka 6 diatas.

Pembatalan hak atas tanah bertujuan untuk mengakhiri pemberian status hukum yang telah diberikan berdasarkan kewenangan publik pada Pejabat Tata Usaha Negara. Surat Keputusan Tata Usaha Negara memberikan hak kepada seseorang atau badan hukum berdasarkan kewenangan yang diberikan pemerintah kepada Pejabat Tata Usaha Negara. Dalam hal hak atas tanah, pemberian status hukum

pada tanah adalah pada saat Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah dikeluarkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara (Badan Pertanahan Nasional) oleh karena itu pada dasarnya yang dibatalkan adalah Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah, sehingga tanah tersebut kembali kepada keadaan semula sebelum diberikan status hukum yaitu menjadi Tanah Negara.

Batalnya Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah secara otomatis maka sertipikat yang dikeluarkan sebagai tanda bukti hak juga batal, sedangkan peralihan-peralihan yang terjadi kemudian seperti jual beli, hibah, serta pembebanannya dengan hak tanggungan ataupun peralihan hak tanggungan itu sendiri tidak dilakukan dengan suatu Surat Keputusan Tata Usaha Negara melainkan dengan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah bukanlah merupakan Surat Keputusan Tata Usaha Negara karena dibuat bukan berdasarkan kewenangan publik akan tetapi merupakan kehendak para pihak yang dituangkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam suatu akta, akan tetapi dalam Petunjuk Teknis Nomor 06/JUKNIS/D.V/2007 objek pembatalan hak atas tanah mengalami perluasan dibanding dengan Pasal 104 ayat (1) PMNA/ KBPN Nomor 9 Tahun 1999 diatas, bukan hanya surat keputusan pemberian hak atas tanah, yang merupakan pemberian hak pertama kali (*original*) saja yang dapat dibatalkan akan

tetapi peralihan-peralihan serta pembebanannya kemudian (*derivatif*). yang didaftarkan dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah dapat dimohon pembatalannya. Hal ini menjadi titik krusial dalam peraturan tentang pembatalan hak atas tanah.

#### **d. Syarat-Syarat Permohonan Pembatalan Hak Atas Tanah**

Pembatalan pendaftaran peralihan hak tidak menyebabkan hapusnya status hukum yang telah diberikan terhadap satu bidang tanah akan tetapi kembali kepada pemegang hak atas tanah semula. Berdasarkan pengertian ini selayaknya pembatalan pendaftaran peralihan hak atas tanah tidak dimasukkan dalam proses pembatalan hak atas tanah sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/ KBPN Nomor 9 Tahun 1999 akan tetapi dapat dibuat mekanisme tersendiri yang lebih mudah dan singkat.

Pembatalan hak atas tanah karena melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan tetap harus dilakukan berdasarkan permohonan pihak yang berkepentingan. Permohonan pembatalan hak atas tanah tersebut dapat diajukan langsung kepada Menteri atau Kepala Kantor Wilayah Propinsi atau dapat juga diajukan melalui Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota sebagaimana diatur dalam Pasal 125 PMNA/ KBPN Nomor 9 Tahun 1999. Permohonan diajukan secara tertulis yang memuat :

1. Keterangan mengenai diri pemohon:
  - a. Apabila perseorangan: nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal, dan pekerjaan (melampirkan foto copy bukti identitas, surat bukti kewarganegaraan);
  - b. Apabila badan hukum : nama, tempat kedudukan, akta atau peraturan pendiriannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku (melampirkan foto copy akta atau peraturan pendiriannya).
2. Keterangan mengenai tanahnya meliputi data yuridis dan data fisik:
  - a. Memuat nomor dan jenis hak atas tanah (melampirkan foto copy surat keputusan dan atau surat keputusannya);
  - b. Letak, batas-batas, dan luas tanahnya dengan menyebutkan tanggal dan nomor Surat Ukur atau Gambar Situasi jika ada;
  - c. Jenis penggunaan tanahnya (pertanian/ non pertanian).
3. Alasan permohonan pembatalan disertai keterangan lain sebagai data pendukung, antara lain:
  - a. Foto copy putusan pengadilan dari tingkat pertama sampai dengan putusan terakhir;
  - b. Berita acara eksekusi, apabila perkara perdata atau pidana;
  - c. Surat-surat lain yang berkaitan dengan permohonan pembatalan.

**e. Prosedur Permohonan Pembatalan Hak Atas Tanah**

Persyaratan permohonan dipenuhi selanjutnya diajukan kepada pejabat berwenang dalam hal ini dapat diajukan langsung ke Menteri atau Kepala Kantor Wilayah Propinsi dan atau melalui Kepala Kantor Pertanahan Kota/ Kabupaten. Tata cara pembatalan hak atas tanah diatur dalam Pasal 127 sampai dengan 133 PMNA/KBPN Nomor 9 Tahun 1999 yaitu :

Apabila permohonan pembatalan hak atas tanah yang diajukan melalui Kantor Pertanahan, maka Kepala Kantor Pertanahan melakukan kegiatan sebagai berikut:



1. Memeriksa dan meneliti kelengkapan berkas permohonan baik data yuridis atau data fisik;
2. Mencatat permohonan dalam formulir isian yang telah disediakan;
3. Memberikan tanda terima berkas permohonan; dan
4. Memberitahukan kepada pemohon untuk melengkapi data yuridis dan data fisik jika masih diperlukan;
5. Melakukan verifikasi terhadap data yuridis dan data fisik permohonan dengan cara mencocokkan hak atas tanah dengan amar putusan pengadilan dengan data yuridis yang terakhir sebelum diproses lebih lanjut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
6. Menyampaikan berkas permohonan pembatalan hak atas tanah kepada Menteri disertai pertimbangan dan keterangan apabila terdapat perbedaan antara data yuridis dan data fisik dengan putusan pengadilan.

Selanjutnya setelah berkas permohonan sampai di Kantor Menteri, maka menteri memerintahkan pejabat yang ditunjuk untuk melakukan kegiatan sebagai berikut:

1. Mencatat dalam formulir isian yang telah ditentukan;
2. Memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik, dan apabila belum lengkap segera meminta Kepala Kantor Pertanahan untuk melengkapi;
3. Meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik permohonan dan memeriksa kelayakan permohonan tersebut dapat atau tidaknya amar putusan pengadilan dilaksanakan;
4. Memutuskan permohonan tersebut dengan menerbitkan keputusan pembatalan hak atas tanah yang dimohon atau memberitahukan bahwa amar putusan pengadilan tidak dapat dilaksanakan disertai dengan alasan dan pertimbangannya.

Apabila Menteri tidak dapat melaksanakan amar putusan pengadilan Menteri dapat mohon fatwa kepada Mahkamah Agung dalam pelaksanaan amar putusan pengadilan dimaksud. Apabila permohonan yang diajukan langsung kepada Menteri, maka menteri akan melakukan kegiatan sebagai berikut:

1. Memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik, dan apabila belum lengkap segera minta kepada pemohon untuk melengkapinya;
2. Mencatat dalam formulir isian yang telah ditentukan;
3. Menteri meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik permohonan dan memeriksa kelayakan permohonan tersebut dapat atau tidaknya amar putusan pengadilan dilaksanakan;
4. Apabila terjadi perubahan data fisik dan data yuridis menteri dapat memerintahkan Kepala Kantor Pertanahan untuk meneliti perubahan tersebut dan melaporkan hasilnya untuk dijadikan bahan pertimbangan untuk menerbitkan keputusan pembatalan hak atau tidak melaksanakan amar putusan pengadilan.

Kegiatan berlaku mutatis mutandis terhadap permohonan pembatalan hak karena melaksanakan putusan pengadilan yang merupakan kewenangan Kepala Kantor Wilayah (Pasal 130 PMNA/KBPN Nomor 9/99).

Menteri memutuskan permohonan tersebut dengan menerbitkan keputusan pembatalan hak atas tanah yang dimohon atau memberitahukan bahwa amar putusan pengadilan tidak dapat dilaksanakan disertai dengan pertimbangannya. Dalam hal menteri tidak dapat melaksanakan amar putusan pengadilan menteri dapat memohon fatwa kepada Mahkamah Agung dalam pelaksanaan amar putusan pengadilan dimaksud.

Keputusan pembatalan hak atas tanah atau keputusan tidak melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap disampaikan kepada pemohon melalui surat tercatat atau dengan cara lain yang menjamin sampainya keputusan tersebut kepada yang berhak. Kegiatan ini juga dilakukan terhadap permohonan

pembatalan hak yang diajukan langsung kepada Kepala Kantor Wilayah (Pasal 132 PMNA/KBPN Nomor 9/99).

#### **D. Sertipikat Hak Atas Tanah**

Fungsi utama dan terutama dari sertipikat adalah sebagai alat bukti yang kuat, demikian dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, karena itu, siapapun dapat dengan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas tanah bila telah jelas namanya tercantum dalam sertipikat itu. Selanjutnya dapat membuktikan mengenai keadaan-keadaan dari tanahnya itu misalnya luasnya, batas-batasnya, ataupun segala sesuatu yang berhubungan dengan bidang tanah dimaksud.

Apabila dikemudian hari terjadi tuntutan hukum di pengadilan tentang hak kepemilikan / penguasaan atas tanah, maka semua keterangan yang dimuat dalam sertipikat hak atas tanah itu mempunyai kekuatan pembuktian yang kuat dan karenanya hakim harus menerima sebagai keterangan-keterangan yang benar, sepanjang tidak ada bukti lain yang mengingkarinya atau membuktikan sebaliknya. Tetapi jika ternyata ada kesalahan didalamnya, maka diadakanlah perubahan / pembedulan seperlunya.

Dalam hal ini yang berhak melakukan pembedulan bukanlah pengadilan melainkan instansi yang menerbitkannya yakni Badan Pertanahan Nasional (BPN) dengan jalan pihak yang dirugikan mengajukan permohonan perubahan

sertipikat dengan melampirkan surat keputusan pengadilan yang menyatakan tentang adanya kesalahan dimaksud.

Selain fungsi utama tersebut diatas, sertipikat memiliki banyak fungsi lainnya yang sifatnya subjektif tergantung daripada pemiliknya. Sebut saja, misalnya jika pemiliknya adalah pengusaha, maka sertipikat tersebut menjadi sesuatu yang sangat berarti ketika ia memerlukan sumber pembiayaan dari bank karena sertipikat dapat dijadikan sebagai jaminan untuk pemberian fasilitas pinjaman untuk menunjang usahanya. Demikian juga contoh-contoh lainnya masih banyak yang kita bisa sebutkan sebagai kegunaan dari adanya sertipikat tersebut, yang jelas bahwa sertipikat hak atas tanah itu akan memberikan rasa aman dan tenteram bagi pemiliknya karena segala sesuatunya mudah diketahui dan sifatnya pasti serta dapat dipertanggung jawabkan secara hukum.

### **1. Pengertian Sertipikat**

Berdasarkan pengertian pada Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 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.

Adapun yang dimaksud Pasal 19 ayat (2) huruf c pada Undang-Undang Pokok Agraria dalam pengertian sertipikat, yaitu pemberian surat

tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan, dikatakan demikian karena selama tidak ada bukti lain yang membuktikan ketidakbenarannya, maka keterangan yang ada dalam sertipikat harus dianggap benar dengan tidak perlu bukti tambahan, sedangkan alat bukti lain tersebut hanya dianggap sebagai alat bukti permulaan dan harus dikuatkan oleh alat bukti yang lainnya. Jadi sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai macam hak, subyek hak maupun tanahnya. Penerbitan sertipikat dan diberikan kepada yang berhak dimaksudkan agar pemegang hak dapat dengan mudah membuktikan haknya. Sedangkan fungsi sertipikat adalah sebagai alat pembuktian kepemilikan hak atas tanah.

## **2. Penerbitan Sertipikat**

Dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah untuk pertama kali menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, secara tegas dibedakan antara penyelenggaraan pendaftaran tanah secara *sistematik* dan pendaftaran tanah secara *sporadik*, namun demikian dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tidak dibedakan lagi antara Sertipikat dan Sertipikat Sementara dan antara Surat ukur dan Gambar situasi.

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 baik pendaftaran tanah secara sporadis maupun pendaftaran tanah secara sistimatis terhadap pengukuran bidang-bidang tanahnya diterbitkan Surat Ukur tidak ada istilah lagi Gambar Situasi. Pengukuran bidang tanah baik *sporadik* maupun *sistematik* tetap harus memenuhi kaidah-kaidah teknis pengukuran dan pemetaan sehingga bidang tanah yang diukur dapat dipetakan dan dapat diketahui letak dan batasnya di atas peta serta dapat direkonstruksi batas-batasnya di lapangan. Dengan demikian baik pada pendaftaran tanah sistematis maupun pendaftaran tanah sporadis hanya ada satu istilah yaitu Sertipikat tidak ada lagi istilah Sertipikat Sementara.

Pendaftaran tanah secara *sporadik* meliputi bidang-bidang tanah atas permintaan pemegang atau penerima hak yang bersangkutan secara individual atau secara masal.

Menurut ketentuan Pasal 46 ayat (3) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, Pendaftaran tanah secara *sistematik* akan meliputi wilayah satu desa / kelurahan atau sebagian dari desa / kelurahan yang lokasinya ditetapkan oleh pemerintah dalam hal itu oleh Menteri atas usul Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional yang didasarkan atas rencana kerja Kantor Pertanahan dengan kriteria sebagai berikut :

- a. sebagian wilayahnya sudah didaftar secara *sistematik*;
- b. jumlah bidang tanah yang terdaftar relatif kecil, yaitu berkisar sampai dengan 30 % (tiga puluh persen) dari jumlah perkiraan jumlah bidang tanah yang ada;

- c. merupakan daerah pengembangan perkotaan yang tingkat pembangunannya tinggi;
- d. merupakan daerah pertanian produktif;
- e. tersedia titik-titik kerangka dasar teknik nasional.

Pendaftaran tanah secara *sistematik* dibiayai dengan anggaran Pemerintah Pusat atau Daerah, atau secara swadaya oleh masyarakat dengan persetujuan Menteri.

Dalam hal pendaftaran tanah secara *sistematik* Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Panitia Ajudikasi yang dibentuk oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk. Panitia Ajudikasi terdiri atas:

- a. Ketua merangkap anggota dijabat oleh pegawai Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai kemampuan pengetahuan di bidang pendaftaran tanah atau hak-hak atas tanah dan pangkatnya yang tertinggi di antara para anggota.
- b. Wakil Ketua I dan Wakil Ketua II masing-masing merangkap anggota dijabat oleh pegawai Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai kemampuan dan pengetahuan masing-masing di bidang pendaftaran tanah dan hak-hak tanah.
- c. Kepala Desa / Kepala Kelurahan yang bersangkutan dan atau pamong desa yang ditunjuk sebagai anggota.
- d. Keanggotaan Panitia Ajudikasi dapat ditambah satu orang dari Tetua Adat, Kepala Dusun atau Kepala Lingkungan yang mengetahui dengan benar riwayat pemilikan / data yuridis bidang-bidang tanah di lokasi pendaftaran tanah secara *sistematik*.

Panitia Ajudikasi dalam melaksanakan tugasnya dibantu oleh satuan tugas pengukuran dan pemetaan yang terdiri dari beberapa petugas ukur, satuan tugas pengumpul data yuridis terdiri dari dua orang pegawai Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai pengetahuan masing-masing di bidang pendaftaran tanah dan hak-hak tanah.

Pendaftaran tanah untuk pertama kali baik secara *sistematik* maupun secara *sporadik* akan meliputi kegiatan-kegiatan sebagai berikut :

- a. pengumpulan dan pengolahan data fisik;
- b. pembuktian hak dan pembukuannya;
- c. penerbitan sertipikat;
- d. penyajian data fisik dan data yuridis;
- e. penyimpanan daftar umum dan dokumen.

### **3. Sertipikat Sebagai Alat Bukti yang Kuat**

Menurut Undang-Undang Pokok Agraria sebagai landasan hukum bidang pertanahan di Indonesia, Pasal 19 ayat (2) sub. C sertipikat sebagai alat pembuktian yang kuat. Pengertian dari sertipikat sebagai alat pembuktian yang kuat adalah bahwa data fisik dan data yuridis yang sesuai dengan data yang tertera dalam Buku Tanah dan Surat Ukur yang bersangkutan harus dianggap sebagai data yang benar kecuali dibuktikan sebaliknya oleh Pengadilan. Sehingga selama tidak bisa dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum didalamnya harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam melakukan perbuatan hukum sehari-hari, maupun dalam berperkara dipengadilan, sehingga data yang tercantum benar-benar harus sesuai dengan surat ukur yang bersangkutan, karena data yang diambil berasal dari surat ukur dan buku tanah tersebut.

Hal ini lebih diperkuat lagi dengan dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dalam ketentuan Pasal 32 yang menyebutkan bahwa :



- a. Ayat (1) :  
*sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam Surat Ukur dan Buku Tanah hak yang bersangkutan;*
- b. Ayat (2) :  
*dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.*

Ketentuan Pasal 32 tersebut adalah dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan menjadi tampak dan dirasakan arti praktisnya sungguhpun sistem publikasi yang digunakan adalah sistem negatif.<sup>34</sup> Khususnya pada ayat (2) Pasal 32 tersebut bahwa orang tidak dapat menuntut tanah yang sudah bersertipikat atas nama seseorang atau badan hukum lain, jika selama 5 (lima) tahun sejak dikeluarkannya sertipikat itu dia tidak menuntut/mengajukan gugatan pada pengadilan mengenai penguasaan hak atas atau penerbitan sertipikat tersebut. Jadi sertipikat hak atas tanah adalah salinan buku tanah dan surat ukur tersebut kemudian dijilid menjadi satu dengan sampul yang telah ditetapkan bentuknya, sehingga terciptalah sertipikat hak atas tanah.

Buku tanah itu merupakan lembaran-lembaran daftar isian, yang berisi dan merupakan surat - surat bukti mengenai:

---

<sup>34</sup> Boedi Harsono, *Op. Cit*, Hal. 482

- a. Macam-macam hak atas tanah yang dibukukan;
- b. Subjek yang memunyaiinya;
- c. Tanah mana yang dihaki (menunjuk pada surat ukurnya atau gambar situasinya);
- d. Hak-hak lain yang membebaninya.

Sedangkan surat ukur adalah salinan memuat gambar tanah yang melukiskan batas tanah, tanda-tanda batas maka yang terpenting surat ukur harus memuat :

- a. Nomor pendaftaran;
- b. Nomor dan tahun surat ukur atau buku tanah;
- c. Nomor pajak jika mungkin;
- d. Uraian tentang letak tanah;
- e. Uraian tentang keadaan tanah;
- f. Luas tanah.

Hal-hal yang dapat dibuktikan dalam sertipikat hak atas tanah tersebut adalah :

- a. Jenis hak atas tanah;
- b. Pemegang hak;
- c. Keterangan fisik tentang tanah;
- d. Beban di atas tanah;
- e. Peristiwa hukum yang terjadi dengan tanah.

Jelaslah apabila seseorang memiliki sertipikat hak atas tanah akan merasa terjamin akan kepastian hak atas tanah yang dimilikinya, sebab apabila terjadi pelanggaran atas tanah hak miliknya maka pemilik tanah dapat menuntut haknya kembali.

## BAB III

### PEMBAHASAN DAN HASIL PENELITIAN

#### A. Kasus Posisi

##### 1. Para Pihak

Pengadilan Negeri Semarang yang merneriksa dan mengadili perkara perdata gugatan dalam perkara antara :

Prof. Dr. HARTADI, Sp.KK, Pekerjaan Ketua Badan Pendiri dan Ketua Yayasan Perguruan Tinggi Karya Husada Semarang, bertempat tinggal di Jl. Kaligarang No.25 Semarang, yang dalam hal ini memberikan kuasa kepada : SAMSUL BACHRI, SH, Pengacara pads Kantor Pengacara "SAMSUL BACHRI, SH DAN REKAN" beralamat di Jl. Gemah Sari No. 119 Semarang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus bertanggal 30-4-2004, selanjutnya disebut PENGGUGAT

MELAWAN:

Drs. SARYONO, SH, Jabatan Anggota Badan Pendiri dan Mantan Sekretaris Yayasan Perguruan Tinggi Karya Husada Semarang, bertempat tinggal di Jl. Puspowarno II No.3 Semarang, yang dalam hal ini memberikan kuasa kepada : 1. SUTRISNO, SH, 2. SUPRIANTO, SH, Sp. N, 3. MOCH. AMIN SUBAGICNO, SH Advokat / Pengacara alamat Kantor Advokat dan Pengacara "SUTRISNO, SH DAN REKAN" Jl. Zebra Tengah No.23 Semarang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus bertanggal Semarang, 15 Juni 2004, selanjutnya disebut TERGUGAT I.

SUDARDJO SH, Jabatan NOTARIS PPAT di Semarang, bertempat tinggal di A MT. Haryono No. 805 Semarang, 73 itnya disebut TERGUGAT II

## **2. Pokok Perkara**

Penggugat adalah Ketua Badan Pendiri dan Ketua Yayasan Perguruan Tinggi Karya Husada Semarang sesuai dengan Akta Notaris Nomor : 9 tertanggal 9 Juli 1985 yang dibuat dihadapan Notaris Rusbandi Yahya, SH di Semarang, kemudian telah diubah dengan Akta Pernyataan Keputusan Rapat tanggal 14 Januari 1986 No.23 Akta Notaris No.18 tertanggal 12 Januari 1987 dan terakhir telah diubah dengan Akta No.55 tertanggal 19 Februari 1991.

Sengketa ini berawal ketika pada tanggal 19 Mei 1993 bertempat di rumah Dr. Bistok Silitonga di Jalan Hos. Cokroaminoto E-2 Semarang dan dihadiri oleh Prof. Dr. HARTADI, Dr. Bistok Silitonga, Drs. Saryono, SH, Purwosugondo, SH, Wim Yosep Tampi dan Eko Sumadi, BA diadakan Rapat Badan Pengurus Perguruan Tinggi Yayasan Karya Husada Semarang, dengan acara mengisi lowongan Badan Pengurus Yayasan disebabkan mundurnya Bapak Wim Yosep Tampi yang kemudian hasil keputusan rapat dari tempat Dr. Bistok Silitonga dituangkan dalam Akta Notaris No.19 tertanggal 4 Agustus 1993 yang dibuat dihadapan Notaris Sri Hadini Soedjoko, SH Jalan Halmahera No. 15 Semarang.

Pada tanggal 4 Agustus 2003 jam 20.10 WIB bertempat di rumah bapak Dr. Hartadi jalan Kaligarang No.25 Semarang, Tergugat I datang hanya ngobrol dan tidak membicarakan perubahan baik pengurus harian yayasan maupun perubahan anggaran dasar yayasan. Namun oleh

Tergugat-I kedatangan Tergugat-I ke tempat Bapak Hartadi telah direkayasa seolah-olah ada rapat Badan Pengurus yang kemudian dibuatkan Akta Notaris Nomor 12 tertanggal 15 Agustus 2003 yang dibuat dihadapan SUDARDJO, SH. dimana pada halaman 2 baris ke-8 dalam Akta tersebut dinyatakan telah diadakan Rapat Perubahan Anggaran Dasar namun sesungguhnya tidak ada Rapat Badan Pendiri Yayasan Karya Husada dan tidak ada suatu keputusan apapun.

Hal-hal yang tercantum dalam Akta No.12 tersebut adalah tidak benar dan itu hanya rekayasa Tergugat-I untuk mengelabui Penggugat dengan melawan hukum telah membuat surat kuasa untuk menghadap Notaris Sudardjo, SH (Tergugat-II) padahal Tergugat-I sejak tanggal 24 April 2003 telah dibebastugaskan selaku Sekretaris Yayasan Perguruan Tinggi Karya Semarang terhadap segala wewenang dan tanggung jawab sesuai dengan peraturan yang berlaku dan tertuang dalam Surat Keputusan No.03/SK/ Yas.KH/IV/2003 yang disebabkan Tergugat-I tidak dapat mempertanggungjawabkan pengeluaran uang Yayasan Karya Husada selama dipegang oleh Tergugat-I dan inipun telah Penggugat laporkan ke pihak yang berwajib di Semarang, masalah penggelapan dan pemalsuan stempel yayasan yang sampai sekarang masih diproses.

Tergugat-I telah melakukan perbuatan melawan hukum karena dengan dalih ada rapat tanggal 4 Agustus 2003 kemudian memanipulasi seolah-olah ada rapat kemudian datang ke Tergugat-II membuat Akta

No.12 yang tidak sesuai dengan Pasal 18 ayat 1 dan 2, Pasal 19 ayat 1 Undang-Undang No.16 Tahun 2001 tentang Yayasan. Selain itu Tergugat-I telah merekayasa demo mahasiswa yang mana pada tanggal 4 Maret 2004 mahasiswa yang demo menjemput Penggugat dirumah dan dibawa ke Kantor Yayasan kemudian Penggugat ditekan oleh Tergugat-I untuk menandatangani Surat Keputusan Pemecatan Tri Ismu Pujianto, Ferry Agusman, Hermeksi Rahayu, EMY Kusiati dan Unggul Budi Santoso padahal Penggugat tidak pernah rapat untuk pemecatan kelima orang tersebut.

Akibat ada dualisme Akta No. 19 tanggal 4 Agustus 1993 dan Akta No.12 tertanggal 15 Agustus 2003, maka jelas Penggugat dirugikan dan dicemarkan nama baiknya, oleh karena itu patutlah dibekukan kegiatan Akta Yayasan Perguruan Tinggi Karya Husada yang berpedoman pada Akta Notaris No.12. Perbuatan Tergugat-I yang telah merekayasa baik Akta No.12 dan pembuatan Surat Keputusan Pemecatan tersebut merupakan perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Penggugat sebagai Ketua Badan Pendiri dan Ketua Badan Yayasan Perguruan Tinggi Karya Husada Semarang baik secara materiil maupun moril;

Berdasarkan Akta No.12 tertanggal 15 Agustus 2003 tersebut, Tergugat-I berusaha menguasai rekening bank di tiga bank antara lain Rekening Bank Pembangunan Daerah Cabang Majapahit, Rekening Bank Nasional Indonesia Cabang Universitas Diponegoro (Undip) dan Rekening

Bank BTPN Cabang MT. Haryono, disamping itu Tergugat-I membawa buku rekening ketiga bank tersebut di atas juga membawa 6 buah sertipikat Yayasan Karya Husada atas nama Penggugat yaitu yang terdiri dari :

- a. Hak Milik 532 luas tanah lebih kurang 7243 m<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Sambiroto Kecamatan Tembalang Kota Semarang;
- b. Hak Milik 816 luas tanah lebih kurang 1270 m<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Sambiroto Kecamatan Tembalang Kota Semarang;
- c. Hak Milik 863 luas tanah lebih kurang 380 m<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Sambiroto Kecamatan Tembalang Kota Semarang;
- d. Hak Milik 1471 luas tanah lebih kurang 195 m<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Sambiroto Kecamatan Tembalang Kota Semarang;
- e. Hak Milik 1472 luas tanah lebih kurang 2358 m<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Sambiroto Kecamatan Tembalang Kota Semarang;
- f. Sertipikat Hak Milik Yayasan Karya Husada yang dahulu dibeli yayasan atas nama : Supardi yang beralamat di jalan Sinar Waluyo No.117 C Semarang;

Atas dasar tersebut di atas, maka Penggugat mengajukan gugatan melalui Pengadilan Negeri Semarang dengan nomor register 102/Pdt.G/2004/PN.Smg.

### **3. Pertimbangan Majelis Hakim**



Majelis Hakim dalam pertimbangan hukumnya berpendapat bahwa yang menjadi Problem Yuridis yang harus dibuktikan dalam perkara gugatan a-quo ialah :

- a. Apakah benar Akta Notaris No.12 tanggal 15 Agustus 2003 itu cacat hukum ?
- b. Sejauh mana Legalitas Akta Notaris No. 19 tanggal 4 Agustus 1993 ?
- c. Apakah benar Tergugat-I tidak dapat mempertanggungjawabkan pengeluaran uang maupun penguasaan beberapa sertifikat milik Yayasan Perguruan Tinggi Karya Husada Semarang ?
- d. Apakah benar perbuatan para Tergugat telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat dan seberapa besar kerugian yang dialami Penggugat ?

Berdasarkan dalil-dalil serta bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak, maka Majelis untuk mempertimbangkan sebagai berikut :

Masalah Yuridis 1 : Apakah benar Akta Notaris No.12 tanggal 15 Agustus 2003 itu cacat hukum ?

Berdasarkan fakta hukum yang terungkap dipersidangan, maka ternyata bahwa pada tanggal 4 Agustus 2003 di rumah Penggugat tidak pernah ada kegiatan Rapat Badan Pendiri Yayasan Karya Husada yang membicarakan Perubahan Anggaran Dasar Yayasan maupun Perubahan Pengurus Harian Yayasan (tidak ada suatu keputusan apapun), karena sejak tanggal 24 April 2003 Tergugat-I Drs. SARYONO, SH telah dibebastugaskan selaku

Sekretaris Yayasan Perguruan Tinggi Karya Husada Semarang sebagaimana tertuang dalam Surat Keputusan No : 03/SK/Yas.KH/IV/2003, tanggal 24 April 2003.

Hal-hal yang tercantum dalam Akta Notaris No. 12 tertanggal 15 Agustus 2003 yang dibuat oleh Notaris SUDARDJO, SH , khususnya halaman 2 baris ke-15 yang menyatakan : *Telah diadakan Rapat Badan Pendiri/Pembina Yayasan Perguruan Karya Husada Semarang*, adalah tidak benar dan hanya rekayasa Tergugat-I seolah-olah ada rapat kemudian datang ke Tergugat-11 Sudardjo, SH membuat Akta No.12 (yang substansinya tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 18 ayat (1) dan (2) serta Pasal 19 ayat (1) UndangUndang No. 16 Tahun 2001 tentang Yayasan.

Berdasarkan uraian di atas, maka menurut hemat Majelis Akta Notaris No.12 adalah cacat hukum dan oleh karenanya harus dibatalkan, sedangkan keterkaitan Tergugat-II adalah langsung membuat Akta Notaris No.12 tanpa memperhatikan Asas Kehati-hatian dan tanpa meneliti lebih jauh keberadaan Akta Notaris No.19, sehingga Petitum point 3 dapat dikabulkan.

Masalah Yuridis 2 : Sejauh mana Legalitas Akta Notaris No.19 tanggal 4 Agustus 1993 ?

Berdasarkan fakta hukum yang diperoleh dalam persidangan, maka telah ternyata bahwa Penggugat adalah Ketua Badan Pendiri dan Ketua Yayasan Perguruan Tinggi Karya Husada Semarang sesuai dengan Akta

Notaris No.9 tanggal 9 Juli 1985 jo. Akta Notaris No. 18 tanggal 12 Januari 1987 jo. Akta Notaris No,55 tanggal 19 Pebruari 1991.

Selanjutnya dari fakta hukum yang ada telah ternyata bahwa pada tanggal 19 Mei 1993 telah diadakan Rapat Badan Penqurus Perguruan Tinggi Yayasan Karya Husada Semarang, bertempat di - rumah Dr. BISTOK SILITONGA di J1. HOS. Cokroaminoto E-2 Semarang dengan dihadid oleh Penggugat Prof. Dr. HARTADI, Sp.KK; Dr. BISTOK SILITONGA; Tergugat Drs. SARYONO, SH; Purwosugondo; WIM YOSEP TAMPI dan EKO SUMADI, BA dengan acara mengisi pengunduran diri Wim Yosep Tampi yang kemudian Hasil Keputusan Rapat Badan Pengurus tersebut di atas dituangkan dalam Akta Notaris No. 19 tanggal 4 Agustus 1993 yang dibuat dihadanan Notaris Sri Hadini Soedjoko, SH, maka dengan demikian Akta Notaris No.19 tanggal 4 Agustus 1993 sah secara hukum dan mempunyai kekuatan hukum, dengan demikian maka Petitum point 4 dapat dikabulkan

Masalah Yuridis 3 : Apakah benar Tergugat-I tidak dapat mernpertanggungjawabkan pengeluaran uang maupun penguasaan beberapa sertipikat millk Yayasan Perguruan Tinggi Karya Husada Semarang ?

Berdasarkan fakta hukum yang diperoleh dipersidangan, maka telah terbukti bahwa :

- 1) Tergugat-I tidak dapat mempertanggungjawabkan pengeluaran uang untuk Pembuatan / Pendirian Akademi Bidan (AKBID);

2) Tergugat-I membawa uang untuk pembelian tanah dan saat ini tanah tersebut di atas namakan Tergugat-I.

Berdasarkan fakta hukum yang ada, maka disamping Tergugat-I telah membawa / menguasai uang sebagaimana uraian di atas, Tergugat-I juga telah membawa / menguasai 6 (enam) buah Sertipikat milik Yayasan Perguruan Tinggi Karya Husada atas nama Penggugat yaitu terdiri dari

- 1) Hak Milik 532 luas tanah lebih kurang 7243 m<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Sambiroto Kecamatan Tembalang Kota Semarang;
- 2) Hak Milik 816 luas tanah lebih kurang 1270 m<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Sambiroto Kecamatan Tembalang Kota Semarang;
- 3) Hak Milik 863 luas tanah lebih kurang 380 m<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Sambiroto Kecamatan Tembalang Kota Semarang;
- 4) Hak Milik 1471 luas tanah lebih kurang 195 m<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Sambiroto Kecamatan Tembalang Kota Semarang;
- 5) Hak Milik 1472 luas tanah lebih kurang 2358 m<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Sambiroto Kecamatan Tembalang Kota Semarang;
- 6) Sertipikat Hak Milik Yayasan Karya Husada yang dahulu dibeli yayasan atas nama : Supardi yang beralamat di jalan Sinar Waluyo No.117 C Semarang;

oleh sebab itu penguasaan Tergugat-I atas 6 (enam) buah sertipikat milik Yayasan Perguruan Tinggi Karya Husada tanpa alas hak yang sah, maka sudah selayaknya Tergugat-I dihukum untuk mengembalikan sertipikat-

sertipikat tersebut kepada pihak yang paling berhak, yaitu kepada Yayasan Perguruan Tinggi Karya Husada Semarang melalui Penggugat dan dengan demikian Majelis berpendapat Petition point 5 dan point 6 dapat dikabulkan.

#### **4. Putusan Majelis Hakim**

Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum di atas, maka Majelis Hakim memutuskan :

- a. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian;
- b. Menyatakan BATAL akta Notaris No. 12 tetanggal 15 Agustus 2003 yang dibuat oleh Notaris SUDARDJO, SH mengenai Perguruan Tinggi Karya Husada Semarang, termasuk Pembuatan Akta .Baru yang dibuat oleh Tergugat-I;
- c. Menyatakan hukumnya bahwa Ketua Badan Pendiri dan Pengurus Yayasan Perguruan Tinggi Karya Husada Semarang yang berpedoman pada Akta Notaris No.19 tertanggal 4 Agustus 1993 adalah sah menurut hukum;
- d. Menghukum Tergugat-I untuk mengembalikan 6 (enam) buah sertipikat Yayasan Perguruan Tinggi Karya Husada yang terdiri dari :
  - 1) Hak Milik 532 luas tanah lebih kurang 7243 m<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Sambiroto Kecamatan Tembalang Kota Semarang;
  - 2) Hak Milik 816 luas tanah lebih kurang 1270 m<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Sambiroto Kecamatan Tembalang Kota Semarang;

- 3) Hak Milik 863 luas tanah lebih kurang 380 m<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Sarnbiroto Kecamatan Tembalang Kota Semarang;
- 4) Hak Milik 1471 luas tanah lebih kurang 195 m<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Sambiroto Kecamatan Tembalang Kota Semarang;
- 5) Hak Milik 1472 luas tanah lebih kurang 2358 m<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Sambiroto Kecamatan Tembalang Kota Semarang;
- 6) Sertipikat Hak Milik Yayasan Karya Husada yang dahulu dibeli yayasan atas nama : Supardi yang beralamat di jalan Sinar Waluyo No.117 C Semarang;

## **B. Pelaksanaan Putusan Pengadilan Atas Sengketa Tanah yang Bersifat *Declaratoir***

Pelaksanaan suatu putusan (baik itu putusan pengadilan tingkat pertama sampai dengan Mahkamah Agung), dikenal dengan istilah "Eksekusi". Eksekusi sebagai tindakan hukum yang dilakukan oleh pengadilan kepada pihak yang kalah dalam suatu perkara merupakan aturan dan tata cara lanjutan dari proses pemeriksaan perkara. Oleh karena itu, eksekusi tiada lain daripada tindakan yang berkesinambungan dari keseluruhan proses hukum acara perdata. Eksekusi merupakan suatu kesatuan yang tidak terpisah dari pelaksanaan tata tertib beracara yang terkandung dalam HIR atau RBG Setiap orang yang ingin mengetahui pedoman aturan eksekusi harus merujuk ke dalam aturan perundang-undangan dalam HIR atau RBG.

Sering orang berbicara tentang eksekusi, tetapi tidak tahu secara tepat di dalam perundang-undangan mana hal itu diatur. Akibatnya, terjadilah tindakan cara-cara eksekusi yang menyimpang, oleh karena pejabat yang melaksanakannya tidak berpedoman pada ketentuan perundang-undangan. Padahal pedoman aturan tata cara eksekusi sudah lama diatur sebagaimana yang terdapat dalam Bab Kesepuluh Bagian Kelima HIR atau Titel Keempat Bagian Keempat RBG. Oleh karena itu, Ketua Pengadilan Negeri atau panitera maupun juru sita harus merujuk pada pasal-pasal yang diatur dalam bagian dimaksud apabila hendak melakukan eksekusi. Pada bagian tersebut telah diatur pasal-pasal tata cara “menjalankan” putusan pengadilan, mulai dari:

- 1) tata cara peringatan (*aanmaning*);
- 2) sita eksekusi (*executoriale beslag*); dan
- 3) penyanderaan (*gijzeling*).

Cara-cara menjalankan putusan pengadilan yang disebut eksekusi tadi diatur mulai Pasal 195 sampai Pasal 224 HIR atau Pasal 206 sampai Pasal 258 RBG. Namun pada saat sekarang (uraian ini dibuat penulis jauh sebelum PERMA No. 1 Tahun 2000 diterbitkan), tidak semua ketentuan pasal-pasal tadi berlaku efektif. Pasal yang masih betul-betul efektif berlaku terutama Pasal 195 sampai Pasal 208 dan Pasal 224 HIR atau Pasal 206 sampai Pasal 240 dan Pasal 258 RBG. Sedangkan Pasal 209 sampai Pasal 223 HIR atau Pasal 242 sampai Pasal 257 RBG yang mengatur tentang “sandera” (*gijzeling*), tidak lagi diperlakukan secara efektif. Seorang debitor yang dihukum untuk membayar

utangnya berdasarkan putusan pengadilan tidak lagi dapat “disandera” sebagai upaya memaksa sanak keluarganya melaksanakan pembayaran menurut putusan pengadilan.

Penghapusan pasal-pasal eksekusi yang berkenaan dengan aturan sandera dilakukan oleh Mahkamah Agung melalui Surat Edaran (SEMA) No. 2/1964 tanggal 22 Januari 1964. Isi surat edaran ini sangat singkat. Hanya terdiri dari lima baris berupa “instruksi” yang ditujukan kepada seluruh pengadilan di lingkungan peradilan umum:

- 1) tidak boleh dipergunakan lagi pasal-pasal aturan sandera (*gijzeling*), yakni Pasal 209-223 HIR atau Pasal 247-257 RBG;
- 2) alasan larangan tersebut, karena tindakan penyanderaan terhadap seorang debitor dianggap bertentangan dengan perikemanusiaan.

Sudah barang tentu ada yang pro dan kontra terhadap surat edaran di atas. Apalagi surat edaran itu secara tegas menyatakan “menghapuskan” pasal-pasal yang mengatur sandera. Seolah-olah Mahkamah Agung sebagai lembaga yudikatif telah mengambil alih fungsi lembaga legislatif. Keberatan lain, ditinjau dari segi iktikad buruk seorang debitor. Sering dijumpai debitor yang mengambil kredit dari bank pemerintah, lantas uang itu diberikan sebagai modal kepada sanak keluarganya. Dalam kasus yang demikian, apakah tidak pantas untuk menyandera debitor apabila ia tidak mampu membayar utangnya, setelah semua harta kekayaannya secara sembunyi dialihkan kepada sanak keluarganya?



Menurut hemat penulis, sangat pantas menyandera debitor yang seperti itu, guna memaksa sanak keluarganya melakukan pembayaran. Penulis berpendapat, dalam mengkaji dan mempertimbangkan suatu tindakan hukum, apakah tindakan hukum itu bertentangan dengan perikemanusiaan atau tidak, jangan semata-mata bertitik tolak dari segi kepentingan debitor *an sich*. Perikemanusiaan sebagai nilai universal bukan argumentasi sepihak yang hanya dipergunakan sebagai alat dan upaya melindungi orang licik, dan kelicikan itu menimbulkan kerugian kepentingan umum. Nilai perikemanusiaan harus juga diuji keseimbangannya dengan nilai kepentingan umum berdasarkan prinsip “hak siapa yang lebih diutamakan” atau *the theory of the priority right*.

Menurut prinsip di atas, kepentingan umum harus diutamakan dari kepentingan individu. Dengan kata lain, kepentingan umum harus diprioritaskan dari kepentingan debitor. Ambil contoh, seorang debitor yang meminjam uang dari bank pemerintah satu miliar, kemudian uang itu dibagi-bagikan kepada anak-anaknya sebagai modal usaha, dan semua anaknya mencapai sukses. Si ayah sebagai peminjam tidak membayar utang, sekalipun telah ada putusan pengadilan yang menghukumnya. Dan barang yang hendak dieksekusi pun tidak ada lagi, karena jauh sebelumnya dia sudah mengatur pemindahan harta kepada anak-anaknya. Apakah dalam kasus yang seperti ini debitor tidak pantas disandera, guna memaksa anak-anaknya memenuhi eksekusi? Bukankah harta kekayaan yang dimiliki dan dikuasai anak-anaknya

berasal dari pinjaman yang dengan licik dialihkan kepada mereka? Akan tetapi, oleh karena upaya sandera yang bermaksud memaksa anak-anaknya menyelesaikan eksekusi sudah dihapus, dengan dalih seolah-olah upaya sandera tersebut telah mengabaikan kepentingan umum atau kepentingan debitor, debitor yang licik pun dapat secara leluasa bersekongkol dengan sanak keluarganya dengan aman dan tenteram menikmati hasil kejahatan mereka di balik perisai “perikemanusiaan”. Mau dikemanakan perisai nilai perikemanusiaan yang seperti itu? Berarti hukum itu sendiri telah menghalalkan segala cara dengan memperlak perikemanusiaan. Padahal nilai perikemanusiaan itu sendiri sangat tidak setuju dengan perbuatan yang menghalalkan segala cara untuk memperoleh sesuatu.

Dalam hal seperti ini, pengadilan sebagai instansi penegak hukum berdasarkan kepatutan dan keadilan dilumpuhkan oleh kepentingan perlindungan perikemanusiaan orang nakal sehingga nilai kelicikan dan kenakalan disamakan dengan perikemanusiaan yang adil dan beradab. Maka keadilan, kebenaran, dan kepatutan telah dikorbankan untuk membela dan melindungi perikemanusiaan yang culas. Akibatnya, timbul gejala yang mendorong impian seseorang yang licik mengambil kredit dari mana saja, untuk dibagikan kepada sanak keluarganya. Karena dengan dihapuskannya upaya sandera, bukan penderitaan yang akan dialaminya, tetapi kelicikannya akan membawa bahagia dan keuntungan yang sangat mudah bagi diri dan keluarganya.

Bukan berarti penulis tidak setuju kepada maksud SEMA No. 2/1964 tanggal 22 Januari 1964 tersebut. Cara penerapan yang bersifat generalisasi itu, yang dianggap tidak realistis. Seyogianya penerapannya dibatasi secara kasuistik, terutama dalam hubungan utang-piutang yang berskala kecil di lingkungan masyarakat rendah dan ekonomi lemah. Di lingkungan masyarakat yang demikian, penulis sangat setuju melepaskan anggota masyarakat kecil dari tindakan sandera.

Terlepas dari pro dan kontra terhadap penghapusan ketentuan sandera, maka sejak dikeluarkan SEMA No. 2/1964, pasal-pasal yang mengatur sandera dalam eksekusi tidak berlaku lagi secara efektif. Penerapan pasal-pasal itu tidak pernah lagi diberlakukan dalam praktik peradilan. Atau dengan kata lain, pasal-pasal yang mengatur sandera tidak dijadikan lagi sebagai landasan pedoman menjalankan putusan pengadilan. Namun, perlu dijelaskan. Ketentuan SEMA No. 2/1964 yang bercorak generalis menghapuskan penerapan penyanderaan debitur, telah direduksi oleh PERMA No. 1 Tahun 2000.

Menurut PERMA ini, terhadap debitur tertentu, dapat dilakukan penyanderaan apabila terpenuhi syarat-syarat yang disebut di dalamnya. Bagaimana penerapannya, akan dibicarakan lebih lanjut pada bagian lain. Seperti yang sudah dijelaskan, pasal-pasal yang efektif berlaku sebagai pedoman eksekusi ialah Pasal 195 sampai Pasal 208 dan Pasal 224 HIR atau Pasal 206 sampai Pasal 240 dan Pasal 258 RBG. Namun di samping pasal-

pasal tersebut, masih terdapat lagi pasal lain yang mengatur eksekusi sebagaimana yang diatur dalam Pasal 225 HIR atau Pasal 259 RBG. Pasal ini mengatur eksekusi tentang putusan pengadilan yang menghukum tergugat untuk melakukan suatu “perbuatan tertentu”.

Di samping itu, terdapat lagi Pasal 180 HIR atau Pasal 191 RBG yang mengatur tentang pelaksanaan putusan secara “serta-merta” (*uitvoerbaar bij voorraad*) atau *provisionally enforceable (to have immediate effect)*, yakni pelaksanaan putusan segera dapat dijalankan lebih dahulu sekalipun putusan yang bersangkutan belum memperoleh kekuatan hukum tetap. Pasal-pasal itulah yang menjadi pedoman tindakan eksekusi, yang akan dibahas lebih lanjut secara terinci. Namun, pembahasan berdasarkan pasal-pasal tersebut sama sekali tidak terlepas dari peraturan lain seperti yang terdapat pada asas-asas hukum, yurisprudensi, maupun praktik peradilan sebagai alat pembantu memecahkan penyelesaian masalah eksekusi yang timbul dalam konkreto. Misalnya, eksekusi mengenai barang hipotek dan Hak Tanggungan (HT) tidak bisa diselesaikan pelaksanaannya secara tepat dan sempurna tanpa mengaitkan pasal-pasal eksekusi dengan peraturan perundang-undangan hipotek yang diatur dalam KUH Perdata maupun dengan UUPA No. 5/1960, dan UU No. 4/1996 tentang Hak Tanggungan.

Berkaitan dengan eksekusi putusan di atas, sudah disinggung pada saat membicarakan asas-asas eksekusi yang salahsatunya adalah ialah

putusan yang dijatuhkan bersifat "*condemnatoir*", yakni amar putusan berisi "penghukuman" kepada pihak tergugat.

Umumnya amar yang bersifat *condemnatoir* terdapat pada perkara "*kontentiosa*", yaitu perkara sengketa antara dua pihak di mana pihak penggugat berhadapan dengan pihak tergugat. Namun, dengan tidak mengurangi apa yang dikemukakan secara umum tersebut, sering juga dijumpai putusan yang bersifat *declaratoir*, dalam perkara *kontentiosa*. Dalam kasus yang demikian, apabila perkara *kontentiosa* hanya memuat amar yang bersifat *declaratoir*, eksekusi terhadap putusan tersebut harus dinyatakan noneksekutabel.<sup>35</sup>

Sehubungan dengan masalah perbedaan antara putusan yang bersifat *declaratoir* dengan yang kondeminator, putusan yang bersifat *declaratoir* ialah putusan yang amanya hanya sekadar "pernyataan" yang menegaskan suatu kedudukan, hak, keadaan, atau kewajiban, akan tetapi, terhadap pernyataan kedudukan (misalnya penggugat dinyatakan berkedudukan sebagai ahli waris), hak (misalnya penggugat dinyatakan sebagai pemilik), keadaan (misalnya tergugat dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum atau beritikad tidak baik), dan kewajiban (misalnya tergugat dinyatakan berutang kepada penggugat) tidak dibarengi dengan pernyataan "penghukuman".

Adapun ciri dan acuan untuk menentukan suatu putusan dianggap bersifat *condemnatoir*.<sup>36</sup>

---

<sup>35</sup> M. Yahya Harahap. *Op. Cit.* hlm 337

<sup>36</sup> *Ibid.* hlm. 338

- a. didahului amar yang menegaskan pernyataan kedudukan, hak, keadaan atau kewajiban;
- b. pernyataan tersebut langsung dibarengi dengan amar penghukuman terhadap penggugat; dan
- c. amar penghukuman yang dibarengi pernyataan bisa berupa :
  - 1) menghukum tergugat untuk menyerahkan;
  - 2) menghukum tergugat untuk mengosongkan;
  - 3) menghukum tergugat untuk "membongkar";
  - 4) menghukum tergugat untuk "melakukan sesuatu"; dan
  - 5) menghukum tergugat untuk membayar sejumlah uang (baik berupa utang atau ganti rugi).

Inilah ciri dan acuan untuk menentukan suatu putusan bersifat *condemnatoir*.

Hanya putusan yang memuat salah satu ciri di atas yang dapat dieksekusi.

Menurut penulis dalam Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 102/Pdt.G/2004.PN.Smg tanggal 18 Januari 2005 yang dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor 150.Pdt/2005/PT.Smg tanggal 3 Agustus 2005 serta Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 807K/Pdt/2006 tanggal 14 Agustus 2006, meskipun amar putusan menyatakan penggugat sebagai pemilik tanah terperkara dan menghukum tergugat untuk menyerahkan sertifikat tanah berperkara kepada penggugat, namun dalam amar putusan tersebut tidak menyebutkan hal apapun yang berkaitan dengan kedudukan BPN cq Kantor Pertanahan Kota Semarang selaku pihak yang berwenang menerbitkan sertifikat hak atas tanah yang menjadi objek sengketa dan BPN bukan atau tidak menjadi pihak dalam sengketa tersebut.

Apabila dikaitkan dengan amar putusannya, memang putusan tersebut bersifat *condemnatoir* karena menghukum tergugat untuk mengembalikan ke-6

sertipikat hak atas tanah yang disengketakan, namun dalam pelaksanaan eksekusinya meminta pihak Kantor Pertanahan Kota Semarang untuk menerbitkan/memproses kembali 6 (enam) sertipikat milik Yayasan Perguruan Tinggi Karya Husada karena Pihak Tergugat tidak bersedia menyerahkan kembali, maka hal tersebut hanya bersifat *declaratoir*, bukan *condemnatoir* dan oleh karena itu putusan tersebut tidak dapat dieksekusi (*non-eksekutabel*).

Hal ini tidak demikian halnya mengenai putusan yang bersifat *declaratoir* dalam perkara *kontentiosa*. Sifat *declaratoir* yang terdapat dalam putusan perkara *kontentiosa* dapat berubah menjadi putusan yang berkekuatan eksekusi dengan "bantuan gugatan baru". Tegasnya putusan perkara *kontentiosa* yang bersifat *declaratoir* dapat diubah dengan jalan mengajukan gugatan baru yang meminta supaya putus *declaratoir* tersebut dieksekusi.<sup>37</sup>

### **C. Alasan BPN Tidak Dapat Melaksanakan Eksekusi Putusan Pengadilan Atas Sengketa Tanah yang Bersifat *Declaratoir*, Dilihat Dari Hukum Tanah Nasional**

Langkah awal yang harus pemerintah harus meneliti ulang kebenaran status kepemilikan tanah. Tidak hanya itu, pemerintah juga harus membenahi sistem administrasi dan lembaga pemerintahan. Berdasarkan kasus ada

---

<sup>37</sup> Soenarman, *Wawancara*, Panitera Pengadilan Negeri Semarang, (Semarang, 25 Februari 2011)

ketidakberesan dalam sistem administrasi di BPN. BPN mengeluarkan sertipikat atas tanah sengketa.

Kasus sengketa tanah Yayasan Perguruan Tinggi Karya Husada sebetulnya bukan merupakan kasus rumit yang melibatkan banyak pihak. Penyelesaiannya dilakukan melalui jalur hukum yang dilandasi keadilan dan akal sehat untuk mencapai *win-win solution*, bukan dengan saling menyalahkan secara emosional. Kasus pertanahan memiliki banyak dimensi sosial yang dipertentangkan, mulai dari hubungan sosial, religi, ketidakberlanjutan komunitas masyarakat dan harga diri serta martabat manusia (*dignity*) yang penyelesaiannya membutuhkan itikad baik dari pihak bersengketa agar tidak menimbulkan gejolak kemasyarakatan.

Untuk menentukan alasan BPN tidak dapat melaksanakan eksekusi Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 102/Pdt.G/2004.PN.Smg tanggal 18 Januari 2005 yang dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor 150.Pdt/2005/PT.Smg tanggal 3 Agustus 2005 serta Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 807K/Pdt/2006 tanggal 14 Agustus 2006, dilihat dari Hukum Tanah Nasional, maka harus dilihat dari 2 hal, yaitu :

**a. Kewenangan Peradilan Dalam Hukum Pertanahan**

Kompetensi peradilan merupakan salah satu aspek yang penting untuk mencapai suatu kepastian hukum. Kompetensi peradilan terdiri dari :



1) Kompetensi relatif yang mengatur tentang kedudukan pengadilan yang mempunyai wilayah (yuridiksi) manakah yang berwenang untuk memeriksa dan mengadili suatu perkara yaitu dalam Pasal 118 (1) dan Pasal 142 RBg yang mengatur :

Pengadilan negeri yang berwenang memeriksa gugatan yang daerah hukumnya, meliputi :

- a) Dimana tergugat bertempat tinggal;
- b) Dimana tergugat sebenarnya berdiam (jikalau tergugat tidak diketahui tempat tinggalnya);
- c) Salah satu tergugat bertempat tinggal, jika ada banyak tergugat yang tempat tinggalnya tidak dalam satu daerah hukum di Pengadilan Negeri;
- d) Tergugat utama bertempat tinggal, jika hubungan antara tergugat-tergugat adalah sebagai yang berhutang dan penjaminnya;
- e) Penggugat atau salah satu dari penggugat bertempat tinggal dalam hal :
  - (1) tergugat tidak mempunyai tempat tinggal dan tidak diketahui dimana ia berada;
  - (2) tergugat tidak dikenai;
  - (3) Dalam hal tersebut di atas dan yang menjadi obyek gugatan adalah benda tidak bergerak (tanah), maka di tempat benda yang tidak bergerak terletak.

Ketentuan HIR dalam hal ini berbeda dengan Rbg. Menurut Pasal 142 RBg, apabila obyek gugatan adalah tanah, maka gugatan selalu dapat diajukan kepada Pengadilan Negeri dimana tanah itu terletak;

- f) Dalam hal ada pilihan domisili secara tertulis dalam akta, jika penggugat menghendaki, di tempat domisili yang dipilih itu;
  - g) Apabila tergugat pada hari sidang pertama tidak mengajukan tangkisan (eksepsi) tentang wewenang mengadili secara relatif ini.
- 2) Kompetensi Absolut yang mengatur tentang lembaga peradilan yang manakah yang berwenang untuk memeriksa dan mengadili suatu perkara dalam hal ini adalah untuk menentukan lingkup peradilannya.

Menurut Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman *juncto* Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2003 tentang Perubahan Kedua Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung *juncto* Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 Peradilan Umum, di Indonesia terdapat 4 (empat) lembaga peradilan kekuasaan kehakiman dilakukan oleh pengadilan dalam lingkup

- 1) peradilan umum ;
- 2) peradilan agama ;
- 3) peradilan militer;

- 4) peradilan tata usaha negara;
- 5) peradilan niaga.

Namun demikian untuk semua perkara dalam pemeriksaan kasasi atau Peninjauan Kembali diperiksa dan diputuskan oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia.

Dalam sengketa Pertanahan tersebut adalah tentang K-TUN dan tentang K-TUN dan kepemilikan tanah. Untuk sengketa K-TUN saja tidak terdapat konflik kompetensi, akan tetapi untuk sengketa yang mengandung unsur-unsur K-TUN dan sengketa kepemilikan yang merupakan aspek perdata tentang kepemilikan dan aspek pidana tentang tindak pidana dan dalam unsur tersebut para hakim PTUN menganut prinsip-prinsip yang diatur dalam SE MA 223/Td.TUN/X/1993 dan SE MA 2?4/Td.TUN/X/1993, yaitu soal kepemilikan adalah wewenang hakim perdata sehingga hakim TUN hanya memutus tentang aspek TUN-nya saja.

Dalam hal kompetensi peradilan Philipus M. Hadjon berpendapat: <sup>38</sup>

”Dalam KUHP terdapat kemungkinan untuk menggabungkan perkara pidana dan perkara perdata, apakah ada kemungkinan menggabungkan perkara perdata dengan sengketa TUN atau perkara pidana dengan sengketa TUN dalam hukum acara Peradilan Tata Usaha Negara hendaknya juga menjadi suatu kajian dalam pengembangan hukum administrasi di Indonesia. Mungkin sudah saatnya mulai dipikirkan kemungkinan integrasi badanbadan pengadilan dalam usalia lebih meningkatkan perlindungan hukum bagi rakyat di Indonesia.”

---

<sup>38</sup> Philipus M. Hadjon, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, (Yogyakarta : Gajah Mada University Press, 1998), hlm. 45

## **b. Alat Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah**

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.<sup>39</sup> Sedangkan Pembuktian itu sendiri menurut Bambang Waluyo merupakan :<sup>40</sup>

”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.<sup>41</sup>

Dalam hukum pembuktian terdapat beberapa beberapa teori tentang beban pembuktian yang dapat dipergunakan sebagai pedoman, antara lain yaitu :<sup>42</sup>

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

---

<sup>39</sup> Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah*, (Yogyakarta : Arloka, 2003), hlm 130

<sup>40</sup> Bambang Waluyo, *Sistem Pembuktian Dalam Peradilan Indonesia*, (Jakarta : Sinar Grafika, 1996), hlm 3

<sup>41</sup> Hari Sasangka dan Lily Rosita, *Hukum Pembuktian Dalam Perkara Pidana*, (Surabaya : Sinar Wijaya, 1996), hlm. 7

<sup>42</sup> 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), hlm. 45

- 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 ketentuan-ketentuan hukum obyektif terhadap peristiwa-peristiwa yang diajukan. Oleh karena itu penggugat harus membuktikan dan hakim tugasnya menerapkan hukum obyektif pada peristiwa tersebut;
  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.

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

Untuk keperluan pendaftaran hak :

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

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

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 penulis uraikan di atas.

Menurut pendapat penulis, pada prinsipnya pelaksanaan putusan pengadilan perdata dilaksanakan sendiri oleh para pihak berperkara, sedangkan pelaksanaan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara baru dapat dilaksanakan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia apabila dinyatakan di dalam amar putusan sebagai pihak berperkara yang harus menjalankan hukuman, dengan ketentuan sebagai berikut:

1. dalam hal Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia sebagai pihak dalam perkara perdata dan harus melaksanakan putusan sebagai hukuman maka tindak lanjut pelaksanaan baru dapat dilakukan setelah memperoleh teguran (*Aanmaning*);
2. Kewajiban memberitahukan secara tertulis mengenai isi putusan yang akan dilaksanakan kepada para pihak yang terkena dampak pelaksanaan putusan yang tidak ikut dalam perkara;
3. Tindak lanjut pelaksanaan putusan dilakukan setelah ada permohonan dari pihak yang berkepentingan yaitu pihak yang dinyatakan berhak berdasarkan putusan pengadilan atau ahli warisnya atau kuasanya yang sah atau pihak yang gugatannya dikabulkan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara.

Jika ditinjau dari aspek perbuatan hukum hak atas tanah yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah sebagai perbuatan perdata, maka gugatan terhadap tindakan hukum tersebut menurut pendapat saya adalah merupakan kompetensi peradilan umum dan karenanya harus

diajukan ke Pengadilan Negeri. Hal tersebut adalah dengan pertimbangan jika ditinjau dari aspek hukum materiil maka transaksi tersebut adalah dalam lingkup hukum perdata dan karenanya merupakan kompetensi peradilan umum.

Sertipikat tanah sebagai alat bukti yang kuat diterbitkan atau pencatatan peralihan dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan. Kepala Kantor Pertanahan diangkat oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional. Kriteria menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 *juncto* Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 *juncto* Undang Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang PERATUN mengenai Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang mengeluarkan keputusan berdasarkan wewenang yang ada padanya atau yang dilimpahkan kepadanya, yang digugat oleh orang atau badan hukum perdata.

Pengertian Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara dapat dilihat dari penjelasan Pasal 16 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 *juncto* Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 *juncto* Undang Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang PERATUN yang menyatakan bahwa :

”Tergugat adalah Badan atau pejabat Tata Usaha Negara yang mengeluarkan keputusan berdasarkan wewenang yang ada padanya atau yang dilimpahkan kepadanya, yang digugat oleh orang atau badan hukum perdata.”

Kepala Kantor Pertanahan merupakan Pejabat Tata Usaha Negara yang memperoleh wewenang atau dilimpahkan kepadanya oleh pemerintah



untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud oleh Pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyatakan :

- (1) Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintah ini atau peraturan perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada Pejabat lain.”

Dalam hal Kepala Kantor Pertanahan yang telah memperoleh wewenang atas dasar pendelegasian wewenang pemerintahan tersebut, Kepala Kantor Pertanahan menerbitkan keputusan Tata Usaha Negara yang kemudian menjadi obyek sengketa di Peradilan Tata Usaha Negara, maka Kepala Kantor Pertanahan menurut hukum harus dianggap bertanggung jawab atas terbitnya keputusan Tata Usaha Negara tersebut dan karenanya ia dapat digugat di Peradilan Tata Usaha Negara.

Putusan pengadilan dalam perkara pertanahan secara administratif dapat ditindaklanjuti pelaksanaannya apabila telah mempunyai kekuatan hukum tetap :

1. bersifat *condemnatoir* (menghukum);
2. bersifat *constitutif* (menciptakan status hukum baru).

Sesuai dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 *juncto* Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 *juncto* Undang Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang PERATUN apabila terdapat putusan yang tidak dapat dilaksanakan atau sulit dilaksanakan oleh karena bertentangan dengan peraturan

perundang-undangan pertanahan dapat diberitahukan atau diminta pendapat kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara terhadap kondisi tersebut.

Mengacu pada Keputusan Kepala BPN Nomor 34 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan khusus Nomor : 06/JUKNIS/D.V/2007 tentang Petunjuk Teknis Berperkara di Pengadilan dan Tindak Lanjut Pelaksanaan Putusan Pengadilan, putusan pengadilan yang menyangkut penerbitan dan atau pembatalan suatu hak atau pendaftaran hak atas tanah tidak dapat ditindaklanjuti pelaksanaannya apabila:

1. Putusan sama sekali tidak berhubungan dengan obyek yang dimohon pembatalan;
2. Terdapat lebih dari satu putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap atas obyek atau subyek hak atas tanah yang sama yang tidak berkaitan dan saling bertentangan, kecuali apabila amar putusan bertentangan akan tetapi di dalam pertimbangan putusan telah mempertimbangkan putusan pengadilan sebelumnya dan menilai sebagai tidak mempunyai kekuatan berlaku;
3. Amar putusan menyatakan gugatan tidak dapat diterima, karena pada putusan ini tidak menimbulkan akibat hukum apapun;
4. Amar putusan bersifat *declaratoir* karena hanya bersifat pernyataan sesuatu yang sudah jelas;
5. Obyek perkara sudah berubah status menjadi tanah Negara atau hak lain;

6. Obyek perkara sudah beralih secara sah dan sesuai prosedur dan penerima peralihan hak tidak ikut sebagai pihak dalam perkara, amar putusan tidak menghukum pihak ketiga yang tidak masuk obyek perkara, dan bukan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara;
7. Terhadap obyek yang sama masih menjadi obyek perkara lain yang belum memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap;
8. Amar putusan pengadilan tidak jelas menunjuk letak, batas dan luas tanah yang menjadi obyek perkara.

Berdasarkan ketentuan tersebut di atas, maka alasan BPN tidak dapat melaksanakan eksekusi putusan pengadilan atas karena :

4. Pihak BPN dalam hal ini Kantor Pertanahan Kota Semarang selaku pihak yang berwenang menerbitkan sertipikat hak atas tanah yang menjadi objek sengketa, bukan atau tidak menjadi pihak dalam sengketa tersebut.
5. Didalam petitum tidak meminta Tergugat untuk membantu proses balik nama atas objek sengketa dan dalam amar putusan tidak ada perintah untuk melakukan balik nama oleh BPN.
6. Didalam putusan tidak terdapat kalimat yang menyatakan bahwa Kepala kantor Pertanahan Kota Semarang wajib menerbitkan/memproses kembali 6 buah sertipikat milik Yayasan Karya Husada Semarang karena pihak Tergugat I tidak bersedia menyerahkan sertipikat asli kepada Penggugat sebagai pelaksana eksekusi putusan Nomor 102/Pdt.G/2004.PN.Smg tanggal 18 Januari 2005

Kantor Pertanahan (BPN) tidak mempunyai dasar hukum kuat untuk menerbitkan/memproses kembali sertipikat tanpa alasan yang jelas, kecuali sertipikat sebelumnya hilang dan/atau rusak atau memang dibatalkan atas dasar putusan pengadilan, yang dalam kasus ini alasan untuk menerbitkan/memproses kembali sertipikat hanya karena Tergugat tidak bersedia menyerahkan kembali sertipikat yang bersangkutan.

Pembatalan hak atas tanah dan Hak Pengelolaan merupakan suatu keputusan/ketetapan pejabat tata usaha negara (*beschikking*) berisi pemutusan, penghentian, penghapusan dan atau pengaturan kembali hubungan hukum antara subyek hak dengan tanahnya karena penerbitannya terbukti telah didasarkan pada proses/prosedur administrasi dan atau data yang tidak benar sesuai putusan lembaga peradilan yang telah berkekuatan hukum tetap atau karena cacat administrasi berdasarkan hasil penelitian menurut tata cara tertentu sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pembatalan hak atas tanah meliputi pembatalan keputusan pemberian hak, sertipikat hak atas tanah dan keputusan pemberian hak dalam rangka pengaturan penguasaan tanah.

Wewenang pemberian dan pembatalan hak atas tanah tersebut pelaksanaannya diberikan kepada aparat BPN. Penegasan ini dapat dilihat pada Pasal 2 Kepres No. 26 Tahun 1988, tentang BPN juncto Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional yang berbunyi :

“Badan Pertanahan bertugas membantu presiden dalam mengelola dan mengembangkan administrasi pertanahan baik berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria maupun peraturan perundang-undangan lain yang meliputi pengaturan, penggunaan, penguasaan, dan pemilikan tanah, pengurusan hak-hak tanah, pengukuran dan pendaftaran tanah, dan lain-lain yang berkaitan dengan masalah pertanahan berdasarkan kebijaksanaan yang ditetapkan oleh presiden”.

Merujuk pasal tersebut terlihat bahwa Badan Pertanahan Nasional merupakan unsur administrasi negara yang berwenang dalam segala hal yang berkaitan dengan masalah-masalah pertanahan.

Penetapan yang kemudian menerbitkan sertipikat hak atas tanah tersebut oleh Phillipus M. Hadjon disebut dengan keputusan tata usaha negara *konstitutif*, sedangkan yang sertipikat yang berasal dari tanah adat disebut sebagai keputusan tata usaha negara *deklaratif*.<sup>43</sup> Indroharto mengartikan *konstitutif* yaitu keputusan tata usaha negara yang melahirkan atau menghapuskan suatu hubungan hukum dan *declaratoir* yaitu untuk menetapkan mengikatnya suatu hubungan hukum.<sup>44</sup>

Apabila mengikuti pandangan tersebut, maka terhadap keputusan BPN yang bersifat *konstitutif* bila terjadi sengketa yang berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan yaitu Badan Peradilan Tata Usaha Negara, sedangkan yang bersifat *deklaratif* menjadi wewenang Badan Peradilan Umum.

---

<sup>43</sup> Phillipus M. Hadjon, *Op. Cit.*, hlm. 3

<sup>44</sup> Indroharto, *Usaha Untuk Memahami Undang-Undang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara : Buku I, Beberapa Pengertian Dasar Hukum Tata Usaha Negara*, Edisi Revisi, Cetakan Keempat, (Jakarta : Pustaka Sinar, 1993), hlm. 181

Wewenang pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah diatur oleh Permeneg Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1999, tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara *juncto* Permeneg. Agraria/Kepala BPN No. .9 Tahun 1999, tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan.

Bertitik tolak dari Pasal 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 *juncto* Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 *juncto* Undang Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang PERATUN dan dikaitkan dengan pendapat Sjachran Basah yang menyatakan bahwa yang dimaksud dengan administrasi negara yaitu semua jabatan kenegaraan yang dijabat oleh pejabat di dalam fungsinya sebagai eksekutif<sup>45</sup>, oleh karena itu dapat disebutkan bahwa BPN merupakan administrasi negara yang berkewajiban melaksanakan wewenangnya untuk mengatur, menyelenggarakan peruntukan, persediaan, pemeliharaan, menentukan hubungan hukum yang menyangkut pertanahan. Sebagai salah satu konsekuensinya menurut Antje M. Mamoen, semua keputusan atau ketetapan yang dikeluarkannya dapat disengketakan di hadapan peradilan administrasi negara, apabila menimbulkan kerugian kepada warga ataupun badan hukum perdata yang terlingkup keputusan tersebut.<sup>46</sup>

---

<sup>45</sup> Sjachran Basah, *Eksistensi dan Tolok Ukur Badan Peradilan Administrasi di Indonesia*, (Bandung : Alumni, 1984), hlm. 219

<sup>46</sup> Antje M. Ma'moen, *Kedudukan, Tugas, dan Wewenang Badan Pertanahan Nasional Ditinjau Dari Hukum Administrasi Negara*, dalam SF. Marbun dkk., (I) *Dimensi-Dimensi Hukum Administrasi Negara*, (Yogyakarta : Ull Press, Cetakan Pertama, 2001), hlm. 368

#### **D. Perlindungan Hukum Terhadap Para Pihak yang Bersengketa**

Perlindungan hukum terhadap para pihak yang bersengketa, dalam tesis ini difokuskan kepada perlindungan Penggugat selaku pemilik sah 6 (enam) sertipikat hak atas tanah yang disengketakan, hal ini dikarenakan Tergugat tidak mau menyerahkan ke-6 sertipikat tersebut.

Berdasarkan Pasal 2 UUPA Nomor 5 Tahun 1960, ditegaskan bahwa bumi, air, dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu, pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi seluruh rakyat. Hak menguasai dari negara adalah merupakan wewenang untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa tersebut; menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa; dan menentukan serta mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa. Wewenang ini digunakan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat, dalam arti kebangsaan, kesejahteraan, dan kemerdekaan dalam masyarakat dan negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur.

Hak menguasai negara meliputi semua bumi, air, dan ruang angkasa baik yang sudah hakiki oleh seseorang maupun tidak. Penguasaan tanah terhadap tanah yang sudah dipunyai orang dengan sesuatu hak, dibatasi oleh isi dari hak itu, artinya sampai seberapa negara memberikan kekuasaan

kepada seseorang yang mempunyainya untuk menggunakan haknya. Kekuasaan negara atas tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak oleh seseorang atau pihak lain adalah sangat luas dan penuh. Misalnya negara dapat memberikan tanah yang sedemikian itu kepada seseorang atau badan hukum, dengan suatu hak menurut peruntukan dan keperluannya, misalnya hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan atau hak pakai ataupun dengan memberikan hak pengelolaan pada suatu badan penguasa. Dalam pada itu, kekuasaan negara atas tanah-tanah ini pun sedikit atau banyak dibatasi pula oleh hak ulayat dari kesatuan-kesatuan masyarakat hukum sepanjang kenyataan hak ulayat itu masih ada.<sup>47</sup>

Pemberian hak atas tanah merupakan salah satu kewenangan negara dibidang pertanahan, namun demikian pemberian suatu hak atas tanah dapat dibatalkan. Menurut Pasal 104 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Pengelolaan, Pembatalan hak atas tanah meliputi pembatalan keputusan pemberian hak, sertipikat hak atas tanah dan keputusan pemberian hak dalam rangka pengaturan penguasaan tanah. Lebih lanjut ayat (2) menjelaskan, Pembatalan hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat diterbitkan karena terdapat cacat hukum administratif dalam penerbitan keputusan pemberian dan/atau sertipikat hak atas tanahnya atau melaksanakan putusan pengadilan yang

---

<sup>47</sup> *Ibid*, hlm. 6



telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Secara umum ada dua macam pembatalan Hak Atas Tanah:

1. Dilakukan sebagai pelaksanaan keputusan pengadilan, pada prinsipnya merupakan bentuk dari eksekusi administrasi berkenaan dengan status subyek dan obyek tanah sengketa, sedangkan eksekusi fisik dilakukan oleh aparat pengadilan;
2. Dilakukan karena terdapat cacat administrasi dalam proses penerbitannya, misalnya terdapat:kesalahan dalam penerapan peraturan perundang-undangan;kesalahan subyek hak;kesalahan perhitungan luas;tumpang tindih hak;kesalahan data fisik dan data yuridis;kesalahan administrasi lainnya.

Pada hakikatnya, kasus pertanahan merupakan benturan kepentingan (*conflict of interest*) di bidang pertanahan antara siapa dengan siapa, sebagai contoh konkret antara perorangan dengan perorangan; perorangan dengan badan hukum; badan hukum dengan badan hukum dan lain sebagainya.

Sehubungan dengan hal tersebut di atas, guna kepastian hukum yang diamanatkan UUPA, maka terhadap kasus pertanahan dimaksud antara lain dapat diberikan respons/reaksi/peyelesaian kepada yang berkepentingan (masyarakat dan pemerintah), berupa solusi melalui Badan Pertanahan Nasional dan solusi melalui Badan Peradilan.

Sertipikat tanah merupakan hasil akhir dari suatu proses pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh

pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan, dan teratur yang meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian 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.

Menurut A.P Parlindungan, pendaftaran tanah berasal dari kata *cadastre* (bahasa Belanda kadaster) yaitu suatu istilah teknis untuk suatu rekaman, yang menunjukkan kepada luas, nilai, dan kepemilikan (atau lain-lain atas hak) terhadap suatu bidang tanah. Pengertian lebih tegas, *cadastre* berarti alat yang tepat untuk memberikan uraian dan identifikasi dari lahan dan juga sebagai *continues recording* dari hak atas tanah.<sup>48</sup>

Sebagai dasar hukum pendaftaran tanah di Indonesia adalah Pasal 19 UUPA Nomor 5 Tahun 1960. Dalam Pasal ini diperintahkan kepada aparatur negara untuk mengadakan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia, yaitu meliputi:

- a. pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah;
- b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
- c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

---

<sup>48</sup> A.P Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia (Berdasarkan PP. 24 Tahun 1997 dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah PP. 37 Tahun 1998)*, (Bandung Mandar Maju, 1999), hal 18.

Sertipikat hak-hak atas tanah dapat berlaku sebagai bukti yang kuat sepanjang tidak ada gugatan dari pihak lain yang merasa mempunyai tanah itu. Kelemahan dari sistem publikasi negatif ini, masih dapat diatasi dengan memakai lembaga hukum yang terdapat dalam hukum adat yaitu lembaga *rechtsverwerking*, yaitu jika seseorang selama sekian waktu membiarkan tanahnya tidak dikerjakan orang lain yang memperolehnya dengan itikad baik, maka hilanglah hak pemilik semula untuk menuntut kembali tanah tersebut.

Ketentuan ini diadopsi dalam Pasal 27 UUPA yang menyatakan bahwa salah satu hapusnya hak atas tanah adalah karena ditelantarkan. Berdasarkan hal tersebut, maka kekuatan pembuktian sertipikat hak-hak atas tanah dapat meliputi dua hal, yakni:

1. sertipikat merupakan alat bukti yang kuat yang berarti selama belum dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertipikat harus diterima sebagai data yang benar sepanjang data tersebut sesuai dengan data yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan;
2. bahwa orang tidak dapat menuntut tanah yang sudah bersertipikat atas tanah orang atau badan hukum lain jika selama 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat tersebut yang bersangkutan tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan atau tidak mengajukan gugatan ke pengadilan sedangkan tanah tersebut diperoleh orang atau badan hukum lain tersebut dengan

itikad baik dan secara fisik dikuasai olehnya atau oleh orang atau badan hukum lain yang mendapat persetujuannya.

Sertipikat hak atas tanah adalah suatu produk pejabat Tata Usaha Negara (TUN), sehingga atasnya berlaku ketentuan-ketentuan Hukum Administrasi Negara. Atas perbuatan hukum dalam pembuatan sertipikat yang dilakukan oleh seseorang pejabat TUN dapat saja merupakan perbuatan yang terlingkup sebagai perbuatan yang melawan hukum. Kesalahan (*schuld*) dari pejabat TUN bisa terjadi karena kelalaian (*culpa*) maupun karena kesengajaan (*dolus*) akan menghasilkan produk hukum Sertipikat yang salah, baik kesalahan atas subjek hukum dalam sertipikat tersebut, kesalahan mana telah ditengarai dapat terjadi dalam berbagai proses pendaftaran tanah.

Kesalahan dalam pembuatan sertipikat bisa saja karena adanya unsur-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 (*onrecht matigedaad*).

Apabila perbuatan tersebut dilakukan oleh alat-alat perlengkapan negara/BPN, maka perbuatan tersebut dapat dikategorikan sebagai *onrecht matige overheidsdaad* atau penyalahgunaan kewenangan dari pejabat Tata Usaha Negara.

Berkaitan dengan pelaksanaan putusan Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 102/Pdt.G/2004.PN.Smg yang memperoleh kekuatan hukum tetap belum tentu dilaksanakan BPN yang telah disebutkan di atas mempunyai akibat hukum tersendiri bagi pihak BPN yang pada kenyataannya bukan merupakan pihak yang bersengketa.

Tidak ikutsertanya pihak BPN selama proses sengketa, membuat putusan Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 102/Pdt.G/2004.PN.Smg tidak dapat dilaksanakan, meskipun putusan hakim perdata yang pada hakekatnya hanya mempunyai kekuatan mengikat para pihak yang bersengketa.

Menurut Suparto Wijoyo dalam diktum putusan hakim perdata sering berbunyi : agar pihak-pihak tertentu, baik yang diikutsertakan pada salah satu pihak maupun yang tidak diikutsertakan, tunduk dan mentaati putusan pengadilan *om te'gehengen en te' gedogen* yang bersangkutan.<sup>49</sup> Demikian juga Indroharto membedakan kedua putusan itu dengan menegaskan bahwa kalau pada putusan pengadilan perkara perdata pada prinsipnya hanya mempunyai kekuatan mengikat antara para pihak yang bersengketa, maka putusan PTUN mempunyai daya kerja seperti suatu keputusan hukum publik yang bersifat umum yang berlaku terhadap siapapun.<sup>50</sup>

---

<sup>49</sup> Suparto Wijoyo, *Karakteristis Hukum Acara Peradilan Administrasi*, (Surabaya : Airlangga University Press 1997). Hal. 75

<sup>50</sup> Indroharto, *Usaha Untuk Memahami Undang-Undang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara : Buku I, Beberapa Pengertian Dasar Hukum Tata Usaha Negara*, Edisi Revisi, Cetakan Keempat (Jakarta : Pustaka Sinar, 1993), Hal 29

Konsekuensi hukum atas putusan Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 102/Pdt.G/2004.PN.Smg yang meminta BPN menerbitkan/memproses ulang 2 sertipikat Yayasan Perguruan Tinggi Karya Husada agaknya berbeda dengan konsekuensi hukum atas keputusan BPN. Penerbitan keputusan pembatalan pemberian hak atas tanah oleh BPN masih dapat diajukan gugatan oleh pihak ketiga yang merasa dirugikan haknya atas keputusan tersebut, oleh karena Keputusan BPN itu termasuk KTUN yang dalam rumusan Pasal 1 ayat (3) UU Peratun disebutkan :

“Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkrit, individual dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata, dengan ketentuan pengajuan gugatan tenggang waktunya tidak lebih dari sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkankannya Keputusan BPN sesuai Pasal 55 UU Peratun, namun apabila tenggang waktu tersebut dilewati gugatan dapat diajukan melalui Peradilan Umum.”

Perbedaannya terletak pada penerapan Pasal 129 ayat (3) dan (4) Permeneg Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan yang merupakan wewenang BPN untuk tidak melaksanakan amar putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap, oleh karena itu Menteri dapat mohon fatwa kepada Mahkamah Agung. Perbedaan lainnya selama proses permohonan pembatalan melalui BPN, pihak yang memegang keputusan pemberian hak atas tanah atau Sertipikat masih dapat mengalihkan

hak atas tanahnya kepada pihak lain dan menjaminkan tanahnya kepada pihak bank atau kreditur lainnya.

Konsekuensi hukum ini sebagai akibat pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah oleh dua badan negara yang berbeda. Disatu sisi pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah dapat diajukan gugatan di muka lembaga peradilan dan disisi lain pembatalannya dapat melalui lembaga eksekutif, yaitu BPN, padahal corak sengketa pertanahan itu bervariasi.

Hukum 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 .<sup>51</sup>

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

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

---

<sup>51</sup> 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), hlm. 1

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.<sup>52</sup>

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.<sup>53</sup>

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 ?.

---

<sup>52</sup> Sonny Djoko M, *Wawancara*, Kabid Pengkajian, Penanganan Sengketa dan Konflik Kanwil BPN Propinsi Jawa Tengah, (Semarang, 15 Pebruari 2011)

<sup>53</sup> Theo Huijbers, *Filsafat Hukum*, (Yogyakarta : Kanisius, 1995), hlm. 119



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.<sup>54</sup>

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.

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.

Berdasarkan kepemilikannya tersebut, ia dapat bertindak dengan tanpa mendapat hukuman atau hakim tidak dapat membatalkan perbuatan yang dilakukannya tersebut. Hak-hak subyek hukum atas suatu bidang tanah dengan alai bukti berupa suatu sertipikat harus dilindungi mengingat sertipikat

---

<sup>54</sup> Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, (Jakarta : Chandra Pratama, 1996), hlm. 134-135

hak atas tanah adalah bukti tertulis yang dibuat oleh Pejabat Umum yang berwenang. Oleh karenanya 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.<sup>55</sup>

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.<sup>56</sup>

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 tanah dalam konstruksi yuridisnya merupakan suatu dokumen

---

<sup>55</sup> Boedi Djatmiko, *Sertipikat dan Kekuatan Pembuktiannya*, [www.tripod.com](http://www.tripod.com). Online internet tanggal 31 Januari 2011.

<sup>56</sup> Boedi Harsono, *Op. Cit.* hlm. 286

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 BPN-RI didalamnya memuat data fisik dan yuridis.<sup>57</sup>

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.<sup>58</sup>

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?

---

<sup>57</sup> Irawan Soerodjo, *Op. Cit.* hlm. 50

<sup>58</sup> Maria S.W. Sumardjono. *Kebijakan Tanah: Antara Regulasi dan Implementasi*, cetakan 1, (Jakarta : Kompas, 2001). hlm. 45

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

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".<sup>59</sup>

Menurut pendapat penulis, 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 (PPAT).

Sertipikat (hak atas tanah) merupakan produk hukum yang diterbitkan oleh BPN-RI 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

---

<sup>59</sup> Maria SW, Soemardjono, *Op. Cit*, hlm 50

perundang-undangnya 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 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 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.

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.



## BAB IV

### PENUTUP

#### A. Simpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan ada bab sebelumnya, maka dapat disimpulkan bahwa :

1. Pelaksanaan putusan pengadilan atas sengketa tanah yang bersifat *declaratoir*, apabila dikaitkan dengan amar putusannya, memang putusan tersebut bersifat kondemnator karena menghukum tergugat untuk mengembalikan ke-6 sertipikat hak atas tanah yang disengketakan, namun dalam pelaksanaan eksekusinya meminta pihak Kantor Pertanahan Kota Semarang untuk menerbitkan/memproses kembali 6 (enam) sertipikat milik Yayasan Perguruan Tinggi Karya Husada karena Pihak Tergugat tidak bersedia menyerahkan kembali, maka hal tersebut hanya bersifat deklarator, bukan *condemnatoir* dan oleh karena itu putusan tersebut tidak dapat dieksekusi (*noneksekutabel*).

Hal ini tidak demikian halnya mengenai putusan yang bersifat deklarator dalam perkara kontentiosa. Sifat deklaratoir yang terdapat dalam putusan perkara kontentiosa dapat berubah menjadi putusan yang berkekuatan eksekusi dengan "bantuan gugatan baru". Tegasnya putusan perkara kontentiosa yang bersifat deklarator dapat diubah dengan jalan

mengajukan gugatan baru yang meminta supaya putus deklaratator tersebut dieksekusi

2. Alasan BPN tidak dapat melaksanakan eksekusi Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 102/Pdt.G/2004.PN.Smg atas sengketa tanah yang bersifat *declaratoir*, dilihat dari hukum tanah nasional karena :
  - a. Pihak BPN dalam hal ini Kantor Pertanahan Kota Semarang selaku pihak yang berwenang menerbitkan sertipikat hak atas tanah yang menjadi objek sengketa, bukan atau tidak menjadi pihak dalam sengketa tersebut.
  - b. Didalam petitum tidak meminta Tergugat untuk membantu proses balik nama atas objek sengketa dan dalam amar putusan tidak ada perintah untuk melakukan balik nama oleh BPN.
  - c. Didalam putusan tidak terdapat kalimat yang menyatakan bahwa Kepala kantor Pertanahan Kota Semarang wajib menerbitkan/memproses kembali 6 buah sertipikat milik Yayasan Karya Husada Semarang karena pihak Tergugat I tidak bersedia menyerahkan sertipikat asli kepada Penggugat sebagai pelaksana eksekusi putusan Nomor 102/Pdt.G/2004.PN.Smg tanggal 18 Januari 2005

Kantor Pertanahan (BPN) tidak mempunyai dasar hukum kuat untuk menerbitkan/memproses kembali sertipikat tanpa alasan yang jelas sebagaimana diatur dalam Romawi V angka 4 huruf d Keputusan Kepala BPN Nomor 34 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan

Penyelesaian Masalah Pertanahan khusus Nomor : 06/JUKNIS/D.V/2007 tentang Petunjuk Teknis Berperkara di Pengadilan dan Tindak Lanjut Pelaksanaan Putusan Pengadilan, putusan pengadilan yang menyangkut penerbitan dan atau pembatalan suatu hak atau pendaftaran hak atas tanah tidak dapat ditindaklanjuti pelaksanaannya apabila “Amar putusan bersifat *declaratoir* karena hanya bersifat pernyataan sesuatu yang sudah jelas”, kecuali sertipikat sebelumnya hilang dan/atau rusak atau memang dibatalkan atas dasar putusan pengadilan, yang dalam kasus ini alasan untuk menerbitkan/memproses kembali sertipikat hanya karena Tergugat tidak bersedia menyerahkan kembali sertipikat yang bersangkutan.

3. Perlindungan hukum terhadap para pihak yang bersengketa, dalam hal ini Penggugat selaku pemilik sah 6 (enam) sertipikat hak atas tanah yang disengketakan, hal ini dikarenakan Tergugat tidak mau menyerahkan ke-6 sertipikat tersebut, bahwa 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. Konsepsi hukumnya sertipikat hak atas tanah merupakan tanda bukti yang diterbitkan oleh lembaga hukum yang berwenang (BPN), 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.

## **B. Saran**

Berdasarkan kesimpulan dari uraian dalam pembahasan sesuai dengan masalah yang diteliti, maka saran yang dapat diberikan adalah :

1. Sebaiknya wewenang BPN hanya pada menemukan dan menentukan kriteria cacat hukum administrasi saja, sedangkan proses penyelesaian pembatalannya tetap diajukan melalui Badan Peradilan Tata Usaha Negara. Anotasinya, semua sengketa hukum antara pihak-pihak penyelesaiannya merupakan wewenang Badan Peradilan;
2. Hendaknya dalam menyelesaikan sengketa yang berkaitan dengan hak atas tanah baik yang melibatkan BPN ataupun tidak, lebih mengutamakan proses musyawarah mufakat yang dalam hal ini diimplementasikan melalui mediasi.

Secara prinsip bentuk penyelesaian sengketa dengan menggunakan lembaga mediasi adalah merupakan terjemahan dari Karakter budaya bangsa Indonesia yang selalu mengedepankan semangat kooperatif. Semangat Kooperatif sudah mengakar sehingga nuansa musyawarah selalu dihadirkan dalam setiap upaya menyelesaikan setiap sengketa

dalam masyarakat melalui upaya musyawarah untuk mencapai mufakat, sehingga dalam penyelesaian kasus ini pihak tergugat mau menyerahkan kembali ke-6 sertipikat yang dikuasainya kepada penggugat tanpa melibatkan BPN untuk menerbitkan sertipikat baru.

## Daftar Pustaka

### A. Buku-buku

- A. Pitlo, 1978. *Pembuktian dan Daluarsa Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Belanda*, Intermedia, Jakarta.
- AP. Parlindungan, 1998, *Komentor Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah*, CV. Mandar Maju, Bandung.
- , 1999, *Pendaftaran Tanah di Indonesia (Berdasarkan PP. 24 Tahun 1997 dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah PP. 37 Tahun 1998)*, CV. Mandar Maju, Bandung.
- Achmad Ali, 1996. *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Chandra Pratama, Jakarta.
- Ali Achmad Chomzah, 2002. *Hukum Pertanahan; Pemberian Hak Atas Tanah Negara, Sertipikat dan Permasalahannya*. Prestasi Pustaka, Jakarta.
- Antje M. Ma'moen, 2001. *Kedudukan, Tugas, dan Wewenang Badan Pertanahan Nasional Ditinjau Dari Hukum Administrasi Negara*, dalam SF. Marbun dkk., (I) *Dimensi-Dimensi Hukum Administrasi Negara*, UII Press, Cetakan Pertama, Yogyakarta.
- Bambang Waluyo, 1996. *Sistem Pembuktian Dalam Peradilan Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Boedi Harsono, 2000 *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, cet. Ke 7, Djambatan, Jakarta.
- Departemen Pendidikan Dan Kebudayaan, 1990. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. (Jakarta : Balai Pustaka,1990),
- Hari Sasangka dan Lily Rosita, *Hukum Pembuktian Dalam Perkara Pidana*, Sinar Wijaya, Jakarta.
- Indroharto, 1993. *Usaha Untuk Memahami Undang-Undang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara : Buku I, Beberapa Pengertian Dasar Hukum Tata Usaha Negara*, Edisi Revisi, Cetakan Keempat, Pustaka Sinar, Jakarta.

- Irawan Soehartono, 1999, *Metode Penelitian Sosial Suatu Teknik Penelitian Bidang Kesejahteraan Sosial Lainnya*, Remaja Rosda Karya, Bandung.
- Irawan Soerodjo, 2003, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia*, Arloka, Surabaya.
- M. Yahya Harahap. 2006. *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*. Sinar Grafika. Jakarta.
- Mahadi, 1983. *Hukum Benda dalam Sistem Hukum Perdata Nasional*, BPHN, Bina Cipta, Bandung.
- Maria S.W. Sumardjono. 2001, *Kebijakan Tanah: Antara Regulasi dan Implementasi*, cetakan 1, Kompas, Jakarta.
- Martiman Prodjohamidjojo, 1997. *Hukum Pembuktian Dalam Sengketa Tata Usaha Negara*, Pradnya Paramita, Jakarta.
- Pedoman Penulisan Usulan Penelitian dan Tesis, 2001. Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro, Semarang.
- Philipus M. Hadjon, 1985. *Pengertian Dasar Tentang Tindak Pemerintahan*, Copy-Perc&stencil Jumali, Surabaya.
- , 1998. *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta.
- R. Subekti, 1977. *Hukum Acara Perdata*, BPHN, Jakarta.
- Ronny Hanitijo Soemitro, 1988, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Rachmadi Usman, 2003. *Pilihan Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan*, PT. Citra Aditya Bhakti, Bandung.
- Ramelan Surbakti, 1992. *Memahami Ilmu Politik*, Gramedia Widiasarana Indonesia, Jakarta.
- Rusmadi Murad, 1991, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, CV. Mandar Maju, Bandung.
- S.N. Kartikasari (Penyunting), 2000. *Mengelola Konflik: Ketrampilan & Strategi Untuk bertindak*, The British Council, Jakarta.

- Satjipto Rahardjo, 1991, *Ilmu Hukum*, CV. Mandar Maju, Bandung.
- Sjachran Basah, 1984. *Eksistensi dan Tolok Ukur Badan Peradilan Administrasi di Indonesia*, Alumni, Bandung.
- Soerjono Soekanto, 1986. *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, 1985, *Penelitian Hukum Normatif-Suatu Tinjauan Singkat*, Rajawali Press, Jakarta.
- Sudikno Mertokusumo.1998. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Liberty Yogyakarta.
- Susanti Adi Nugroho, 2009. *Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Edisi Pertama, Cetakan ke-1, Telaga Ilmu Indonesia, Jakarta.
- Suparto Wijoyo, 1997, *Karakteristik Hukum Acara Peradilan Administrasi*, Airlangga University Press, Surabaya.
- Theo Huijbers, 1995. *Filsafat Hukum*, Kanisius, Yogyakarta.
- Wildan Suyuthi. 2004. *Sita dan Eksekusi Praktek Kepustakaan Pengadilan*. PT. Tatanusa. Jakarta.

## **B. Artikel dan Makalah**

- Boedi Djatmiko, *Sertipikat dan Kekuatan Pembuktiannya*, [www.tripod.com](http://www.tripod.com). Online
- Maria SW Sumardjono, *Kepastian Hukum Dalam Pendaftaran Tanah dan Manfaatnya Bagi Bisnis Perbankan dan Properti*, (makalah disampaikan dalam Seminar Kebijakan Nuru Di Bidang Pertanahan, Dampak dan Peluang Bagi Bisnis Properti dan Perbankan, Jakarta 6 Agustus 1997),
- Syafruddin Kalo, "Aspek dan Implikasi Hukum dalam Pendaftaran Tanah dan Penertiban Sertifikat Hak-Hak atas Tanah". [www.hukumonline.com](http://www.hukumonline.com).



### **C. Peraturan Perundang-undangan**

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

Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung;

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985;

Undang-Undang Nomor 8 tahun 2004 tentang Peradilan Umum;

Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 tentang Perubahan kedua Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung;

Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman;

Undang-Undang Nomor 49 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum;

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional,

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Permasalahan Pertanahan;

Putusan Nomor 102/Pdt.G/2004.PN.Smg tanggal 18 Januari 2005;

Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor 150.Pdt/2005/PT.Smg tanggal 3 Agustus 2005;

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 807K/Pdt/2006 tanggal 14 Agustus 2006.