

BAB III

KASUS PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH SEBAGAI SYARAT KEPEMILIKAN TANAH

1. Kasus Pendaftaran Peralihan Hak Tanah Tanah di Cetarip Kota Bandung

Pada tanggal 31 Agustus 1991 Deden Suryana (Penggugat) dan Sule Sugandjar (Tergugat) telah melaksanakan transaksi jual beli atas sebidang tanah berikut bangunan rumah yang berdiri di atasnya seluas 104 m² terletak di Propinsi Jawa Barat Kotamadya Bandung setempat dikenal Komp.Cetarip Barat Jalan Cetarip Tengah I Nomor 5 RT.003 RW.009 Kelurahan Kopo Kecamatan Bojongloa Kaler Kota Bandung dan tercatat dibawah Sertipikat Hak Milik No.73 yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional.

Bahwa untuk harga transaksi objek tersebut antara Penggugat dan Tergugat pada saat penandatanganan perjanjian jual beli dibawah tangan telah sepakat dengan harga Rp.13.000.000,- (tiga belas juta rupiah), maka jual beli tersebut adalah sah menurut hukum.

Lunasnya kewajiban Penggugat kepada Tergugat, maka sudah sepatutnya Penggugat dinyatakan sebagai pemilik atas objek tanah dan bangunan tersebut dengan cara membaliknamakan sertifikat yang sebelumnya atas nama Sule Sugandjar (Tergugat) menjadi nama Deden Suryana (Penggugat).

Pada tanggal 14 September 2015 Deden Suryana (Penggugat) datang ke kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk mengurus pendaftaran sertipikat dikarenakan transaksi jual belinya di bawah tangan tidak dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, maka proses pendaftaran sertipikat tersebut tidak bisa dilangsungkan harus membuat Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang ditantadatangani oleh para pihak yang bersangkutan, karena syarat untuk peralihan hak sertipikat adalah Akta Otentik. Dikarenakan salah satu pihak yang bersangkutan (Sule Sugandjar) tidak ada dan tidak diketahui lagi keberadaannya baik di Indonesia maupun di luar negeri, sehingga menyulitkan Deden Suryana untuk medaftarkan sertipikat tersebut dan satu-satunya cara agar Sertipikat Hak Milik tersebut dapat didaftarkan harus adanya Penetapan atau Putusan Pengadilan.

Pada tanggal 15 September 2015 Deden Suryana (Penggugat) membuat surat gugatan dan telah telah terdaftar di Kepanitraan Pengadilan Negeri Bandung, karena Tergugat tidak diketahui lagi keberadaannya, maka Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Bandung Cq Majelis Hakim untuk menyatakan bahwa Penggugat patut untuk ditunjuk selaku kuasa dari Tergugat tersebut sebagai Pihak Penjual guna melaksanakan transaksi jual beli dihadapan Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan Penggugat pula yang bertindak selaku Pihak Pembeli dan medaftarkan sertipikat yang semula nama Pemilik Sule Sugandjar menjadi Pemilik Deden Suryana.

Pada hari persidangan yang telah ditetapkan untuk kepentingan Penggugat datang menghadap sendiri dan untuk Tergugat I (Sule Sugandjar) serta Turut Tergugat tidak pernah hadir meskipun telah dipanggil beberap kali secara patut dan sah oleh Jurusita Pengganti namun tidak pernah hadir dimuka persidangan, Penggugat mengajukan untuk menguatkan bukti-bukti berupa surat yang telah dicocokkan dengan asli/fotocopy yang telah dibubuhi materai secukupnya terdiri dari :

- a. Fotocopy Sertipikat Hak Milik No.73 Lingkungan Kopo atasnama Sule Sugandjar
- b. Fotocopy Surat Perjanjian Jual beli
- c. Fotocopy kwitansi pembayaran
- d. Fotocopy KTP atasnama Deden Suryana
- e. Fotocopy Kartu Keluarga atasnama Deden Suryana
- f. Fotocopy SPPT PBB Tahun 2014 dan 2015

Hakim Ketua telah mencocokkan bukti tersebut dan ternyata seluruhnya berupa fotocopy sesuai dengan aslinya, sehingga dapat diterima dan dipertimbangkan sebagai alat yang sah menurut hukum.

Menimbang, bahwa Penggugat selain bukti-bukti surat, telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yang telah disumpah sesuai dengan agama yang dianutnya dan memberitahukan keterangan atas objek tanah dan bangunan tersebut yaitu :

1. Saksi Bambang Suratno;

- Bahwa saksi kenal dengan penggugat tetapi tidak ada hubungan keluarga;
- Bahwa saksi sebagai Ketua RW 09 Kelurahan Kopo;
- Bawa benar terjadi jual beli tanah dan rumah yang terletak di jalan catarip antara Sule Sugandjar dan penggugat;
- Bahwa saksi lupa tahun terjadinya jual beli tersebut;
- Bahwa setahu saksi, sertipikat rumah masih terdaftar atas nama Sule Sugandjar;
- Bahwa saat terjadi jual beli, saksi sebagai saksi dalam jual beli tersebut;
- Bahwa sekarang rumah tersebut sudah ditempati oleh penggugat;

2. Saksi Deden Sukarna

- Bahwa saksi kenal dengan penggugat tetapi tidak ada hubungan keluarga;
- Bahwa saksi bertetangga dengan penggugat;
- Bahwa yang tinggal di kompleks tersebut duluan penggugat dari pada saksi tahun 1998;
- Bahwa saksi tidak tahu luas tanahnya;
- Bahwa setahu saksi tidak ada yang complain dengan rumah yang ditinggali oleh penggugat;

Majelis Hakim melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 29 Januari 2016 dan untuk singkatnya telah termuat dalam acara persidangan, untuk mempersingkat uraian putusan ini maka segala sesuatu yang diuraikan dalam Berita Acara Persidangan harus dianggap termuat dan merupakan bagian dari yang tidak terpisahkan dalam Putusan.

Menimbang bahwa penggugat dalam surat gugatannya mendalilkan yang pada pokoknya yaitu bahwa penggugat telah membeli sebidang tanah dan bangunan obyek perkara ini dari tergugat dimana tergugat telah menyerahkan sertifikatnya akan tetapi belum bisa dibaliknamakan dan gugatan ini bertujuan untuk membalinamakan sertifikat tanah obyek perkara ini.

Pada hari persidangan yang telah ditentukan baik Tergugat maupun Turut Tergugat tidak pernah hadir dalam persidangan walaupun telah dipanggil secara patut dan oleh karena itu pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dan diputuskan tanpa kehadiran Tergugat dan Turut Tergugat maka diputuskan dengan Verstek, walaupun perkara ini diputus dengan verstek, perlu dipertimbangkan dengan alat bukti yang diajukan Penggugat baik berupa surat-surat bukti dan saksi-saksi yang akan dipertimbangkan berikut dibawah ini :

Menimbang, bahwa dari surat bukti yang diajukan Penggugat dalam surat bukti berupa surat perjanjian jual beli menunjukkan Penggugat telah membeli tanah dari Tergugat sehingga kepemilikan tanah beralih

dari Tergugat kepada Penggugat disertai berupa kwitansi dan Sertipikat Hak Milik yang dipegang atau dikuasai oleh Penggugat yang dipersidangan telah diperlihatkan aslinya.

Bahwa disamping itu Penggugat telah dapat memperlihatkan sertipikat hak milik, Penggugat dengan dibantu pegawai dari turut tergugat yang hadir dipersidangan telah menunjukkan surat bukti tanah berupa buku tanah hak milik atas tanah obyek tersebut sehingga dengan adanya surat bukti surat perjanjian jual beli yang telah dipertimbangkan diatas maka menguatkan pertimbangan bahwa Penggugat adalah sebagai pemilik tanah dan bangunan.

Saksi-saksi yang diajukan Penggugat masing-masing bernama Bambang Suratno dan Deden Sukarna menunjukkan bahwa tanah dan bangunan tersebut telah lama dikuasai Penggugat dengan tanpa ada gangguan dari pihak lain.

Berdasarkan uraian dari pertimbangan hukum diatas maka petitum surat perjanjian jual beli dan kwitansi dari surat gugat Penggugat patut untuk dikabulkan demikian juga petitum lainnya untuk dikabulkan dengan redaksi yang tepat akan termuat dalam amar putusan ini.

Sesuai dengan penjelasan dan kasus yang dialami oleh Deden Suryana dimana perlu diperhatikan dan menimbang dibeberapa aspek sesuai dengan Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997 dimana dinyatakan dalam Pasal 55

Ayat (1)

“Panitera Pengadilan wajib memberitahukan kepada Kepala Kantor Pertanahan mengenai isi semua putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan penetapan Ketua Pengadilan yang mengakibatkan terjadinya perubahan pada data mengenai bidang tanah yang sudah didaftar atau satuan rumah susun untuk dicatat pada buku tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin pada sertifikatnya dan daftar-daftar lainnya”.

Ayat (2)

“Pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan juga atas permintaan pihak yang berkepentingan, berdasarkan salinan resmi putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap atau salinan penetapan Ketua Pengadilan yang bersangkutan yang diserahkan olehnya Kepala Kantor Pertanahan.

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum diatas maka gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya dan oleh karena itu Tergugat dihukum untuk membayar perkara ini.

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang dan ketentuan hukum yang bersangkutan :

- 1) Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- 2) Menyatakan Tergugat I dan Turut Tergugat telah dipanggil secara patut namun tidak hadir;
- 3) Menyatakan perkara ini diputus verstek;
- 4) Menyatakan jual beli yang dilaksanakan antara Penggugat dan Tergugat I adalah sah;
- 5) Menyatakan Penggugat pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Cetarip Tengan I Nomor 5 RT.003 RW.009 Kelurahan Kopo Kecamatan Bojongloa Kaler Kota Bandung seluas 104 m² dan masih terdaftar atas nama Sule Sugandjar (Tergugat) ;

- 6) Memerintahkan Tergugat II menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Bandung untuk membuat akta sebagai syarat peralihan hak milik atau balik nama sertipikat sebagai kelanjutan jual beli yang telah dilaksanakan antara Penggugat dan Tergugat I atas tanah dan bangunan tersebut;
- 7) Memerintahkan turut tergugat untuk membaliknamakan sertipikat hak milik nomor 73 lingkungan kopo setelah memenuhi syarat yang telah ditentukan;

Untuk itu karena Penggugat berada dipihak yang menang sedangkan Tergugat berada dipihak yang kalah, maka segala biaya yang timbul dalam perkara ini ditanggung oleh Tergugat dan Turut Tergugat.

Setelah proses di Pengadilan Negeri Bandung selesai dan telah mendapat Penetapan atau Putusan Pengadilan, maka Deden Suryana (Penggugat) membuat Akta Jual Beli di hadapan Notaris atau Pejabat Pembuat Akta tanah yang bertindak untuk diri sendiri dan telah mendapatkan penetapan sebagai kuasa dari Tergugat dengan dasar Penetapan Pengadilan.

Dalam peristiwa jual beli tersebut, peralihak dari penjual kepada pembeli hanya diketahui oleh kedua belah pihak dan pihak ketiga tidak diharapkan mengetahui jual beli tersebut. Agar pihak ketiga mengetahuinya, peralihan hak tersebut didaftarkan agar memperoleh sertipikat sebagai tanda bukti hak yang kuat. Tanpa akta PPAT jual beli tidak dapat didaftar karena akta PPAT syarat mutlak untuk pendaftaran

peralihan tersebut. Jual beli tanah yang tidak didaftarkan dan bidang tanahnya tidak dikuasai secara nyata oleh pemilik baru, dapat membuka peluang bagi yang beritikad buruk untuk menjual kembali tanah tersebut kepada pihak lain.

Dengan ini jelas bahwa jual-beli tanah dibawah tangan memiliki dampak buruk, karena secara hukum sebagai pembeli tidak melalui prosedur dalam aturan undang-undang pertanahan. Untuk menghindari terjadinya hal-hal yang merugikan pengugat maka sekurang-kurangnya dalam jual-beli perlu beberapa langkah

- a. Saksi-saksi sekurang-kurangnya 2 atau 3 dari pihak pembeli, penjual serta pejabat setempat
- b. Adanya kwitansi berserta materai yang ditanda-tangani oleh pihak-pihak yang bersangkutan
- c. Penjual sebidang tanah harus menyiapkan surat-surat tanah yang sesuai dengan aturan pertanahan berupa Akta Jual Beli sekurang-kurangnya
- d. Pembeli memberikan uang kepada penjual dan pembeli menerima surat-surat pertanahan dari penjual

sebagai penggugat memiliki hak kuat dalam pengurusan kepemilikan tanah dan bangunan. Dimana telah ditetapkan melalui pengadilan dengan. Ini penggugat memiliki hak pemilikan atas tanah yang dibeli dari tergugat dengan bukti-bukti yang dimiliki pengugat. Sesuai dengan hasil putusan pengadilan negeri dimana pengugat untuk

melakukan beberapa langkah untuk memperkuat hak tanah atas putusan pengadilan diantaranya sebagai berikut :

1. Menghadap pejabat yang berwenang Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk mengurus pendaftaran ke atasnama penggugat disertai dengan kelengkapan berkas yaitu Sertipikat Hak Milik, kwitansi pembayaran, Surat Perjanjian Jual Beli dibawah tangan, Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) 10 tahun kebelakang sampai tahun yang sedang berjalan yang sudah dibayar,KTP (untuk dicantumkan di sertipikat) dan Kartu Keluarga;
2. Melakukan pengecekan Sertipikat di Kantor Pertanahan;
3. Memverifikasi Harga Transaksi untuk Pajak Pembeli dan Penjual yang ditetapkan oleh Dispenda sesuai peraturan yang berlaku;
4. Membuat Akta Jual Beli dan di tandatangani oleh Penggugat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan saksi-saksi dari instansi Pejabat Pembuat Akta Tanah;
5. Setelah Akta Jual Beli ditandatangani dan Pajak-Pajak telah dibayar baik Pajak Pembeli maupun Penjual serta persyaratan yang sudah dilengkapi maka Akta Jual beli dan pendaftaran peralihan hak atas tanah dapat dilaksanakan pada Badan Pertanahan Nasional.

2. Kasus Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah di Turangga Kota Bandung

Pada hari rabu tanggal 27 Juli 2016 telah dilaksanakannya transaksi jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Bandung

antara Anna Hasanah (penjual) dan Profesor Doktor Haji Denny Kurniadie (pembeli) atas sebidang tanah sertipikat Hak Milik Nomor 1962 Kelurahan Turangga sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tanggal 25 Maret 2002 Nomor 134/Turangga/2002, seluas 153 meter persegi, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 10.15.13.05.00360 terdaftar atasnama Anna Hasanah sebagaimana tertulis dalam sertipikat (Tanda Bukti Hak) yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung tertanggal 15 April 2002 yang terletak di Provinsi Jawa Barat Kota Bandung kecamatan Lengkong Kelurahan Turangga Jalan Salendro Nomor 26 A.

Jual beli ini meliputi pula sebidang tanah dan bangunan dengan harga transaksi Rp. 1.100.000.000,- (satu milyar seratus juta rupiah), Anna Hasanah (penjual) mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut diatas dari Profesor Haji Denny Kurniadie (pembeli).

Obyek jual beli yang diuraikan dalam akta jual beli telah menjadi milik pembeli dan segala keuntungan yang di dapat dari, dan segala kerugian atau beban atas obyek jual beli tersebut menjadi hak atau beban pembeli.

Perbedaan luas tanah yang menjadi obyek jual beli dalam akta jual beli dengan hasil pengukuran oleh instansi Badan Pertanahan Nasional, maka penjual dan pembeli akan menerima hasil pengukuran instansi Badan Pertanahan Nasional tersebut dengan tidak memperhitungkan kembali harga jual beli dan tidak akan saling mengadakan gugatan.

Pembeli selama apa yang dibelinya tersebut belum dipindahkan kepada namanya diberi kuasa yang tak dapat ditarik kembali oleh penjual untuk menggunakan dan menjalankan segala hak penjual mengenai tanah dan bangunan tersebut maupun yang mengenai pemilikan tidak ada tindakan yang dikecualikan, akan tetapi atas tanggungan, keuntungan dan kerugian pembeli sendiri.

Setelah dibacakan dan dijelaskan, maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh penjual dan pembeli, akta jual beli ditandatangani oleh penjual, pembeli, para saksi dan Pejabat Pembuat Akta Tanah, untuk disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung, untuk keperluan pendaftaran peralihan tanah akibat jual beli dalam akta jual beli.

BAB IV

ANALISIS 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. Penyebab Banyaknya Kasus Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Penetapan Pengadilan

Sebagaimana peneliti utarakan diatas bahwa beberapa mekanisme yang perlu dilakukan dalam Pengkategorian pendaftaran tanah yang dilaksanakan berdasarkan putusan peradilan umum baik perdata maupun pidana sebagai cacat admistrasi dalam Perkaban No. 3 Tahun 2011 merupakan pengkategorian yang tidak tepat karena Putusan Perdata ataupun pidana pada dasarnya tidak menyangkut administrasi dalam penerbitan hak tetapi menyangkut keabsahan pemilikan seseorang terhadap sebidang tanah yang dibuktikan dengan sertipikat.

Sertipikat yang dibatalkan oleh pihak –pihak pejabat yang berwenang berdasarkan Putusan Perdata dilaksanakan bukan karena adanya kekeliruan dalam prosedur yang sesuai dengan undang-undang atau administrasi pada Kantor Pertanahan yang bersangkutan akan tetapi didasarkan dengan beberapa Putusan yang menyatakan berhak atau tidaknya seseorang atas dasar sebidang tanah dimana ketika proses penerbitan hak dilaksanakan, berhak tidaknya orang tersebut belum diketahui dan hal ini berarti Kantor Pertanahan tidak melakukan tindakan

penerbitan yang mengandung cacat administrasi sehingga sertifikat yang dilaksanakan jelas bukan karena cacat administrasi tetapi karena cacat hukum. Cacat hukumnya sertifikat tersebut didasarkan pada suatu Penetapan Pengadilan yang in kracht. seluruh sertifikat hak atas tanah yang dilaksanakan berdasarkan putusan pengadilan baik Tata Usaha Negara, Perdata maupun Pidana

Sebagai contoh, jenis kesalahan prosedur dalam proses penetapan dan/atau pendaftaran hak tanah. Kesalahan prosedur seperti apa yang dikategorikan sebagai cacat yang dapat diajukan gugatan hak tanpa melalui pengadilan Ketika seseorang banyak mengajukan permohonan berdasarkan gugatan dengan dasar bahwa di atas tanah di kelurahan

1. Jika pihak yang mengajukan adalah pihak lain yang merasa dirugikan maka dalam masalah ini terdapat sengketa antara pemegang hak dengan pihak yang mengajukan.
2. Jika dasar yang digunakan untuk mengajukan hak adalah tanda bukti kepemilikan tanah dengan status tanah bekas milik adat berarti diperlukan adanya pembuktian kebenaran tanda bukti kepemilikan tersebut misalnya kebenaran letak tanah yang dimaksud dalam tanda bukti yang diajukan.
3. pembuktian kebenaran dasar dan dalil yang diajukan oleh pemohon gugatan tentu saja berhadapan dengan pembuktian kebenaran dasar dan dalil yang diajukan oleh pemegang hak dalam pendaftaran haknya.

Kesalahan prosedur dalam proses pendaftaran peralihan hak dan/atau sertipikat pengganti membutuhkan pula kejelasan dalam pengaturannya. Kesalahan seperti apa yang dimaksud dalam hal ini. Ketika seseorang mengajukan permohonan gugatan hak karena kesalahan dalam pendaftaran peralihan hak dan/atau sertipikat pengganti dan melibatkan sengketa antara dua pihak maka gugatan hak membutuhkan adanya penetapan pengadilan dan jika melibatkan satu pihak, maka pengulangan proses peralihannya atau penggantian sertipikatnya membutuhkan pengaturan terkait dengan konsekuensi-konsekuensi yang akan timbul akibat gugatan tersebut. Demikian pula dengan jenis cacat yang lain yaitu kesalahan prosedur dalam proses pendaftaran penegasan dan/atau pengakuan hak atas tanah bekas milik adat, tumpang tindih hak atau sertipikat hak atas tanah serta kesalahan subyek dan/atau obyek hak. Untuk cacat administrasi karena kesalahan hasil pengukuran penulis berpandangan bahwa kesalahan hasil pengukuran tidak perlu ditindaklanjuti dengan gugatan sertipikat tetapi cukup dengan perbaikan data tanpa adanya gugatan hak.

Uraian di atas menurut penulis menunjukkan bahwa banyaknya kasus pendaftaran peralihan hak atas tanah melalui penetapan pengadilan sebagai berikut

1. Permintaan itu tidak disertai dengan sertifikat tanah yang bersangkutan;

2. Tanah yang menjadi objek perjanjian ternyata masih dalam perselisihan;
3. Tidak disertai surat-suara tanda pembayaran biaya pendaftarannya.

Sertipikat karena cacat administrasi dan dilaksanakan apabila secara nyata ditemukan adanya kekeliruan dalam penerbitan hak atas tanah misalnya sertipikat ditandatangani bukan oleh Kepala Kantor yang menjabat pada saat penandatanganan, sertipikat ditandatangani oleh pejabat selain Kepala Kantor namun tidak sesuai dengan kewenangan yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan, misalnya Kepala Seksi Pendaftaran Tanah dan Hak Tanah diberikan kewenangan untuk menandatangani Sertipikat dengan luas objek sampai 500 meter persegi namun ia menandatangani sertipikat seluas 1000 meter persegi.

Sertipikat karena cacat administrasi dan dilaksanakan tanpa melalui penetapan pengadilan hanya dapat dilaksanakan jika tidak mengandung sengketa hak antara dua belah pihak dan apabila terdapat sengketa dalam suatu permohonan gugatan sertipikat baik sengketa administrasi, sengketa hak ataupun indikasi tindak pidana maka Badan Pertanahan Nasional tidak dapat melakukan peralihan hak atas tanah karena dibutuhkan suatu Penetapan Pengadilan yang In kracht.

Sertipikat karena cacat administrasi dilaksanakan apabila perubahan data pendaftaran tanah sudah tidak memungkinkan untuk dilakukan. Sepanjang masih memungkinkan adanya perbaikan data

pendaftaran tanah maka sebaiknya tindakan yang dilakukan hanya sebatas perbaikan data pendaftaran tanah bukan gugatan sertipikat.

Proses gugatan sertipikat karena cacat administrasi membutuhkan pengaturan yang lebih jelas misalnya mengenai kategori cacat administrasi yang dapat dibatalkan tanpa melalui putusan pengadilan, mekanisme gugatan sertipikat hak atas sertipikat yang mengandung cacat administrasi, konsekuensi-konsekuensi yang akan timbul akibat gugatan tersebut dan cacat administrasi.

Dalam menghadapi gugatan masyarakat di pengadilan, aparat pemerintah daerah sering mengalami masalah teknik maupun non teknis. Hal ini mempengaruhi hasil dari pembelaan yang dilakukan oleh aparat Pemerintah Daerah yang ditunjuk sebagai Kuasa Hukum oleh Pemerintah Daerah.

Kesalahan dalam pembuatan sertifikat bisa saja karena adanya unsur penipuan (*bedrog*), kesesatan (*dwaling*) dan atau paksaan (*dwang*), dalam pembuatan data fisik maupun data yuridis yang dibukukan dalam buku tanah. Dengan demikian sertifikat yang dihasilkan dapat berakibat batal demi hukum. Sedangkan bagi subjek yang melakukan hal tersebut dapat dikatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*). Apabila perbuatan dilakukan oleh alat-alat perlengkapan negara/Badan Pertanahan Nasional maka perbuatan tersebut dapat dikategorikan sebagai *onrechtmatige overheidsdaad* atau penyalahgunaan kewenangan dari pejabat Tata Usaha Negara.

B. Upaya Pencegahan Kasus Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Penetapan Pengadilan.

Penulis telah melakukan beberapa penelitian dalam upaya pencegahan pendaftaran peralihan hak atas tanah melalui penetapan pengadilan dengan sumber-sumber hasil penelitian di beberapa pejabat setempat Pejabat Pembuat Akta Tanah, Badan Pertanahan Nasional dan pengadilan untuk mencegahnya terjadinya pendaftaran peralihan hak atas tanah melalui penetapan pengadilan. Ada syarat yang harus dipenuhi agar penetapan dapat berlaku sebagai penetapan sah.

1. Memiliki surat-surat yang telah ditetapkan oleh pejabat pertanahan setempat sesuai dengan data otentik dan memiliki keabstrakannya
2. Beberapa orang yang memiliki saksi-saksi antara dua belah-pihak dalam dasar pendaftaran tanah menjadi pondasi untuk bisa dipertanggungjawabkan
3. Sesuai dengan data di Badan Pertanahan Nasional dan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang telah terdaftar dan memiliki kekuatan hukum pertanahan
4. Penetapan harus dibuat oleh alat yang berwenang membuatnya.
5. Karena penetapan suatu pernyataan kehendak (*wilsverklaring*), maka pembentukan kehendak itu tidak boleh memuat kekurangan yuridis.
6. Penetapan harus diberi bentuk (*vorm*) yang ditetapkan dalam peraturan yang menjadi dasarnya dan pembuatnya harus juga memperhatikan

cara (*procedure*) membuat ketetapan itu bilamana cara itu ditetapkan dengan tegas dalam peraturan dasar tersebut.

Isi dan tujuan ketetapan harus sesuai dengan isi dan tujuan peraturan dasar.. Apabila salah satu syarat tidak dipenuhi, maka ketetapan yang bersangkutan menjadi ketetapan yang tidak sah, misalnya: Ketetapan yang dibuat oleh organ atau pejabat yang berwenang, ketetapan itu dibuat karena adanya penipuan, ketetapan itu tidak menurut prosedur berdasarkan hukum dan ketetapan itu tidak memenuhi tujuan peraturan dasarnya atau telah terjadi penyalahgunaan wewenang.

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

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

menciptakan administrasi pertanahan yang tidak tertib. Sehingga penulis dapat banyak hal yang dipetik untuk memiliki hak atas tanah sesuai dengan prosedur yang disarankan oleh perundang-undangan tertulis dan sesuai dengan fakta yang ada dilapang untuk mensinergikan antara teori dan penelitian ini jelas akan menjadi dasar untuk pembuatan pendaftaran tanah sesuai dengan pedoman yang disarankan.