

**PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH SEBAGAI
SYARAT KEPEMILIKAN TANAH DIHUBUNGKAN DENGAN
UNDANG-UNDANG NO. 5 TAHUN 1960 TENTANG DASAR
POKOK-POKOK AGRARIA DAN PERATURAN
PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG
PENDAFTARAN TANAH**

SKRIPSI

Oleh :

Nunik

41151010120042

Program Kekhususan : Hukum Keperdataan

Dibawah Bimbingan :

Sri Mulyati Chalil, S.H., M.H



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LANGLANGBUANA
BANDUNG
2016**

PERNYATAAN

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Nunik
Nomor Pokok Mahasiswa : 41151010120042
Jenis Penulisan Tugas Akhir : Skripsi
Judul Penulisan Tugas Akhir :PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH SEBAGAI SYARAT KEPEMILIKAN TANAH DIHUBUNGKAN DENGAN UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG DASAR POKOK-POKOK AGRARIA DAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH.

Menyatakan bahwa tugas akhir ini adalah hasil karya sendiri dan bukan merupakan plagiat. Apabila dikemudian hari terbukti bahwa tugas akhir ini adalah plagiat, saya bersedia menerima sanksi akademik sesuai ketentuan yang berlaku di Fakultas Hukum Universitas Langangbuana.

Demikian Pernyataan ini saya buat dalam keadaan sadar, sehat wal'afiat dan tanpa tekanan dari manapun.

Yang Menyatakan,

Nunik
41151010120042

ABSTRAK

Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah. Pendaftaran tanah tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi :Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah, Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak atas tanah tersebut. Pemberian surat-surat tanda bukti-bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat., Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas, sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria. Sehubungan dengan hal tersebut ada beberapa permasalahan yang menarik untuk dikaji antara lain apa penyebab banyaknya kasus pendaftaran peralihan hak atas tanah melalui penetapan pengadilan? serta bagaimana upaya dalam pencegahan kasus pendaftaran peralihan hak atas tanah melalui penetapan pengadilan?

Pembahasan skripsi ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif yaitu metode pendekatan yang mengkaji peraturan-peraturan hukum, khususnya hukum perdata dalam bidang pertanahan sehingga dapat ditemukan hukum dalam kenyataan. Spesifikasi penelitian yang digunakan adalah deskriptif analitis, yaitu menggambarkan permasalahan yang berkaitan dengan objek penelitian dan terhadap masalah tersebut kemudian dianalisis untuk memperoleh suatu kesimpulan. Teknik pengumpulan data yang digunakan teknik studi dokumen, yaitu dengan mengumpulkan bahan-bahan hukum berupa peraturan perundang-undangan dan pendapat para ahli yang berhubungan dengan objek penelitian.

Hasil penelitian menyimpulkan bahwa perlindungan hukum terhadap peralihan hak atas tanah berdasarkan peraturan pemerintah terlebih dahulu didaftarkan dengan cara mengajukan permohonan peralihan hak atas tanah kepada Pengadilan Negeri. Salah satu cara untuk pendaftaran peralihan hak atas tanah yaitu secara perdata dapat menggugat kepada Pengadilan Negeri dan meminta Penetapan Pengadilan agar dapat diproses pendaftaran peralihan hak atas tanah ke atas nama pemegang haknya yang berwenang sebagai pemilik sertipikat.

KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmanirrahim, Assalamu'alaikum wr. Wb.

Alhamdulillah segala puji syukur kami panjatkan kehadirat Allah SWT, karena atas limpahan rahmat dan hidayah-Nya penulis dapat menyelesaikan penulisan Skripsi yang berjudul "PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH SEBAGAI SYARAT KEPEMILIKAN TANAH DIHUBUNGAN DENGAN UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG DASAR POKOK-POKOK AGRARIA DAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH". Tugas Akhir ini disusun sebagai persyaratan kelulusan pada gelar sarjana Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana Bandung.

Dalam penulisan skripsi ini penulis banyak mendapat saran, dorongan, bimbingan serta keterangan-keterangan dari berbagai pihak yang merupakan pengalaman yang tidak dapat diukur secara materi, namun dapat membukakan mata penulis bahwa sesungguhnya pengalaman dan pengetahuan tersebut adalah guru yang terbaik bagi penulis.

Pada kesempatan ini penulis menyampaikan terima kasih dan penghargaan setinggi-tingginya kepada Ibu Sri Mulyati Chalil, S.H,M.H selaku dosen pembimbing tugas akhir penulisan skripsi ini dengan ketulusan dan kesabarannya telah bersedia meluangkan waktu, tenaga

dan pikiran dalam memberikan saran dan masukan selama proses bimbingan hingga selesai.

Selanjutnya penulis juga menyampaikan ucapan terimakasih kepada yang terhormat :

1. DR.H.R.A.R. Harry Anwar, S.H.,M.H Selaku Rektor Universitas Langlangbuana.
2. Bapak DR.Deny Haspada,S.H.Sp1., Selaku Pembantu Rektor III Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.
3. Bapak DR. H Kuntana Magnar, SH.,M.H Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.
4. Ibu Meima, S.H.,M.Hum., Selaku Wakil Dekan I Fakutas Hukum Universitas Langlangbuana.
5. Ibu Dewi Rohayati, S.H.,M.H., Selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.
6. Bapak Atang Hidayat, S.H.,M.H Selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana dan Selaku Ketua Penguji.
7. Ibu Sri Muyati Chalil, S.H.,M.H Selaku Ketua Bagian Hukum Perdata Universitas Langlangbuana.
8. Bapak Cecep Sutrisna, S.H.,M.H, Selaku Ketua Bagian Hukum Pidana Universitas Langlangbuana.
9. Bapak Aep Sulaeman, S.H.,Sp.1., Selaku Ketua Lab.Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.

10. Ibu Hana Krisnamurti, S.H.,M.H Selaku sekretaris Bagian Hukum Kpidanaan Fakultas Hukum Universitas Langangbuana.
11. Bapak Dani Durahman, S.H.,M.H Selaku sekretaris Bagian Hukum Tata Negara.
12. Ibu Dini Ramdania S.H.,M.H Selaku Dosen Wali dan Selaku Penguji.
13. Bapak Sarli Sahal Hisnul Miah, S.Ag., Selaku KSBA Fakultas Hukum Universitas Langangbuana.
14. Seluruh Dosen dan Staf Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Langangbuana.
15. Teman-teman yang telah menemani dari awal perkuliahan, Novi Novianti, yang menemani dalam keadaan suka duka selama menempuh perkuliahan.
16. Ibu Ermila Ananta Cahyani,SH,MK.n, yang juga bersedia membantu penulis dalam memberikan masukan dalam tugas akhir ini.

Secara khusus penulis menyampaikan ucapan terima kasih yang sangat besar yang teramat dari dalam hati penulis, cinta kasih yang paling besar serta tiada duanya kepada orang tua Penulis Ibu Neuis Siti dan bapak Endang, ibu terhebat di dunia yang pernah penulis tahu yang telah merelakan semua hidupnya untuk kemajuan penulis tidak hanya dalam skripsi tapi setiap detik yang dilalui penulis semua karena ibunda serta bapak yang paling perhatian. Kepada Paman Saeful Bahri yang paling memahami keadaan penulis yang sabar menerima keluh kesah penulis

dan memberikan bantuan tanpa meminta balas jasa, serta kepada seluruh keluarga yang telah mendukung secara materil dan formil.

Penulis berharap Skripsi ini dapat bermanfaat bagi para pembaca pada umumnya dan penulis sendiri khususnya. Semoga ilmu yang penulis coba sampaikan dalam skripsi ini dapat menjadi ilmu yang bermanfaat dan menjadi kebaikan kepada semua.

Amiin

Bandung, 22 September 2016

Penulis

DAFTAR ISI

	Halaman
PERNYATAAN	
ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR	iii
DAFTAR ISI	vi
BAB I. PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Identifikasi Masalah	5
C. Tujuan Penelitian	5
D. Kegunaan Penelitian	6
E. Kerangka Pemikiran	7
F. Metode Penelitian	12
G. Sistematika Penulisan.....	14
BAB II. TINJAUAN UMUM TENTANG PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH SEBAGAI SYARAT KEPEMILIKAN TANAH DIHUBUNGKAN DENGAN UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG DASAR POKOK-POKOK AGRARIA DAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH	
A. Hak Atas Tanah	16
1. Pengertian Hak Atas Tanah	16
2. Cara Memperoleh Hak Atas Tanah	19
3. Peralihan Hak Atas Tanah.....	20
B. Pendaftaran Tanah	23
1. Pengertian Pendaftaran Tanah	23
2. Tatacara Pendaftaran Tanah	24
3. Asas-Asas Pendaftaran Tanah.....	27

4. Tujuan diselenggarakannya Pendaftaran Tanah.....	27
5. Obyek Pendaftaran Tanah	28
6. Sistem Pendaftaran yang digunakan.....	29
7. Kekuatan Pembuktian Sertipikat	30
8. Penyelenggara dan Pelaksana Pendaftaran Tanah ...	31
a) Penyelenggara Pendaftaran Tanah	31
b) Pelaksana Pendaftaran Tanah.....	31
c) PPAT.....	31
d) Hakikat Jabatan PPAT	32
e) Panitia Ajudikasi.....	34
C. Gugatan	34
1. Pengertian Gugatan	34
2. Syarat Gugatan	35
3. Bentuk Gugatan.....	36
D. Putusan Pengadilan.....	37
1. Pengertian Putusan	37
2. Fungsi Putusan	37
3. Sifat Putusan	38
4. Isi Putusan.....	40
5. Putusan berdasarkan para pihaknya	41
E. Tatacara Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Penetapan Pengadilan	42

BAB III. KASUS PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH SEBAGAI SYARAT KEPEMILIKAN TANAH.....	
1. Kasus Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah di Cetarip Kota Bandung	43
2. Kasus Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah di Turangga Kota Bandung.....	52

BAB IV. ANALISIS PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH SEBAGAI SYARAT KEPEMILIKAN DIHUBUNGGAN DENGAN UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG DASAR POKOK-POKOK AGRARIA DAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH	
A. Penyebab Banyaknya Kasus Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Penetapan Pengadilan.....	55
B. Upaya Pencegahan Kasus Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Penetapan Pengadilan.	60
BAB V. PENUTUP	
A. Kesimpulan	63
B. Saran	64
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan salah satu bagian dari bumi sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa yang merupakan Sumber daya Alam yang sangat diperlukan manusia untuk mencukupi kebutuhan, seperti bercocok tanam, tempat tinggal, maupun untuk melakukan usaha. Begitu bernilainya tanah sehingga manusia yang merupakan makhluk sosial akan mempertahankannya dengan cara apapun.¹⁾

Hubungan yang erat antara tanah dengan kehidupan manusia sebagai makhluk sosial maka mereka berhak atas tanah itu untuk dapat memanfaatkannya dan dilestarikan. Namun dalam memanfaatkan dan melestarikan tanah tersebut tidak akan dapat berjalan begitu saja tanpa adanya suatu ketentuan atau aturan hukum yang dapat membatasi segala sesuatu yang berhubungan dengan hak dan kewajiban manusia atas tanah dalam kehidupan sehari-hari, dan ketika sudah adanya aturan tersebut maka akan dapat tergambar apa yang akan menjadi hak seseorang dan sejauh mana hak tersebut dapat dimanfaatkan dan dilestarikan, begitu juga dengan perbuatan dan tindakan yang harus dilaksanakan terhadap hak yang telah diberikan tersebut sehingga dengan

¹⁾Ramli Zein, *Status Tanah Ulayat dan Peran Pemerintah Kabupaten, Mahkamah*, Volume 13, No.2, Oktober 2002, hlm.225

demikian tidak ada pertentangan antara hak dan kewajiban seseorang yang dapat merugikan dirinya sendiri maupun orang lain.

Problema tersebut maka sudah menjadi tugas bagi suatu Negara untuk mengatur kehidupan negaranya dalam mewujudkan Negara yang sejahtera, sehingga manusia akan hidup senang dan berkecukupan kalau mereka dapat menggunakan tanah yang dikuasai atau dimilikinya sesuai dengan hukum alam yang berlaku.²⁾

Konsep hak menguasai Negara sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 33 ayat (3), di dalam UUPA hal ini dinyatakan bahwa Wewenang Hak Menguasai Negara dalam tingkat tertinggi adalah :

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Perhatikan keberadaan tersebut tidak terlepas dan kehendak Negara agar masalah pertanahan di Indonesia tidak dikuasai secara sewenang-wenang oleh pihak tertentu dengan tujuan dan maksud yang dapat merugikan kepentingan Negara pada umumnya dan masyarakat khususnya, serta untuk menentukan sepanjang mana hak atas tanah dan kewajiban Negara dan warga negaranya dalam hubungannya dengan tanah.

²⁾ Gunawan Kartasapaoetra, DKK, *Hukum Jaminan UUPA bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, Bina Aksara, Jakarta, 1985, hlm.1

Jumlah luasnya tanah dapat dikuasai oleh manusia terbatas sekali sedangkan jumlah manusia semakin bertambah banyak manusia yang memerlukan tanah untuk tempat perumahan, juga kemajuan dan perkembangan ekonomi, perkantoran, tempat hiburan dan jalan-jalan untuk perhubungan. Sehingga bertambah lama dirasakan tanah akan semakin sempit dan sedikit, sedangkan permintaan selalu bertambah tidak seimbangnya antara persediaan tanah dengan kebutuhan tanah, maka dari itu menimbulkan konflik atau persoalan-persoalan yang berbagai aspek yang berhubungan dengan tanah.³⁾

Bentuk konflik atau persoalan itu salah satunya adanya masalah kepemilikan tanah antar warga, tanah yang merupakan hak milik dan seseorang dalam setiap kepemilikannya tidak tertutup kemungkinan akan menimbulkan permasalahan, seperti dalam alas hak kepemilikan tanah tersebut baik berupa surat keterangan tanah maupun pada tingkat yang lebih tinggi yaitu sertifikat, terhadap tanah yang telah didaftarkan terlebih dahulu atau sudah diterbitkan secara sah kepemilikan atas tanahnya meskipun berupa surat keterangan tanah tanpa ada sertifikat tersebut.

Perlindungan hukum kepada para pemegang sertipikat hak tersebut, dinyatakan dalam Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997 Pasal 32 ayat (2) :

“dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak yang merasa mempunyai hak atas

³⁾ K.Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1985, hlm.7

tanah ini tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan pada pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut".⁴⁾

Kasus sengketa tanah ini bermula pada tanggal 31 Agustus 1991 telah melaksanakan transaksi jual beli atas sebidang tanah berikut bangunan rumah yang berdiri di atasnya seluas 104 m² dari Sule Sugandjar (tergugat), terletak di Propinsi Jawa Barat Kota Bandung Kecamatan Bojongloa, setempat dikenal dengan Komp Cetarip Barat Jl. Cetarip Tengah I No.5 RT.003 RW.009 Kelurahan Kopo dan tercatat dibawah sertifikat hak milik No.72 yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Bandung masih tercatat atas nama Sule Sugandjar (tergugat).

Maka dengan tanah perkara menjadi milik Deden Suryana (penggugat), otomatis penggugat melakukan upaya untuk pembersihan dan mendaftarkan sertifikat tersebut keatas namanya yaitu Deden Suryana (penggugat).

Akan tetapi keberadaan Tergugat hingga saat ini tidak diketahui lagi dimanakah keberadaannya baik itu di Indonesia maupun diluar negeri walaupun Penggugat telah mencari keberadaannya dengan gigih, bahwa keberadaan tergugat yang tidak diketahui tersebut menyulitkan Penggugat

⁴⁾Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia :sejarah pembentukan uupa, isi dan pelaksanaannya Jilid I Hukum Tanah Nasional*, Djambatan, Jakarta, 1999, hlm 479.

untuk mendaftarkan sertifikat hak milik tersebut dan satu-satunya jalan agar sertifikat hak milik tersebut dapat dibaliknamakan adalah adanya penetapan atau putusan pengadilan terlebih dahulu.

Berdasarkan uraian singkat latar belakang di atas maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dalam bentuk skripsi dengan judul “PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH SEBAGAI SYARAT KEPEMILIKAN TANAH DIHUBUNGGAN DENGAN UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG DASAR POKOK-POKOK AGRARIA DAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH”.

B. Identifikasi Masalah

Pokok permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini, adalah sebagai berikut :

1. Apa penyebab banyaknya kasus pendaftaran peralihan hak atas tanah melalui penetapan pengadilan?
2. Bagaimana upaya dalam pencegahan kasus pendaftaran peralihan hak atas tanah melalui penetapan pengadilan?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah, sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis penyebab banyaknya pendaftaran peralihan hak atas tanah melalui penetapan pengadilan.

2. Untuk mengetahui dan menganalisis upaya dalam pencegahan pendaftaran peralihan hak atas tanah melalui penetapan pengadilan.

D. Kegunaan Penelitian

Kegunaan penelitian ini, adalah sebagai berikut :

1. Kegunaan Teoritis

Diharapkan hasil penelitian ini dapat menjadi sumbang saran serta pemikiran bagi pengembangan ilmu pengetahuan hukum pada umumnya, serta hukum perdata di bidang pertanahan pada khususnya, sekaligus dapat memberikan bahan referensi bagi kepentingan yang bersifat akademis serta sebagai bahan tambahan kepustakaan.

2. Kegunaan Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan kepada banyak pihak yang bersangkutan dengan hak-hak dan kewajiban sebagai warga Negara dalam pendaftaran tanah dan bangunan yang sah. Tentu sebagai masukan untuk pemerintah selaku pembuat peraturan perundang-undangan serta kebijakan-kebijakan yang jelas dan merata dengan pertanahan Indonesia pada semua elemen rakyat Indonesia. Sehingga tidak ada kekeliruhan dan menjamin atas dasar Pasal-Pasal yang berkaitan dengan pertanahan sebagai alat kuat atas pendaftaran tanah.

E. Kerangka Pemikiran

Pasal 1 ayat (2) Peraturan Pemerintah 24 Tahun 1997, maka dinyatakan bahwa “bidang tanah adalah bagian permukaan bumi yang merupakan satuan bidang yang terbatas dan itu saja yang merupakan obyek dari pendaftaran tanah di Indonesia.

Land Law and Registration, bahwa tanah itu adalah tidak bergerak, sehingga secara fisik tidak dapat disesrahkan, dipindah, dibawa dan kedua tanah itu adalah bersifat abadi.

Uraian diatas jelaslah bahwa pengertian “*land*” menurut hukum inggris adalah pengertian yang kita kenal dengan dengan pengertian agrarian karena seperti sudah saya jelaskan sebelumnya mencakup bumi, air dan ruang angkasa tersebut ⁵⁾

Pendaftaran berasal dari kata *Cadastre* (bahasa belanda Kadaster) suatu istilah teknis suatu *record* (rekaman), menunjukkan kepada luas, nilai, dan kemilikan (atau lain-lain alas hak) terhadap suatu bidang tanah.

Kata ini berasal dari bahasa latin “*Capitastrum*” yang berarti suatu register atau capita atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah Romawi.

Artian yang tegas *Cadastre* adalah *record* (rekaman dari pada lahan-lahan, nilai dari pada tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan perpajakan). Dengan demikian *cadaster* merupakan alat yang tepat yang memberikan uraian dan identifikasi dari lahan tersebut

⁵⁾A.P.Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, September , 2009, hlm 20-21

dan juga sebagai *continuous recording* (rekaman yang berkesinambungan) dari pada hak atas tanah.⁶⁾

Cadastre yang modern biasa terjadi atas peta yang ukuran besar dan daftar-daftar yang berkaitan.

Pendaftaran tanah tersebut merupakan suatu upaya yang tangguh dalam administrasi kenegaraan, sehingga dapat juga dikatakan sebagai sebagian dari mekanisme pemerintah.

Pendaftaran suatu alas hak, Negara menyediakan suatu rekaman umum daripada alas hak, dimana seorang akan berpegang padanya.

Perekaman suatu akta, menyediakan suatu perekaman perbuatan hukum dan lain-lain upaya tanpa suatu jaminan akan alas hak tersebut, menyerahkan kepada pembeli dan orang lain yang berkepentingan untuk menilai upaya dari perekaman tersebut dan menyimpulkan sendiri konklusinya, atas akibat alas hak tersebut.

Prinsip dasar dari sistem yang baru ini adalah pendaftaran alas hak dari tanah dengan suatu bukti daripadanya, berbeda dari sistem yang lama hanya pendaftaran melulu. Jadi jelas bahwa pendaftaran tersebut harus dapat diterima jika bukti-bukti atas haknya benar sehingga tidak perlu dibiarkan dan diserahkan pada pihak yang berkepentingan untuk menilai dan menetapkan sikapnya tersebut. Lebih lebih lagi jika menyangkut kepentingannya atas alas hak yang juga dimilikinya.⁷⁾

⁶⁾*Ibid*, hlm 18

⁷⁾*Ibid*, hlm 19.

Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah. Pendaftaran tanah tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi :

- a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah.
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak atas tanah tersebut.
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti-bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.⁸⁾
- d. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas, sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
- e. Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat (1) di atas dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 hal ini sangat diperhatikan, sehingga disebutkannya pada Pasal 24 bahwa telah menguasai dengan itikad baik sesuatu bidang tanah selama 20 tahun atau

⁸⁾ *Ibid*, hlm 13.

lebih secara berturut-turut dapat dilakukan pendaftaran tanah yang dikuasainya tersebut.⁹⁾

Dalam Pasal 19 UUPA dinyatakan:

“Pendaftaran tanah itu akan dijalankan dengan cara yang sederhana dan mudah dimengerti serta dijalankan oleh rakyat yang bersangkutan”.

Pasal 23, 32 dan 38 UUPA menyatakan bahwa pendaftaran tanah untuk hak-hak itu ditujukan kepada para pemegang hak agar menjadi kepastian hukum bagi mereka dalam arti demi kepentingan hukum bagi mereka sendiri, oleh karena pendaftaran atas setiap peralihan, penghapusannya dan pembebabannya, demikian pendaftaran yang pertama kali atau pendaftaran karena konversi ataupun pembebasannya akan banyak menimbulkan komplikasi hukum jika tidak didaftarkan padahal pendaftaran tersebut merupakan bukti yang kuat bagi pemegang haknya.

Dari penjelasan Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997, dinyatakan sebagai berikut:

Peraturan Pemerintah yang menyempurnakan Peraturan Pemerintah nomor 10 Tahun 1961 ini, tetap dipertahankan tujuan dan sistem yang digunakan, yang pada hakikatnya sudah ditetapkan dalam Undang-Undang Pokok Agraria yaitu bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan dan bahwa sistem publikasinya adalah sistem

⁹⁾*Ibid*, hlm 14.

negatif, tetapi yang mengandung unsur positif, karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat seperti yang dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2), Pasal 38 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria.¹⁰⁾

Kalangan para ahli disebutkan pendaftaran itu bertujuan untuk, baik kepastian hak seseorang, pengelakan suatu sengketa perbatasan (karena ada surat ukurnya yang teliti dan cermat) dan juga untuk penetapan suatu perpajakan.

Pendaftaran tanah di Indonesia yang sudah terlaksana semenjak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 baru pada tingkatan kota-kota dan sebagian besar di luar kota pada perkebunan-perkebunan (pada umumnya dengan pemetaan udara).

Pendaftaran ini melalui suatu ketentuan yang sangat teliti dan terarah sehingga tidak mungkin asal, lebih-lebih lagi bukan tujuan pendaftaran tersebut untuk sekedar diterbitkannya bukti pendaftaran tanah saja.

Pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 3, menyatakan sebagai berikut:

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-

¹⁰⁾ *Ibid*, hlm17

hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan peruatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.¹¹⁾

F. Metode Penelitian

Metode Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

1. Metode Penelitian

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis normatif yaitu metode pendekatan yang mengkaji perturan-peraturan hukum, khususnya penegakan hukum perdata dalam bidang pertanahan, sehingga dapat ditemukan hukum dalam kenyataan.¹²⁾

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan adalah deskriptif analitis, yaitu menggambarkan permasalahan yang berkaitan dengan objek

¹¹⁾ *Ibid*, hlm 9.

¹²⁾ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 2005, hlm 7.

penelitian dan terhadap masalah tersebut kemudian dianalisis untuk memperoleh suatu kesimpulan.¹³⁾

3. Tahap Penelitian

Tahap penelitian yang dilakukan adalah penelitian kepustakaan guna memperoleh data sekunder yang terdiri dari :

- a. Bahan hukum primer terutama peraturan perundang-undangan, dokumen hasil-hasil penelitian, yang dapat membantu dalam menemukan landasan yuridis, konsep-konsep dan teori yang bersifat umum dan relevan dengan topik masalah yang dikaji dalam penelitian ini.
- b. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer, yang dapat membantu menganalisis bahan hukum primer, berupa buku-buku teks, hasil karya ilmiah dari kalangan hukum yang berhubungan dengan topik masalah yang dikaji dalam penelitian ini.
- c. Bahan hukum tersier, yaitu bahan-bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan primer dan bahan hukum sekunder, yaitu berupa kamus hukum, kamus Bahasa Indonesia, ensiklopedia, Koran, tabloid, majalah dan artikel-artikel dari internet yang berhubungan dengan masalah yang akan dibahas dalam penelitian ini.

¹³⁾ *ibid.*

4. Teknik Pengumpulan Data

Sesuai dengan tahap penelitian, maka data yang diperoleh menggunakan teknik studi dokumen, yaitu dengan mengumpulkan bahan-bahan hukum berupa peraturan perundang-undangan dan pendapat para ahli yang berhubungan dengan objek penelitian.¹⁴

5. Metode Analisis Data

Metode analisis data yang digunakan adalah metode analisis normatif. Normatif berarti bahwa data dianalisis berdasarkan peraturan-peraturan yang relevan sebagai hukum positif, sedangkan kualitatif yaitu merupakan analisis data tanpa mempergunakan rumus dan angka. Penelitian hukum normatif, mencakup penelitian terhadap asas-asas hukum, penelitian terhadap taraf sinkronisasi vertikal dan horizontal, perbandingan hukum dan sejarah hukum.¹⁵⁾

G. Sistematika Penulisan

Untuk memudahkan melakukan pembahasan, penganalisaan, serta penjabaran isi dari skripsi ini, maka penulis menyusun sistematika penulisan, sebagai berikut :

BAB I Berisi mengenai uraian secara umum latar belakang masalah, identifikasi masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, kerangka pemikiran, metode penelitian dan sistematika penulisan.

¹⁴)*ibid*

¹⁵⁾ <http://www.globalstatistik.com/memilih-metode-analisis-data/>

- BAB II** Penulis menguraikan mengenai pendaftaran tanah diantaranya hak atas tanah, pengertian pendaftaran tanah, gugatan dan putusan pengadilan.
- BAB III** Bab ini mengemukakan tentang pendaftaran tanah untuk mendapatkan kepemilikan tanah berdasarkan penetapan pengadilan disertai dengan contoh kasus.
- BAB IV** Bab ini membahas penyebab banyaknya kasus pendaftaran peralihan hak atas tanah melalui penetapan pengadilan dan upaya dalam pencegahan kasus pendaftaran peralihan hak atas tanah melalui penetapan pengadilan.
- BAB V** Bab ini menguraikan secara singkat tentang kesimpulan dari pembahasan dan jawaban atas indentifikasi masalah serta saran kepada pihak terkait terhadap permasalahan yang diuraikan penulis.

BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH SEBAGAI SYARAT KEPEMILIKAN TANAH DIHUBUNGKAN DENGAN UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG DASAR POKOK-POKOK AGRARIA DAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH

A. Hak Atas Tanah

1. Pengertian Hak Atas Tanah

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang, untuk memakai tanah yang diberikan kepada orang dan badan hukum. Setiap hak atas tanah memberikan kewenangan memakai suatu bidang tanah tertentu, untuk memenuhi kebutuhannya, kewenangan memakai dalam arti menguasai, menggunakan, mengambil manfaat dari suatu bidang tanah tertentu, maka terhadap tanah warga Negara mempunyai hak-hak atas tanah secara terperinci dalam pasal 16 ayat (1) UUPA telah menjelaskan hak-hak atas tanah yaitu :

- 1) Hak Milik
- 2) Hak Guna Usaha
- 3) Hak Guna Bangunan
- 4) Hak Guna Pakai
- 5) Hak Sewa
- 6) Hak membuka tanah
- 7) Hak memungut hasil hutan
- 8) Hak-hak yang lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.

Hak Milik merupakan hak yang terkuat dan terpenuhi, dimana diatas tanah tersebut mereka dibolehkan untuk mengusahakan segala tanaman dan mendirikan bangunan sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan yang berlaku, yang mana hanya warga Negara Indonesia yang boleh mempunyai hak milik.¹⁶⁾

Hak milik atas tanah juga merupakan hak asasi dan seseorang sebagaimana dalam Pasal 28 H Amandemen ke II tahun 2000 IJUD 1945 bahwa setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapapun. Hal ini merupakan sebagai pengakuan dan hak milik atas tanah sebagai hak asasi manusia dengan harapan :

- a. Hak milik adalah hak absolut yang dapat dipertahankan terhadap siapapun juga.
- b. Hak milik adalah hak atas kebendaan atas tanah tertinggi dan merupakan hak sentral dan hukum benda
- c. Sebagai hak absolut hak milik mempunyai fungsi sosial
- d. Sebagai hak milik atas tanah yang mengandung aspek fungsi sosial sebagaimana yang diatur dalam pasal 6 UUPA¹⁷⁾

¹⁶⁾ Soedaryo Soimin, *Pembebasan Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2004, hlm.2

¹⁷⁾ Aslan Noor, *Konsep Hak Milik Atas Tanah Bagi Bangsa Indonesia Ditinjau Dari Ajaran Hak Azasi Manusia*, Mandar Maju, Bandung, 2006, hlm.5

Memperhatikan bahwa hak milik atas tanah merupakan hak yang dapat dipertahankan terhadap siapapun juga, maka setiap pemegang hak milik atas tanah tersebut diwajibkan untuk mendaftarkan tanah pada instansi yang berwenang, dengan tujuan untuk mendapatkan alas hak dan legalitas serta kepastian hukum sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA kepastian hukum yang dijamin itu meliputi kepastian mengenai :

- a. Letak, batas dan luas tanah
- b. Status tanah dan orang yang berhak atas tanah
- c. Pemberian surat berupa sertipikat¹⁸⁾

Begitu juga halnya dengan hak milik secara tegas telah disebutkan dalam Pasal 23 UUPA bahwa :

- a. Hak milik demikian pula setiap peralihan, hapusnya, dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19
- b. Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnyanya peralihan dan pembebanan hak tersebut.

Alas hak atas tanah berupa surat keterangan tanah atau sertipikat yang telah terdaftar atau dipegang oleh pemegang haknya, tidak tertutup kemungkinan akan adanya persengketaan. Adanya legalitas dan kepastian hukum dengan didaftarkan

¹⁸⁾K.Wantjik Saleh, *Op.Cit*, hlm.59

tanahnya tersebut belum tentu seseorang yang tertulis namanya pada sertipikat tersebut adalah sebagai pemilik yang mutlak karena sistem pendaftaran tanah menganut asas negatif.¹⁹⁾

Seseorang yang merasa lebih berhak atas tanah dapat membantah kebenaran surat tanda bukti hak dengan perantara pengadilan.²⁰⁾

2. Cara Memperoleh Hak Atas Tanah

Pasal 22 Undang-Undang Pokok Agraria berbunyi :

- a. Terjadinya hak milik menurut hukum adat diatur dengan peraturan pemerintah.
- b. Selain menurut cara sebagai yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini hak milik terjadi karena :
 - 1) Penetapan Pemerintah menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah
 - 2) Ketentuan Undang-Undang²¹⁾

Untuk menjamin kepastian hukum dibidang penguasaan dan pemilikan tanah dan factor kepastian letak dan batas setiap bidang tanah tidak dapat diabaikan. Sebagai implementasi dan pasal 19 UUPA, maka oleh Pemerintah dikeluarkan Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

¹⁹⁾ A.P Parlindungan, *Op.Cit*, hlm.127

²⁰⁾ K.Wantjik Saleh, *Op.Cit*, hlm.61

²¹⁾ R.Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Hak Atas Benda*, PT.Interusa, Jakarta, 1986, hlm.40

Dalam Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah diatur bagaimana prosedur-prosedur atau pelaksanaan yang dilakukan oleh pihak-pihak yang ingin mendaftarkan tanahnya pada instansi yang berwenang yaitu hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak tanggungan dan hak pengelolaan.

3. Peralihan Hak Atas Tanah

Peralihan Hak Atas Tanah adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang dilakukan dengan sengaja supaya hak tersebut terlepas dari pemegangnya semula dan menjadi hak pihak lain.

Sejak berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria, peralihan hak atas tanah dapat dilakukan melalui akta jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik.

Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, ditegaskan bahwa :

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang

menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku".²²⁾

Pembuktian bahwa hak atas tanah tersebut dialihkan, maka harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat yang berwenang yaitu akta jual beli yang akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 95 ayat (1) huruf a Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997. Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut bertujuan untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah.

Peralihan hak atas tanah, khususnya hak milik atas tanah tersebut dapat terselenggara secara benar, maka seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah yang akan membuat peralihan hak atas tanah tersebut, dan mengenai kecakapan dan kewenangan bertindak dari mereka yang akan mengalihkan dan menerima pengalihan hak atas tanah tersebut.²³⁾

Pengalihan hak milik dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang sudah ditetapkan yaitu :

1. Pengalihan hak milik terjadi karena jual beli, hibah, warisan, tukar menukar dan perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik.

²²⁾ Saleh Adiwinata, *Pengertian Hukum Adat Menurut UUPA*, Alumni, 1980, hlm.21-30

²³⁾ N. Aniek, *Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta, 1980, hlm 20

2. Peralihan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah.
3. Setiap pengalihan hak milik atas tanah atau perbuatan yang dimaksud untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik pada orang asing atau orang yang berkewarganegaraan Indonesia rangkap dengan orang asing yang boleh mempunyai hak milik adalah batal dengan sendirinya dan tanah jatuh pada Negara.

syarat terjadinya peralihan peralihan terhadap kebendaan tersebut adalah sebagai berikut:

1. peralihan tersebut haruslah dilakukan oleh orang yang berhak untuk mengalihkan kebendaan tersebut. Tidak selamanya pemilik suatu kebendaan dapat diberikan hak untuk mengalihkan benda tersebut, hal ini dikarenakan suatu hal ini dikarenakan suatu hal misalnya disini ia merupakan pemilik suatu kebendaan tetapi dikarenakan keputusan pengadilan yang mengatakan ia pailit maka ia tidak berhak untuk mengalihkan benda tersebut.
2. Peralihan itu dilakukan secara nyata artinya peralihan itu harus benar-benar terjadi dan dilakukan secara nyata dari tangan ke tangan. Melihat persyaratan tersebut peralihan terhadap benda-benda bergerak cukup hanya melakukan penyerahannya, tetappi terhadap benda tidak

bergerak, pencatatan benda tersebut kedalam suatu akta penting untuk menetapkan keabsahan benda tersebut. Terhadap benda tidak bergerak, disamping dengan pengalihan nyata, maka untuk mengalihkan hak milik atas benda tidak bergerak harus dilaksanakan dengan pengalihan secara yuridis.

Pengalihan yuridis adalah berupa pencatatan dalam perbuatan hukum yang bertujuan untuk mengalihkan hak milik atas benda tidak bergerak tersebut dalam suatu akta otentik dihadapan Pejabat yang berwenang dan mendaftarkan dalam register umum yang telah disediakan khusus.²⁴⁾

B. Pendaftaran Tanah

1. Pengertian Pendaftaran Tanah

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 rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya dan tanah milik

²⁴⁾Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2007

atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebani.²⁵⁾

Pendaftaran Tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional. Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan. Dalam pelaksanaannya Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah dan undang-undang yang bersangkutan.

2. Tatacara Pendaftaran Tanah

Pasal 13 Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 adalah mengatur bagaimana cara mendaftarkan tanah untuk pertamakalinya ke instansi yang berwenang yaitu pendaftaran untuk pertama kalinya dilaksanakan melalui pendaftaran secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadic, kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya yang harus dilakukan meliputi sebagai berikut:

a. Pengumpulan dan pengolahan data fisik

Pada tahap ini pengumpulan tentang data-data awal yang membuat yakin instansi yang berwenang tidak membuat suatu kesalahan yang akan menimbulkan masalah

²⁵⁾ Boedi Harsono. *Op.Cit.* hlm.460

dikemudian harinya setelah tanah tersebut terdaftar. Sedangkan pengolahan data fisik ini yaitu para instansi yang berwenang akan langsung meninjau ke lapangan untuk melihat secara nyata tentang data-data awal yang telah dikumpulkan. Adapun pengumpulan dan pengolahan data fisik ini terdiri dari beberapa kegiatan yang harus dilakukan yaitu :

- 1) Pengukuran
- 2) Pemetaan

Dalam kegiatan tersebut haruslah cermat dalam melakukannya, karena pada saat sekarang ini orang-orang tidak mau tanahnya dikurangkan sekalipun hanya sejengkal.

Terlebih lagi di dalam melangsungkan kegiatan pengukuran tanah ini janganlah banyak pihak yang ingin mendaftarkan tanahnya saja yang hadir , tanah yang diukurpun harus dipanggil dan diikutsertakan agar antara pemilik yang bersebelahan dengan yang memiliki tanah mempunyai kepastian secara pasti.

Pada penetapan batas-batas bidang tanah ini hendaknya diberikan tanda-tanda setiap sudut bidang tanah yang bersangkutan dengan catatan ini memang disetujui oleh pihak-pihak yang bersangkutan dengan tanah tersebut dan tidak boleh dibuat patokan atau tapal batas apabila salah satu pihak ada

yang tidak setuju. Bidang-bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya, maka dapat dipetakan dalam peta pendaftarannya.²⁶⁾

b. Pembuktian Hak dan Pembukuan

Untuk keperluan pendaftaran hak dapat 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.
- 2) Asli akta PPAT yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang hak milik kepada penerima.²⁷⁾

c. Penerbitan Sertipikat

Sertipikat sebagai surat tanda bukti hak diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik yang ada dalam surat ukur dan data yuridis yang telah didaftarkan dalam buku tanah. Sertipikat hanya boleh diberikan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang dikuasakan olehnya. Dalam hal pemegang hak sudah meninggal dunia sertipikat diterimakan kepada ahli warisnya atau salah seorang ahli warisnya dengan persetujuan ahli waris lainnya.²⁸⁾

²⁶⁾ Adrian Sutedi, *Peralihak Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2013, hlm.137

²⁷⁾ A.P.Parlindungan,SH, *Op.Cit*, hlm 102
²⁸⁾ Boedi Harsono, *Op.Cit*, hlm 501

3. Asas-Asas Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka. Pengertian asas-asas tersebut dijelaskan dalam penjelasan Pasal 2. Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997.²⁹⁾

4. Tujuan diselenggarakannya Pendaftaran Tanah

Tujuan pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria yaitu bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan dalam rangka menjamin kepastian hukum dibidang pertanahan, sebagaimana telah dikemukakan dalam pendahuluan tujuan pendaftaran tanah seperti yang dinyatakan dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah:

- a. untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- b. untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah, dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan

²⁹⁾ *Ibid*, hlm 471

perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang terdaftar.

- c. Untuk terselenggarakan tertib administrasi pertanahan, terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar perwujudan tertib administrasi dibidang pertanahan.³⁰⁾

5. Obyek Pendaftaran Tanah

Obyek pendaftaran tanah menurut Pasal 9 meliputi:

- a) Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan Hak Milik, hak Guna Usaha, hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai;
- b) Tanah Hak Pengelolaan;
- c) Tanah wakaf;
- d) Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun;
- e) Hak Tanggungan;
- f) Tanah Negara.

Hak Guna Bangunan dan Hak pakai ada yang diberikan oleh Negara. Tetapi dimungkinkan juga diberikan oleh pemegang Hak Milik atas tanah. Tetapi selama belum ada pengaturan mengenai tatacara pembebanannya dan disediakan formulir akta pemberiannya, untuk sementara belum akan ada Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang diberikan oleh pemegang Hak Milik atas tanah. Maka yang kini merupakan obyek pendaftaran tanah baru Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai

³⁰⁾ *Ibid*, hlm 472

yang diberikan oleh Negara. Tanah Negara dalam Peraturan Pemerintah 24 Tahun 1997 termasuk obyek yangn didaftar.³¹⁾

6. Sistem Pendaftaran yang digunakan

Sistem pendaftaran tanah yang digunakan adalah sistem pendaftaran hak (*“registration of titles”*), sebagaimana digunakan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961. Bukan sistem pendaftaran akta. Hal tersebut tampak adanya dengan buku tanah sebagai dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik yang dihimpun dan disajikan serta diterbitkannya sertipikat sebagai surat tanda bukti hak yang didaftar.

Hak atas tanah, Hak Pengelolaan, tanah wakaf dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun didaftar dengan membukukannya dalam buku tanah, yang memuat data 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 tersebut merupakan bukti, bahwa yang bersangkutan beserta pemegang haknya dan bidang tanahnya yang diuraikan dalam surat ukur secara hukum telah didaftar menurut Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997.³²⁾

7. Kekuatan Pembuktian Sertipikat

³¹⁾ *Ibid*, hlm 476

³²⁾ *Ibid*, hlm 477

Sehubungan dengan apa yang diuraikan diatas dalam rangka memberi kepastian hukum kepada para pemegang hak atas tanah dan Hak Milik Satuan Rumah Susun dalam Pasal 32 ayat (1) diberikan penjelasan resmi mengenai arti dan persyaratan pengertian “berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat“ dijelaskan bahwa sertipikat merupakan surat tanda bukti hak 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.

Sebagai kelanjutan dari pemberian perlindungan hukum kepada para pemegang sertipikat hak tersebut, dinyatakan dalam Pasal 32 ayat (2) :

“dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak yang merasa mempunyai hak atas tanah ini tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan pada pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut”.³³⁾

8. Penyelenggara dan Pelaksana Pendaftaran Tanah

a. Penyelenggara Pendaftaran Tanah

³³⁾ *Ibid*, hlm 479.

Sesuai ketentuan Pasal 19 UUPA pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Pemerintah, dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional.

b. Pelaksana Pendaftaran Tanah

Pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali mengenai kegiatan-kegiatan tertentu yang ditugaskan kepada Pejabat lain. Yaitu kegiatan-kegiatan yang pemanfaatannya bersifat nasional atau melebihi wilayah kerja Kepala Kantor Pertanahan, misalnya pengukuran titik dasar teknik dan pemetaan fotogrametri.

Dalam melaksanakan tugas tersebut Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997 dan perundang-undangan yang bersangkutan.

c. Pejabat Pembuat Akta Tanah

Dalam Pasal 1 angka 24 disebut PPAT sebagai Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu sebagai yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, yaitu akta pemindahan dan pembebanan hak atas tanah dan Hak Milik

Atas Satuan Rumah Susun dan akta pemberian kuasa untuk membebaskan Hak Tanggungan. Pejabat Umum adalah orang yang diangkat oleh instansi yang berwenang, dengan tugas melayani masyarakat umum dibidang atau kegiatan tertentu.

Dalam Pasal 7 ditetapkan, bahwa PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional. Untuk mempermudah rakyat di daerah terpencil yang tidak ada PPAT dalam melakukan perbuatan hukum mengenai tanah, dapat ditunjuk PPAT Sementara. Yang dapat ditunjuk sebagai PPAT Sementara itu adalah Pejabat Pemerintah yang menguasai keadaan daerah yang bersangkutan yaitu Kepala Desa.

Kegiatan PPAT membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan tugas di bidang pendaftaran tanah, khususnya dalam kegiatan pemeliharaan data pendaftaran.

d. Hakikat Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Dalam apa yang diuraikan dalam uraian-uraian di atas dapat diketahui bahwa hakikat jabatan PPAT adalah, bahwa:

- 1) PPAT adalah pejabat umum yang diberi tugas dan wewenang khusus memberikan pelayanan kepada masyarakat berupa pembuatan akta yang membuktikan, bahwa telah dilakukan dihadapannya perbuatan hukum

pemindahan hak atas tanah, Hak Milik atas Satuan Rumah Susun atau Pemberian Hak Tanggungan atas tanah.

- 2) Akta yang dibuatnya adalah akta otentik, yang hanya dialah yang berhak membuatnya.
- 3) PPAT adalah Pejabat Tata Usaha Negara, karena tugasnya dibidang penyelenggaraan pendaftaran tanah yang merupakan kegiatan dibidang Eksekutif /Tata Usaha Negara.
- 4) Akta PPAT bukan surat keputusan Pejabat Tata Usaha Negara karena akta adalah suatu laporan tertulis dalam dari pembuat akta berupa pernyataan mengenai telah dilakukannya oleh pihak-pihak tertentu suatu pebutan hukum dihadapannya pada suatu waktu yang disebut dalam akta yang bersangkutan.
- 5) Yang merupakan Keputusan PPAT sebagai Pejabat Tata Usaha Negara adalah keputusan menolak atau mengabulkan permohonan pihak-pihak yang datang kepadanya untuk dibuatkan akta mengenai perbuatan hukum yang mereka akan lakukan dihadapannya. Memberi keputusan menolak atau mengabulkan permohonan tersebut merupakan kewajiban PPAT dalam halnya dipenuhi wajib ia mengabulkan permohonannya.

Sebaliknya dalam hal ada syarat yang tidak dipenuhi ia wajib menolaknya.³⁴⁾

e. Panitia Ajudikasi

Ajudikasi adalah kegiatan yang dilaksanakan dalam rangka proses pendaftaran tanah untuk pertama kali, meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya.

Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis diperlukan bantuan suatu Panitia Ajudikasi, karena pada umumnya pendaftaran sistematis bersifat massal dan besar-besaran, hingga dengan demikian tidak akan terganggu tugas rutin Kantor Pertanahan.³⁵⁾

B. Gugatan

1. Pengertian Gugatan

Gugatan adalah suatu surat yang diajukan oleh penggugat pada ketua pengadilan yang berwenang yang memuat tuntutan hak yang didalamnya mengandung suatu sengketa dan merupakan landasan dasar pemeriksaan perkara serta suatu pembuktian kebenaran suatu hak.

2. Syarat Gugatan

³⁴⁾*Ibid*, hlm 485.

³⁵⁾*Ibid*, hlm 486.

mengenai syarat gugatan tidak ada ketentuannya, tetapi dapat dilihat dalam Rv Pasal 8 No.3 yang mengharuskan adanya pokok gugatan yang meliputi :

a) Identitas Para Pihak

Ciri-ciri dari penggugat dan tergugat ialah nama, pekerjaan, tempat tinggal.

b) Fundamentum Petendi

Dalil-dalil konkret tentang adanya hubungan hukum yang merupakan dasar serta alasan-alasan dari tuntutan.

Fundamentum Petendi ini terdiri atas dua bagian :

1) Bagian yang menguraikan tentang kejadian atau peristiwanya.

2) Bagian yang menguraikan tentang dasar hukumnya

c) Petitum atau tuntutan

Apa yang diharapkan atau dimintakan penggugat agar diputuskan oleh hakim. Tuntutan itu akan terjawab di dalam amar atau diktum putusan, maka petitum harus dirumuskan secara jelas dan tegas.

Tuntutan yang tidak jelas dapat berakibat tidak diterimanya tuntutan tersebut. Demikian pula gugatan yang

berisi persyaratan-persyaratan yang bertentangan satu sama lain berakibat tidak diterima gugatan tersebut.³⁶⁾

3. Bentuk Gugatan

Bentuk gugatan terdiri atas dua bentuk yaitu :

a. Gugatan secara lisan

Gugatan lisan terutama ditujukan bagi mereka yang buta huruf. Hal ini seperti ditentukan dalam Pasal 120 HIR “bilamana penggugat buta huruf, maka surat gugatannya dapat dimasukkan dengan lisan kepada ketua pengadilan negeri, yang mencatat gugatan atau menyuruh mencatatnya”.

b. Gugatan secara tertulis

Bentuk gugatan tertulis adalah yang paling diutamakan dihadapan pengadilan daripada bentuk lainnya, gugatan tertulis diatur dalam Pasal 118 ayat (1) HIR/Pasal 142 RBg yang menyatakan “ bahwa gugatan perdata pada tingkat pertama harus dimasukkan kepada Pengadilan Negeri dengan surat permintaan yang ditandatangani oleh penggugat atau kuasanya.

D. Putusan Pengadilan

1. Pengertian Putusan

³⁶⁾ R.Soeroso, *Tata Cara dan Proses Persidangan*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm.58-59

Putusan hakim dalam persidangan perdata adalah klimaks dari suatu pencarian kebenaran hukum yang dilakukan hakim berdasarkan prinsip-prinsip yang dikuasai serta diyakini hakim. Hakim diwajibkan untuk menggali dan menemukan hukum dengan pengambilan putusan yang didasarkan atas pertimbangan-pertimbangan yang matang dan mantap secara yuridis, sehingga para pihak yang berperkara menerima putusan tersebut. Putusan hakim bersifat memenangkan dan atau mengalahkan suatu perkara. Oleh karenanya pihak-pihak pada awalnya disebut pihak penggugat dan pihak tergugat, pada putusan hakim akan menjadi pihak yang dimenangkan dan pihak yang dikalahkan.³⁷⁾

2. Fungsi Putusan

a. Putusan Sela

Di dalam HIR kita dapat menemukan beberapa pasal yang mengatur tentang putusan sela, antara lain :

Pasal 181 ayat (2) HIR

Pada keputusan sementara dan keputusan lain yang mendahului keputusan terakhir pengambilan keputusan tentang biaya perkaraboleh ditangguhkan sampai pada waktu dijatuhkan keputusan akhir.

Pasal 185 ayat (1) HIR

Putusan hakim yang bukan putusan terakhir sekalipun harus diucapkan dalam persidangan

³⁷⁾ Ilham Bisri, *Sistem Hukum Indonesia: Prinsip-prinsip dan Implementasi Hukum di Indonesia*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2013, hlm 68

tidaklah dibuat tersendiri melainkan hanya dicatat dalam berita acara persidangan.

Putusan sela diucapkan oleh hakim untuk memperlancar jalannya persidangan dan tidak mengakhiri perkara yang sedang berjalan, artinya putusan tersebut hanya untuk menentukan suatu keadaan dalam persidangan dan melanjutkan persidangan sesuai dengan tahapan dan prosedur yang berlaku.

Dalam persidangan hukum acara perdata, hakim yang memeriksa suatu perkara sebelum memberikan keputusan akhir untuk mendapatkan bukti-bukti yang akurat dan atau untuk mempersiapkan putusan akhir umumnya dapat memberikan putusan preparatoir, putusan interlocutoir, putusan insidentil dan putusan provisional, yang mana dalam hukum acara perdata kesemua putusan tersebut disebut sebagai putusan sela saja karena putusan ini saja karena putusan ini sifatnya hanyalah sementara dengan maksud dan tujuan untuk mempermudah jalannya persidangan sedangkan dalam praktik perbedaannya tidaklah penting.

3. Sifat Putusan

- a. Putusan yang bersifat pernyataan (declaratoir)

Putusan yang mengandung amar pernyataan pada umumnya ditandai dengan frasa “ menyatakan” seperti pada dictum, antara lain :

- 1) Menyatakan bahwa tergugat telah wanprestasi
- 2) Menyatakan bahwa tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum.
- 3) Menyatakan bahwa penggugat adalah ahli waris
- 4) Menyatakan bahwa penggugat adalah pembeli yang beritikad baik.

Putusan yang mengandung dictum pernyataan juga dapat berupa pengabulan gugatan, namun dictum pernyataan dalam putusan tidak mengandung kekuatan untuk dapat dilaksanakan, karena sifat dari dictum pernyataan hanya menyampaikan suatu keadaan hukum.

b. Putusan yang bersifat penghukuman

Putusan yang mengandung amar penghukuman pada prinsip berisi perintah kepada pihak yang dinyatakan kalah untuk melakukan sesuatu.

c. Menciptakan status hukum baru

Amar putusan merupakan poin-poin yang dihasilkan dari pertimbangan dan kesimpulan artinya amar itu harus selalu sejalan dengan kesimpulan yang didapatkan dari hasil pertimbangan fakta maupun pertimbangan hukum.

4. Isi Putusan

a. Putusan yang mengabulkan gugatan

Jika dalil-dalil dalam gugatan penggugat mampu dibuktikan oleh penggugat berdasarkan alat-alat bukti yang sah, maka gugatan penggugat akan dikabulkan oleh hakim. Pengabulan gugatan itu bisa dalam bentuk seluruhnya atau hanya untuk sebagian gugatan saja. Dalam hal gugatan penggugat dikabulkan untuk seluruhnya, maka semua petitum dalam gugatan penggugat yang dianggap tidak mampu dibuktikan oleh penggugat atau tidak memiliki alasan-alasan yang dapat diterima oleh hukum.

Jika gugatan penggugat dikabulkan, maka biaya perkara akan dibebankan kepada pihak tergugat karena tergugat dianggap sebagai pihak yang kalah dalam perkara tersebut.

b. Putusan yang berisi menolak gugatan

Jika penggugat tidak mampu membuktikan dalil-dalil gugatannya, maka hakim akan menolak gugatan tersebut, putusan yang berisi penolakan gugatan mengandung pengertian bahwa seluruh dalil-dalil dan petitum gugatan penggugat tidak mampu dibuktikan berdasarkan alat-alat bukti yang sah atau diantara pembuktian yang diajukan oleh penggugat dan tergugat hakim berkesimpulan bahwa

pembuktian yang diajukan oleh tergugat lebih kuat sehingga gugatan penggugat harus ditolak.

c. Putusan yang menyatakan gugatan tidak dapat diterima

Pernyataan hakim atas formalitas gugatan yang tidak memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh hukum acara perdata.

5. Putusan Berdasarkan Kehadiran Para Pihaknya

a. Putusan diluar hadir

Ketidakhadiran pihak penggugat meskipun telah dipanggil secara sah dan patut, maka pengadilan akan menjatuhkan putusan gugur, sedangkan atas ketidakhadiran pihak tergugat meskipun telah dipanggil secara sah dan patut pengadilan akan menjatuhkan putusan verstek.

b. Putusan contradictoir

Para pihak hanya diberikan hak untuk mengajukan upaya hukum berupa banding ke Pengadilan tinggi, pihak tergugat yang pernah hadir di persidangan meskipun tidak pernah hadir lagi tertutup haknya untuk mengajukan perlawanan, karena kehadiran di persidangan tersebut menyebabkan putusan dalam perkara tersebut tidak dapat lagi untuk dijatuhkan secara verstek.³⁸⁾

³⁸⁾ D.Y. Witanto, *Hukum Acara Perdata Tentang Ketidakhadiran Para Pihak Dalam Proses Berperkara*, Mandar Maju, Bandung, 2013

E. Tatacara Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Penetapan Pengadilan.

Pendaftaran tanah atas perintah pengadilan juga diatur dalam Pasal 125 Putusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menjelaskan:³⁹⁾

Ayat (1)

“Pencatatan perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan atau penetapan Hakim /Ketua Pengadilan oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam daftar buku tanah yang bersangkutan dan daftar umum lainnya dilakukan setelah diterimanya penetapan Hakim/Ketua Pengadilan atau putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan salinan berita acara eksekusi dari panitera Pengadilan Negeri yang bersangkutan.

Ayat (2)

“Pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat pula dilakukan atas permohonan pihak yang berkepentingan dengan melampirkan :

- Salinan resmi penetapan atau putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan salinan berita acara eksekusi;
- Sertipikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan;
- Identitas pemohon.

³⁹⁾ <http://konsultasi.hukumgratis.blogspot.co.id/2013/07/.html>