



ANALISIS YURIDIS PENYEBAB TIMBULNYA SERTIPIKAT
GANDA ATAS SATU BIDANG TANAH DI KABUPATEN PONTIANAK
(Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Mempawah
Nomor : 52/PDT.G/2000/PN.MPW)

TESIS

Disusun

Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Derajat S2
Program Studi Magister Kenotariatan

Oleh :

Dame Artauli Simorangkir
NIM 11010210400059

PEMBIMBING :

Ana Silviana, SH, M.Hum

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2012

ANALISIS YURIDIS PENYEBAB TIMBULNYA SERTIPIKAT
GANDA ATAS SATU BIDANG TANAH DI KABUPATEN PONTIANAK
(Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Mempawah
Nomor : 52/PDT.G/2000/PN.MPW)

Disusun Oleh :

Dame Artauli Simorangkir
NIM 11010210400059

Dipertahankan di depan Dewan Penguji

Pada tanggal 2 April 2012

Tesis ini telah diterima
Sebagai persyaratan untuk memperoleh gelar
Magister Kenotariatan

Pembimbing,

Mengetahui,
Ketua Program
Magister Kenotariatan
Universitas Diponegoro

Ana Silviana, SH, M.Hum
NIP 19641118 1993 032 001

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

PERNYATAAN

Saya yang bertandatangan dibawah ini :

Nama : Dame Artauli Simorangkir

NIM : 11010210400059.

Dengan ini menyatakan sebagai berikut :

1. Tesis ini adalah hasil pekerjaan saya sendiri dan didalam tesis ini tidak terdapat karya orang lain yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar di Perguruan Tinggi, Lembaga Pendidikan manapun. Pengambilan karya orang lain dalam tesis ini dilakukan dengan menyebut sebagaimana tercantum dalam Daftar Pustaka.
2. Tidak berkeberatan untuk dipublikasikan oleh Universitas Diponegoro, Semarang, dengan sarana apapun, baik seluruhnya atau sebagian untuk kepentingan akademik/ilmiah yang sifatnya non komersial.

Semarang, 2 April 2012.

Penulis,

Dame Artauli Simorangkir

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Tuhan Yang Maha Esa, atas segala berkat dan karunia-Nya, sehingga tesis yang berjudul **“Analisis Yuridis Penyebab Timbulnya Sertipikat Ganda Atas Satu Bidang Tanah Di Kabupaten Pontianak (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Mempawah Nomor : 52/PDT.G/2000/PN.MPW),** dapat penulis selesaikan. Penulis menyadari bahwa tesis ini masih jauh dari kesempurnaan, karena keterbatasan pengetahuan dan kemampuan yang dimiliki penulis, untuk itu penulis mengharapkan segala kritik dan saran untuk memperbaiki dan menyempurnakan tesis ini.

Pada kesempatan ini penulis juga menyampaikan rasa terima kasih dengan ketulusan hati kepada semua pihak yang telah membantu dalam penulisan tesis ini, rasa terima kasih ini penulis ucapkan kepada :

1. Prof. Sudharto P Hadi, MES, Ph.D, selaku Rektor Universitas Diponegoro Semarang.
2. Prof. Dr. dr Anies, M.Kes. Sp.KK, selaku Direktur Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang.
3. Prof. Dr. Yos Johan Utama, SH, M.Hum, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang.
4. Bapak H. Kashadi, SH, MH, selaku Ketua Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
5. Prof. Dr. Budi Santoso, SH, MS, selaku Sekretaris Bidang Akademik Program Pascasarjana Magister Kenotariat Universitas Diponegoro

Semarang.

6. Prof. Dr. Suteki, SH, M.Hum, selaku Sekretaris Bidang Keuangan Program Pascasarjana Magister Kenotariat Universitas Diponegoro Semarang dan selaku Dosen Wali penulis.
7. Ibu Ana Silviana, SH, M.Hum, selaku pembimbing yang dengan ikhlas meluangkan waktu, tenaga dan pikiran dalam memberikan pengarahan, masukan-masukan serta kritik yang membangun dalam penulisan tesis ini.
8. Prof. Dr. Liliana Tedjosaputro, SH.,MH,MM, selaku Dosen penguji tesis Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
9. Dr. Edhit Ratna, SH.,M.Kn, selaku Dosen penguji tesis Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
10. Segenap dosen Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
11. Bapak Nuzirman, A.Ptnh, selaku Koordinator Sengketa Konflik dan Perkara Kantor Pertanahan Kabupaten Pontianak.
12. Kedua orang tuaku tercinta Bapak M. Simorangkir dan Ibu Martalina Tambunan yang dengan ketulusan hati dan doa, dukungan dan kasih sayangnya selama ini sehingga penulis dapat menyelesaikan studi dengan tepat waktu.
13. Kedua mertuaku tercinta Bapak T. Simanungkalit dan Ibu N.

Situmeang, yang dengan ketulusan hati dan doa, dukungan dan kasih sayangnya selama ini sehingga penulis dapat menyelesaikan studi dengan tepat waktu.

14. Suamiku tercinta Jahotmer Simanungkalit, SH.,M.Kn, yang selalu mendukung, memberikan semangat dan doa serta perhatian. Juga untuk anak-anakku tersayang Jessica Priscilla Simanungkalit dan Ivan Christian Simanungkalit, yang sangat mengerti terhadap penulis walaupun sering ditinggal di Pontianak.

15. Adek-adekku yang selalu mendukung dalam segala hal “Thanks For Everything”.

16. Teman-teman seperjuanganku di Magister Kenotariatan Undip Kelas B3 M.Kn Undip 2010 “Good Luck My Best Friends”.

17. Para pihak yang telah membantu penulis baik secara langsung atau tidak langsung yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Akhir kata, penulis berharap semoga tesis ini dapat memberikan manfaat kepada semua yang membutuhkan.

Semarang, April 2012

Dame Artauli Simorangkir

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
PERNYATAAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
DAFTAR ISI	vii
ABSTRAK	xi
ABSTRACT	xii
BAB I : PENDAHULUAN	1
A. Latar belakang	1
B. Perumusan Masalah	9
C. Tujuan Penelitian	10
D. Manfaat Penelitian	10
E. Kerangka Pemikiran	11
1. Kerangka Konseptual	11
2. Kerangka Teoritik	12
F. Metode Penelitian	22
1. Metode Pendekatan	22
2. Spesifikasi Penelitian	22
3. Jenis dan Sumber Data	23

4. Subjek dan Objek Penelitian	23
a. Subjek Penelitian	23
b. Objek Penelitian	24
5. Teknik Pengumpulan Data	25
a. Studi Dokumen	25
b. Wawancara	26
6. Teknik Analisis Data	27
BAB II : TINJAUAN PUSTAKA	28
A. Pengertian Dan Tujuan Pendaftaran Tanah	28
1. Pengertian Pendaftaran Tanah	28
2. Dasar Hukum/Landasan Pokok Pengaturan Tentang Pendaftaran Tanah	30
3. Tujuan Diselenggarakan Pendaftaran Tanah	33
4. Asas Dan Sistim Pendaftaran Tanah	36
a. Asas Pendaftaran Tanah	36
b. Sistim Pendaftaran Tanah	37
1) Sistim Pendaftaran Akta (<i>Registration of Deeds</i>)	38
2) Sistim Pendaftaran Hak (<i>Registration of Title</i>) ...	39
3) Sistim Pendaftaran Tanah Yang Dianut Oleh UUPA Jo PP Nomor 24 Tahun 1997.....	39
4) Sistim Publikasi Pendaftaran Tanah	40
a. Sistim Publikasi Positif	41
b. Sistim Publikasi Negatif	43

c. Sistim Publikasi Pendaftaran Tanah di	
Indonesia	45
B. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah	46
1. Kegiatan Pendaftaran Tanah	46
2. Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah	58
C. Sertipikat Tanah Sebagai Tanda Bukti Hak	60
1. Pengertian Sertipikat Hak Atas Tanah	60
2. Pengertian Sertipikat Ganda	63
3. Kekuatan Pembuktian Sertipikat	65
BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	69
A. Pertimbangan Hakim dalam memutus perkara	
sertipikat ganda atas satu bidang tanah, dalam	
Putusan Pengadilan Negeri Mempawah tanggal 19 April	
2001 Nomor 52/PDT.G/2000/PN.MPW	69
1. Kasus Posisi	69
2. Pertimbangan Hakim	88
3. Putusan Hakim	107
B. Faktor-faktor yang Menyebabkan Terjadinya	
Sertipikat Ganda Atas Satu Bidang Tanah	115
a. Faktor-faktor Penyebab Terjadinya Sertipikat Ganda	
di Kantor Pertanahan Kabupaten Pontianak	115
b. Faktor-faktor Terjadinya Sertipikat Ganda dalam	
Kasus Putusan Pengadilan Negeri Mempawah	

Nomor 52/PDT.G/2000/PN.MPW	117
c. Upaya-upaya Yang Dilakukan Kantor Pertanahan Kabupaten Pontianak Untuk Mencegah Timbulnya Sertipikat Ganda	122
BAB IV : P E N U T U P	128
A. Kesimpulan	128
B. Saran	130
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	

ABSTRAK

Analisis Yuridis Penyebab Timbulnya Sertipikat Ganda Atas Satu Bidang Tanah di Kabupaten Pontianak (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Mempawah Nomor 52/PDT.G/2000/PN.MPW)

Sertipikat Ganda adalah sertipikat yang menguraikan satu bidang tanah yang sama, dengan demikian satu bidang tanah diuraikan dalam 2 (dua) sertipikat atau lebih yang berlainan datanya. Sertipikat ganda sering terjadi karena Kantor Pertanahan belum memiliki peta dasar, adanya itikad tidak baik dari pemilik tanah karena letak tanah yang ditunjukkan pada waktu pengukuran berbeda dengan alas hak yang dimiliki.

Tujuan penelitian ini adalah 1) untuk mengetahui pertimbangan hakim dalam memutuskan perkara sertipikat ganda atas satu bidang tanah, dalam Putusan Pengadilan Negeri Mempawah tanggal 19 April 2001 Nomor : 52/PDT.G/2000/PN.MPW, 2) untuk mengetahui faktor-faktor penyebab timbulnya sertipikat ganda atas satu bidang tanah, 3) untuk mengetahui upaya-upaya yang dilakukan Kantor Pertanahan Kabupaten Pontianak untuk mencegah timbulnya sertipikat ganda.

Penelitian ini menggunakan pendekatan secara *Yuridis Normatif*, yakni penelitian hukum yang didasarkan pada penelitian kepustakaan atau penelitian data sekunder untuk memahami bahan-bahan hukum yang mencakup asas-asas hukum, kaidah-kaidah hukum, peraturan perundang-undangan.

Dari hasil penelitian dapat diketahui bahwa 1) yang menjadi pertimbangan hakim adalah mengenai letak tanah yang terdapat dalam alas hak dengan yang ditunjukkan oleh pemohon berbeda sehingga terjadi tumpang tindih, 2) faktor penyebab diterbitkannya sertipikat ganda oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pontianak adalah karena tidak telitinya pada waktu pengukuran mengenai letak tanah dengan alas hak yang digunakan dalam permohonan sertipikat, 3) upaya yang dilakukan Kantor Pertanahan untuk mencegah sertipikat ganda adalah menyediakan peta dasar atas tanah baik yang sudah bersertipikat maupun yang belum bersertipikat.

Untuk menghindari terjadinya sertipikat ganda, perlu ditingkatkan Sumber Daya Manusia (SDM) pegawai Kantor Pertanahan dan peningkatan kedisiplinan petugas yang melakukan pengukuran sebab hasil dari pengukuran tersebut adalah merupakan hal yang sangat penting untuk penerbitan sertipikat. Di samping itu perlu tersedianya peralatan yang lebih canggih seperti GPS (Global Positioning System) terutama yang dibutuhkan untuk pengukuran di lapangan.

Kata Kunci : *Sertipikat Ganda, Penyebabnya, Upaya Pencegahannya*

ABSTRACT

Juridical Analysis of The Cause of Double Certificate For One Area of Land In Pontianak Regency (A Case Study of Regional Court Sentence In Mempawah No. 52/PDT.G/2000/PN.MPW)

Double certificate is a certificate that describes one similar area of land, therefore one area of land is described in two certificates or more than one certificate with different data. Double certificate can often happen because the Land Affair Office does not have the basic map, there is a good intention from the owner of the land because the location of the land showed in measurement is different from the base of the owned right.

The purpose of this research are 1) to know the judge consideration in deciding a double certificate case of one area of land, in Regional Court Sentence in Mempawah on April 19th 2001 No. 52/PDT.G/2000/PN.MPW, 2) to know the cause of double certificate of one area of the land, 3) to know the efforts done by the land Affair Office of Pontianak regency to prevent double certificate.

This research uses normative juridical approach, that is law research based on literature research of secondary data research to comprehend law material that consists of law principles, legal norms, and legislative rules.

From the result of the research, it can be known that 1) the judge consideration is about the location of the land in the right base shown by the supplicant is different so there is an overlap, 2) the factor that causes double certificate issue by Land Affair Office of Pontianak Regency is that it is not accurate when measuring the location of the land with the right base used in certificate appeal 3) the efforts done by Land Affair Office to prevent double certificate is to provide the basic map of a certificated land or un certificated land.

To avoid double certificate, it is important to improve human resources of the Land Affair Office employees and the discipline improvement of the officer who measures the land because the result of the measurement is important to issue the certificate. Besides, the availability of sophisticated equipment needed for measurement in the field is also important.

Keywords : *double certificate, the cause of double certificate, the efforts to prevent double certificate.*

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Negara Indonesia sedang berkembang dan membangun, sehingga peranan tanah bagi pemenuhan berbagai keperluan dalam pembangunan akan meningkat, baik sebagai tempat bermukim maupun untuk kegiatan usaha. Sehubungan dengan itu akan meningkat pula kebutuhan akan dukungan berupa jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Untuk tercapainya jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan pertama-tama yang harus diperhatikan adalah tersedianya perangkat hukum tertulis, lengkap dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten.¹

Selain tersebut di atas yang kedua adalah untuk mengurangi terjadinya sengketa atas tanah, diperlukan juga terselenggaranya pendaftaran tanah yang efektif bagi para pemegang hak atas tanah. Hal ini bertujuan agar para pemegang hak atas tanah dengan mudah membuktikan haknya atas tanah yang dikuasainya dan bagi para pihak yang berkepentingan seperti calon pembeli atau kreditur dapat memperoleh keterangan yang diperlukan mengenai tanah yang menjadi objek perbuatan hukum yang akan dilakukan.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (LN 1960-104) yang kemudian mendapat sebutan

¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah)*, cet. Kesembilan belas, (Jakarta :Djambatan, 2008), hlm.553.

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), merupakan landasan yuridis bagi pelaksanaan dan penyelesaian masalah-masalah bidang pertanahan di Indonesia dan sampai sekarang dianggap masih relevan untuk mengatur bidang pertanahan di Indonesia.

Pasal 19 UUPA, memuat ketentuan pokok tentang pentingnya mengadakan pendaftaran tanah dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dan kepastian hak. Untuk itu oleh pemerintah diadakan Pendaftaran Tanah di Wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dalam peraturan pemerintah, dengan tujuan agar seluruh tanah wilayah Indonesia diselenggarakan Pendaftaran Tanah yang bersifat *recht kadaster* yaitu suatu pendaftaran tanah yang bertujuan untuk menjamin kepastian hukum juga merupakan alat pembuktian yang kuat.²

Aturan dasar tersebut kemudian ditindak lanjuti dengan dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1960 tentang Pendaftaran Tanah. Namun kenyataannya pendaftaran tanah yang diselenggarakan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 belum cukup memberikan hasil yang memuaskan, karena banyaknya kendala yang timbul di lapangan antara lain kecilnya peran serta masyarakat dalam pelaksanaan pendaftaran tanah, kurangnya anggaran, terbatasnya tenaga ahli dan luasnya tanah yang tersebar di wilayah Republik Indonesia.

² Bachsan Mustafa, *Hukum Agraria Dalam Persepektif* (Bandung : Remadja Karya C.V., 1988), hlm. 49.

Dengan mengikuti perkembangan yang terjadi di Indonesia, pemerintah melihat bahwa Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 perlu diadakan penyempurnaan, sehingga diterbitkannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang merupakan hasil revisi dan perubahan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah yang dimuat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961. Hal ini merupakan upaya dari pemerintah bahwa Pendaftaran Tanah sangat penting dan diharapkan dapat mengurangi terjadinya konflik atau sengketa dibidang pertanahan.

Namun tidak dapat dipungkiri, sengketa tentang tanah akhir-akhir ini tetap meningkat, sekalipun peraturan sudah mengatur sedemikian rupa akan tetapi tetap banyak terjadi sengketa tanah. Hal tersebut banyak faktor penyebabnya, baik itu karena ada itikad yang tidak baik dari orang-orang tertentu, dan juga pejabat yang berwenang untuk menerbitkan sertipikat yaitu Kantor Pertanahan setempat, yang tidak melaksanakan tugasnya dengan benar.

Sengketa pertanahan merupakan gejala yang sama sekali tidak bisa diabaikan dan harus diselesaikan sesuai dengan aturan-aturan yang berlaku. Salah satu jenis permasalahan yang sering terjadi yaitu terdapatnya dua atau lebih sertipikat hak atas tanah atas satu bidang tanah, jelas hal ini akan menimbulkan persengketaan antara para pemegang hak, karena dapat merugikan orang yang benar-benar

mempunyai hak atas tanah tersebut.

Sertipikat ganda (double) adalah munculnya/terbitnya sertipikat lebih dari satu yang menguraikan satu bidang tanah yang sama. Yang benar adalah atas satu bidang tanah hanya dapat diterbitkan satu sertipikat. Apabila terbit dua sertipikat atau lebih atas satu bidang tanah, tentu akan terdapat perbedaan-perbedaan, baik dari data yuridisnya maupun data fisiknya.

Data Fisik adalah data yang menguraikan keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya.³ Perbedaan yang berkaitan dengan data fisik mungkin terjadi dalam sengketa sertipikat ganda, yaitu perbedaan-perbedaan mengenai luas tanah maupun batas-batas tanah kerap kali ditemui.

Data Yuridis adalah data yang menguraikan keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.⁴ Dalam hal terjadi sengketa sertipikat ganda data yuridisnya akan berbeda yaitu nama pemegang sertipikat yang satu dengan pemegang sertipikat yang lain akan berbeda, padahal kedua sertipikat tersebut menunjuk pada satu bidang tanah yang

³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya)*, Cet. keduabelas (edisi revisi), (Jakarta : Djambatan, 2008), hlm. 472.

⁴ *Ibid.*, hlm. 472.

sama. Karena itulah, dalam sengketa sertipikat ganda atau tumpang tindih kepemilikan atas suatu tanah dapat meliputi seluruh maupun sebagian bidang tanah.

Pada kasus sertipikat ganda yang terjadi di Kabupaten Pontianak dengan kasus Putusan Pengadilan Negeri Mempawah tanggal 19 April 2001 Nomor 52/PDT.G/2000/PN.MPW, yang menjadi penelitian dalam pembuatan tesis ini, secara garis besar dapat dikemukakan bahwa faktor utama penyebab terjadinya sengketa tersebut adalah karena di Kantor Pertanahan setempat belum tersedianya peta dasar pendaftaran tanah, sehingga atas tanah yang telah terbit sertipikat tidak ada dalam peta. Seperti sertipikat Hak Milik Nomor 401/Desa Sungai Raya, yang terbit pada tanggal 7 April 1975. Kemudian pada tanggal 26 Juli 1999 terbit lagi sertipikat di atas tanah yang sama yaitu sertipikat Hak Milik Nomor 17359/Desa Sungai Raya.

Disamping belum tersedianya peta dasar pendaftaran tanah pada Kantor Pertanahan setempat, juga adanya pemalsuan surat atau akta otentik yaitu berupa Surat Ukur sebagai kelengkapan buku tanah yang dilakukan oleh oknum pejabat Kantor Pertanahan Kabupaten Pontianak, yaitu dalam hal adanya permohonan untuk penggantian sertipikat dari pemilik sertipikat Hak Milik Nomor 401/Desa Sungai Raya, dengan alasan karena sertipikat tersebut hilang.

Setelah adanya permohonan untuk penggantian sertipikat tersebut, selanjutnya pihak Kantor Pertanahan memproses dan meneliti, dalam waktu memproses sertipikat pengganti tersebut, pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Pontianak sebenarnya telah menemukan kejanggalan-kejanggalan atau sudah mengetahui bahwa antara sertipikat Hak Milik nomor 401/Desa Sungai Raya dengan sertipikat Hak Milik Nomor 17359/Desa Sungai Raya ternyata adalah tumpang tindih pada satu bidang tanah. Hal ini diketahui dari data fisik yaitu gambar situasi dan dari tanah yang berbatasan adalah sama dan telah dilakukan peninjauan ke lapangan ternyata tanahnya adalah sama.

Pada waktu adanya pengumuman dalam surat kabar setempat, pihak pemegang sertipikat Hak Milik Nomor 17359/Desa Sungai Raya, telah mengajukan keberatan, namun sekalipun demikian pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Pontianak tetap mengeluarkan sertipikat pengganti atas Hak Milik Nomor 401/Desa Sungai Raya, dengan cara menggambar batas-batas bidang tanah tersebut, sehingga Surat Ukur Nomor 1476/Sei Raya/2000 tanggal 22 September 2000 sebagai kelengkapan buku tanah untuk menerbitkan sertipikat pengganti Hak Milik Nomor 401/Desa Sungai Raya, berada atau tidak sama dengan Gambar Situasi nomor 1/1975 tanggal 9 Januari 1975 sebagai kelengkapan buku tanah sertipikat Hak Milik Nomor 401/Desa Sungai

Raya yang terbit tahun 1975, sebagai dasar untuk terbitnya sertipikat pengganti nomor 401/Desa Sungai Raya.

Dengan adanya permasalahan sertipikat ganda ini menggambarkan bahwa proses pemberian jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum di bidang pertanahan belum terlaksana secara maksimal. Pemberian jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan memerlukan tersedianya perangkat hukum tertulis yang lengkap, jelas dan harus dilaksanakan secara konsisten serta penyelenggaraan pendaftaran tanah yang efektif.

Pada bidang-bidang hukum yang lain, tersedianya perangkat hukum tertulis yang lengkap, jelas dan mudah diketahui ketentuan-ketentuannya serta yang dilaksanakan secara konsisten oleh para petugas pelaksana, pengadilan dan masyarakat sendiri. Pada bidang Pertanahan dalam menghadapi kasus-kasus konkrit, pemberian jaminan kepastian hukum belum dapat diwujudkan secara maksimal, hanya tersedianya perangkat hukum tertulis saja. Selain perangkat hukum tertulis juga diperlukan penyelenggaraan kegiatan yang disebut pendaftaran tanah yang merupakan suatu *legal cadastre*. Pengertian dari Pendaftaran Tanah yang merupakan *legal cadastre* adalah :

“Suatu rangkaian kegiatan, yang dilakukan oleh Negara/ Pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada diwilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan, dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang

pertanahan, termasuk penerbitan tanda-buktinya dan pemeliharannya”.⁵

Sebagaimana diuraikan di atas bahwa fungsi tanah sangat penting bagi kehidupan masyarakat. Namun dengan meningkatnya pembangunan dan bertambahnya jumlah penduduk permasalahan dan sengketa dibidang pertanahan semakin bertambah sekalipun peraturan sudah semakin sempurna. Ditambah lagi dengan kenyataan sekarang ini bahwa tanah yang sudah dipunyai seseorang tapi sebagian besar belum terdaftar dan belum mempunyai alat bukti berupa sertipikat. Padahal pendaftaran tanah tersebut adalah sangat penting. Fungsi dari pendaftaran tanah tersebut adalah ⁶:

1. mereka yang mempunyai tanah dengan mudah akan dapat membuktikan haknya atas tanah yang dikuasai dan dipunyainya. Kepada mereka masing-masing diberikan surat tanda bukti hak oleh Pemerintah;
2. mereka yang memerlukan keterangan yang dimaksudkan di atas, yaitu calon pembeli dan calon kreditor yang akan menerima tanah sebagai jaminan, akan dengan mudah memperolehnya, karena keterangan-keterangan tersebut yang disimpan di Kantor Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah, terbuka bagi umum. Dalam arti umum boleh mengetahui, dengan melihat sendiri daftar dan dokumen yang bersangkutan atau meminta keterangan tertulis mengenai data yang diperlukannya dari Kantor tersebut.

Tapi sekalipun sudah ada sertipikat sebagai alat bukti yang kuat atas suatu bidang tanah pada prakteknya dan kenyataan dalam kehidupan masyarakat belum dapat menjamin bahwa orang yang namanya tercantum dalam sertipikat tersebut adalah pemilik dari tanah yang bersangkutan. Kenyataanya sering terjadi bahwa ada dua

⁵ Boedi Harsono. *Ibid*, hlm. 72.

⁶ *Ibid*, hlm. 71.

sertipikat (sertipikat ganda) atas satu bidang tanah yang sama. Hal ini sangat merugikan orang yang benar-benar berhak atas tanah dan orang yang mempunyai itikad baik untuk membeli tanah tersebut. Kejadian seperti ini dapat mengurangi kepercayaan dan kesadaran masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya.

Permasalahan sertipikat ganda ini berkaitan erat dengan sistem publikasi pendaftaran tanah yang berlaku di Indonesia. Namun hal ini tidak dapat menyalahkan penyebab terjadinya sertipikat ganda adalah karena sistem, akan tetapi ada faktor-faktor lain yang menimbulkan terjadinya sertipikat ganda. Dengan melihat latar belakang masalah tersebut penulis tertarik untuk mengadakan suatu penelitian dengan judul : **“Analisis yuridis penyebab timbulnya sertipikat ganda atas satu bidang tanah di Kabupaten Pontianak (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Mempawah Nomor 52/PDT.G/2000/PN.MPW)”**.

B. Perumusan Masalah

Dengan memperhatikan hal-hal dalam latar belakang ada tiga pokok permasalahan yang akan diteliti, yaitu :

1. Bagaimana pertimbangan hakim dalam memutuskan perkara sertipikat ganda atas satu bidang tanah, dalam Putusan Pengadilan Negeri Mempawah tanggal 19 April 2001 Nomor : 52/PDT.G/2000/PN.MPW ?

2. Faktor-faktor apa yang menyebabkan terjadinya sertipikat ganda atas satu bidang tanah ?
3. Upaya-upaya apa yang harus dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pontianak untuk mencegah timbulnya sertipikat ganda?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui pertimbangan hakim dalam memutuskan perkara sertipikat ganda atas satu bidang tanah, dalam Putusan Pengadilan Negeri Mempawah tanggal 19 April 2001 Nomor : 52/PDT.G/2000/PN.MPW.
2. Untuk mengetahui faktor-faktor penyebab timbulnya sertipikat ganda atas satu bidang tanah.
3. Untuk mengetahui upaya-upaya yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pontianak untuk mencegah timbulnya sertipikat ganda.

D. Manfaat Penelitian

Apabila tujuan-tujuan dimaksud tercapai, diharapkan hasil studi ini membawa manfaat sebagai berikut :

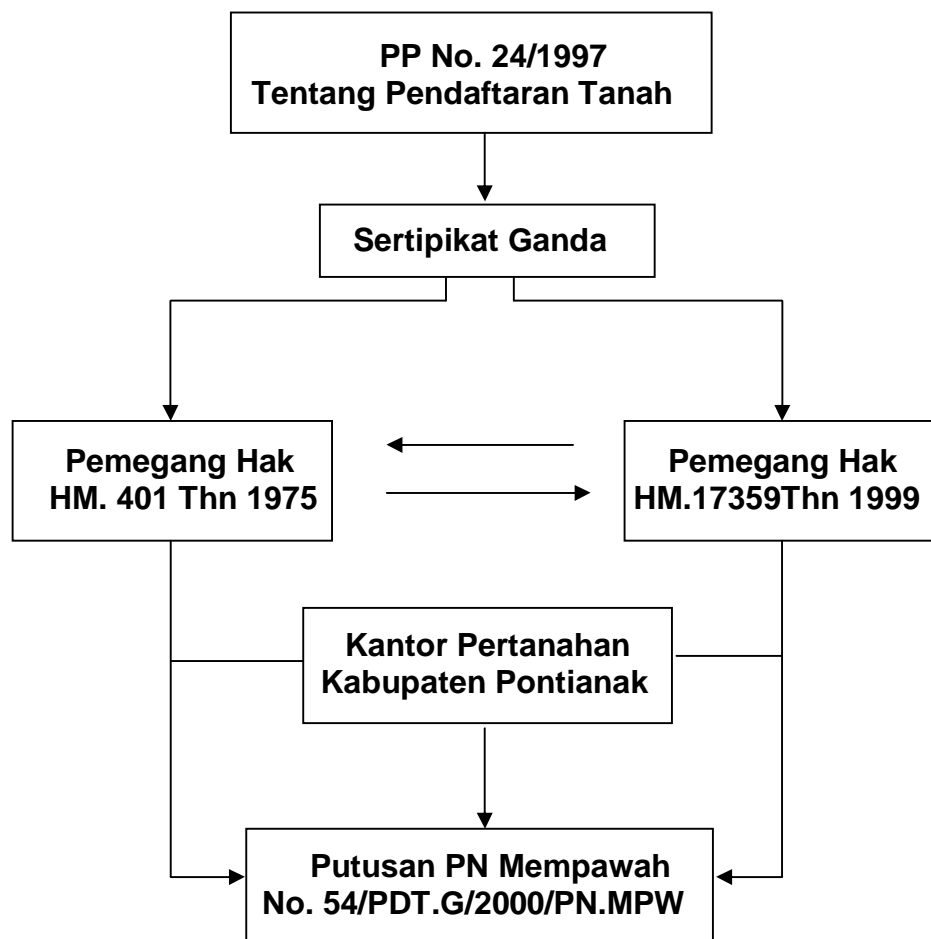
1. Secara teoritis, sebagai sumbangsih pemikiran baik berupa perbendaharaan, konsep dan metode bagi pengembangan substansi disiplin ilmu pengetahuan di bidang studi ilmu hukum, khususnya dalam hukum tanah tentang pencegahan terhadap

terjadinya sertipikat ganda yang dihasilkan oleh Kantor Pertanahan sebagai pelaksana dari pendaftaran tanah menurut Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960.

2. Secara praktis, hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai bahan masukan (*input*) bagi pemerintah khususnya Kantor Pertanahan untuk mencegah timbulnya sertipikat ganda.

E. Kerangka Pemikiran

1. Kerangka Konseptual



Dari kerangka konsep di atas, penulis menggambarkan secara garis besar bahwa yang menjadi faktor utama penyebab terjadinya sengketa tanah dalam Putusan Pengadilan Negeri Mempawah tanggal 19 April 2001 Nomor : 52/PDT.G/2000/PN.MPW, adalah karena di Kantor Pertanahan setempat belum tersedianya peta dasar pendaftaran tanah, sehingga atas tanah yang telah terbit sertifikatnya tidak ada dalam peta. Seperti sertifikat Hak Milik Nomor 401/Desa Sungai Raya, yang terbit pada tanggal 7 April 1975. Kemudian pada tanggal 26 Juli 1999 terbit lagi sertifikat di atas tanah yang sama yaitu sertifikat Hak Milik Nomor 17359/Desa Sungai Raya.

2. Kerangka Teoritik

a. Pengertian Pendaftaran Tanah

“Pendaftaran Tanah” berasal dari kata *Cadastre* (bahasa Belanda Kadaster), yang merupakan istilah teknis untuk *record* (rekaman). Kata *Cadastre* (bahasa Perancis) berasal dari bahasa Latin “*Capitastrum*” yang berarti suatu register atau capita atau unit yang dibuat untuk pajak tanah Romawi (*Capotatio Torrens*). Tegasnya *Cadastre* adalah suatu record (rekaman) tanah-tanah, nilai tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan perpajakan.⁷

⁷ A.P Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesi, Berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997 Dilengkapi Dengan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Berdasarkan PP No. 37 Tahun 1998* (Bandung : Mandar Maju, 2009), hlm. 18.

Pengertian pendaftaran tanah berawal dari fungsinya sebagai suatu *fiscal cadastre*. Setelah itu, dengan pentingnya akan kepastian hak dan kepastian hukum akibat adanya dualisme hak penguasaan tanah antara tanah barat dan tanah adat pada masyarakat, menyebabkan pendaftaran tanah menjadi suatu legal cadastre. Untuk lebih jelasnya, di bawah ini akan diuraikan mengenai hal tersebut :

a) Pendaftaran tanah yang merupakan *fiscal cadastre*, yaitu kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan oleh Pemerintah, dalam rangka memenuhi kepentingan negara sendiri, yaitu untuk kepentingan pemungutan pajak tanah. Oleh karena itu kegiatannya disebut *fiscal cadastre*. Sampai tahun 1961 ada tiga macam pungutan pajak tanah, yaitu :⁸

1. untuk tanah-tanah Hak Barat : *Verponding Eropa*;
2. untuk tanah-tanah hak milik adat yang ada di wilayah Gemeente : *Verponding Indonesia*; dan
3. untuk tanah-tanah hak milik adat luar wilayah Gemeente : *Landrente* atau *Pajak Bumi*.

Dasar penentuan objek pajaknya adalah status tanahnya sebagai tanah hak barat dan tanah hak milik adat, sedang

⁸ Boedi Harsono, *op.cit*, hlm.84

wajib pajak adalah pemegang hak atau pemiliknya.⁹ Sejak tahun 1961, tidak ada lagi pengenaan *Verponding* Eropa, *Verponding* Indonesia dan pajak Bumi. Ketiga pajak tanah tersebut pada tahun 1961 diganti dengan pungutan baru dengan nama Iuran Pembangunan Daerah (IPEDA). Berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985, IPEDA ini pun kemudian diganti dengan pajak baru yang diberi nama Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).

b) Pendaftaran tanah yang merupakan *legal cadastre*, yaitu :

“Suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Negara atau Pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharannya.”¹⁰

Lebih jelas bahwa Pengertian Pendaftaran Tanah sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, diumumkan pada tanggal 8 Juli 1997, yang merupakan penyempurnaan dari Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961. Dimana secara rinci pengertian pendaftaran tanah sudah jelas diatur dalam Pasal 1 angka (1)

⁹ *Ibid*, hlm. 84

¹⁰ *Ibid*, hlm. 72.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, bahwa :

“Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian 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”.

b. Tujuan Diselenggarakan Pendaftaran Tanah.

Dalam rangka menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan, dengan berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria seperti yang tercantum dalam Pasal 19, kepada Pemerintah diharapkan untuk mengadakan pendaftaran tanah. Dengan diselenggarakannya pendaftaran tanah, dalam menghadapi kasus-kasus kongkret, maka para pemegang hak atas tanah dengan alat bukti hak yang diberikan kepadanya yaitu sertifikat hak atas tanah akan dengan mudah dapat membuktikan bahwa dialah yang berhak atas tanah yang dikuasainya.

Undang-Undang Pokok Agraria memerintahkan adanya Pendaftaran Tanah sebagaimana ternyata dari ketentuan Pasal 19 yang berbunyi :

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik

Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

2. Pendaftaran tanah tersebut dalam ayat 1 Pasal ini meliputi :
 - a. Pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah;
 - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
 - c. Pemberian surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
3. Pendaftaran Tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan Masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
4. Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran dimaksud dalam ayat (1) di atas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah dilaksanakan dengan mengingat kepentingan serta keadaan Negara dan masyarakat, serta kepentingan lalu-lintas sosial ekonomi. Oleh karena itu pendaftaran tanah diwajibkan bagi para pemegang hak yang bersangkutan. Oleh sebab itu dalam Pasal 3 dan Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 data yang tersedia di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya bersifat terbuka bagi umum yang berkepentingan.

Tujuan pendaftaran tanah seperti yang dinyatakan dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum (*rechts kadaster*) dan perlindungan hukum hak atas tanah dan pemegangnya. Selain itu juga untuk terselenggaranya tertib administrasi di bidang pertanahan.

Tertib administrasi berarti juga bahwa seluruh berkas-berkas dari Kantor Pertanahan tersebut harus sudah tersimpan dengan baik dan teratur sehingga sangat mudah sekali jika akan mencari suatu data yang diperlukan, terbukti dari adanya sejumlah buku-buku yang tersedia dalam menunjang pendaftaran tanah tersebut.¹¹

Dengan terselenggaranya tertib administrasi pertanahan yaitu dengan tersimpan seluruh berkas-berkas di Kantor Pertanahan setempat dengan baik dan teratur untuk mempermudah mencari data yang diperlukan, sebagaimana tertera dalam buku tanah dan peta pendaftaran tanah.

Dalam rangka usaha untuk memperlancar setiap urusan yang berhubungan dengan masalah tanah diperlukan adanya data dan fakta tanah yang lengkap dan memadai, sudah tentu akan menunjang lancarnya pembangunan oleh karena setiap pembangunan memerlukan tanah sebagai sumber daya ruang atau faktor produksi.

c. Sertipikat Hak Atas Tanah

Istilah sertipikat hak atas tanah atau biasa hanya disebut sertipikat tanah secara teknis yuridis adalah salinan buku tanah dan surat ukur yang dijahitkan menjadi satu dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Kepala

¹¹ A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia Berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997 Dilengkapi Dengan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Berdasarkan PP No. 37 Tahun 1998*, (Bandung : Mandar Maju), 2009, hlm. 79.

Badan Pertanahan Nasional (Pasal 13 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961.

Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa pengertian 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.

Pasal 19 ayat (2) huruf c disebutkan bahwa pendaftaran tanah meliputi pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Jadai sertipikat dimaksud berlaku sebagai alat bukti yang kuat, bukan suatu alat bukti yang mutlak dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai keterangan yang benar.

Menurut sistim Torrens bahwa sertipikat tanah adalah salinan dari buku tanah dan salinan dari surat ukur yang keduanya tanah merupakan alat bukti pemegangan hak atas

tanah yang paling lengkap serta tidak bisa untuk diganggu gugat.¹²

d. Pengertian Sertipikat Ganda

Istilah ganda menurut kamus umum bahasa Indonesia diartikan sebagai dua atau lebih. Menurut Ali Achmad Chomzah, sertipikat ganda adalah sertipikat-sertipikat yang menguraikan satu bidang tanah yang sama, dengan demikian satu bidang tanah diuraikan dalam dua (2) sertipikat atau lebih yang berlainan datanya.¹³

Sertipikat ganda berarti terjadi tumpang tindih bidang tanah baik tumpang tindih seluruh bidang tanah maupun tumpang tindih sebagian dari bidang tanah tersebut. Hal demikian dapat terjadi karena :¹⁴

1. Pada waktu dibukukan pengukuran ataupun penelitian di lapangan permohonannya dengan sengaja atau tidak sengaja menunjuk letak tanah dan batas-batas yang salah.
2. Adanya surat/alat bukti/pengakuan haknya dibelakang hari terbukti mengandung ketidak benaran, kepalsuan atau sudah tidak berlaku lagi.

¹² Bachtiar Effendi, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia Dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya*, (Bandung : Alumni, 1993), hlm. 31.

¹³ Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan I Pemberian Hak Atas Tanah Negara Seri Hukum Pertanahan II Sertipikat dan Pemasalahannya*, (Jakarta : Prestasi Pusaka, 2002), hlm. 139.

¹⁴ *Ibid*, hlm. 141

3. Untuk wilayah yang bersangkutan belum tersedia peta pendaftaran tanah.

Sertipikat ganda dapat terjadi pada sebidang tanah yang oleh Kantor Pertanahan diterbitkan lebih dari satu sertipikat, hal ini sebagai akibat kesalahan ataupun penunjukan batas oleh pemohon/pemilik, secara sengaja maupun tidak sengaja adalah keliru, sehingga Surat Ukur/Gambar Situasinya menggambarkan keadaan batas-batas yang bukan sebenarnya karena dilokasi yang sama telah diterbitkan sertipikat.

e. Sengketa Pertanahan

Pada akhir-akhir ini, fenomena sengketa tanah yang muncul ke permukaan, baik sengketa antara pemerintah dengan masyarakat, masyarakat dengan investor, pemerintah dengan pemerintah maupun masyarakat itu sendiri semakin intensif. Sebagian besar muncul sebagai akibat pembebasan tanah untuk kepentingan pembangunan infrastruktur, industri, perumahan, pariwisata maupun perkebunan skala besar.

Munculnya berbagai kasus pertanahan tersebut tidak dapat dilepaskan dari perkembangan zaman yang semakin kompleks dan juga itikad dari masyarakat yang tidak baik. Undang Undang Pokok Agraria (UUPA 5/1960) yang awalnya merupakan payung hukum bagi kebijakan pertanahan di

Indonesia, kadang kala tidak tidak berfungsi karena lebih mengutamakan kepentingan golongan atau pribadi.

Menurut Maria S.W. Sumardjono, secara garis besar, peta permasalahan tanah dapat dikelompokkan menjadi 5, yaitu :¹⁵

1. Masalah penggarapan rakyat atas tanah areal kehutanan, perkebunan, proyek perumahan yang ditelantarkan, dan lain-lain
2. Masalah yang berkenaan dengan pelanggaran ketentuan tentang Landreform
3. Ekses-ekses dalam penyediaan tanah untuk keperluan pembangunan
4. Sengketa perdata berkenaan dengan masalah tanah
5. Masalah yang berkenaan dengan hak ulayat masyarakat hukum adat

Dari segi yuridis praktis, Boedi Harsono lebih memperinci masalah tanah yang dapat disengketakan sebagai berikut :¹⁶

- a. Sengketa mengenai bidang tanah yang mana yang dimaksudkan
- b. Sengketa mengenai batas-batas bidang tanah
- c. Sengketa mengenai luas bidang tanah
- d. Sengketa mengenai status tanahnya: tanah Negara atau tanah hak
- e. Sengketa mengenai pemegang haknya
- f. Sengketa mengenai hak yang membebaninya
- g. Sengketa mengenai pemindahan haknya
- h. Sengketa mengenai penunjuk lokasi dan penatapan luasnya untuk suatu proyek pemerintah atau swasta
- i. Sengketa mengenai pelepasan / pembebasan tanah
- j. Sengketa mengenai pengosongan tanah
- k. Sengketa mengenai pemberian ganti rugi, pesangon atau imbalan lainnya
- l. Sengketa mengenai pembatalan haknya
- m. Sengketa mengenai pencabutan haknya

¹⁵ Arie S. Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, (Jakarta : Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, 2005), hlm. 370

¹⁶ *Loc.cit*

- n. Sengketa mengenai pemberian haknya
- o. Sengketa mengenai penerbitan sertifikatnya
- p. Sengketa mengenai alat-alat pembuktian adanya hak atau perbuatan hukum yang dilakukan dan sengketa-sengketa lainnya.

F. Metode Penelitian

Metode penelitian yang akan dipergunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penulisan hukum ini adalah *Yuridis Normatif*, yakni penelitian hukum yang didasarkan pada penelitian kepustakaan atau penelitian data sekunder untuk memahami bahan-bahan hukum yang mencakup asas-asas hukum, kaidah-kaidah hukum, peraturan perundang-undangan.¹⁷ Pendekatan ini dipergunakan untuk mengkaji permasalahan yang berkaitan dengan Putusan Pengadilan Negeri Mempawah tanggal 19 April 2001 Nomor : 52/PDT.G/2000/PN.MPW di Kabupaten Pontianak.

2. Spesifikasi Penelitian

Dalam penulisan tesis ini spesifikasi penelitian yang digunakan adalah *deskriptif analitis* yaitu menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif yang

¹⁷Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta : Radja Grafindo Persada, 2004), hlm. 12

menyangkut permasalahan dalam penelitian ini yaitu Putusan Pengadilan Negeri Mempawah tanggal 19 April 2001 Nomor : 52/PDT.G/2000/PN.MPW.

3. Jenis dan Sumber Data

a. Jenis Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah Data Sekunder. Data sekunder adalah data yang diperoleh dari bahan-bahan pustaka. Dalam penelitian hukum, data sekunder mencakup bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.¹⁸

b. Sumber Data

Dalam penelitian hukum normatif, maka sumber data yang dipergunakan adalah sumber data sekunder. Sumber data sekunder merupakan sumber data berupa data kepustakaan yang meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.¹⁹

4. Subjek dan Objek Penelitian

a. Subjek Penelitian

Subjek penelitian adalah sesuatu, baik orang, benda ataupun lembaga (organisasi), yang sifat keadaannya (attribute"nya) akan diteliti. Dengan kata lain subjek penelitian

¹⁸Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, (Jakarta : Ghalia Indonesia, 1994), hlm 12-13

¹⁹*Ibid*, hlm. 12-13

adalah sesuatu yang di dalam dirinya melekat atau terkandung objek penelitian.²⁰

Subjek penelitian dalam penulisan tesis ini adalah Pejabat Kantor Pertanahan Kabupaten Mempawah yang berkaitan dengan Putusan Pengadilan Negeri Mempawah tanggal 19 April 2001 Nomor 52/PDT.G/2000/PN.MPW, sebagai nara sumber.

b. Objek Penelitian

Objek penelitian adalah sifat keadaan (“attributes”) dari sesuatu benda, orang, atau keadaan, yang menjadi pusat perhatian atau sasaran penelitian. Sifat keadaan dimaksud bisa berupa sifat, kuantitas, dan kualitas (benda, orang, dan lembaga), bisa berupa perilaku, kegiatan, pendapat, pandangan penilaian, sikap pro-kontra atau simpati-antipati, keadaan batin dan sebagainya. (orang), bisa pula berupa proses dan hasil proses (lembaga).²¹

Objek penelitian dalam penulisan tesis ini adalah Putusan Pengadilan Negeri Mempawah tanggal 19 April 2001 Nomor : 52/PDT.G/2000/PN.MPW.

²⁰ Internet, *Subjek penelitian, responden penelitian. Dan informan (narasumber) penelitian*

²¹ *Loc. cit*

5. Teknik Pengumpulan Data

Mengingat dalam penelitian ini diperlukan adanya data sekunder, maka teknik pengumpulan datanya disesuaikan dengan jenis data yang diperlukan tersebut, yaitu studi kepustakaan yang meliputi :²²

a. Studi Dokumen

Pengumpulan data kepustakaan dilakukan dengan cara pengumpulan bahan-bahan hukum yang terdiri dari :

1) Bahan Hukum Primer

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari masyarakat.²³ Bahan-bahan hukum primer :

- a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- b) Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960;
- c) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- d) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor : 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- e) Putusan Pengadilan Negeri Mempawah tanggal 19 April 2001 Nomor : 52/PDT.G/2000/PN.MPW.

²² Ronny Hanitijo Soemitro *Ibid*, hlm. 52

²³ *Loc.cit*

- f) Putusan Pengadilan Tinggi Kalimantan Barat tanggal 17 September 2001 Nomor : 30/PDT/2001/PT.PTK.
- g) Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 2 Januari 2003 Nomor : 1483 K/Pdt/2002.

2) Bahan hukum sekunder :

Bahan hukum sekunder adalah bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer.²⁴

Bahan hukum sekunder yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah :

- a. Buku-buku yang membahas tentang pendaftaran tanah;
- b. Buku-buku yang membahas tentang sertipikat hak atas tanah;
- c. Hasil penelitian terdahulu tentang pertanahan;
- d. Jurnal dan majalah yang berkaitan dengan hukum agraria;
- e. Internet, brosur-brosur/liflet;

b. Wawancara

Wawancara merupakan kegiatan tanya jawab dengan narasumber secara bebas terpimpin, yaitu hanya memuat garis besar pertanyaan yang mengarah pada permasalahan

²⁴ *Ibid*, hlm. 53

dengan menggunakan alat pengumpulan data berupa daftar pertanyaan dengan sistem terbuka untuk memberikan kebebasan bagi narasumber untuk menjawab pertanyaan sesuai dengan pendapatnya. Narasumber dalam penelitian ini adalah Pejabat Kantor Pertanahan Kabupaten Pontianak.

6. Teknik Analisis Data

Dalam penelitian ini metode analisa data yang digunakan adalah analisis kualitatif. Analisis kualitatif adalah suatu analisis yang bertolak dari peraturan-peraturan yang ada sebagai norma hukum positif dan usaha-usaha menemukan asas-asas dan informasi yang bersifat uraian.²⁵ Analisis ini dipergunakan untuk menganalisa Putusan Pengadilan Negeri Mempawah tanggal 19 April 2001 Nomor : 52/PDT.G/2000/PN.MPW, untuk menjawab permasalahan dalam penelitian ini.

Penarikan kesimpulan dalam penelitian ini adalah dengan cara induktif. Cara induktif ialah cara penyusunan/penarikan kesimpulan dengan metode pemikiran yang bertolak dari kaidah khusus untuk menentukan kaidah yang umum.

²⁵*Ibid.*, hlm.98

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Pengertian Dan Tujuan Pendaftaran Tanah

1. Pengertian Pendaftaran Tanah

“Pendaftaran Tanah” berasal dari kata *Cadastre* (bahasa Belanda Kadaster), yang merupakan istilah teknis untuk *record* (rekaman). Kata *Cadastre* (bahasa Perancis) berasal dari bahasa Latin “*Capitistrum*” yang berarti register atau capita atau unit yang dibuat untuk pajak tanah Romawi (*Capotatio Torrens*). Tegasnya *Cadastre* adalah suatu record (rekaman) tanah-tanah, nilai tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan perpajakan.²⁶

Pengertian pendaftaran tanah berawal dari fungsinya sebagai suatu *fiscal cadastre*. Setelah itu, dengan pentingnya akan kepastian hak dan kepastian hukum akibat adanya dualisme hak penguasaan tanah antara tanah barat dan tanah adat pada masyarakat, menyebabkan pendaftaran tanah menjadi suatu legal cadastre. Untuk lebih jelasnya, di bawah ini akan diuraikan mengenai hal tersebut :

- a. Pendaftaran tanah yang merupakan *fiscal cadastre*, yaitu kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan oleh Pemerintah, dalam rangka memenuhi kepentingan negara sendiri, yaitu

²⁶ A.P. Parlindungan, *Ibid*, hlm. 18.

untuk kepentingan pemungutan pajak tanah. Oleh karena itu kegiatannya disebut *fiscal cadastre*. Sampai tahun 1961 ada tiga macam pungutan pajak tanah, yaitu :²⁷

1. untuk tanah-tanah Hak Barat : *Verponding Eropa*;
2. untuk tanah-tanah hak milik adat yang ada di wilayah Gemeente : *Verponding Indonesia*; dan
3. untuk tanah-tanah hak milik adat luar wilayah Gemeente : *Landrente* atau *Pajak Bumi*.

Dasar penentuan objek pajaknya adalah status tanahnya sebagai tanah hak barat dan tanah hak milik adat, sedang wajib pajak adalah pemegang hak atau pemiliknya.²⁸ Sejak tahun 1961, tidak ada lagi pengenaan *Verponding Eropa*, *Verponding Indonesia* dan pajak Bumi. Ketiga pajak tanah tersebut pada tahun 1961 diganti dengan pungutan baru dengan nama Iuran Pembangunan Daerah (IPEDA). Berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985, IPEDA ini pun kemudian diganti dengan pajak baru yang diberi nama Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).

- b. Pendaftaran tanah *legal cadastre*

²⁷ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya)* (Jakarta : Djambatan, Edisi Revisi 2008), hlm. 84.

²⁸ *Loc. Cit*

Menurut Boedi Harsono, pendaftaran tanah yang *legal cadastre*:²⁹

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

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, memberikan pengertian pendaftaran tanah dalam isi ketentuan Pasal 1 angka (1) yaitu :

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

2. Dasar Hukum/Landasan Pokok Pengaturan Tentang Pendaftaran Tanah.

Dasar hukum yang mengatur tentang Pendaftaran Tanah adalah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, dikenal dengan UUPA merupakan landasan pembaharuan hukum agraria untuk kesejahteraan rakyat dengan memanfaatkan bumi, air dan ruang angkasa serta

²⁹ *Op. cit*, hlm. 72

kekayaan alam yang terkandung didalamnya seperti disebutkan dalam Undang-Undang Dasar 1945. Adanya UUPA ini merupakan jaminan bagi masyarakat untuk melakukan kegiatan dalam pemanfaatan tanah. Dalam Pasal 19 ayat (1) disebutkan :

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

Pasal 19 UUPA ditujukan kepada Pemerintah sebagai instruksi agar di seluruh wilayah Indonesia diadakan pendaftaran tanah yang bersifat *recht cadastre* yang artinya bertujuan untuk menjamin kepastian hukum. Ketentuan lainnya yang mengatur adalah Pasal 23 ayat (1) UUPA, yaitu :

“Hak Milik demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19 UUPA.”

Pasal 32 ayat (1) UUPA, yaitu :

“Hak Guna Usaha termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan penghapusan hak tersebut harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam Pasal 19 UUPA.”

Sedangkan Pasal 38 ayat (1) UUPA, menyebutkan bahwa :

“Hak Guna Bangunan termasuk syarat-syarat pemberiannya serta peralihan dan hapusnya hak tersebut harus didaftarkan menurut Pasal 19 UUPA.”

Ketentuan-ketentuan dalam pasal-pasal di atas ditujukan kepada pemegang Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan untuk mendaftarkan hak yang diperolehnya dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran hak untuk hak-hak yang sudah didaftar.

Peraturan Pelaksana dari isi ketentuan Pasal 19 UUPA tersebut diatur dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang kemudian disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Jaminan kepastian hukum hak atas tanah dapat diperoleh bagi pemegang hak dengan wajib dilakukan inventarisasi data-data yang berkenaan dengan setiap peralihannya. Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan. Untuk mencapai tertib administrasi tersebut setiap bidang tanah dan satuan rumah susun,

termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya wajib didaftar.

3. Tujuan Diselenggarakan Pendaftaran Tanah

Tujuan pendaftaran tanah secara umum diatur dalam ketentuan Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria, bahwa tujuan pendaftaran tanah adalah memberikan jaminan kepastian hukum hak atas tanah (*legal cadastre/recht kadaster*).

Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997 mengatur lebih rinci tentang tujuan pendaftaran tanah yang *legal cadastre* tersebut dalam isi ketentuan Pasal 3, bahwa tujuan dari pendaftaran tanah adalah :

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam melakukan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
3. Untuk terselenggaranya tata tertib administrasi pertanahan.

Dari tujuan di atas, maka pendaftaran tanah tersebut dapat memberikan manfaat bagi 3 (tiga) pihak yaitu :³⁰

1. Bagi pihak pemegang hak atas tanah yaitu sebagai alat bukti penguasaan haknya;
2. Bagi pihak yang berkepentingan (pihak ketiga) yaitu untuk memperoleh keterangan tentang tanah yang akan dijadikan obyek perbuatan hukum;
3. Bagi Pemerintah yaitu untuk mendukung kebijaksanaan bidang pertanahan.

Penyelenggaraan pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dari terwujudnya tertib administrasi dibidang pertanahan.³¹

Dalam rangka usaha untuk memperlancar setiap urusan yang berhubungan dengan masalah tanah diperlukan adanya data dan fakta tanah yang lengkap dan memadai. Hal tersebut tentunya akan menunjang lancarnya pembangunan, karena setiap pembangunan selalu memerlukan tanah sebagai sumber daya ruang atau faktor produksi. Dengan terselenggaranya tertib administrasi pertanahan yaitu dengan tersimpannya seluruh berkas-berkas di Kantor Pertanahan setempat dengan baik dan teratur maka akan mempermudah untuk mencari data yang diperlukan, bagi penyediaan tanah untuk kepentingan tertentu, maupun dalam

³⁰ Ana Silviana, *Teori Dan Praktek Pendaftaran Tanah*, (Semarang, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, 2010), hlm. 21

³¹ A.P. Parlindungan, *op. cit*, hlm. 79.

perbuatan hukum yang objeknya adalah tanah-tanah yang sudah terdaftar.

Penyelenggaraan pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dari terwujudnya tertib administrasi tentang pertanahan yaitu tersimpannya seluruh berkas-berkas di Kantor Pertanahan setempat dengan baik dan teratur akan mempermudah untuk mencari data yang diperlukan, sebagaimana tertera dalam buku tanah dan peta pendaftaran tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 melakukan penyempurnaan terhadap ketentuan sebelumnya yaitu berupa penegasan berbagai hal yang meliputi :³²

1. Pengertian pendaftaran hak;
2. Asas-asas dan tujuan penyelenggaraannya pendaftaran tanah yaitu memberikan kepastian hukum dan menghimpun serta menyajikan informasi yang lengkap mengenai data fisik dan data yuridis suatu bidang tanah;
3. Penegasan, penyederhanaan serta peningkatan tata cara pendaftaran tanah;
4. Kemungkinan penggunaan teknologi modern dalam pengukuran dan pemetaan;
5. Kemungkinan pembukuan bidang tanah yang data fisik dan atau data yuridisnya belum lengkap atau masih disengketakan;
6. Kekuatan pembuktian sertipikat yang meliputi dua hal yakni :
 - a. 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;
 - b. bahwa orang tidak dapat menuntut tanah yang sudah bersertipikat atas tanah orang atau badan hukum lain jika

³² Arie S. Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, (Jakarta : Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, 2005), hlm. 272-273

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.

7. Peran dan tanggungjawab PPAT (Pasal 6 jo Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997).

4. Asas Dan Sistem Pendaftaran Tanah

a. Asas Pendaftaran Tanah

Asas Pendaftaran Tanah dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ditentukan dalam Pasal 2 yaitu :³³

1. Asas sederhana dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokok maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.
2. Asas Aman dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.
3. Asas Terjangkau adalah dapat dijangkaunya biaya-biaya yang diperlukan dalam pendaftaran tanah oleh pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah.

³³ Boedi Harsono, *op cit*, hlm. 557.

4. Asas Mutakhir dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya serta kesinambungan pemeliharaan datanya, sehingga data yang tersaji selalu dapat menunjukkan keadaan data yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi dikemudian hari.
5. Asas Terbuka menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus menerus dan kesinambungan, sehingga data yang tersimpan pada Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata dilapangan, sehingga masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat.

b. Sistem Pendaftaran Tanah

Ada dua macam sistem pendaftaran tanah yaitu sistem pendaftaran akta (*registration of deeds*) dan sistem pendaftaran hak (*registration of titles*).³⁴

Dalam sistem pendaftaran tanah, yang dipermasalahkan : “apa yang didaftarkan?; bagaimana bentuk dan penyajian data yuridisnya? Dan apa bentuk tanda bukti haknya?”³⁵

³⁴ Ana Silviana, *Teori Dan Praktek Pendaftaran Tanah*, (Semarang, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, 2010), hlm. 34

³⁵ *Ibid*, hlm. 31

1). **Sistem Pendaftaran Akta (*Registration of Deeds*)**

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

Dalam sistem pendaftaran akta dan sistem pendaftaran hak, akta merupakan sumber data yuridis dan yang didaftar oleh Pejabat Pendaftar Tanah. Kemudian, kantor Pejabat Pendaftar Tanah menyimpan salinannya yang terbuka bagi umum.

Pada sistem pendaftaran akta, tiap kali ada perubahan wajib dibuatkan akta sebagai buktinya. Sehingga dalam sistem ini data yuridis yang diperlukan harus dicari dalam akta-akta yang bersangkutan. Cacat hukum pada suatu akta dapat mengakibatkan tidak sahnya perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta yang dibuat kemudian. Untuk memperoleh data yuridis, harus dilakukan apa yang disebut dengan "*title reseach*".

2). Sistem Pendaftaran Hak (*Registration of Title*)

Sama halnya dengan sistem pendaftaran akta, pada sistem pendaftaran hak pun, tiap penciptaan hak baru dan perubahan-perubahan hukum yang menimbulkan perubahan kemudian, juga harus dibuktikan dengan suatu akta. Tetapi dalam penyelenggaraan pendaftarannya, bukan aktanya yang didaftar melainkan haknya yang diciptakan dan perubahan-perubahannya kemudian. Akta hanya merupakan sumber datanya.

Perubahan-perubahan yang terjadi kemudian disediakan suatu daftar isian dalam bahasa Inggris disebut *register* dan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah di Indonesia menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 disebut buku tanah. Buku tanah tersebut disimpan di kantor Pejabat Pendaftaran Tanah dan terbuka bagi umum. Selanjutnya sertipikat yang merupakan salinan register diterbitkan sebagai tanda bukti hak.

3). Sistem Pendaftaran Tanah Yang Dianut Oleh UUPA Jo PP 24 Tahun 1997.

Pendaftaran tanah di Indonesia menggunakan Sistem Pendaftaran Hak (*Registration of Titles*). Bentuk penyimpanan dan penyajian data yuridisnya dituangkan dalam buku tanah dan bentuk tanda bukti haknya

diterbitkan sertipikat. Seperti dalam pendaftaran tanah menurut PP Nomor 10 Tahun 1961, sertipikat hak atas tanah terdiri atas salinan buku tanah dan surat ukur yang dijilid menjadi satu dalam sampul dokumen.

Dalam sistem PP Nomor 10 Tahun 1961, semua data yang terdapat dalam buku tanah dicantumkan juga pada salinannya yang merupakan bagian dari sertipikat. Sebagaimana halnya dengan buku tanah, jika terjadi perubahan kemudian, tidak dibuatkan sertipikat baru, melainkan perubahannya dicatat dalam salinan buku tanah tersebut. Sehingga di sini data yuridis yang diperlukan, baik data pada waktu untuk pertama kali didaftar haknya maupun perubahan-perubahan haknya yang terjadi kemudian, dengan mudah dapat diketahui dari buku tanah dan sertipikat hak yang bersangkutan.

4). Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah

Dalam menyelenggarakan pendaftaran tanah yang merupakan *legal cadastre/recht kadaster* kepada para pemegang hak atas tanah diberikan suatu tanda bukti hak. Dengan surat tanda bukti hak tersebut pemegang hak atas tanah dengan mudah dapat membuktikan bahwa dialah yang berhak atas tanah yang bersangkutan. Data yang

telah ada di kantor Pertanahan mempunyai sifat terbuka bagi umum yang memerlukannya.³⁶

Dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah dikenal dua sistem publikasi yaitu sistem publikasi positif dan sistem publikasi negatif.³⁷ Kedua sistem publikasi ini menurut Boedi Harsono untuk menjawab permasalahan.

a. Sistem Publikasi Positif

Dalam pendaftaran tanah yang menggunakan sistem publikasi positif, orang mendaftar sebagai pemegang hak atas tanah tidak dapat diganggu gugat lagi haknya. Dalam sistem ini, negara sebagai pendaftar, menjamin bahwa pendaftaran yang sudah dilakukan adalah benar. Dalam sistem publikasi positif, selalu menggunakan sistem pendaftaran hak sehingga harus ada *register* dan *buku tanah* sebagai bentuk dan penyimpanan dan penyajian data yuridis dan sertipikat hak sebagai tanda bukti haknya.

Pendaftaran atau pencatatan nama seseorang dalam buku tanah sebagai pemegang haklah yang membuat orang tersebut menjadi pemegang hak atas

³⁶ Boedi Harsono, *ibid*, hlm. 80.

³⁷ *Loc. Cit*

tanah yang bersangkutan, bukan perbuatan hukum pemindahan hak yang dilakukan.³⁸

Sistem publikasi positif selalu mempergunakan sistem pendaftaran hak. Dalam sistem pendaftaran hak, setiap penciptaan hak baru dan perbuatan-perbuatan hukum yang menimbulkan perubahan kemudian, juga harus dibuktikan dengan suatu akta. Namun dalam penyelenggaraan pendaftarannya, bukan aktanya yang didaftarkan melainkan yang diciptakan dan perubahan-perubahannya kemudian. Akta merupakan sumber datanya.

Kelebihan dari sistem publikasi Positif, yaitu :³⁹

1. Adanya kepastian hukum bagi pemegang sertifikat.
2. Adanya peranan aktif Pejabat Kadaster.
3. Mekanisme penerbitan sertifikat dapat dengan mudah diketahui publik.

Kelemahan sistem publikasi positif yaitu :⁴⁰

1. Pemilik tanah yang sebenarnya akan kehilangan haknya karena tanah tersebut telah ada sertifikat atas nama pihak lain yang tidak dapat diubah lagi.

³⁸ *Ibid*, hlm. 80

³⁹ Arie S. Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, (Jakarta : Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, 2005), hlm.86.

⁴⁰ *Ibid*, hlm. 86.

2. Peranan aktif pejabat kadaster memerlukan waktu dan prasarana yang mahal.
3. Wewenang pengadilan diletakkan dalam wewenang pengadilan administrasi.

b. Sistem Publikasi Negatif

Dalam pendaftaran tanah yang menggunakan sistem publikasi negatif, negara sebagai pendaftar tidak menjamin bahwa orang yang terdaftar sebagai pemegang hak atas tanah, benar-benar orang yang berhak karena menurut sistem ini, bukan pendaftaran haknya tetapi sahnya perbuatan hukum yang dilakukan yang menentukan berpindahnya hak kepada pembeli.

Dalam sistem ini, negara hanya secara pasif menerima apa yang dinyatakan oleh pihak yang meminta pendaftaran. Oleh karena itu, ia sewaktu-waktu dapat digugat oleh orang yang merasa lebih berhak atas tanah itu. Pihak yang memperoleh dari orang yang telah terdaftar pun tidak dijamin, walaupun dia memperoleh tanah itu dengan itikad baik. Dengan demikian, pendaftaran tanah dengan sistem publikasi negatif tidak memberikan kepastian hukum kepada orang yang terdaftar sebagai pemegang hak karena negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan. Dalam sistem

publikasi negatif, umumnya digunakan sistem pendaftaran akta. Tidak ada buku tanah dan tidak pula diterbitkan sertipikat. Yang merupakan tanda bukti hak adalah akta atau turunan akta yang sudah dibubuhi tanda pendaftaran.

Dalam sistem ini berlaku azas yang dikenal sebagai ***nemo plus juris*** artinya bahwa seseorang tidak dapat memberikan atau memindahkan hak melebihi apa yang dia sendiri punyai. Maka data yang disajikan dalam pendaftaran tanah dalam sistem publikasi negatif tidak dapat langsung dipercaya kebenarannya, karenanya negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan.⁴¹

Dalam sistem publikasi negatif ini, juga terdapat kelebihan dan kelemahannya. Kelebihan sistem publikasi negatif adalah ⁴² :

1. Pemegang hak sesungguhnya terlindungi dari pihak lain yang tidak berhak atas tanahnya.
2. Adanya penyelidikan riwayat tanah sebelum penerbitan sertipikat.
3. Tidak ada batas waktu bagi pemilik tanah sesungguhnya untuk menuntut haknya yang telah disertipikatkan pihak lain.

⁴¹ Boedi Harsono, *op. cit.*, hlm. 82.

⁴² Arie S Hutagalung, *op. cit.*, hlm. 87.

Kelemahan sistem publikasi negatif .⁴³

1. Tidak ada kepastian atas keabsahan sertipikat karena setiap saat dapat atau mungkin saja digugat dan dibatalkan. Jika terbukti tidak sah penerbitannya.
2. Peranan Pejabat Pendaftaran/Kadaster yang bersifat pasif tidak mendukung kearah akurasi dan kebenaran data yang tercantum di dalam sertipikat.

Dalam praktek kedua sistem ini tidak pernah digunakan secara murni. Sistem positif memberi beban terlalu berat kepada Negara sebagai pendaftar. Apabila ada kesalahan dalam pendaftaran, Negara harus menanggung akibat dari kesalahan itu. Untuk itu penelitian dilakukan secara cermat yang mengakibatkan lambatnya proses pendaftaran dan untuk semua risiko itu biasanya Negara mengenakan biaya yang mahal untuk pendaftaran untuk menyediakan suatu dana khusus menghadapi tuntutan ganti kerugian jika terjadi kesalahan pada pihak pejabat dalam melaksanakan pendaftaran.⁴⁴

c. Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah di Indonesia

Sistem pendaftaran yang digunakan di Indonesia berhubungan dengan pelaksanaan pendaftaran tanah,

⁴³ *Ibid*, hlm. 87

⁴⁴ *Loc. Cit*

menggunakan sistem publikasi negatif yang berunsur positif. Dapat dilihat dari Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria yang menyatakan bahwa : pendaftaran meliputi pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Demikian juga dinyatakan dalam Pasal 23 ayat (2) bahwa pendaftaran dimaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.

Sistem publikasi yang negatif murni tidak akan menggunakan sistem pendaftaran hak. Juga tidak ada pernyataan seperti dalam pasal-pasal UUPA tersebut, bahwa sertipikat merupakan alat bukti yang kuat.

Sebagaimana di lihat pada ketentuan-ketentuan yang mengatur prosedur pengumpulan sampai penyajian data fisik dan data yuridis yang diperlukan serta pemeliharannya dan penerbitan sertipikat haknya, biarpun sistem publikasinya negatif, tetapi kegiatan-kegiatan yang bersangkutan dilaksanakan secara seksama, agar data yang disajikan sejauh mungkin dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya.

B. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

Pelaksanaan Pendaftaran Tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, meliputi 2 (dua) kegiatan yaitu : pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah.

1. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali

Pendaftaran Tanah untuk pertama kali (*Initial Registration*) adalah kegiatan pendaftaran untuk pertama kalinya obyek pendaftaran tanah, yang semula belum didaftar menurut ketentuan dalam PP 10 Tahun 1961 maupun PP 24 Tahun 1997 yang mengatur tentang Pendaftaran Tanah.⁴⁵

Kegiatan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali sebagaimana diatur dalam Pasal 12 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, meliputi :

- 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 dokumen.

Berikut ini akan diuraikan masing-masing kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali, sebagai berikut :

a. Pengumpulan dan Pengolahan Data Fisik

⁴⁵ Ana Silviana, *Teori Dan Praktek Pendaftaran Tanah*, (Semarang, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, 2010), hlm. 57

Dalam rangka pengumpulan dan pengolahan data fisik atas bidang-bidang tanah, menurut Pasal 24 PP No. 24/1997, dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan yang meliputi pembuatan peta dasar pendaftaran, penetapan batas bidang-bidang tanah dengan cara memasang tanda-tanda batas bidang tanah sesuai keperluannya berdasarkan persetujuan para pemilik tanah yang berbatasan atau disebut asas *contradictioore delimitatie* (Pasal 17 PP No. 24/1997), artinya penetapan batas tanah yang sudah ada haknya dan akan didaftar untuk pertama kali⁴⁶. Setelah batas-batas bidang tanah ditetapkan maka dilakukan pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 20 PP No. 24/1997, kemudian dilakukan pembuatan daftar tanah, sesuai dengan ketentuan Pasal 22 PP No. 24/1997, selanjutnya untuk keperluan haknya, bagi bidang-bidang tanah tersebut dapat dilakukan pembuatan surat ukur, hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 21 PP No. 24/1997.

b. Pembuktian Hak dan Pembukuannya

Dalam kegiatan pengumpulan data yuridis diadakan perbedaan antara pembuktian hak-hak yang baru dan hak-hak lama. Hak-hak baru adalah hak-hak yang baru diberikan

⁴⁶ *Ibid*, hlm. 58

atau diciptakan sejak mulai berlakunya PP No. 24/1997. Sedangkan hak-hak lama yaitu hak-hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak yang ada pada saat mulai berlakunya UUPA dan hak-hak yang belum didaftarkan menurut PP No. 10/1961.

Dalam Pasal 23 PP No. 24/1997 ditentukan bahwa untuk keperluan pendaftaran :⁴⁷

- a. Hak atas tanah baru, data yuridisnya 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 menurut 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.

Sedangkan untuk pembuktian hak-hak atas tanahnya yang sudah ada dan berasal dari konversi hak-hak lama, data yuridisnya dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan oleh Panitia Ajudikasi/Kepala Kantor Pertanahan dianggap cukup untuk mendaftarkan hak, pemegang hak dan hak-

⁴⁷ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, (Jakarta : Djambatan, Edisi Revisi 2008), hlm. 530.

hak pihak lain yang membebaninya. Demikian ditetapkan dalam Pasal 24 ayat (1) PP No. 24/1997, alat-alat bukti tersebut adalah alat bukti pemilikan.

Dalam penjelasan Pasal 24 ayat (1) tersebut dikemukakan, bahwa bukti pemilikan tanah itu pada dasarnya terdiri dari atas bukti pemilikan atas nama pemegang hak pada saat berlakunya UUPA dan apabila hak tersebut kemudian beralih, bukti peralihan hak berturut-turut sampai ketangan pemegang hak pada saat dilakukan pembukuan hak yang bersangkutan.

Dalam hal yang demikian, pembukuan haknya dilakukan melalui penegasan konversi hak yang lama menjadi hak yang baru yang didaftar. Bahwa alat-alat bukti tertulis yang dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) PP No. 24/1997, dapat berupa :⁴⁸

- a. *grosse* akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan *overschrijvings ordonnantie*, yang telah dibubuhi catatan bahwa hak eigendom yang bersangkutan dikonversi menjadi hak milik; atau
- b. *grosse* akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan *overschrijvings ordonantie* sejak berlakunya UUPA sampai tanggal pendaftaran tanah dilaksanakan menurut PP Nomor 10/1961 di daerah yang bersangkutan; atau

⁴⁸Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, (Jakarta : Djambatan, Edisi Revisi 2005), hal. 493.

- c. surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan peraturan Swapraja yang bersangkutan; atau
- d. sertipikat Hak Milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1959; atau
- e. surat keputusan pemberian hak milik dari pejabat yang berwenang, baik sebelum ataupun sejak berlakunya UUPA, yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut didalamnya; atau
- f. akta pemindahan hak yang dibuat dibawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh kepala adat/kepala desa/kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya PP Nomor 24/1997; atau
- g. akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT, yang tanahnya belum dibukukan; atau
- h. akta ikrar wakaf/surat ikrar wakaf yang dibuat sebelum atau sejak mulai dilaksanakan PP No. 28/1977; atau
- i. risalah lelang yang dibuat oleh pejabat lelang yang berwenang yang tanahnya belum dibukukan; atau
- j. surat penunjukan atau pembelian kaveling tanah pengganti tanah yang diambil oleh pemerintah daerah; atau
- k. petuk pajak bumi/landrente, girik, pipil, kekitir, dan verponding Indonesia sebelum berlakunya PP No. 10/1961;

atau

- l. surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh kantor pelayanan PBB; atau
- m. lain-lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud dalam pasal II, pasal VI, dan pasal VII Ketentuan-Ketentuan Konversi UUPA.

Dalam hal bukti tertulis tersebut tidak lengkap atau tidak ada lagi, pembuktian kepemilikan dapat dilakukan dengan keterangan saksi atau pernyataan yang bersangkutan yang dapat dipercaya kebenarannya menurut Panitia Ajudikasi atau Kepala Kantor Pertanahan, hal tersebut berfungsi menguatkan bukti tertulis yang tidak lengkap atau pengganti bukti tertulis yang tidak ada lagi. Yang dimaksud dengan “saksi” disini adalah orang yang cakap dalam hukum yang memberikan kesaksian dan mengetahui kepemilikan tanah yang bersangkutan.

Mengenai kepemilikan tanah, ada tiga kemungkinan alat pembuktiannya, yaitu :⁴⁹

- a. Bukti tertulisnya lengkap, sehingga tidak memerlukan tambahan alat bukti lain;
- b. Bukti tertulis sebagian tidak ada lagi, sehingga diperlukan keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan;

⁴⁹ *Ibid.* hlm. 494

- c. Bukti tertulisnya semua sudah tidak ada lagi, sehingga diganti dengan keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan.

Kesemua alat yang di atas, akan diteliti melalui pengumuman, guna memberi kesempatan kepada pihak-pihak yang berkepentingan untuk mengajukan keberatan.

Apabila tidak tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian di atas, maka pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama dua puluh tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya, dengan syarat :⁵⁰

- a. penguasaan dan penggunaan tanah yang bersangkutan dilakukan dengan itikad baik, secara nyata dan terbuka selama waktu yang disebut di atas;
- b. kenyataan penguasaan dan penggunaan tanah tersebut selama itu tidak diganggu gugat dan karena itu dianggap diakui dan dibenarkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya;
- c. hal-hal tersebut, yaitu penguasaan dan penggunaan tanah yang bersangkutan serta tidak adanya gangguan, diperkuat oleh kesaksian orang-orang yang dapat dipercaya;

⁵⁰ *Ibid*, hlm. 495.

- d. telah diadakan penelitian mengenai kebenaran hal-hal yang disebutkan di atas;
- e. telah diberi kesempatan kepada pihak lain untuk mengajukan keberatan melalui pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26;
- f. akhirnya kesimpulan mengenai status tanah dan pemegang haknya dituangkan dalam keputusan berupa pengakuan hak yang bersangkutan oleh Panitia Ajudikasi/Kepala Kantor Pertanahan.

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

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

c. Penerbitan Sertipikat

Penerbitan sertipikat tanah adalah hal terpenting bagi para pemilik tanah untuk dapat diterbitkan secara cepat dan biaya yang murah, sesuai dengan asas pendaftaran tanah antara lain

sederhana dan terjangkau. Penerbitan sertipikat didasarkan atas alat bukti dan berita acara pengesahan (Pasal 30 PP No. 24/1997). Sertipikat tersebut hanya dapat diberikan kepada yang namanya tercantum pada buku tanah yang bersangkutan sebagaimana pemegang hak atau pihak lain yang dikuasakan olehnya, untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya (Pasal 31 ayat (1) PP No. 24/1997).

Penerbitan sertipikat tanah dapat melalui pendaftaran tanah secara sporadik dan secara massal melalui proyek operasi nasional agrarian. Pendaftaran tanah secara sporadic adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal.⁵¹

Penerbitan sertipikat tanah secara Proyek Nasional Agraria (Prona) adalah pensertipikatan tanah secara massal. Tujuan diselenggarakannya Prona adalah sebagai berikut :⁵²

1. memberikan rangsangan kepada masyarakat khususnya kepada pemegang hak atas tanah, untuk bersedia membuat sertipikat.
2. menumbuhkan kesadaran hukum masyarakat dalam bidang pertanahan.

⁵¹ Adrian Sutedi, *Sertipikat Hak Atas Tanah*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2011), hlm. 60

⁵² *Ibid*, hlm. 67-68

3. membantu pemerintah dalam hal menciptakan suatu suasana kehidupan masyarakat yang aman dan tentram.
4. menumbuhkan partisipasi masyarakat, khususnya pemilik tanah dalam menciptakan stabilitas politik serta pembangunan dibidang ekonomi.
5. menumbuhkan rasa kebersamaan dan turut membantu pemerintah dalam menyelesaikan sengketa-sengketa pertanahan.
6. memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah.
7. membiasakan masyarakat pemilik tanah untuk mempunyai alat bukti autentik atas haknya tersebut.

d. Penyajian Data Fisik dan Data Yuridis

Dalam rangka menyelenggarakan fungsi informasi pertanahan, oleh Kantor Pertanahan diselenggarakan tata usaha pendaftaran mengenai data fisik dan data yuridis atas bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun dalam daftar umum yang terdiri dari peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan daftar nama (Pasal 33 ayat (1) PP No. 24/1997). Daftar umum tersebut dijelaskan dalam Pasal 1 PP Nomor 24/1997, yaitu :

- 1) Peta Pendaftaran adalah peta yang menggambarkan bidang atau bidang-bidang tanah untuk keperluan pembukuan tanah (Pasal 1 angka (15)).
- 2) Daftar Tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat identitas bidang tanah dengan suatu sistim penomoran (Pasal 1 angka (16)).

- 3) Surat Ukur adalah dokumen yang memuat data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian (Pasal 1 angka (17)).
- 4) Buku Tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu objek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya (Pasal 1 angka (19)).
- 5) Daftar nama adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat keterangan mengenai penguasaan tanah dengan suatu hak atas tanah, atau hak pengelolaan dan mengenai pemilikan hak milik atas satuan rumah susun oleh orang perseorangan atau badan hukum tertentu (Pasal 1 angka (18)).

Sebagai fungsi informasi, maka setiap orang yang berkepentingan berhak mengetahui data fisik dan data yuridis dalam daftar umum, kecuali daftar nama yang hanya terbuka untuk instansi pemerintah tertentu untuk keperluan pelaksanaan tugasnya (Pasal 34 ayat (2) PP No. 24/1997).

e. Penyimpanan Daftar umum dan Dokumen

Daftar umum dan dokumen-dokumen yang dijadikan alat pembuktian hak tetap disimpan oleh kantor Pertanahan setempat dan diberi tanda pengenal. Kepada yang berkepentingan dapat diberikan salinan, rekaman atau kutipan

dokumen tersebut atas ijin tertulis dari Menteri (Pasal 35 ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) PP No. 24/1997.

Dalam hal terjadi sengketa tanah, maka dokumen-dokumen tersebut dapat ditunjukkan dalam sidang perkara tanah di Pengadilan yang bersangkutan atas perintah dari Pengadilan itu (Pasal 35 ayat (4) PP No. 24/1997). Data-data pendaftaran tanah tersebut disimpan dan disajikan dalam bentuk elektronik dan *microfilm*. Rekaman dokumen dalam bentuk elektronik dan *microfilm* itu mempunyai kekuatan bukti setelah ditandatangani dan dibubuhi cap dinas oleh Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan.

Untuk menyesuaikan data pada peta pendaftaran, surat ukur, daftar tanah, daftar nama, buku tanah dan sertipikat dengan perubahan yang terjadi kemudian, maka dilakukan kegiatan pemeliharaan data fisik dan data yuridis atas bidang-bidang tanah atau satuan rumah susun yang bersangkutan. Kegiatan pemeliharaan dan pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan terhadap data fisik dan data yuridis pada obyek pendaftaran tanah yang telah didaftar (Pasal 36 ayat (1) PP No. 24/1997 jo Pasal 94 ayat (1) PMNA No. 3 Tahun 1997). Untuk dapat dilakukan penyesuaian data tersebut maka kepada pemegang hak diwajibkan untuk mendaftarkan

adanya perubahan dimaksud kepada Kantor Pertanahan (Pasal 36 ayat (2) PP No. 24/1997).

2. Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah

Pemeliharaan data Pendaftaran Tanah (*maintenance*) adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar nama dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian.⁵³

Pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi penyesuaian data karena adanya perubahan data fisik dan atau data yuridis atas bidang-bidang tanah atau satuan rumah susun (Pasal 94 ayat (2) dan ayat (3) PMNA No. 3 Tahun 1997).

Perubahan data yuridis tersebut menurut Pasal 94 ayat (2) PMNA No. 3 Tahun 1997, dapat berupa :

- a. Pemeliharaan hak karena jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, pewarisan, penggabungan, peleburan perseroan atau pemindahan hak lainnya;
- b. Pembebanan Hak Tanggungan;
- c. Peralihan Hak Tanggungan;
- d. Hapusnya Hak Atas Tanah, hak pengelolaan, Hak Milik atas satuan rumah susun dan hak Tanggungan;
- e. Pembagian hak bersama;

⁵³ Ana Silviana, *op cit*, hlm. 70

- f. Perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan Pengadilan;
- g. Perubahan nama pemegang hak yang berganti nama;
- h. Perpanjangan jangka waktu hak.

Perubahan data fisik menurut Pasal 94 ayat (3) PMNA No. 3

Tahun 1997, dapat berupa :

- a. Pemecahan bidang tanah;
- b. Pemisahan sebagian atau beberapa bagian dari bidang tanah;
- c. Penggabungan dua atau lebih bidang tanah.

C. Sertipikat Tanah Sebagai Tanda Bukti Hak

1. Pengertian Sertipikat Hak Atas Tanah

Sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, pendaftaran tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961. Menurut Pasal 13 ayat (3) jo ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 bahwa pengertian sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 UUPA, terdiri atas salinan buku tanah dan surat ukur yang dijahit menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria dan sertipikat ini diberikan pada yang berhak.

Selain sertipikat yang diatur berdasarkan ketentuan Pasal 13 ayat (3) jo ayat (4) tersebut, PP Nomor 10 tahun 1961 juga mengenal istilah *sertipikat Sementara*. Sertipikat sementara adalah

sertipikat tanpa surat ukur yang mempunyai fungsi sebagai sertipikat. Sertipikat sementara ini diberikan dalam hal pemberian hak atas tanah yang langsung dikuasai oleh Negara, terhadap bidang tanah mana belum diuraikan dalam suatu surat ukur, sedangkan pembuatan surat ukur tidak dapat dibuat dengan segera oleh karena peta pendaftaran yang bersangkutan dengan bidang belum dibuat.

Sertipikat Sementara mempunyai kekuatan sebagai sertipikat, sekaligus mempunyai arti penting dan praktis bagi daerah-daerah yang belum lengkap administrasi pertanahannya. Tapi dengan lahirnya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, maka ketentuan mengenai sertipikat sementara tidak ada lagi.

Pasal 1 angka (20) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menentukan pengertian sertipikat yaitu :

“Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA 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.”

Dari ketentuan Pasal 1 angka (20) tersebut, diketahui bahwa terdapat beberapa macam sertipikat yaitu : sertipikat hak atas tanah, termasuk sertipikat hak pengelolaan dan tanah wakaf, sertipikat hak milik atas satuan rumah susun dan sertipikat hak

tanggung. Perbedaan antara sertipikat-sertipikat tersebut hanya terletak pada objek pendaftarannya.

Sertipikat diterbitkan semata-mata untuk kepentingan pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, karenanya sertipikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang dikuasakan.

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 juga dikenal ada istilah *Sertipikat Pengganti*, yaitu sertipikat yang diterbitkan atas permohonan pemegang hak sebagai pengganti sertipikat yang rusak, hilang, masih menggunakan blanko sertipikat yang tidak digunakan lagi atau yang tidak diserahkan kepada pembeli lelang dalam suatu lelang eksekusi. Dalam hal pemegang hak telah meninggal dunia, maka permohonan sertipikat pengganti dapat diajukan oleh ahli warisnya dengan menunjukkan surat tanda bukti sebagai ahli waris dan penggantian sertipikat ini harus dicatat pada buku tanah yang bersangkutan.

Dalam hal penggantian sertipikat karena rusak atau pembaharuan blanko sertipikat, sertipikat yang lama harus ditahan atau dimusnahkan. Sedangkan dalam hal penggantian sertipikat karena hilang, maka permohonan sertipikat pengganti harus disertai pernyataan di bawah sumpah dari yang bersangkutan dihadapan Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk

mengenai hilangnya sertipikat hak yang bersangkutan, dengan didahului pengumuman tentang hilangnya sertipikat tersebut dalam salah satu surat kabar harian setempat. Jika dalam jangka waktu 30 hari sejak pengumuman tidak ada yang mengajukan keberatan mengenai akan diterbitkannya sertipikat pengganti atau ada yang mengajukan keberatan namun menurut pertimbangan Kepala Kantor Pertanahan tidak beralasan, maka diterbitkanlah sertipikat.

2. Pengertian Sertipikat Ganda

Istilah ganda menurut kamus umum bahasa Indonesia diartikan sebagai dua atau lebih. Menurut Ali Achmad Chomzah, sertipikat ganda adalah sertipikat-sertipikat yang menguraikan satu bidang tanah yang sama, dengan demikian satu bidang tanah diuraikan dalam dua (2) sertipikat atau lebih yang berlainan datanya.⁵⁴

Sertipikat ganda berarti terjadi tumpang tindih bidang tanah baik tumpang tindih seluruh bidang tanah maupun tumpang tindih sebagian dari bidang tanah tersebut. Hal demikian dapat terjadi karena :⁵⁵

1. Pada waktu dibukukan pengukuran ataupun penelitian di lapangan permohonannya dengan sengaja atau tidak sengaja menunjuk letak tanah dan batas-batas yang salah.

⁵⁴ Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan I Pemberian Hak Atas Tanah Negara Seri Hukum Pertanahan II Sertipikat dan Pemasalahannya*, (Jakarta : Prestasi Pusaka, 2002), hlm. 139.

⁵⁵ *Ibid*, hlm. 141

2. Adanya surat/alat bukti/pengakuan haknya dibelakang hari terbukti mengandung ketidak benaran, kepalsuan atau sudah tidak berlaku lagi.
3. Untuk wilayah yang bersangkutan belum tersedia peta pendaftaran tanah.

Sertipikat ganda dapat terjadi yaitu sebidang tanah oleh Kantor Pertanahan diterbitkan lebih dari satu sertipikat, hal ini sebagai akibat kesalahan ataupun penunjukan batas oleh pemohon/pemilik, secara sengaja maupun tidak sengaja adalah keliru, sehingga Surat Ukur/Gambar Situasinya menggambarkan keadaan batas-batas yang bukan sebenarnya karena dilokasi yang sama telah diterbitkan sertipikat. Akibatnya terdapat lebih dari satu sertipikat yang diterbitkan. Kasus semacam ini dikategorikan penerbitan sertipikat ganda. Hal ini tidak akan terjadi apabila penerbitan sertipikat terdahulu tidak didasari pemetaan yang cermat dan dipetakan dalam Peta Dasar. Sedangkan pembuatan peta dasar dilakukan dalam rangka proyek Pemerintah dengan PP No. 24 Tahun 1997, dibiayai dari APBN yang pelaksanaanya dilakukan secara bertahap.

Kasus penerbitan lebih dari satu sertipikat atas sebidang tanah dapat pula terjadi atas tanah warisan. Latar belakang kasus yang demikian adalah sengketa harta warisan atas tanah warisan, yang oleh pemilik sebelum meninggalnya telah dijual

kepada pihak lain dan anak-anaknya tersebut tidak mengetahuinya, kemudian oleh pembeli dibuatkan sertifikatnya. Setelah orang tuanya tersebut meninggal, anak-anaknya/aqliwarisnya mensertipikatkan terhadap tanah warisan tersebut, sehingga terjadilah sertifikat ganda, karena ternyata sertifikat terdahulu belum dipetakan

3. Kekuatan Pembuktian Sertipikat

Dalam rangka memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah, dengan alat bukti yang dihasilkan pada akhir proses pendaftaran tanah tersebut yaitu berupa sertifikat hak atas tanah. Dalam Pasal 32 PP Nomor 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa yang dimaksud dengan sertifikat adalah :

- (1) Sertipikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku, apabila data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.
- (2) Dalam hal ada suatu bidang tanah sudah diterbitkan 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 menuntut pelaksanaan atas hak tersebut apabila dalam 5 tahun sejak diterbitkannya sertifikat telah mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat

dan kepala kantor pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan melakukan penguasaan atau penerbit sertipikat tersebut.

Sertipikat tanah merupakan surat tanda 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.

Hal ini berarti selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum didalamnya harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam melakukan perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam berperkara di pengadilan.⁵⁶ Oleh karena itu data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertipikat tanah harus sesuai dengan data yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan, karena data-data dalam sertipikat tanah merupakan salinan atas data yang dimuat dalam surat ukur dan buku tanah.

Kekuatan pembuktian sertipikat meliputi dua hal, yaitu :⁵⁷

- a. 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

⁵⁶Boedi Harsono, *op. cit*, hlm. 478.

⁵⁷ Arie S. Hutagalung, *Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi*, (Jakarta : Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2002), hlm. 272 – 273.

tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

- b. Orang tidak dapat menuntut tanah yang sudah bersertipikat atas tanah orang atau badan hukum lain jika selama 5 (lima) tahun sejak diterbitkan 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.

Dalam sistem negatif mengandung unsur positif Negara hanya secara pasif menerima apa yang dinyatakan oleh pihak yang meminta pendaftaran sehingga sewaktu-waktu pemegang sertipikat hak atas tanah dapat digugat oleh pihak lain yang merasa lebih berhak atas tanah tersebut, bahkan pihak yang memperoleh tanah dari orang yang telah terdaptapun tidak dijamin, walaupun tanah tersebut diperoleh dengan itikad baik.

Sebagai alat bukti yang kuat maka sertipikat mempunyai fungsi sebagai berikut :⁵⁸

- a. Sertipikat hak atas tanah berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat.

⁵⁸ Adrian Sutedi, *Sertipikat Hak Atas Tanah*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2011), hlm. 57-58

- b. Sertipikat hak atas tanah memberikan kepercayaan bagi pihak bank/kreditor untuk memberikan pinjaman uang kepada pemiliknya.
- a. Bagi pemerintah adanya sertipikat hak atas tanah juga sangat menguntungkan walaupun kegunaan itu kebanyakan tidak langsung.

Menurut Bachtiar Effendie, bahwa Indonesia sudah saatnya untuk meninggalkan yang dianut UUPA sekarang ini, karena dengan sistim Positif sertipikat tanah merupakan satu-satunya tanda bukti hak atas tanah dengan demikian dihindari tumpang tindihnya sertipikat tanah sehingga apa yang diharapkan suatu kepastian hukum dalam pemegang hak atas tanah akan dapat terlaksana.⁵⁹

⁵⁹ Bachtiar Effendie, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia Dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya*, (Bandung: Alumni, 1993), hlm. 39

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pertimbangan Hakim dalam memutus perkara sertipikat ganda atas satu bidang tanah, dalam Putusan Pengadilan Negeri Mempawah tanggal 19 April 2001 Nomor 52/PDT.G/2000/PN.MPW

1. Kasus Posisi

a. Penggugat dan Tergugat

Pada kasus sengketa tanah sertipikat ganda di Kabupaten Pontianak, objek penelitian dalam pembuatan tesis ini adalah antara Eddy Suwarjono Ngadimo pemilik sertipikat Hak Milik Nomor 401/Desa Sungai Raya, tanggal 7 April 1975, seluas 35.973 M2, yang terletak di Jalan Sungai Raya Dalam, Desa Sungai Raya, Kecamatan Sungai Raya, Kabupaten Pontianak, dengan batas-batasnya :

- a. sebelah utara dengan H. Muhammad;
- b. sebelah selatan dengan Basuni Baki/A.A. Yamani;
- c. sebelah barat dengan Parit Sungai Raya;
- d. sebelah timur dengan Yahya H. Ali.

sebagai Penggugat

dengan Fatimah Cambang dan H. Samad Muhammad, sebagai ahli waris dari Kiduk bin Daeng Matolla, pemilik sertipikat Hak Milik nomor 17359/Desa Sungai Raya, tanggal 26 Juli 1999,

Surat Ukur Nomor 110/1999, seluas 30.195 m², dengan batas-batasnya :

- a. sebelah Utara dengan tanah H.Muhammad Zahari;
- b. sebelah Selatan dengan tanah Muhammad Taib;
- c. sebelah Barat dengan tanah Yahya H. Ali;
- d. sebelah Timur dengan sungai Raya.

Sebagai Tergugat bersama-sama dengan Djajang Abdi Santosa, Harso Utomo Suwito dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pontianak.

b. Duduk Perkara Yang Diajukan Penggugat :

Eddy Suwarjono Ngadimo (Penggugat) adalah pemilik sebidang tanah dengan sertipikat tanah Hak Milik nomor 401/Desa Sungai Raya, seluas 35.973 m², yang terletak di Jalan Sungai Raya Dalam, Desa Sungai Raya, Kecamatan Sungai Raya, Kabupaten Pontianak dengan batas-batas :

- a. sebelah Utara dengan H.Muhammad;
- b. sebelah Selatan dengan Basuni Baki / A.A.Yamani;
- c. sebelah Barat dengan Parit Sungai Raya;
- d. sebelah Timur dengan Yahya H.Ali;

Tanah tersebut oleh Penggugat dibeli dari : Abdul Gani Bin Haji Mansur, berdasarkan Akta Jual Beli No.04/1975, tanggal 23 Januari 1975 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta

Tanah (PPAT) Camat Kepala Wilayah Kecamatan Sungai Raya, Kabupaten Pontianak, Hendri Usman ;

Pada tahun 1998, Fatimah Cambang (Tergugat I) dan H.A. Samad Muhammad (Tergugat II) sebagai Ahli Waris dari Kiduk Bin Daeng Matolla mengajukan Permohonan Pengakuan Hak/Penegasan Hak kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Pontianak, atas sebidang tanah seluas 30.195 m² dan sebagai alas haknya adalah Surat Jual Beli di bawah tangan tanggal 10 September 1960, dengan batas-batasnya:

- a. sebelah Utara dengan tanah H. Muhammad Zahari;
- b. Sebelah Selatan dengan tanah Muhammad Taib;
- c. Sebelah Barat dengan Tanah Yahya H. Ali;
- d. sebelah Timur dengan Sungai Raya;

Dan setelah diproses oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pontianak, maka terbitlah Sertipikat Hak Milik Nomor 17359/Desa Sungai Raya, seluas 30.195 m², tanggal 26 Juli 1999, Surat Ukur Nomor 110/1999, terdaftar atas nama Kiduk Bin Daeng Matolla, Hajah Fatimah Cambang, H. A. Samad H.Muhammad.

Menurut penggugat dalam gugatannya, atas hal tersebut di atas maka penggugat mengajukan gugatannya yang isinya :

- 1) Surat Jual Beli di bawah tangan Tanggal 10 September 1960, yang dipergunakan oleh Tergugat I dan Tergugat II untuk

memohon Hak Atas Tanah dimaksud memiliki cacat yuridis, karena berdasarkan Surat Pengakuan tertanggal 17 Oktober 2000, Surat Jual Beli tersebut walaupun mempergunakan kertas zegel (kertas materai) Tahun 1960, tetapi baru ditanda tangani pada tahun 1998 sekitar bulan Agustus - September. Selain itu, Surat Jual Beli di bawah, tangan Tahun 1960 tersebut terdapat kejanggalan karena hanya ditanda tangani (jempol) dari pihak penjual saja, dan tidak ada tanda tangan (jempol) dari pembeli sehingga diragukan keabsahannya, karena tidak terdapat persamaan kehendak yang merupakan inti dari kata sepakat yang merupakan syarat sahnya jual beli;

- 2) Oleh karena permohonan hak yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II didasarkan pada alas hak yang mengandung cacat yuridis. maka sertipikat Hak Milik yang terbit karenanya juga cacat yuridis dan batal demi hukum, dengan demikian harus dicabut atau setidaknya-tidaknya dinyatakan sebagai tidak sah, dan tidak berlaku serta tidak mempunyai kekuatan hukum;
- 3) Sertipikat Hak Milik Nomor 17359/Desa Sungai Raya telah dijual tergugat I dan tergugat II kepada DJajang Abdi Santosa (tergugat III) dan Harso Utomo Suwito (tergugat IV) pada tanggal 2 Maret 2000 dan didaftar pada Kantor Pertanahan

Kabupaten Pontianak pada tanggal 6 Maret 2000. Atas dasar hal tersebut penggugat menggugat bahwa jual beli antara tergugat I, II kepada tergugat III dan IV berlangsung atas dasar itikad buruk, karena objeknya (tanah yang diperjual belikan) bukan milik tergugat I dan II.

- 4) Selanjutnya oleh tergugat III dan tergugat IV baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama tanah Hak Milik Nomor 17359/Desa Sungai Raya dipecah-pecah menjadi 98 bidang sertipikat terdaftar atas nama Djajang Abdi Santosa dan Harso Utomo Suwito.
- 5) Tindakan Tergugat III dan Tergugat IV yang dengan tergesa-gesa melakukan pemecahan sertipikat tanah tersebut menjadi 98 buah sertipikat, merupakan upayanya untuk mengkaburkan masalah dan ini menunjukkan adanya itikad buruk pada diri kedua pihak;
- 6) Tindakan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pontianak, yang menerima permohonan dan kemudian menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 17359/Desa Sungai Raya, atas nama : Kiduk Bin Daeng Matolla; Hajjah Fatimah Cambang dan H.A.Samad H.Muhammad di atas tanah Penggugat dimaksud adalah merupakan tindakan sewenang-wenang dan melanggar atas kepatutan dan hukum yang berlaku yang dapat dikwalifisir sebagai *onrechtmatige overhetdaad*;

- 7) Di atas tanah Penggugat tersebut, sekarang sedang dibangun perumahan dan rumah dan toko (ruko), sehingga kalau pembangunan tetap dilangsungkan akan berakibat dapat merugikan penggugat. Oleh karena itu kepada Tergugat III dan Tergugat IV dan atau siapapun yang memperoleh hak dari padanya, baik sendiri maupun bersama-sama perlu diperintahkan untuk menghentikan segala aktivitasnya berupa pekerjaan pembangunan perumahan dan ruko yang sedang dilakukannya di atas tanah Penggugat tersebut;
- 8) Penggugat khawatir tanah yang sudah menjadi kapling sebanyak 98 kapling tersebut, diperjual belikan atau dipindah tangankan kepada pihak lain dan berakibat dapat merugikan Penggugat maupun orang banyak maka dengan mendahului pemeriksaan perkara ini, mohon diletakkan penyitaan di atas tanah dimaksud;

c. Jawaban (Eksepsi) Tergugat

Dalam proses persidangan di Pengadilan Negeri Mempawah Tergugat I dan II telah mengajukan jawaban/eksepsi sebagai berikut :

- 1) Penggugat tidak berhak mengajukan gugatan kepada tergugat I dan tergugat II, karena apa yang dimaksudkan penggugat mengenai letak lokasi obyek tanahnya bukan ditempat atau di atas tanah milik tergugat I dan tergugat II ini

dapat dilihat dari sertipikat Hak Milik Nomor 401/Desa Sungai Raya dengan sertipikat Hak Milik Nomor 17359/Desa Sungai Raya.

- 2) Gugatan Penggugat adalah kabur (*Obscuur Libel*) dan tidak jelas hal ini dapat dibuktikan:
 - a. Letak dan batas-batasnya tidak jelas baik berdasarkan data fisik maupun data yuridisnya tidak jelas;
 - b. Berdasarkan hasil pemeriksaan ditempat pada tanggal 7 Desember 2000 yang diadakan oleh Direktorat Reserse Polda Kalimantan Barat Penggugat tidak bisa menunjukkan letak dan batas-batas tanahnya yang menjadi obyek sengketa;
- 3) Gugatan Penggugat khususnya yang ditujukan kepada tergugat I dan Tergugat II harus dinyatakan tidak sempurna dan oleh karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima sebab gugatan Penggugat menggugat Tergugat I dan Tergugat II dan sebagainya adalah sangat keliru dan salah alamat karena berdasarkan hasil pemeriksaan setempat yang dilaksanakan oleh Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Pontianak dalam perkara TUN No.22/G/PTUN-PTK72000 pada tanggal 9 Desember 2000, Penggugat tidak bisa menunjukkan batas-batasnya terhadap letak lokasi

tanah milik orang lain yang letaknya identik dengan tanah Milik Sertipikat Nomor 661 dan tanah milik Sartono;

- 4) Tergugat I dan Tergugat II menolak dasar-dasar (substansi materi) permohonan gugatan Penggugat karena, tidak ada hak kepentingan dan alasan pihak Penggugat yang dilanggar oleh para Tergugat, karena tanpa dasar dan alasan-alasan yang dicari-cari oleh Penggugat berdasarkan spekulasi;
- 5) Gugatan Penggugat adalah salah alamat, karena Penggugat mendasarkan kepemilikan tanah atas dasar sertipikat Hak Milik Nomor 401/Desa Sungai Raya, tanggal 7 April 1975 GS Nomor 1 tanggal 9 Januari 1975 diganti dengan sertipikat Hak Milik Nomor 401 tanggal 22 September 2000 Surat Ukur Nomor 1476/Sui.Raya/2000 tanggal 22 September 2000 dengan luas 35.973 m² terletak di Jalan Adisucipto, sedangkan Desa Sungai Raya arealnya sangat luas mencakup dan sebelah barat dengan sungai terus ke Utara dengan sungai Kapuas sebelah Timurnya dengan Lapangan Udara dan sebelah Selatannya dengan Desa Punggur, sedang tanah milik Tergugat I dan Tergugat II yang sekarang sudah dijual kepada Tergugat III dan Tergugat IV jelas dan terang yang terletak di Jalan Sungai Raya Dalam dengan luas 30.195 m² yang batas-batasnya adalah sebagai berikut; dahulu berbatas dengan :

- a. sebelah Utara dengan tanah H.Muhammad Zahri;
 - b. sebelah Timur dengan tanah Yahya H.Ali;
 - c. sebelah Selatan dengan tanah Muhammad Taib;
 - d. sebelah Barat dengan sungai Raya;
- sekarang berbatasan dengan:
- a. sebelah Utara dengan tanah milik Ance ;
 - b. sebelah Timur dengan tanah Yahya H.Ali;
 - c. sebelah Selatan dengan tanah Djama'in dikenal dengan nama Yamani;
 - d. sebelah Barat dengan jalan Sungai Raya Dalam
- 6) Gugatan Penggugat subyeknya tidak lengkap, karena Pemerintah Daerah Tingkat II Kabupaten Pontianak yang memberi izin mendirikan bangunan tidak diikut sertakan dalam perkara ini, oleh karena itu untuk menghentikan dan membongkar bangunan sebagaimana dalam posita dan petitum gugatan Penggugat bukan wewenang Pengadilan Negeri Mempawah; Dan pula untuk membatalkan jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II dengan Tergugat III dan Tergugat IV ini Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak diikutsertakan dalam perkara ini, karena akta jual beli dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Irma Nur' Afifah, SH;
- 7) Untuk membatalkan sertipikat Hak Milik Nomor 17359/Desa Sungai Raya tanggal 26 Juli 2000 dan surat ukur No. 110

tanggal 30 Maret 1999 masih dalam proses di Pengadilan Tata Usaha Negara Pontianak di bawah Nomor Register perkara Nomor 22/G/PTUN-PTK/2000, belum diputus, sehingga dengan demikian Penggugat tidak mempunyai dasar mengajukan gugatan mengenai kepemilikan tanah melalui Pengadilan Negeri Mempawah berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 401/Desa Sungai Raya tanggal 22 September 2000, Surat Ukur Nomor 1476/Sungai Raya/2000 tanggal 22 September 2000 dengan luas 35.973 M², sedangkan secara fisik tanah yang bersertipikat Hak Milik Nomor 17359/Desa Sungai Raya tanggal 26 Juli 1999, surat ukur Nomor 110/1999, tanggal 30 Maret 1999 dengan luas 30.195 m² sesuai Hukum Pertanahan di Indonesia masih sah dimiliki dan dikuasai oleh Tergugat IV sampai sekarang dan belum dinyatakan batal, berarti tanah tersebut milik Tergugat IV dan bukan milik Penggugat;

- 8) Tanah yang diakui Penggugat bentuk fisiknya sangat khusus tidak identik dengan tanah milik Tergugat I dan Tergugat II yang sudah bersertipikat dengan nomor 17359 dengan luas : 30.195 m² yaitu bahwa lokasi tempat dan luas tanahnya tidak sama dengan tanah yang diakui milik Penggugat dengan sertipikat Nomor 401/Desa Sungai Raya, seluas 35.973 m²;

d. Jawaban Tergugat IV :

Dalam proses persidangan di Pengadilan Negeri Mempawah pendapat tergugat IV adalah sebagai berikut :

- 1) Tergugat IV menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- 2) Gugatan penggugat telah salah alamat karena penggugat mendasarkan kepemilikan tanah atas dasar sertipikat Hak Milik nomor 401/Desa Sungai Raya tanggal 7 April 1975, Gambar Situasi Nomor 1/1975 dan diganti dengan sertipikat Hak Milik Nomor 401/Desa Sungai Raya tanggal 22 September 2000 Surat Ukur nomor 1476/Sui.Raya/2000 tanggal 22 September 2000 luas 35.973 m² terletak di jalan Adisucipto, Desa Sungai Raya, yang berarti tanah tersebut terletak di Jalan Adi Sucipto, sedangkan Desa Sungai Raya arealnya sangat luas mencakup dari sebelah barat dengan sungai raya terus ke utara dengan sungai Kapuas ke sebelah timurnya dengan lapangan udara, dan ke sebelah selatannya dengan Desa Punggur. Sedangkan tanah milik tergugat IV sangat terang dan jelas terletak di Jalan Sungai Raya Dalam dengan luas 30.195 m² yang batas-batasnya sebagai berikut:
dahulu batasnya:
 - a. Sebelah Utara dengan tanah H.Muhammad Zahari;
 - b. Sebelah Timur dengan tanah Yahya H. Ali;

- c. Sebelah Selatan dengan tanah Muhammad Taib;
 - d. Sebelah Barat dengan Sungai Raya;
- sekarang batasnya:
- a. Sebelah Utara dengan tanah Ance;
 - b. Sebelah Timur dengan tanah Yahya H.Ali;
 - c. Sebelah Selatan dengan tanah Djamain dikenal A.A.Yamani;
 - d. Sebelah Barat dengan Jalan Sungai Raya Dalam;
- 3) Pernyataan Penggugat mengenai Surat Jual Beli di bawah tangan tanggal 10 September 1960 tidak tepat dan tidak beralasan karena jelas tercantum H.A.Gani bin H.Mansur menjual tanahnya kepada Kiduk bin Daeng Matollah, sehingga tanda tangan atau cap jempol dari pembeli bukan merupakan syarat mutlak terdapat adanya persamaan kehendak dalam suatu jual beli, dimana hal ini bisa dibuktikan dalam pembuatan akta jual beli sekarang ini dimana pembeli bisa memberikan kuasa lisan untuk menandatangani akta jual beli, namun syarat yang paling mutlak adalah penjualnya sendiri ataupun orang yang diberi kuasa yang boleh menandatangani dalam akta jual beli, sedangkan surat pengakuan bermeterai tertanggal 17 Oktober 2000 sangat terkesan direkayasa karena belum pernah ada dalam sejarah "adanya orang yang berbuat

curang atau salah membuat pernyataan secara sukarela tentang kecurangan atau kesalahannya, apalagi kondisi umur yang membuat pernyataan tersebut sudahlah renta (72 tahun ke atas) dan semuanya dengan saksi H.A.Samad pegawai PPAT Kantor Kecamatan Sei.Raya pada tahun 1975, yang dalam pemeriksaan Ditserse Polda Kalimantan Barat telah mengakui menyetik surat jual beli 04/1975 dan mesin ketik tersebut telah disita oleh Ditserse Polda Kalbar. sehingga sangat mengherankan apa peran dan kepentingan H.A.Samad sebagai seorang pegawai PPAT Kecamatan yang ikut menjadi saksi atas surat pengakuan di atas.

- 4) Dalam sertipikat Hak Hilik Nomor 401/Desa Sungai Raya tanggal 22 September 2000 jelas-jelas dinyatakan mempunyai tanda tanda batas patok kayu yang telah sesuai dengan PMNA/Ka.BPN Nomor 3 tahun 1997, yang berarti sebelum sertipikat tersebut di atas diterbitkan sudah ada patok-patoknya di lapangan, yang pada kenyataannya patok-patok tersebut tidak ada sama sekali di lapangan;
- 5) Tanah yang diakui Penggugat bentuk fisiknya sangat khusus, tidak identik dengan tanah milik Tergugat III dan IV yaitu :
 - a. Data fisik:

Sesuai Surat Ukur Nomor 1476/Sui Raya/2000 tanggal 22 September 2000 tanah termaksud berbentuk huruf /leter

"L". Khusus tanah tersebut memiliki enam sudut batas (karena tidak berbentuk empat persegi bujur sangkar), yang terdiri dari sudut- sudut dasar I, II, III, IV, V dan VI yang luasnya 35.973 m²;

b. Data Yuridis :

Sesuai peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional "Untuk penerbitan Sertipikat Pengganti tidak dilakukan pengukuran maupun pemeriksaan tanah dan nomor hak tidak diubah". Dengan demikian Surat Ukur Nomor 1476/Sui.Raya/2000 tanggal 22 September 2000 sifatnya kontradiktif atau melanggar ketentuan yang baku (valid dan definitif), yaitu melanggar pasal 139 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, yang berlaku sejak tanggal 8 Oktober 1997;

- 6) Tanah milik para Tergugat berbentuk empat persegi panjang yang memiliki hanya 4 sudut batas, yaitu sudut-sudut I, II, III dan IV serta luasnya 30.195 m². Jauh bedanya dengan luasnya tanah yang diakui oleh Penggugat;
- 7) Gugatan Penggugat subyeknya tidak lengkap, karena Pemerintah tingkat II Kabupaten Pontianak yang berwenang

memberikan izin memberikan bangunan tidak ikut serta digugat dalam perkara ini, oleh karena itu untuk menghentikan dan membongkar bangunan sebagaimana posita dan petitum gugatan Penggugat bukanlah wewenang Pengadilan Negeri Mempawah. Dan lagi pula untuk membatalkan jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II dengan Tergugat III dan Tergugat IV Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak ikut serta digugat dalam perkara ini karena akte jual beli dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Irma Nur' Afifah, SH.;

- 8) Keabsahan atau prosedur penerbitan sertipikat Hak Milik Nomor 401/Desa Sungai Raya 1975 atas nama Eddy Suwarjono sangat diragukan. Hal mana dapat dibuktikan sebagai berikut:
 - a. Surat Jual Beli Nomor 04/1975 yang diterbitkan tanggal 23 Januari 1975;
 - b. Sedangkan Gambar Situasinya Nomor 1/1975 diterbitkan tanggal 9 Januari 1975;
- 9) Ternyata Kantor Pertanahan Nasional Mempawah telah melanggar prosedur hukum dalam penerbitan sertipikat tersebut (vide penjelasan Pasal 83 ayat (1) dan (2) UL: No.5 tahun 1986 (PTUN) " ... karena cara perolehan sertipikat itu

tidak melalui prosedur perundang-undangan yang berlaku")
yaitu :

a. Telah menerbitkan Gambar Situasi Nomor 1/1975 tanggal 9 Januari 1975 yaitu 14 hari terlebih dahulu sebelum terjadinya transaksi jual beli tanah pada tanggal 23 Januari 1975;

b. Hal mana jelas Kantor Badan Pertanahan Nasional Mempawah telah melanggar :

- (1) Pasal 18 PP No.10 Tahun 1961;
- (2) Pasal 3 PMA No. 2/1962;
- (3) SK Mendagri No.SK.26/DDA/1970;

Oleh karena itu sertifikat HM No.401 tahun 1975 bertentangan dengan peraturan perundang-undangan tersebut di atas, maka sertifikat Hak Milik Nomor 401/Desa Sungai Raya tidak mempunyai kekuatan Hukum (cacat hukum) dengan demikian secara otomatis sertifikat pengganti Hak Milik Nomor 401/Desa Sungai Raya tanggal 22 September 2000 dengan Surat Ukur Nomor 1476/Sui.Raya/2000 menjadi cacat hukum sehingga sertifikat tersebut harus batal demi hukum;

10) Permohonan Penggugat untuk mendapatkan sertifikat pengganti dan telah diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Pontianak yaitu sertifikat

Hak Milik Nomor 401/Desa Sungai Raya, telah bertentangan dengan ketentuan Pasal 33 PP Nomor 10 Tahun 1961 ayat (1), ayat (2), ayat (3) dan ayat (4) dimana pada tanggal 29 Agustus 2000 Tergugat IV telah melayangkan surat sanggahan atau pengumuman sertipikat hilang untuk mendapatkan sertipikat pengganti pada tanggal 12 Agustus 2000, dimana surat sanggahan tersebut telah diterima oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Mempawah pada tanggal 31 Agustus 2000 pukul 11.00 WIB oleh Saudara Taufik (Karyawan BPN), dengan demikian sertipikat pengganti Hak Milik Nomor 401/Desa Sungai Raya, tanggal 22 September 2000 telah cacat yundis, sehingga harus dicabut dan batal demi hukum;

11) Untuk membatalkan sertipikat Hak Milik Nomor 17359/Desa Sungai Raya, tanggal masih dalam proses di Pengadilan Tata Usaha Negara Pontianak di bawah Nomor 22/PTUN-PTK/2000 belum diputus, sehingga dengan demikian Penggugat tidak mempunyai dasar mengajukan gugatan mengenai pemilikan tanah melalui Pengadilan Negeri Mempawah berdasarkan sertipikat Hak Milik Nomor 401/Desa Sungai Raya tanggal 22 September 2000 Surat Ukur Nomor 1476/Sui.Raya/2000 tanggal 22 September 2000, luas 35.973 M², sedangkan secara fisik tanah yang

bersertipikat Hak Milik Nomor 17359/Desa Sungai Raya, luas 30.195 m² sesuai hukum pertanahan di Indonesia berkekuatan hukum dan sah dimiliki dan dikuasai oleh Tergugat IV sampai sekarang belum dinyatakan batal, berarti tanah tersebut secara sah milik Tergugat IV sampai saat ini dan bukan milik Penggugat;

e. Jawaban Tergugat V :

Dalam proses persidangan di Pengadilan Negeri Mempawah pendapat tergugat bahwa Pengadilan Negeri Mempawah tidak berwenang memeriksa, mengadili dan menyelesaikan gugatan Penggugat dalam Perkara a quo yang ditujukan terhadap Tergugat V (Kompetensi Absolut) dengan alasan sebagai berikut :

- 1) Gugatan Penggugat, mendalilkan tindakan Tergugat menerbitkan sertipikat Hak Milik Nomor 17359/Desa Sungai Raya atas nama Kiduk bin Daeng Matollah, Fatimah Cambang dan H.A. Samad H. Muhammad adalah merupakan tindakan sewenang-wenang dan melanggar hukum yang dapat dikualifisir sebagai *Onrechtmatige Overhetdaad*. Tindakan Tergugat dalam menerbitkan sertipikat tanah merupakan kedudukannya sebagai Pejabat Tata Usaha Negara dan merupakan tindakan di bidang Tata Usaha Negara.

- 2) Gugatan Penggugat agar Pengadilan Negeri Mempawah menyatakan tindakan Tergugat V sebagai *Onrechmatige Overhetdaad* dan menyatakan agar Surat Jual Beli tanggal 10 September 1960 yang dilakukan oleh Abdul Gani bin H. Mansyur, sertipikat Hak Milik Nomor 17359/Desa Sungai Raya tanggal 26 Juli 1999, yang telah dipecah menjadi 98 bidang tanah.
- 3) Sejak berlakunya UU Nomor 5 Tahun 1986, maka Pengadilan Negeri tidak berwenang memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara (*Onrechmatige*) tentang syah dan tidak syahnya Surat Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Tergugat V Cq. Dalam kedudukannya sebagai Pejabat Tata Usaha Negara.
- 4) Penggugat dalam waktu yang bersamaan telah mengajukan gugatan Tata Usaha Negara kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Pontianak terhadap tergugat V No.22/G/PTUN-PTK/2000 dan meminta agar Pengadilan Tata Usaha Negara Pontianak menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor 17359/Desa Sungai Raya, yang diterbitkan oleh tergugat batal. Oleh karena eksepsi ini mengenai kewenangan mengadili, maka kami mohon Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mempawah yang memeriksa dan mengadili Perkara aquo berkenan memutuskan terlebih dahulu sebelum

memeriksa pokok perkara, bahwa Pengadilan Negeri Mempawah tidak berwenang mengadili dan memutuskan gugatan Penggugat. Berdasarkan fakta hukum tersebut berkenan kiranya Majelis Hakim dalam perkara ini menerima eksepsi Tergugat V dan memutuskan, bahwa gugatan Penggugat terhadap Tergugat V tidak dapat diterima;

2. Pertimbangan Hakim

Pertimbangan Hakim dalam memutuskan perkara dalam Putusannya Nomor 52/PDT.G/2000/PN.MPW, menimbang sebagai berikut :

- 1) Penggugat dalam gugatannya menyatakan, bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah dari sebidang tanah Hak Milik Nomor 401/Desa Sungai Raya, luasnya : 35.973 m² , yang terletak di Jalan Sungai Raya Dalam Desa Sungai Raya Kecamatan Sungai Raya, Kabupaten Pontianak (berseberangan parit dengan RSUD Dr.Sudarso) yang batas-batasnya :
 - a. sebelah Utara dengan H. Muhammad;
 - b. Sebelah Selatan dengan Basuni Baki / A.A. Yamani;
 - c. Sebelah Barat dengan Parit Sungai Raya;
 - d. Sebelah Timur dengan Yahya Ali
- 2) Atas dalil Penggugat tersebut Tergugat I dan Tergugat II menyangkal dengan menyatakan bahwa tanah yang dimaksudkan Penggugat tidak sama, dengan tanah yang dimiliki

oleh Tergugat I dan Tergugat II yang telah dijual kepada Tergugat III dan Tergugat IV, karena batas-batasnya berbeda, yakni:

- dahulu : - Sebelah Utara dengan tanah
H. Muhammad;
- Sebelah Timur dengan tanah Yahya Ali
- Sebelah Selatan dengan tanah Muhammad Taib
- Sebelah Barat dengan Sungai Raya;
- Sekarang : - Sebelah Utara dengan Tanah milik Antje
- Sebelah Timur dengan tanah Yahya Alil;
- Sebelah Selatan dengan tanah Djamain dikenal dengan A. A. Yamani;
- Sebelah Barat dengan Jalan Sungai Raya;

- 3) Penggugat maupun Tergugat masing-masing mempertahankan dalil-dalilnya, maka Tergugat dan Penggugat mempunyai kewajiban untuk membuktikan dalil- dalilnya:
- 4) Penggugat telah membuktikan dalilnya dengan mengajukan surat bukti berupa Akte Jual-Beli PPAT Camat Sungai Raya Nomor 4 Tahun 1975 tanggal 23 Januari 1975 yang menerangkan bahwa H.A. Gani, H. Mansur, telah menjual sebidang tanah kebun seluas 35.973 m² sesuai gambar situasi tanggal 9 Januari 1975, dan disamping bukti surat tersebut

tergugat telah pula mengajukan saksi-saksi yang turut membubuhkan tanda tangan pada Akte Jual-beli tersebut dengan menerangkan bahwa saksi-saksi, H. Mohammad Salam, dan saksi H. Abdusamad bin H. Sabran pada tahun 1975 masih bertugas sebagai pegawai Kantor Camat Sungai Raya, sehingga pada saat dibuatnya Akte Jual-beli tanah dari H. A. Gani H. Mansyur kepada Eddy Suwarjono, saksi-saksi mengetahuinya, dan turut menandatangani. Sehingga dengan demikian Akte Jual-Beli PPAT, Camat Sungai Raya Nomor 4/1975 tanggal 23 Januari 1975 adalah sah menurut hukum;

- 5) Khususnya tentang akte jual-beli nomor 4/1975, tanggal 23 Januari 1975, tergugat mendalilkan Akte Jual-Beli adalah palsu dengan alasan bahwa, cap jempol H. A. Gani H. Mansyur, yang pada Akte Jual-Beli Nomor 4/1975 tidak sama dengan cap jempol H. A. Gani H. Mansyur pada waktu memohon hak konversi pada Kantor Pertanahan.
- 6) Berdasarkan keterangan saksi-saksi dipersidangan, bahwa yang membubuhkan tanda tangan (cap jempol) pada Akte Jual-Beli nomor 4/1975 tanggal 23 Januari 1975 adalah H. A. Gani H. Mansyur. Oleh karenanya dalil tergugat tersebut harus dikesampingkan;
- 7) Berdasarkan surat keterangan waris tanggal 2 Juni 1935 dan Surat Tuan Pangeran Laksamana Sari Negara Mentri Kerajaan

Pontianak tanggal 4 Juni 1926 H. A. Gani H. Mansyur telah mendaftarkan tanah tersebut pada Direktorat Agraria Kabupaten Pontianak pada tanggal 9 Januari 1975 dan atas pendaftaran tanah tersebut terbit gambar situasi tanggal 9 Januari 1975, dan pada tanggal 7 April 1975 terbit Sertipikat Hak Milik Nomor 401/Desa Sungai Raya yang dibalik nama atas nama Eddy Suwarjono Ngadimo (Penggugat).

- 8) Majelis berpendapat bahwa Penggugat adalah satu-satunya pemilik yang sah dari sebidang tanah yang terletak di jalan Sungai Raya Dalam Desa Sungai Raya Kecamatan Sungai Raya Kabupaten Pontianak berseberangan dengan RSUD Dr. Sudarso yang batas-batasnya :
 - a. Sebelah Utara dengan Haji Muhammad.
 - b. sebelah Selatan dengan Basuni Baki A.A. Yamani.
 - c. sebelah Barat dengan Parit Sungai Raya.
 - d. sebelah Selatan dengan Yahya H. Ali.
- 9) Sertipikat Hak Milik Nomor 401/Desa Sungai Raya, dinyatakan hilang dengan pernyataan hilang dari Kepolisian Republik Indonesia, yang kemudian karena hilang oleh penggugat dimohonkan diterbitkan penggantinya, yang kemudian oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pontianak diterbitkan sertipikat pengganti pada tanggal 22 September tahun 2000;

- 10) Sesuai keterangan Pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Mempawah Ir. Suparto Kepala Sub. Seksi Pengukuran dan Pendaftaran tanah bahwa proses penerbitan sertipikat pengganti Hak Milik Nomor 401/Desa Sungai Raya telah sesuai dengan prosedur yang berlaku yakni berdasarkan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nomor 3 Tahun 1997 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 39. Maka Sertipikat pengganti Hak Milik Nomor 401/Desa Sungai Raya tanggal 22 September 2000, sah menurut hukum;
- 11) Tergugat I dan Tergugat II, telah mengajukan pula kepada Pertanahan Kabupaten Pontianak permohonan pendaftaran tanah, atas sebidang tanah, yang diperoleh berdasarkan warisan dari orang tuanya bernama Kiduk bin Daeng Matola yang dibeli dari H.A. Gani H. Mansyur pada tahun 1960, dengan jual-beli di bawah tangan.
- 12) Majelis telah meneliti dan memperoleh kesimpulan sebagai berikut:
- a. M.A. Gani bin M. Mansyur telah menjual tanah kebun yang terletak di Kampung Tanjung Kelapa, lebar 50 depa tangan, panjang 150 depa lagan yang batas-batasnya:
- Utara tanah M. Muhammad Zahari;
 - Selatan dengan tanah M. Taib;
 - Timur dengan tanah Yahya Ali;

- Barat dengan Sungai Raya;
 - b. Tanah tersebut dibeli dari Muhammad Ali pada tahun 1950 dan surat tersebut telah hilang terbakar;
 - c. Harga tanah tersebut Rp. 4.500,- (empat ribu lima ratus rupiah),
- 13) Berdasarkan surat jual beli tanggal 10 September 1960 yang diajukan oleh tergugat I, II dibandingkan dengan surat Jual Beli Nomor 04/1975 tanggal 23 Januari 1975 yang diajukan penggugat, adalah berbeda lokasi tanahnya, majelis menemukan lokasi tanah yang berbeda.
- a. dalam surat jual beli tanggal 10 September 1960 letak tanah berada di Kampung Tanjung Kelapa, sedang dalam surat Jual Beli Nomor 04/1975 tanggal 23 Januari 1975 letak tanah berada di Kampung Sungai Raya;
 - b. Tanah yang dijual kepada Kiduk bin Daeng Matolla berasal dari pembelian A. Gani bin H. Mansyur pada tahun 1950 dari Muhammad Ali. Sedangkan tanah yang dijual oleh A. Gani bin H. Mansyur kepada Penggugat berdasarkan pembagian waris pada tahun 1935 dan surat Tuan Pangeran Laksamana Negara Menteri Kerajaan Pontianak tanggal 7 Juni 1926;
 - c. Batas tanah dalam surat jual beli tanggal 10 September 1960 adalah :
 - a. Utara dengan tanah H. Muhammad Zahari

- b. Selatan dengan tanah M.Taib;
- c. Timur dengan tanah Yahya Ali;
- d. Barat dengan Sungai Raya;

Sedangkan batas tanah dalam surat Jual Beli Nomor 04/1975 tanggal 23 Januari 1975 adalah:

- a. Utara dengan tanah H. Muhammad;
- b. Selatan dengan tanah Basuni Baki / A. A. Yamani;
- c. Timur dengan tanah
- d. Barat dengan Parit Sungai Raya;

14) Berdasarkan Surat Bukti tersebut di atas, maka Majelis berpendapat bahwa letak tanah yang dimaksud dalam jual beli Akta PPAT Camat Sungai Raya Nomor 04 tahun 1975, dengan Jual beli tanah di bawah tangan tanggal 10 September 1960 adalah berbeda, oleh karenanya Majelis berpendapat bahwa tuntutan Penggugat agar membatalkan Surat Jual Beli tanggal 10 September 1960 harus dikesampingkan:

15) Berdasarkan jual beli di bawah tangan tanggal 10 September 1960, Tergugat 1 dan Tergugat II telah menjadikan atas hak untuk mengajukan permohonan Konversi Sertipikat kepada Pertanahan Kabupaten Pontianak pada tahun 1998.

16) Didalam dalil jawabannya Tergugat I dan Tergugat II menyebutkan, bahwa Tergugat I dan Tergugat II adalah sebagai ahli waris Kiduk bin Daeng Matolla dan pada tahun

1998 Tergugat I dan Tergugat II mengajukan permohonan penegasan hak kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Pontianak atas sebidang tanah dengan luas 30.195 m² dan sebagai alas haknya adalah Surat Jual Beli pada tanggal 10 September 1960 dengan lebar kurang lebih 50 depak tangan dan panjang kurang lebih 150 depak tangan dengan batas-batas :

dahulu : - sebelah Utara dengan H.Muhammad Zahari;
- sebelah Selatan dengan M. Taib;
- sebelah Timur dengan Yahya. Ali;
- sebelah Barat dengan Sungai Raya;

sekarang : - Utara dengan Antje;
- Selatan dengan tanah Djamain;
- Timur dengan ahya Ali;
- Barat dengan Sungai Raya ;

17) Permohonan pendaftaran hak konversi Tergugat I dan Tergugat II mendasarkan alas hak Jual Beli tanggal 10 September 1960, dimana letak tanahnya adalah dikampung Tanjung Kelapa dengan batas-batas sebagai berikut :

- a. Sebelah Utara H. Muhammad Zahari;
- b. Sebelah Selatan M. Taib;
- c. Sebelah Timur Yahya Ali;
- d. Sebelah Barat Sungai Raya:

ternyata dalam warkah yang ada pada Kantor Pertanahan Kabupaten Pontianak yaitu Surat Permohonan Tergugat tanggal 28 Juli 1998 ternyata Tergugat tidak jujur menyebutkan bahwa letak tanahnya ada di Kampung Tanjung Kelapa, sesuai dengan alas haknya, melainkan menyebutkan bahwa letak tanahnya ada di Desa Sungai Raya, yang kemudian atas dasar itu petugas pengukuran dari Kantor Pertanahan mengadakan pengukuran pada tanggal 4 Agustus 1998, Gusti Husni Lagum atas petunjuk dari Tergugat II H.A.Samad H. Muhammad, dan batas- batasnya ditunjukkan oleh Tergugat II tanpa disaksikan dengan pemilik tanah yang berbatasan, kecuali batas sebelah Utara disaksikan oleh Karyawan PT. Bumi Raya;

- 18) Dari hasil pengukuran di lapangan sebagaimana termuat dalam catatan Gusti Husni Lagum yang dijadikan warkah pada Kantor Pertanahan diperoleh hal-hal sebagai berikut :
- a. Gambar Ukur Nomor 110 tahun 1999;
 - b. Tanda-tanda batas kayu belian;
 - c. Peruntukan tanah Pertanian;
 - d. Penunjuk batas H. A. Samad H. Muhammad
 - e. Saksi :
 1. Ance;
 2. G.S. 8864. 1992 S.H.M. 6113;
 - f. Mengetahui Kepala Desa Sungai Raya;
 - g. Diukur pada tanggal 4 Agustus 1998;

h. Perbandingan Gambar: 1 : 2000;

19) Dalam Surat Ukur Nomor 110 Tahun 1999 bahwa tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 17359/Desa Sungai Raya, berbatasan dengan tanah M..Taib/Yamani namun pada kenyataannya di lapangan, pada waktu diletakkan Sita Jaminan atas tanah sengketa dengan bantuan petugas dari Kantor Pertanahan Kabupaten Pontianak, diadakan pengukuran atas Sertipikat Hak Milik N5, Sertipikat Pengganti No.401/2000, berdasarkan petunjuk warkah yang ada pada Kantor Pertanahan Kabupaten Pontianak berupa Gambar Situasi No. I tahun 1975 ternyata bahwa tanah sengketa letaknya adalah 400 meter dari Jalan Adisucipto (titik ikal) diperoleh data sebagai berikut :

- a. Sebelah Utara berbatasan dengan tanah H. Muhammad,
- b. Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Basuni Baki/A.A. Yamani.
- c. Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Yahya H. Ali.
- d. Sebelah Barat berbatasan dengan Sungai Raya.

20) Setelah didata kembali melalui warkah dari Kantor Pertanahan Kabupaten Pontianak ternyata, tanah-tanah yang berbatasan dengan tanah Hak Milik nomor 401/Desa Sungai Raya diperoleh hal sebagai berikut :

a. Sebelah Utara, atas nama Muhammad telah dibalik nama atas nama Ance dengan Gambar Situasi Nomor 122/1978 Hak Milik Nomor 661/Desa Sungai Raya

b. Sebelah Selatan, atas nama Muhammad Basuni Baki, Gambar Situasi Nomor 8864 Hak Milik Nomor 6113/Desa Sungai Raya dan Gambar Situasi Nomor 1870/1988 Hak Milik Nomor 2874 atas nama Anang Ahmad Djamani (A.A. Yamani).

21) Baik dari hasil pengukuran pada waktu diadakan sita jaminan dan dari hasil perbandingan dengan warkah yang ada pada kantor Pertanahan Kabupaten Pontianak tidak ditemukan adanya nama Muhammad Taib, yang berbatasan dengan tanah sengketa, oleh karenanya Tergugat I dan II telah salah menunjukkan letak tanahnya yang sebenarnya:

22) Alas hak yang dimiliki Tergugat I dan II Jual beli 10 September 1960 menyebutkan bahwa letak tanah adalah di Kampung Tanjung Kelapa, untuk menentukan apakah Kampung Tanjung Kelapa berada di Sungai Raya, Penggugat mengajukan saksi Harun Has;

23) Saksi Harun Has adalah Kepala Desa Sungai Raya sejak Desember 1998 dan saksi tahu bahwa letak Kampung Tanjung Kelapa adalah berada di tepi Sungai Kapuas dan menurut saksi, saksi lahir di Kampung Tanjung Kelapa. Oleh karenanya

saksi tahu betul bahwa Kampung Tanjung Kelapa itu bukan di Sungai Raya Dalam, sehingga dengan demikian Penggugat telah membuktikan Gugatannya yang menyatakan bahwa letak Kampung Tanjung Kelapa bukan berada di Sungai Raya Dalam;

- 24) Dalam permohonan penerbitan sertipikat pada Kantor Pertanahan pada dasarnya, kelengkapan surat-surat yang menjadi syarat-syarat diterbitkannya sertifikat atas sebidang tanah adalah dipersiapkan permohonan sendiri. Oleh karenanya kebenaran surat-surat dimaksud adalah merupakan tanggung jawab pemohon oleh karenanya petugas pengukuran dari Kantor Pertanahan Kabupaten Pontianak, dalam hal ini tidak dapat dimintai pertanggungjawaban, karena pemohon penerbit sertipikat wajib membuat surat pernyataan-pernyataan yang mana berisikan bahwa data-data yang diberikan pemohon merupakan tanggung jawab pemohon, baik secara perdata atau pidana. Surat pernyataan yang dibuat Tergugat I dan II tanggal 14 Juli 1999, tentang letak tanah, riwayat penguasaan tanah, yang mana pada akhir pernyataan tersebut tertulis pada bagian penutup "Demikianlah surat pernyataan ini kami perbuat dengan sebenar-benarnya dan dalam keadaan akal pikiran yang sehat dan apabila dikemudian hari ternyata surat

pernyataan ini tidak benar /palsu untuk itu kami bersedia dituntut di muka hakim secara perdana.";

25) Berdasarkan data-data serta alas hak yang diajukan oleh Tergugat I dan II, maka proses penerbitan sertipikat oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pontianak dilanjutkan dengan membuat data juridis sampai kepada pengumuman, selama 30 hari yang kemudian terbitlah sertipikat Hak Milik no. 17359/Sungai Raya. Pada 26 Juli 1999 bahwa terbitnya sertipikat Hak Milik Nomor 7359/Sungai Raya, adalah telah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Peraturan Menteri Agraria Badan Pertanahan Nomor 3 Tahun 1997 oleh karenanya tuntutan Penggugat terhadap Tergugat V harus ditolak;

26) Meskipun penerbitan sertipikat Hak Milik Nomor 17359/Desa Sungai Raya diterbitkan berdasarkan pada ketentuan yang berlaku, namun ternyata lokasi letak tanahnya berhimpitan dengan tanah, Penggugat, Sertipikat Hak Milik Nomor 401/Desa Sungai Raya, hal tersebut dibuktikan berdasarkan keterangan saksi Tergugat IV Said Pasaribu dan Sukemi di depan persidangan yang menerangkan bahwa, pada saat diadakan penyelidikan atas laporan pidana dari Tergugat IV yang menduga telah terjadi pemalsuan Sertipikat Hak Milik Nomor 401/Desa Sungai Raya, diadakan pengukuran oleh

Kantor Pertanahan Kabupaten Pontianak, benar bahwa antara tanah Hak Milik Nomor 401/Desa Sungai Raya Tahun 1975 atau Hak Milik Nomor 401/Desa Sungai Raya Tahun 2000 (pengganti), dengan Hak Milik Nomor 17359/Desa Sungai Raya letaknya berhimpitan tetapi tidak seluruhnya, oleh karenanya tanah sertipikat Hak Milik Nomor 401/Desa Sungai Raya tumpang tindih dengan tanah sertifikat Hak Milik Nomor 17359/Desa Sungai Raya.

- 27) Secara hukum adalah tidak benar, atas sebidang tanah terdapat 2 (dua) sertipikat yang berbeda dengan pemilik yang berbeda pula, oleh karenanya harus dibuktikan masing-masing letak tanah dari masing-masing sertipikat tersebut;
- 28) Sesuai dalil Tergugat V dalam jawabannya yang pada pokoknya menyebutkan halnya dari adanya permohonan yang diajukan Penggugat yakni setelah 13 bulan terbitnya Sertipikat Hak Milik Nomor 17359/Desa Sungai Raya, memohon Sertipikat Nomor 401/Desa Sungai Raya Tahun 1975 yang hilang, Tergugat V mengadakan pengecekan dalam Buku Tanah, bahwa benar-benar telah terbit Sertipikat Nomor 401/Desa Sungai Raya, tanggal 7 April 1975, oleh karena syarat-syarat permohonan penerbitan sertipikat pengganti yang hilang, sebagaimana termuat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Pasal 59 jo Peraturan Menteri

Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, Pasal 138 dan Pasal 139 telah dipenuhi, maka diterbitkan Sertipikat Pengganti Nomor 401/Desa Sungai Raya tanggal 22 September 2000, oleh karenanya Tergugat V tidak melakukan perbuatan melawan hukum;

- 29) Dari dalil-dalil Tergugat V tersebut di atas, bahwa benar pada tahun 1975 telah terbit Sertipikat Nomor 401/Desa Sungai Raya tanggal 7 April 1975, atas nama Drs. Eddy Suwaijono Ngadimo;
- 30) Baik sertipikat hak Milik Nomor 401/Desa Sungai Raya dan Sertipikat Hak Milik Nomor 17359/Desa Sungai Raya tanggal 26 September 1999 adalah produk dari Kantor Pertanahan Kabupaten Pontianak, adalah berdasarkan ketentuan yang berlaku;
- 31) Meskipun Sertipikat Hak Milik Nomor 401/Desa Sungai Raya dan Sertipikat Hak Milik Nomor 17359/Desa Sungai Raya adalah produk Kantor Pertanahan Kabupaten Pontianak (Tergugat V) diproses berdasarkan ketentuan undang-undang, namun ternyata alas terbitnya kedua sertifikat tersebut letak tanahnya tumpang tindih, sehingga dengan demikian harus ditentukan siapa yang berhak atas tanah tersebut;
- 32) Menentukan siapa yang berhak atas tanah dimaksud yang terletak di Desa Sungai Raya Dalam yang menjadi sengketa dalam perkara ini, Majelis akan memeriksa dan meneliti secara

cermat tentang alas hak dari masing-masing Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Penggugat yang diajukan sebagai alat bukti dalam perkara ini;

- 33) Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan bukti alas hak berupa Surat Jual Beli tanggal 10 September 1960 antara H. A. Gani H. Mansur dengan Kiduk bin Daeng Matolla kemudian Tergugat IV mengajukan bukti alas hak adalah berupa bukti surat Akta Jual Beli PPAT No.15/AJB/SR-2000 antara H.A.Samad, Fatimah Cambang, dengan DJajang Abdi Santosa, Harso Utomo Suwito dan Penggugat mengajukan bukti alas hak berupa Akta Jual Beli PPAT Camal Sungai Raya Nomor 04/1975 tanggal 23 Januari 1975;
- 34) Berdasarkan bukti-bukti tersebut diatas, diperoleh hal-hal sebagai berikut: “ berdasarkan Jual Beli tanggal 10 September 1960 telah terbit Sertipikat Hak Milik Nomor 17359/Desa Sungai Raya, Surat Ukur Nomor 110/1999 tanggal 30 Maret 1999, atas nama: H.A.Samad, Hj. Fatimah Cambang, kemudian dijual kepada DJajang Abdi Santosa dan Harso Utomo Suwito, tanggal 2 Maret 2000, yang kemudian dipecah-pecah menjadi 98 sertipikat.
- 35) Dari alas hak yang dimiliki oleh Penggugat, telah terbit sertipikat Hak Milik Nomor 401/Desa Sungai Raya atas nama H.A.Gani H. Mansur, dibalik nama atas nama Eddy Suwarjono Ngadimo.

- 36) Berdasarkan hal tersebut di atas diperoleh, bahwa terlebih dahulu terbit sertipikat Hak Milik Nomor 401/Desa Sungai Raya, yang batas-batasnya :
- a. Sebelah Utara berbatasan dengan tanah H. Muhammad;
 - b. Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Basuni Baki / A. A. Yamani;
 - c. Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Yahya H. Ali;
 - d. Sebelah Barat berbatasan dengan Parit Sungai Raya;
- 37) Berdasarkan hal tersebut di atas Sertipikat Nomor 401/Desa Sungai Raya adalah atas nama dari orang yang sama yakni Drs. Eddy Suwarjono Ngadimo (Penggugat) oleh karenanya meskipun ada sanggahan atas pengumuman yang dilakukan Kantor Pertanahan Kabupaten Pontianak, berhubung karena sanggahan atas pengumuman tersebut bukan berasal dari pemegang hak, maka sanggahan itu tidak beralasan (vide PP Nomor 24 Tahun 1997 jo Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nomor 3/1997);
- 38) Selanjutnya setelah 25 tahun kemudian pada tahun 1999, Tergugat I dan Tergugat II H.A.Samad H.Muhammad dan Fatimah Cambang berdasarkan alas hak yang dimilikinya Surat Jual Beli tanggal 10 September 1960 mengajukan permohonan hak konversi ke Kantor Pertanahan Kabupaten Pontianak;

- 39) Berdasarkan permohonan yang diajukan Tergugat I dan Tergugat II kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Pontianak, maka diadakan proses melalui pengukuran bidang tanah dimaksud yang mana pada waktu hendak diadakan pengukuran Tergugat I dan terdaftar sebagai Hak Milik Nomor 401/Desa Sungai Raya atas nama Penggugat Drs. Eddy Suwarjono Ngadimo, oleh karenanya perbuatan Tergugat I dan Tergugat II adalah perbuatan melawan hukum;
- 40) Pada alas hak yang dimiliki oleh Tergugat I dan Tergugat II Surat Jual Beli tanggal 10 September 1960 antara H.A. Gani H. Mansur dengan Kiduk bin Daeng Matolla, letak tanah di Kampung Tanjung Kelapa, lebar 50 depa tangan, panjang 150 depa, dengan batas- batasnya :
- a. Utara dengan tanah Muhammad Zahari;
 - b. Selatan dengan tanah Muhammad Taib;
 - c. Timur dengan tanah Yahya H. Ali;
 - d. Barat dengan Sungai Raya;
- 41) Dalam proses penerbitan Sertipikat Nomor 17359/Desa Sungai Raya dengan alas hak Jual Beli tanggal 10 September 1960 antara H. A. Gani H. Mansur dengan Kiduk bin Daeng Matolla, Tergugat I dan Tergugat II telah menunjuk letak tanah yang tidak sesuai dengan alas haknya, yakni tanah yang telah memiliki sertifikat, 25 (duapuluh lima) tahun sebelumnya, maka

perbuatan tergugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum, oleh karenanya tanah yang tumpang tindih tersebut adalah tanah Hak Milik Nomor 401/Desa Sungai Raya, milik Penggugat;

- 42) Oleh karena penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 17359/Desa Sungai Raya atas nama H. A. Samad H. Muhammad, Fatimah Cambang adalah berdasarkan perbuatan melawan hukum, maka Majelis berpendapat bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 17359/Desa Sungai Raya, adalah cacat demi hukum;
- 43) Berdasarkan alas hak yang dimiliki Tergugat IV, bahwa Tergugat IV telah membeli tanah tersebut dari Tergugat I dan Tergugat II pada tanggal 2 Maret 2000, kemudian Tergugat IV mengajukan pemecahan sertipikat Hak Milik Nomor 17359/Desa Sungai Raya menjadi 98 sertipikat, adalah batal demi hukum;
- 44) Sertifikat Hak Milik Nomor 17359/Desa Sungai Raya, diperoleh dengan cara melawan hukum, maka segala sesuatu yang timbul dengan adanya Sertipikat dimaksud adalah Batal Demi Hukum;

3. Putusan Hakim

Dalam proses persidangan di Pengadilan Negeri Mempawah dengan Putusannya Nomor 52/PDT.G/2000/PN.MPW, hakim memutuskan sebagai berikut :

- 1) Mengabulkan gugatan penggugat sebagian.
- 2) Menyatakan bahwa jual beli yang dilakukan oleh Abdul Gani Bin Haji Mansur dengan penggugat Eddy Suwarjono Ngadimo pada tanggal 23 Januari 1975 Nomor 04/1975 adalah sah menurut hukum.
- 3) Menyatakan penggugat adalah satu-satunya pemilik yang sah dan berhak atas sebidang tanah yang terletak di Jalan Sungai Raya Dalam, Kecamatan Sungai Raya, Kabupaten Pontianak (berseberangan dengan Komplek RSUD Dr. Sudarso) seluas : 35.973 m², sertipikat Hak Milik Nomor 401/Desa Sungai Raya Tahun 1975 diganti dengan sertipikat Hak Milik Nomor 401/Desa Sungai Raya tanggal 22 September 2000, Surat Ukur Nomor 1476/Sui.Raya/2000 yang berbatasan dengan :
 - a. sebelah utara dengan tanah H. Muhammad;
 - b. sebelah selatan dengan tanah Basuni Baki/A.A. Yamani;
 - c. sebelah barat dengan parit Sungai Raya;
 - d. sebelah timur dengan tanah Yahya H. Ali.
- 4) Menyatakan sertipikat Hak Milik Nomor 17359/Desa Sungai Raya, tanggal 26 Juli 1999, Surat Ukur Nomor 110/1999 berikut

pecahannya sebanyak 98 bidang tanah atas nama Djajang Abdi Santosa dan Harso Utomo Suwito (tergugat III dan tergugat IV), tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum.

- 5) Memerintahkan agar tergugat III dan tergugat IV dan siapapun yang memperoleh hak daripadanya baik sendiri-sendiri maupun secara bersama-sama segera membongkar segala bangunan yang ada di atas tanah tersebut dan menyerahkan kepada penggugat dalam keadaan kosong.
- 6) Menghukum tergugat III dan tergugat IV baik sendiri-sendiri atau secara bersama-sama membayar uang paksa (*dwangsom*) untuk setiap hari atas kelalaiannya mengosongkan tanah tersebut kepada penggugat terhitung sejak hari tanggal putusan perkara ini diucapkan sebesar Rp. 100.000.- (seratus ribu rupiah) perhari.
- 7) Menghukum tergugat V untuk mematuhi putusan dalam perkara ini;
- 8) Menyatakan sita jaminan yang diletakkan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Mempawah dalam perkara ini sebagai sah dan berharga.
- 9) Menghukum tergugat-tergugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp. 1.117.250,- (satu juta seratus tujuhbelas ribu duaratus limapuluh rupiah).
- 10) Menolak gugatan penggugat yang selebihnya.

Dalam memutus perkara ini hakim telah mendasarkan pada ketentuan hukum yang diatur dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan PMNA Nomor 3 Tahun 1997 ketentuan pelaksanaan dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu Hakim menekankan terhadap sertipikat mana yang diterbitkan terlebih dahulu. Karena menurut Hukum Tanah Nasional kekuatan pembuktian sertipikat adalah alat bukti hak yang kuat, selama belum dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang dicantumkan dalam sertipikat tanah harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam sengketa di pengadilan.

Sertipikat yang terbit terlebih dahulu adalah sertipikat Hak Milik Nomor 401/Desa Sungai Raya, seluas 35.973 m²; atas nama Eddy Suwarjono Ngadino (Penggugat) yang terbit pada tanggal 7 April 1975. Sertipikat tersebut dibeli dari H.A. Gani H. Mansur yakni berdasarkan alas hak akta Jual Beli Nomor 04/1975 tanggal 23 Januari 1975 yang dibuat dihadapan Hendri Usman, Camat di Kecamatan Sungai Raya, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Dan karena sertipikat Hak Milik Nomor 401/Desa Sungai Raya hilang, maka Eddy Suwarjono Ngadino mengajukan permohonan sertipikat pengganti ke Kantor Pertanahan Kabupaten Pontianak. Setelah melalui proses maka Kantor Pertanahan mengeluarkan sertipikat pengganti Hak Milik Nomor 401/Desa Sungai Raya, yang

terbit tanggal 22 September 2000, dengan Surat Ukur Nomor 1476/Sui Raya/2000, seluas 35.973 m²

Menurut Keterangan saksi Kepala Sub Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Pontianak, proses penerbitan sertipikat pengganti telah sesuai prosedur dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku yaitu Pasal 138 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nomor 3 Tahun 1997 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yakni Pasal 59 :

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

Sedangkan terbitnya sertipikat Hak Milik Nomor 17359/Desa Sungai Raya, seluas : 30.195 m² atas nama Kiduk Bin Daeng Matolla, Hj. Fatimah Cambang dan H. A. Samad H. Muhammad tanggal 26 Juli 1999, dalam fakta persidangan adalah benar produk Kantor Pertanahan Kabupaten Pontianak dan terbitnya telah melalui proses sesuai dengan hukum yang berlaku. Kemudian Kiduk Bin Daeng Matolla, Hj. Fatimah Cambang dan H. A. Samad H. Muhammad (tergugat I dan tergugat II) menjual tanah tersebut kepada Djajang Abdi Santosa dan Harso utomo Suwito (tergugat III dan IV) yakni berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 2 Maret 2000 Nomor 15/01/AJB/SR/2000, yang dibuat dihadapan Irma Nur' Afifah, SH., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk Kabupaten Pontianak.

Meskipun ke 2 sertipikat tersebut yaitu Hak Milik Nomor 401/Desa Sungai Raya dan Hak Milik Nomor 17359/Desa Sungai Raya adalah sama-sama produk dari Kantor Pertanahan Kabupaten Pontianak dan diproses berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, namun ternyata terbitnya ke 2 sertipikat tersebut telah mengakibatkan tumpang tindih letak tanahnya, sehingga harus ditentukan siapa yang berhak atas tanah tersebut.

Terjadinya sertipikat ganda dalam perkara ini baru dapat diketahui dan dibuktikan dengan adanya gugatan Eddy Suwarjono Ngadimo (Penggugat) kepada Kiduk Bin Daeng Matolla, Hj. Fatimah Cambang dan H. A. Samad H. Muhammad (tergugat I dan II) dan Djajang Abdi Santosa dan Harso utomo Suwito (tergugat III dan IV) di Pengadilan Negeri Mempawah.

Dalam proses persidangan tergugat I dan II mengajukan bukti alas hak berupa Surat Jual Beli yang dibuat dibawah tangan tanggal 10 September 1960 antara H. Abdul Gani H. Mansyur dengan Kiduk bin Daeng Matolla, kemudian Djajang Abdi Santosa dan Harso utomo Suwito (tergugat III dan IV) mengajukan bukti alas hak berupa Akta Jual Beli tanggal 2 Maret 2000 Nomor : 15/01/AJB/SR/2000, yang dibuat dihadapan Irma Nur' Afifah, SH., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk Kabupaten Pontianak. Dan penggugat mengajukan alat bukti dengan alas hak berupa Akta Jual Beli Nomor 04/1975 tanggal 23 Januari 1975 yang dibuat dihadapan Hendri Usman, Camat di Kecamatan Sungai Raya, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Dari fakta-fakta di persidangan hakim memutuskan bahwa :

1. Sertipikat Hak Milik Nomor 401/Desa Sungai Raya yang terbit tahun 1975 atau sertipikat pengganti Nomor 401/Desa Sungai Raya tahun 2000 adalah terbit terlebih dahulu dan data sesuai

yang ada dalam data Buku Tanah dan Surat Ukur yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Pontianak.

2. Dalam penerbitan sertipikat Hak Milik Nomor 17359/Desa Sungai Raya ternyata ditemui bahwa pemohon Kiduk Bin Daeng Matolla, Hj. Fatimah Cambang dan H. A. Samad H. Muhammad (tergugat I dan II) telah menunjuk letak tanah yang tidak sesuai dengan haknya yakni tanah telah memiliki sertipikat 25 tahun sebelumnya. Maka hakim menganggap bahwa perbuatan hukum tergugat/pemohon sertipikat adalah perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan tumpang tindih sertipikat antara sertipikat Hak Milik Nomor 401/Desa Sungai Raya yang terbit tahun 1975 dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 17359/Desa Sungai Raya, yang terbit tahun 1999.
3. Karena penerbitan sertipikat Hak Milik Nomor 17359/Desa Sungai Raya, didasarkan atas perbuatan melawan hukum maka sertipikat tersebut menjadi cacat dan batal demi hukum. Sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara yang berbunyi : "Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut." Adapun unsur-unsur perbuatan hukum adalah :⁶⁰

1. Harus ada perbuatan

⁶⁰ Purwahid Patrik, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan (Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian Dan Dari Undang-Undang)*, (Bandung : Mandar Maju, 1994), hlm. 78

2. Melawan hukum
3. Harus ada kesalahan;
4. Harus ada hubungan sebab dan akibat antara perbuatan dan kerugian.
5. Harus ada kerugian.

Berdasarkan hasil penelusuran studi kepustakaan dan penelusuran data Putusan Pengadilan Negeri Mempawah dari kasus objek penelitian ini penulis berpendapat bahwa hakim telah memutuskan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu tentang kekuatan bukti sertipikat sebagaimana diatur dalam Pasal 32 ayat (1) dan ayat

(2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 :

- (1) sersertipikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.
- (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 lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 tahun sejak diterbitkan sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.

Dan juga penerbitan sertipikat pengganti karena hilang telah sesuai dengan Pasal 138 PMA/Ka.BPN Nomor 3 Tahun 1997 dan

Pasal 59 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan data sesuai di Kantor Pertanahan adalah dianggap sesuai dengan ketentuan dalam Hukum Tanah Nasional.

B. Faktor-Faktor Yang Menyebabkan Terjadinya Sertipikat Ganda Atas Satu Bidang Tanah.

a. Faktor-Faktor Penyebab Terjadinya Sertipikat Ganda di Kantor Pertanahan Kabupaten Pontianak

Dalam proses pensertipikatan tanah sekalipun prosedur permohonan telah dilalui sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku masih sering terjadi masalah, salah satu terjadinya sertipikat ganda. Seperti di Kantor Pertanahan Kabupaten Pontianak tidak terlepas dari adanya kasus persengketaan karena sertipikat ganda. Dari hasil wawancara penulis dengan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pontianak, faktor-faktor penyebab terjadinya sertipikat ganda di Kantor Pertanahan Kabupaten Pontianak adalah sebagai berikut.⁶¹

- 1) Belum lengkapnya data mengenai bidang-bidang tanah baik yang sudah terdaftar maupun yang belum terdaftar. Seharusnya tanah-tanah yang sudah didaftarkan di Kantor Pertanahan dilakukan pencatatan pada peta pendaftaran, sehingga apabila ada pendaftaran baru di atas tanah tersebut dapat diketahui bahwa di atas tanah sudah ada sertipikat.

⁶¹Nujirman, *Wawancara*, Kordinator Sengketa Konflik dan Perkara Kantor Pertanahan Kabupaten Pontianak, tanggal 5 Maret 2012.

- 2) Terbatasnya tenaga berkeahlian dibidang pengukuran dan pemetaan pada lingkungan pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Pontianak.
- 3) Masih terbatasnya biaya Kantor Pertanahan Kabupaten Pontianak untuk membeli peralatan pengukuran yang berteknologi mutakhir, yang tentunya berkemampuan dan tingkat akuratnya lebih terjamin.
- 4) Sering munculnya berbagai kasus sertipikat ganda yang diakibatkan oleh belum dipetakannya bidang-bidang tanah yang terbit pada era tahun tujuh puluhan dan delapan puluhan.
- 5) Kurang tersediannya peta skala besar yang merupakan salah satu sarana penting dalam melaksanakan pendaftaran tanah yang menyebabkan bidang-bidang tanah terdaftar tidak bisa dipetakan.
- 6) Kesalahan penunjukan batas bidang tanah pada saat terjadi pengukuran bidang tanah. Dimana pemohon sertipikat menunjukkan letak tanahnya berbeda dengan letak tanah yang ada pada alas hak yang dia mohonkan.
- 7) Kurang telitinya Pejabat Kantor Pertanahan dalam menerbitkan sertipikat tanah yaitu yang berkaitan dengan dokumen-dokumen yang menjadi dasar bagi penerbitan sertipikat tidak diteliti dengan seksama yang mungkin saja dokumen-dokumen

tersebut belum memenuhi persyaratan sebagaimana ditentukan oleh ketentuan-ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

- 8) Kantor Pertanahan selaku Instansi Pemerintah dalam membuat dan menerbitkan sertipikat tanah sangat tergantung pada data yang diterbitkan oleh instansi pemerintah lainnya seperti surat jual beli yang dibuat dibawah tangan yang disaksikan oleh Kepala Desa.

b. Faktor-Faktor Terjadinya Sertipikat Ganda Dalam Kasus Putusan Pengadilan Negeri Mempawah Nomor 52/PDT.G/2000/PN.MPW

Berdasarkan ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA jo Pasal 31 dan Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, sertipikat merupakan tanda bukti hak atas tanah, yang didalamnya memuat data fisik dan data yuridis yang telah di daftar dalam buku tanah, merupakan pegangan kepada pemiliknya akan bukti-bukti haknya yang tertulis. Oleh karenanya dalam penerbitan sertipikat hak atas tanah, setiap satu bidang tanah diterbitkan satu sertipikat.

Namun dalam perkara Nomor 52/Pdt.G/2000/PN.MPW, di atas sebidang tanah ada 2 (dua) sertipikat yaitu Hak Milik Nomor 401/Desa Sungai Raya, seluas 35.973 m² yang terbit pada tahun 1975 dan karena hilang diterbitkan sertipikat pengganti Hak Milik Nomor 401/Desa Sungai Raya tahun 2000 terdaftar atas nama Eddy Suwarno Ngadimo dan sertipikat Hak Milik Nomor 17359/Desa Sungai Raya, seluas 30.195 m² yang terbit pada tahun 1999

terdaftar atas nama Kiduk Bin Daeng Matolla, Hj. Fatimah Cambang dan H. A. Samad H. Muhammad.

Kedua sertipikat tersebut adalah merupakan produk Kantor Pertanahan Kabupaten Pontianak, dan letaknya sama yaitu di Jalan Sungai Raya Dalam, Desa Sungai Raya, Kecamatan Sungai Raya, namun pemiliknya berbeda. Oleh karena itu telah terjadi sertipikat ganda karena satu bidang tanah telah terbit 2 (dua) sertipikat. Terjadinya sertipikat dalam perkara ini baru diketahui dan dibuktikan dengan adanya gugatan Eddy Suwarjono Ngadimo (Penggugat) pemilik sertipikat Hak Milik Nomor 401/Desa Sungai Raya terhadap Hj. Fatimah Cambang dan H. A. Samad H. Muhammad (tergugat I dan II) pemilik sertipikat Hak Milik Nomor 17359/Desa Sungai Raya di Pengadilan Negeri Mempawah.

Dari hasil penelitian dokumen tentang proses persidangan dan penelusuran studi pustaka dapat diketahui bahwa faktor penyebab terbitnya sertipikat ganda tersebut adalah sebagai berikut :

- 1) Ketidaktelitian pejabat Kantor Pertanahan dalam menerbitkan sertipikat tanah yaitu dokumen-dokumen yang menjadi dasar bagi penerbitan sertipikat tidak diteliti dengan seksama yang mungkin saja dokumen-dokumen tersebut belum memenuhi persyaratan sebagaimana ditentukan oleh ketentuan-ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

- 2) Kantor Pertanahan selaku Instansi Pemerintah dalam membuat dan menerbitkan sertipikat tanah sangat tergantung pada data yang diterbitkan oleh instansi pemerintah lainnya seperti pemerintahan daerah/desa dan kantor pelayanan pajak.
- 3) Kantor Pertanahan Kabupaten Pontianak tidak meneliti secara cermat letak tanah yang tercantum dalam alas hak, seperti alas hak untuk permohonan sertipikat Hak Milik Nomor 17359/Desa Sungai Raya adalah Surat Jual Beli yang dibuat di bawah tangan tanggal 10 September 1960, yakni dalam surat jual beli tersebut tercantum bahwa letak tanahnya adalah di Kampung Tanjung Kelapa bukan di Desa Sungai Raya, namun dalam proses pensertipikat tergugat I dan II menunjukkan letak tanahnya di Desa Sungai Raya, sehingga petugas pengukuran Kantor Pertanahan Kabupaten Pontianak melakukan pengukuran yang tidak sesuai dengan alas hak. Pada hal dalam Pasal 13 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 Hak Pengelolaan mengatur mengenai kewajiban Kepala Kantor Pertanahan untuk meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik permohonan tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan atau diproses lebih lanjut. Dalam usaha menyediakan data yang benar, selain kelengkapan

pengaturannya, tidak kurang pentingnya adalah tingkat penguasaan dan pemahaman ketentuan pengaturannya oleh para pejabat pelaksana kegiatan pendaftaran. Demikian juga tentang tingkat ketelitian dan kemampuan dalam menilai kebenaran data yang diperlukan sebagai dasar pendaftaran, mulai pada tahap pengumpulan sampai penerbitan sertifikatnya, terutama oleh para pelaksana di lapangan.

- 4) Kantor Pertanahan Kabupaten Pontianak pada waktu kasus ini terjadi belum memiliki peta dasar yang merupakan salah satu sarana penting dalam melaksanakan pendaftaran tanah yang menyebabkan bidang-bidang tanah terdaftar tidak bisa dipetakan. Dalam kasus ini bahwa Hak Milik Nomor 401/Desa Sungai Raya belum tercantum dalam peta dasar, sehingga sertifikat Hak Milik Nomor 17359/Desa Sungai Raya terbit di atas tanah Hak Milik Nomor 401/Desa Sungai Raya.
- 5) Kantor Desa juga tidak meneliti kebenaran surat yang diajukan oleh pemohon, hanya sekedar menandatangani tanpa mempelajari kebenaran surat tanah yang diajukan.
- 6) Selain faktor-faktor di atas juga disebabkan bahwa Kantor Pertanahan Kabupaten Pontianak belum melaksanakan asas mutakhir yang dianut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pada hal dalam penjelasan Pasal 2 alinea 3 dan 4 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun

1997 jelas disebutkan bahwa : Asas mutakhir dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi dikemudian hari. Asas mutakhir menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan, dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat. Apabila dikaitkan dengan asas mutakhir dengan kasus sertipikat ganda terutama dengan sertipikat Hak Milik Nomor 401/Desa Sungai Raya, sebagaimana kesaksian dari Ir. Suparto, Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah Kabupaten Pontianak pada sidang tindak pidana yang dilakukan Kepala Kantor Pertanahan setempat, bahwa sertipikat Hak Milik Nomor 401/Desa Sungai Raya tidak ada dalam peta tanah. Dimana peta tanah berfungsi untuk menyampaikan bidang tanah dalam suatu wilayah cakupan yang mana sertipikat tanahnya sudah terbit.

c. Upaya-Upaya Yang Dilakukan Kantor Pertanahan Kabupaten Pontianak Untuk Mencegah Timbulnya Sertipikat Ganda

Sebagaimana diketahui bahwa tanah mempunyai fungsi yang penting dan strategis dalam kehidupan masyarakat. Oleh karena itu hak atas tanah harus dilindungi dan administrasi pertanahan harus ditata sedemikian rupa agar persengketaan atas tanah dapat berkurang. Upaya-upaya yang dilakukan Kantor Pertanahan untuk mencegah terjadinya sertipikat ganda:

- 1) Menyiapkan data bidang tanah diseluruh wilayah Kabupaten Pontianak, baik yang sudah bersertipikat maupun yang belum bersertipikat dan tanah tersebut dipetakan.
- 2) Pengadaan dan pemberdayaan peta pendaftaran yang menggambarkan bidang-bidang tanah untuk keperluan pembukuan tanah. Terhadap hal ini Badan Pertanahan Nasional telah memprogramkan Pengadaan Peta Dasar Pendaftaran Tanah. Tetapi dengan mengingat pengadaan peta dasar pendaftaran tanah ini memerlukan dana yang besar, maka pengadaannya dilakukan secara bertahap melalui pendekatan pengukuran desa demi desa, sebagaimana tercantum dalam ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Sebab apabila peta dasar tersebut telah terwujud

jelas akan mengurangi terjadinya sertipikat ganda atas satu bidang tanah. Seperti misalnya sengketa tanah dalam penulisan ini yang menjadi salah satu faktor penyebab terjadinya sertipikat ganda adalah karena pemetaan belum ada. Dimana tanah yang telah didaftar tapi tidak ada dalam peta, sehingga dikemudian hari ada memohon sertipikat pada tanah yang sama pihak Kantor Pertanahan Nasional tidak mengetahui bahwa atas tanah tersebut telah bersertipikat.

- 3) Untuk mempercepat pengadaan peta dasar, Kantor Pertanahan Kabupaten Pontianak harus mempunyai inisiatif sendiri dalam arti mengusahakan dana, jangan menunggu anggaran dari Pusat. Mengingat perlunya peta dasar pendaftaran tanah tersebut. Hal ini sejalan dengan apa yang telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Pasal 20 ayat (3) bahwa : “Jika dalam wilayah pendaftaran tanah secara sporadik belum ada peta dasar pendaftaran, dapat digunakan peta lain, sepanjang peta tersebut memenuhi syarat untuk pembuatan peta pendaftaran.”
- 4) Mengoptimalkan pengetahuan dan kinerja dari petugas Kantor Pertanahan Nasional, terutama petugas yang melakukan pengukuran, sebab hasil dari pengukuran

tersebut adalah merupakan hal yang sangat penting untuk penerbitan sertipikat.

- 5) Melaksanakan asas mutakhir dengan baik, sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, penjelasan Pasal 2 alinea 3 dan 4 yaitu Asas mutakhir dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftar dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi dikemudian hari. Asas mutakhir menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan, dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat.
- 6) Surat di bawah tangan yang dijadikan sebagai alas hak dalam permohonan penerbitan sertipikat harus diteliti dengan baik apakah telah memenuhi prosedur dan persyaratan yang ditentukan dalam Pasal 24 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang menetapkan dalam hal tidak ada lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian yang berdasarkan pembuktian,

pembukuan hak dapat dilakukan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran, dengan syarat penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik.

- 7) Membuat blanko sertipikat yang tidak dapat dipalsukan, sehingga orang yang berniat untuk memalsukan tidak dapat meniru dengan detail blanko sertipikat tanah.
- 8) Menumbuhkan kesadaran masyarakat tentang tertib hukum pertanahan agar masyarakat sadar untuk memohonkan sertipikat atas tanah yang dimiliki, sehingga tanah tersebut telah terdaftar.

Untuk menanggulangi persoalan tersebut, maka kebijakan pendaftaran tanah harus dilakukan secara terencana, berkesinambungan, melalui hal sebagai berikut :⁶²

1. Mengembangkan sistim pendaftaran tanah yang efektif dan efisien sebagai upaya memberikan jaminan kepastian hak dan perlindungan hukum bagi pemegang hak.
2. Mewajibkan pendaftaran atas semua jenis hak atas tanah dan melakukan pencatatan yang berkaitan dengan hak atas tanah.
3. Penataan infrastruktur pendaftaran tanah dalam rangka meningkatkan kualitas pelayanan kepada masyarakat.
4. Penyederhanaan prosedur dan proses pendaftaran tanah.
5. Menyusun dan menetapkan Standar Produk pendaftaran tanah.
6. Melakukan percepatan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia.

⁶² Adrian Sutedi, *Op.cit*, hlm. 191-192

7. Melaksanakan pendaftaran bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
8. Penataan pembantu pelaksana pendaftaran tanah untuk PPAT dan *surveyor* berlisensi.
9. Penataan program sertipikat tanah yang ada (Prona, pendaftaran tanah sistematik dan *sporadic, Integrated Area Development, Project*, transmigrasi).
10. Untuk meningkatkan profesionalisme sumber daya manusia dibidang pertanahan, perlu menghidupkan kembali kursus professional setingkat pendidikan D3 agar dapat menghasilkan tenaga yang profesional khususnya dibidang pendaftaran tanah, pengukuran dan pemetaan yang selama ini keterampilannya tidak diharapkan.

Dengan demikian, apabila kebijakan dapat diterapkan akan menghasilkan upaya percepatan pensertipikatan tanah dan tertib penggunaan tanah, tertib administrasi tanah, menciptakan rasa aman dalam kepemilikan dan penguasaan tanah, memberikan jaminan kepastian hak atas tanah. Selain itu kebijakan tersebut akan memberikan pengakuan dan perlindungan semua hak milik atas tanah yang dimilikinya, baik yang sudah maupun yang belum terdaftar.

Upaya yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pontianak sudah maksimal. Namun hal ini perlu kerja yang maksimal juga dalam mensosialisasikan secara terus menerus program-program sertifikasi baik secara sistematik maupun secara sporadik. Serta meningkatkan kualitas Sumber Daya Manusia (SDM) pegawai Kantor Pertanahan agar lebih cermat dan teliti dalam pelaksanaan pendaftaran tanah terutama dalam proses pengumpulan data fisik tanah, agar tidak muncul

tumpang tindih luas tanah. Sehingga dengan demikian menghasilkan peta pendaftaran tanah yang akurat dan sesuai data yang ada di lapangan. Selain pendaftaran tanah secara sistematis terdapat juga pendaftaran tanah secara sporadis massal melalui SMS (Sertifikasi Massal Swadaya). Apabila masyarakat dengan sadar untuk mendaftarkan tanahnya akan mengurangi terjadinya sengketa tanah, karena pendaftarannya sudah jelas dan siapa pemiliknya.

BAB IV

P E N U T U P

A. Kesimpulan

Berdasarkan analisis permasalahan yang telah dikemukakan pada Bab III, maka penulis membuat kesimpulan sebagai berikut :

1. Pertimbangan Hakim dalam sesuai fakta-fakta dalam persidangan memutus perkara dalam kasus ini adalah sebagai berikut :
 - a. Sertipikat Hak Milik Nomor 401/Desa Sungai Raya yang terbit tahun 1975 atau sertipikat pengganti Nomor 401/Desa Sungai Raya tahun 2000 adalah terbit terlebih dahulu dan data sesuai yang ada dalam data Buku Tanah dan Surat Ukur yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Pontianak.
 - b. Dalam penerbitan sertipikat Hak Milik Nomor 17359/Desa Sungai Raya ternyata ditemukan bahwa pemohon Kiduk Bin Daeng Matolla, Hj. Fatimah Cambang dan H. A. Samad H. Muhammad (tergugat I dan II) telah menunjuk letak tanah yang tidak sesuai dengan haknya yakni tanah telah memiliki sertipikat 25 tahun sebelumnya. Maka hakim menganggap bahwa perbuatan hukum tergugat/pemohon sertipikat adalah perbuatan melawan hukum yang

mengakibatkan tumpang tindih sertipikat antara sertipikat Hak Milik Nomor 401/Desa Sungai Raya yang terbit tahun 1975 dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 17359/Desa Sungai Raya, yang terbit tahun 1999.

c. Karena penerbitan sertipikat Hak Milik Nomor 17359/Desa Sungai Raya, didasarkan atas perbuatan melawan hukum maka sertipikat tersebut menjadi cacat dan batal demi hukum.

2. Faktor-faktor yang menimbulkan terjadinya sertipikat ganda atas satu bidang tanah adalah :

a. Belum adanya peta pendaftaran tanah pada Kantor Pertanahan setempat, dimana sebidang tanah yang telah didaftar namun dalam peta tidak ada, sehingga dengan adanya permohonan pihak lain atas bidang tanah yang sama, sulit diketahui bahwa atas tanah tersebut telah terdaftar.

b. Disamping peta pendaftaran belum tersedia, juga adanya itikad tidak baik dari tergugat I dan II, dimana pada waktu adanya permohonan pensertipikat Hak Milik Nomor 17359/Desa Sungai Raya, pada waktu pengukuran yang ditunjukkan lokasi tanah tidak sama dengan alas hak Surat Jual Beli tanggal 10 September 1960, di mana tergugat I dan tergugat II menunjukkan lokasi tanah pada lokasi tanah

sertipikat Hak Milik Nomor 401/Desa Sungai Raya, sehingga terjadilah tumpang tindih antara sertipikat Hak Milik Nomor 401/Desa Sungai Raya, yang terbit tahun 1975 dengan sertipikat tanah Hak Milik Nomor 17359/Desa Sungai Raya.

3. Upaya yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pontianak untuk mencegah timbulnya sertipikat ganda adalah:
 - a. Menyiapkan data bidang tanah diseluruh wilayah Kabupaten Pontianak, baik yang sudah bersertipikat maupun yang belum bersertipikat dan tanah tersebut dipetakan.
 - b. Pengadaan dan pemberdayaan peta pendaftaran yang menggambarkan bidang-bidang tanah untuk keperluan pembukuan tanah.

B. S a r a n

1. Perlu adanya peta dasar pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Pontianak, dimana peta pendaftaran berfungsi untuk menggambarkan bidang atau bidang-bidang tanah untuk keperluan pembukuan tanah. Sehingga dengan tersedianya peta pendaftaran tanah sengketa pertanahan khususnya sertipikat ganda atau tumpang tindih dapat diminimalisir.

2. Perlu adanya sosialisasi kepada masyarakat melalui SMS (Sertifikasi Massal Swadaya), agar masyarakat mendaftarkan tanahnya untuk mendapatkan sertipikat sebagai bukti kepemilikan tanah yang dijamin kepastian hukumnya dan juga perlu dipelihara tanda-tanda batasnya.

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU

Adrian Sutedi, 2011, *Sertipikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta.

Ali Achmad Chomzah, 2002, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan I Pemberian Hak Atas Tanah Negara Seri Hukum Pertanahan II Sertipikat Dan Permasalahannya*, Prestasi Pustaka, Jakarta.

_____, 2002, *Hukum Pertanahan*, Prestasi Pustaka, Jakarta.

_____, 2003, *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia)*, Jilid 1, Prestasi Pustaka, Jakarta.

Ana Silviana, 2010, *Teori Dan Praktek Pendaftaran Tanah*, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang.

A.P. Parlindungan, 1987, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Madar Maju, Bandung.

_____, 1990, *Berakhirnya Hak Atas Tanah Menurut Sistem UUPA*, Mandar Maju, Bandung.

_____, 1990, *Beberapa Pelaksanaan Kegiatan dari UUPA*, Mandar Maju, Bandung.

_____, 2009, *Pendaftaran Tanah di Indonesia Berdasarkan PP No.24/1997 Dilengkapi dengan Peraturan Jabatan PPAT (PP No. 37/1998)*, Mandar Maju, Bandung.

_____, 2011, *Tanya Jawab Hukum Agraria & Pertanahan*, Mandar Maju, Bandung.

Arie S. Hutagalung, 2002, *Serba Aneka Masalah Tanah dalam Kegiatan Ekonomi*, Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok.

_____, 2005, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, Jakarta.

Arie S. Hutagalung dan Markus Gunawan, 2008, *Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan*, PT. Rajagrafindo Persada, Jakarta.

- Bachsan Mustafa, 1985, *Hukum Agraria Dalam Perspektif*, Remaja Karya CV, Bandung.
- Bachtiar Effendie, 1993, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya*, Alumni, Bandung.
- _____, 2002, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, Penerbit Universitas Trisakti, Jakarta.
- Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*, Jilid 1, Djambatan, Jakarta.
- _____, 2008, *Hukum Agraria Indonesia (Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah)*, Djambatan, Jakarta.
- Darwin Ginting, 2010, *Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Bidang Agribisnis*, Ghalia Indonesia, Bogor.
- Jimmy Joses Sembiring, 2010, *Panduan Mengurus Sertipikat Tanah*, Visimedia, Jakarta.
- Murad Rusmadi, 1991, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Alumni, Bandung.
- Purwahid Patrik, 1994, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan (Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian Dan Dari Undang)*, Mandar Maju, Bandung.
- Ronny Hanititijo Soemitro, 1990, *Metodologi Penelitian Hukum Dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Soerjono Soekanto, 2005, *Pengantar Penelitian Hukum*, Penerbit Universitas Indonesia (UI Press), Jakarta.
- Soerjono Soekanto, dan Sri Mamudji, 2004, *Penelitian Hukum Normatif (suatu Tinjauan Singkat)*, Raja Grafindo Perkasa, Jakarta.

B. Internet

Subjek penelitian, responden penelitian dan informasi (narasumber) penelitian

C. Peraturan Perundang-Undangan

Indonesia, *Undang-Undang Tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria*. UU No. 5 Tahun 1960, LN No. 104, TLN No. 2043.

_____, *Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 10 Tahun 1961.

_____, *Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 LN No. 59 Tahun 1997, TLN No. 3696.

Badan Pertanahan Nasional. *Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*. Permen Agraria No. 3 Tahun 1997.

_____, *Peraturan Menteri Negara/Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Tatacara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan*. Permen Agraria No. 9 Tahun 1999.