

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMEGANG SERTIPIKAT
HAK ATAS TANAH GANDA YANG DIKELUARKAN OLEH
KANTOR PERTANAHAN NASIONAL DALAM
OBJEK YANG SAMA
(Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 1820 K/Pdt/2017)**

TESIS

*Diajukan Guna Memenuhi Salah Satu Syarat
Untuk Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan (M.Kn)
Dalam Bidang Ilmu Kenotariatan*

**TAMAMI DIRGA JEIS
NPM : 1620020050**



**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
MEDAN
2019**

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Nama : **TAMAMI DIRGA JEIS**
NPM : 1620020050
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul Tesis : PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMEGANG SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH GANDA YANG DIKELUARKAN OLEH KANTOR PERTANAHAN NASIONAL DALAM OBJEK YANG SAMA (Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 1820 K/Pdt/2017)

Disetujui untuk disampaikan Kepada

Panitia Ujian Tesis

Medan, 28 Februari 2019

Komisi Pembimbing

UMSU

Pembimbing I

Pembimbing II

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Dr. Alpi Sahari S.H., M.Hum

Dr. Ahmad Fauzi, S.H. M.Kn

LEMBAR PENGESAHAN

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMEGANG SERTIPIKAT HAK
 ATAS TANAH GANDA YANG DIKELUARKAN OLEH KANTOR
 PERTANAHAN NASIONAL DALAM OBJEK YANG SAMA
 (Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 1820 K/Pdt/2017)

TAMAMI DIRGA JEIS
NPM : 1620020050

Program Studi : Magister Kenotariatan

“Tesis ini Telah Dipertahankan di Hadapan Panitia Penguji, yang dibentuk oleh
 Program Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Dinyatakan
 Lulus Dalam Ujian Tesis dan Berhak Menyandang Gelar Magister Kenotariatan
 (M.Kn)

Pada Hari Kamis, Tanggal 28 Ferbruari 2019”

Panitia Ujian

1. **Dr. Alpi Sahari, S.H., M.Hum**
 Ketua

2. **Dr. Ahmad Fauzi, S.H., M.Kn**
 Sekretaris

3. **Dr. H.Surya Perdana, S.H., M.Hum**
 Anggota

4. **Dr. Adi Mansar, S.H., M.Hum**
 Anggota

5. **Dr. H. Ruslan, S.H., M.H**
 Anggota

UMSU
 Unggul | Cerdas | Terpercaya


PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini menyatakan bahwa:

1. Karya tulis saya, tesis ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik Magister, baik Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara maupun di perguruan tinggi lainnya
2. Karya tulis ini merupakan murni dari gagasan, rumusan dan penelitian saya sendiri dengan tanpa bantuan pihak lain, kecuali arahan dan bimbingan dari Tim Pembimbing dan Tim Penguji.
3. Dalam karya tulis tesis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis aatau dipublikasikan oleh orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan nama pengarang dan dicantumkan daftar pustaka.
4. Pernyataan ini dibuat dengan sesungguhnya dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh karena karya tulis, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku di perguruan tinggi

Medan, 28 Februari 2019

Yang Membuat Pernyataan


TAMAMI DIRGA JEIS

ABSTRAK

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMEGANG SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH GANDA YANG DIKELUARKAN OLEH KANTOR PERTANAHAN NASIONAL DALAM OBJEK YANG SAMA (Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 1820 K/Pdt/2017)

Sertipikat tanah dalam praktek saat ini, tidak jarang telah terjadi terbit 2 (dua) atau lebih sertipikat tanah di atas sebidang tanah yang sama. Dua atau lebih sertipikat tanah yang terbit di atas tanah yang sama ini lazim dikenal dengan tumpang tindihnya (*overlapping*) sertipikat yang membawa akibat ketidakpastian hukum pemegang hak-hak atas tanah.

Permasalahan dalam penelitian ini, akibat hukum terhadap sertifikat hak atas tanah ganda dengan objek yang sama. Perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat hak atas tanah. Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 1820 K/Pdt/2017.

Hasil pembahasan bahwa Akibat hukum terhadap sertipikat hak atas tanah ganda dengan objek yang sama, karena ketidakcermatan, ketidaktelitian, dan kelalaian kepala kantor pertanahan, maka akibat yang ditimbulkan dari keluarnya sertipikat ganda tersebut yaitu adanya ketidakpastian hukum mengenai kepemilikan hak atas milik atau penguasaan tanah, sehingga kedudukan sertipikat menjadi lemah dan sertipikat ganda dapat dibatalkan oleh pengadilan, akibat selanjutnya yaitu Pencabutan Sertipikat. Jadi, dengan adanya Putusan Pengadilan yang sudah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) tersebut, maka BPN dalam hal ini Tergugat sebagai Badan yang bertanggung jawab terhadap penerbitan sertipikat ganda akibat kesalahan atau kelalaian yang dilakukannya harus mencabut atau membatalkan sertipikat yang dinyatakan batal oleh Pengadilan Tata Usaha Negara. Perlindungan hukum bagi pemegang sertipikat hak atas tanah, yaitu para pemegang hak yaitu para penggugat mendapatkan perlindungan hukum sebagaimana dalam PP No. 24 Tahun 1997, dan Pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38 ayat (2) UUPA, bahwa surat-surat tanda bukti hak berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Pemegang hak atas tanah yang menjadi objek sengketa tidak mendapatkan perlindungan hukum setelah adanya keputusan pencabutan atas sertipikat tanah tersebut karena menganut sistem publikasi dalam pendaftaran tanah yaitu sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif. Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 1820 K/Pdt/2017 yang menyatakan batal Sertipikat Hak Milik no. 535 Desa Pananjung sekarang Desa Pangandaran dahulu atas nama YY beralih kepada atas nama Tuan TAPT, dapat dilihat bahwa kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap pemegang sertipikat hak atas tanah belum sepenuhnya terwujud.

Kata Kunci: Perlindungan Hukum, Pemegang Sertifikat, Hak Atas Tanah Ganda

ASBTRACT

LEGAL PROTECTION OF HOLDERS OF CERTIFICATE OF DOUBLE LAND RIGHTS EXITED BY OFFICE OF NATIONAL LAND THE SAME OBJECT

(Analysis of Decision of the Supreme Court Number 1820 K/Pdt/2017)

Land certificates in current practice, not infrequently 2 (two) or more certificates of land have been issued on the same plot of land. Two or more land certificates issued on the same land are commonly known as overlapping certificates that result from legal uncertainty over the holders of land rights.

The problem in this study, the legal consequences of the certificate of the right to double land with the same object. Legal protection for holders of land rights certificates. Analysis of Supreme Court Decision Number 1820 K/ Pdt / 2017.

The results of the discussion that the legal consequences of the certificate of dual land rights with the same object, due to inaccuracy, inaccuracy, and negligence of the head of the land office, the consequences of the issuance of the double certificate are legal uncertainty regarding ownership of ownership rights or land ownership, so the position of the certificate is weak and the double certificate can be canceled by the court, the result of which is the Revocation of the Certificate. So, with the existence of the inkracht van gewijsde court decision, the BPN in this case the Defendant as the Agency responsible for the issuance of the ganda certificate due to the mistake or negligence he committed must revoke or cancel the certificate declared null and void by the Administrative Court State Enterprises. Legal protection for holders of certificates of land rights, namely rights holders namely plaintiffs get legal protection as in PP No. 24 of 1997, and Article 19 paragraph (2) letter c, Article 23 paragraph (2), Article 32 paragraph (2) and Article 38 paragraph (2) of the UUPA, that the proof of rights documents apply as a strong evidentiary tool. Holders of land rights that are the object of dispute do not get legal protection after the revocation of the land certificate because they adhere to a publication system in land registration, a negative publicity system that contains positive elements. Analysis of Supreme Court Decision Number 1820 K / Pdt / 2017 which states that the Certificate of Property is null and void no. 535 Pananjung Village, Pangandaran Village, formerly in the name of YY, turned to on behalf of Mr. TAPT, it can be seen that legal certainty and legal protection for holders of certificates of land rights have not yet fully materialized.

Keywords: Legal Protection, Certificate Holders, Double Land Rights

KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmanirrahim

Assalamu'alaikum wr wb.

Dengan memanjatkan puji syukur kehadiran Allah SWT Tuhan Yang Maha dan juru pembawa terang dari segala sumber ilmu pengetahuan. Sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini sebagai salah satu syarat dalam menyelesaikan studi Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Muhammadiyah Sumatera Utara.

Berkat usaha dan kepasrahan kepada-Nya, penulis dapat menyelesaikan penyusunan tesis ini yang berjudul: **"Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertifikat Hak Atas Tanah Ganda Yang Dikeluarkan Oleh Kantor Pertanahan Nasional dalam Objek yang Sama (Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 1820 K/Pdt/2017)"**

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa penyusunan tesis ini dapat terselesaikan bukan hanya dari kerja keras penulis sendiri, melainkan bantuan baik materiil maupun spiritual dari berbagai pihak. Untuk itu penulis menghaturkan rasa hormat dan terima kasih yang sangat dalam kepada:

1. Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Dr. Agussani, M.AP atas kesempatan dan fasilitas yang diberikan untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan program Pascasarjana Magister Kenotariatan ini.
2. Direktur Pascasarjana Magister Kenotariatan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Dr. Syaiful Bahri, M.AP.

3. Ketua Prodi Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Dr. Adi Mansar, SH M.Hum atas kesempatan menjadi mahasiswa Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara sekaligus dosen penguji I dalam penulisan tesis ini.
4. Terimakasih yang tak terhingga dan penghargaan yang setinggi-tingginya diucapkan kepada Bapak Dr. Alpi Sahari, SH., M.Hum selaku pembimbing I, dan Bapak Dr. Ahmad Fauzi, SH., M.Hum selaku pembimbing II, yang dengan penuh perhatian telah memberikan dorongan, bimbingan dan saran sehingga tesis ini selesai
5. Terima kasih yang tak terhingga dan penghargaan kepada Bapak Dr. H. Surya Perdana S.H., M.Hum selaku penguji II dan Dr. H. Ruslan, S.H., M.H selaku penguji 3, yang telah memberikan masukan dan arahan sehingga terselesaikan tesis ini.
6. Terima kasih juga disampaikan juga penghargaan kepada seluruh staf pengajar Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
7. Terimakasih juga kepada seluruh staf Birokrasi Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
8. Secara khusus dengan seluruh staf Birokrasi Pascasarjana Universitas rasa hormat dan penghargaan yang setinggi-tingginya diberikan terima kasih kepada ayahanda Andrew dan ibunda Safridah Siregar yang telah mengasuh dan mendidik dengan curahan kasih sayang dan telah

memberikan motivasi, dorongan, Doa yang tulus dan semangat juga kasih sayang kepada penulis selama menyelesaikan tesis ini. juga kepada kakanda Agustina Sari Devi yang telah memberikan dukungan dan motivasi hingga terselesaikannya tesis ini.

9. Rekan-rekan mahasiswa Program Pasca Sarjana Magister Kenotariatan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, khususnya Abangda Muhammad Haris, Dedy Anggara Siregar, Eka Abdul Jamil, Khairul Iman Amran, Kakanda Vivi Falini Tanjung dan Ana Fitria Sari Pinem, yang telah membantu penulis hingga tesis ini dapat selesai.

Akhirnya, tiada gading yang tak retak, retaknya gading karena alami, tiada orang yang tak bersalah, kecuali ilahi Robbi. Mohon maaf segala kesalahan selarna ini, begitupun disadari bahwa tesis ini jauh dari sempurna. Untuk itu, diharapkan ada masukan yang membangun untuk kesempumaannya. Terima kasih semua, tiada lain yang diucapkan selain kata semoga kiranya mendapat balasan dari Allah SWT dan mudah-mudahan semuanya selalu dalam lindungan-Nya, Amin.

Medan, 28 Februari 2019

Tamami Dirga Jeis

DAFTAR ISI

	Halaman
ABSTRAK	i
ABSTRACT	ii
KATA PENGANTAR.....	iii
DAFTAR ISI.....	vi
 BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Perumusan Masalah	10
C. Tujuan Penelitian	11
D. Manfaat Penelitian	11
1. Manfaat Teoritis.....	11
2. Manfaat Praktis..	11
E. Keaslian Penelitian.....	12
F. Kerangka Teori dan Konsepsi	14
1. Kerangka Teori.....	14
2. Kerangka Konsepsi..	26
G. Metode Penelitian.....	28
1. Spesifikasi Penelitian	29
2. Metode Pendekatan	30
3. Alat Pengumpul Data	30
4. Prosedur Pengambilan dan Pengumpulan Data	30
5. Analisis Data.	32

BAB II	AKIBAT HUKUM TERHADAP SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH GANDA DENGAN OBJEK YANG SAMA	
	A. Proses Terjadinya Sertifikat Ganda.....	34
	B. Faktor Penyebab Terjadinya Sertifikat Ganda	38
	C. Akibat Hukum Terhadap Sertifikat Hak Atas Tanah Ganda Dengan Objek Yang Sama	46
BAB III	PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH YANG SAH	
	A. Pendaftaran dan Sertifikat Hak Atas Tanah	50
	B. Manfaat Pendaftaran dan Sertifikat Hak Atas Tanah.....	55
	C. Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Sertifikat Hak Milik Atas Tanah.....	57
BAB IV	ANALISIS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 1820 K/Pdt/2017	
	A. Posisi Kasus	62
	B. Dasar Pertimbangan Hakim dalam Memutus Perkara Putusan Mahkamah Agung Nomor 1820 K/Pdt/2017	95
	C. Amar Putusan	100
	D. Implementasi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1820 K/ Pdt/2017	101
BAB V	KESIMPULAN DAN SARAN	
	A. Kesimpulan	105
	B. Saran	106
	DAFTAR PUSTAKA	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Makna dan nilai tanah yang dianggap sebagai salah satu yang memiliki nilai tinggi dan aset strategis serta istimewa mendorong setiap orang untuk memiliki, menjaga dan merawat tanahnya dengan baik, bila perlu mempertahankannya sekuat tenaga sampai titik darah penghabisan. Oleh karena itu, kepemilikan atas tanah adalah merupakan kebutuhan pokok dalam kehidupan manusia, baik sebagai tempat tinggal, kebutuhan lain maupun sebagai sumber penghasilan untuk memenuhi kebutuhan-kebutuhan hidup. Kepemilikan atas tanah dan jaminan negara terhadapnya sudah diatur dalam konstitusi negara Republik Indonesia, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disebut UUD 1945), yaitu “Bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.¹

Tanah menurut Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) adalah “permukaan bumi yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan hukum”. Pasal 4 ayat (2) UUPA menegaskan bahwa tanah-tanah yang dimaksud pada ayat (1) memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan sekedar

¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*, Jilid 1, Hukum Tanah Nasional, Djambatan, Jakarta, 2007, halaman.2

diperlukan untuk kepentingan langsung berhubungan dengan penggunaan tanah dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan yang lebih tinggi.²

Negara Kesatuan Republik Indonesia yang berdasarkan UUD 1945 memberikan jaminan dan perlindungan atas hak-hak warga negara, antara lain hak warga negara untuk mendapatkan, mempunyai, dan menikmati hak milik. Hal ini penting untuk dilakukan mengingat tanah merupakan salah satu permasalahan pokok di Indonesia. Untuk memberikan perlindungan dan menjamin kepastian hukum tersebut, pemerintah mengadakan pendaftaran hak atas tanah sebagaimana diatur oleh peraturan pemerintah. Lalu akan diterbitkan sertifikat hak atas tanah sebagai produk akhir dari pendaftaran tanah yang didalamnya memberi kepastian mengenai keadaan-keadaan dari tanah tersebut.³

Hak milik adalah salah satu hak tanah yang termasuk dalam kategori yang bersifat primer. Sebab hak milik merupakan hak primer yang paling utama, terkuat dan terpenuh, dibanding dengan hak-hak primer lainnya, seperti Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, atau hak-hak lainnya. Hal ini sesuai ketentuan Pasal 20 ayat (1) UUPA yang berbunyi sebagai berikut⁴ :“Hak Milik adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6. Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.”

Ketentuan Pasal 19 UUPA, maka akibat hukum dari pendaftaran tanah itu adalah berupa diberikannya surat tanda bukti hak yang lazim dikenal dengan

²Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan*, Prestasi Pustaka Jakarta, 2002, halaman 111

³ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, halaman 1.

⁴ Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007, halaman 64-65.

sebutan sertipikat tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat terhadap pemegangan hak atas tanah. Sertipikat tanah yang diberikan itu akan memberikan arti dan peranan bagi pemegang hak yang bersangkutan. Namun dalam praktek sekarang ini berkenaan dengan sertipikat tanah, tidak jarang telah terjadi terbit 2 (dua) atau lebih sertipikat tanah di atas sebidang tanah yang sama. Dua atau lebih sertipikat tanah yang terbit di atas tanah yang sama ini lazim dikenal dengan tumpang tindihnya (*overlapping*) sertipikat yang membawa akibat ketidakpastian hukum pemegang hak-hak atas tanah yang sangat tidak diharapkan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia.⁵

Pendaftaran tanah yang dilakukan secara sistematis sampai saat ini masih dianggap belum maksimal dan prosedural dalam masyarakat, walaupun sebelum dilakukan pengukuran oleh tim teknis telah dilakukan pematokan awal oleh para pemilik tanah. Tanah merupakan sumber kehidupan sekaligus aktifitas sehari-hari, oleh karena itu dibutuhkan pengakuan atas kepemilikan tanah melalui sertipikat.⁶

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Dasar Pokok-pokok Agraria disahkan pada tanggal 24 September 1960, (UUPA). Sejak diundangkan UUPA, berlakulah Hukum Agraria Nasional yang mencabut peraturan dan keputusan yang dibuat pada masa Pemerintahan Hindia Belanda, antara lain *Agrarische Wet Stb. 1870 No. 55* dan *Agrarische Besluit Stb. 1870 No. 118*. Tujuan diundangkan UUPA, sebagaimana yang dimuat dalam penjelasan umumnya yaitu :

⁵Bachtiar Effendie, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya*, Alumni, Bandung, 1993, halaman 73

⁶ Boedi Harsono, *Op.Cit.*, halaman 25.

1. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional, yang akan merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebagahagian dan keadilan bagi negara dan rakyat, terutama rakyat tani, dalam rangka masyarakat adil dan makmur;
2. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan hukum pertanahan;
3. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

Sesuai dengan Pasal 19 UUPA dijelaskan bahwa adanya kewajiban yang harus dijalankan oleh pemerintah sebagai instansi tertinggi untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum kepada pemilik tanah dalam hal letak, batas-batas, serta luas tanah, status tanah, objek yang berhak atas tanah serta pemberian surat tanda bukti hak berupa sertipikat. Berdasarkan ketentuan Pasal 19 UUPA tersebut, maka hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan termasuk peralihan dan hapusnya hak serta kewajiban yang harus dilaksanakan bagi pemegang hak-hak tersebut untuk mendaftarkan tanah yang dimilikinya agar dapat memperoleh kepastian hukum sebagai pemilik hak, sehingga pemilik hak tersebut mengetahui secara jelas tentang keadaan, letak, batas-batas serta luas tanah yang dimilikinya.⁷ Untuk itu jelas pemberian atau penetapan hak atas tanah hanya dapat dilakukan oleh negara melalui pemerintah (dalam hal ini dilakukan oleh instansi Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia), untuk itu pemberian jaminan kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya merupakan salah satu tujuan

⁷ Mhd.Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Edisi Revisi, Mandar Maju, Bandung, 2010, halaman 5

pokok UUPA yang sudah tidak bisa di tawar lagi, sehingga undang-undang mengintruksikan kepada pemerintah untuk mengadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia yang bersifat *rechtskadaster* yang bertujuan menjamin kepastian hukum dan kepastian haknya. Dengan demikian diberikan kewenangan kepada pemegang hak atas tanah untuk memanfaatkan tanah tersebut sesuai dengan peruntukannya. Namun pada kenyataannya, sehingga saat ini pelaksanaan pendaftaran tanah belum dapat diwujudkan sepenuhnya, bahkan disebutkan jumlah bidang tanah yang sudah didaftarkan baru sekitar 31 % dari 85 juta bidang tanah di Indonesia.⁸

Pendaftaran tanah merupakan prasyarat dalam upaya menata dan mengatur peruntukan, penguasaan, pemilikan dan penggunaan tanah termasuk untuk mengatasi berbagai masalah pertanahan. Pendaftaran tanah ditunjuk untuk memberikan kepastian hak dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dengan pembuktian sertifikat tanah, sebagai instrumen untuk penataan penguasaan dan pemilikan tanah serta sebagai instrumen pengendali dalam penggunaan dan pemanfaatan tanah. Pendaftaran hak-hak atas tanah merupakan jaminan dari negara, dan merupakan suatu instrumen penting untuk perlindungan pemilikan tanah. Pendaftaran tanah bersifat *rechtkadaster* yang meliputi kegiatan; 1) pengukuran, pemetaan, dan pembukuan tanah; 2) pendaftaran hak-hak tersebut; 3) pemberian sertifikat hak atas tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.⁹

Berdasarkan ketentuan Pasal 19 UUPA, maka akibat hukum dari pendaftaran tanah itu adalah berupa diberikannya surat tanda bukti hak yang

⁸ *Ibid.*, halaman 5

⁹ J.B Daliyo dan kawan-kawan, *Hukum Agraria I*, Prehallindo, Jakarta 2001, halaman 80.

lazim dikenal dengan sebutan sertipikat tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat terhadap pemegangan hak atas tanah. Sertipikat tanah yang diberikan itu akan memberikan arti dan peranan bagi pemegang hak yang bersangkutan.

Berkenaan dengan sertipikat tanah dalam praktek saat ini, tidak jarang telah terjadi terbit 2 (dua) atau lebih sertipikat tanah di atas sebidang tanah yang sama. Dua atau lebih sertipikat tanah yang terbit di atas tanah yang sama ini lazim dikenal dengan tumpang tindihnya (*overlapping*) sertipikat yang membawa akibat ketidakpastian hukum pemegang hak-hak atas tanah yang sangat tidak diharapkan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia.¹⁰

Berkaitan dengan tanah, terdapat beberapa hak atas tanah. Menurut UUPA, menjelaskan bahwa hak atas tanah sebagai hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan dan hak-hak lain akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara, yaitu meliputi hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian diatur untuk membatasi sifat-sifat yang bertentangan dengan UUPA dan diusahakan hapusnya di dalam waktu yang singkat. Dari hak-hak atas tanah tersebut tidak menutup kemungkinan timbul berbagai masalah, seperti masalah batas atau tanda pemilikan tanah. Hal ini kadang menimbulkan ketegangan diantara para pihak yang berselisih, bahkan mungkin juga bisa memicu suatu tindak kriminal dengan alasan ingin mempertahankan apa yang diyakini menjadi

¹⁰Bachtiar Effendie, *Op.Cit.*, halaman 73.

hak miliknya. Disamping itu, terdapat juga suatu masalah yang berkaitan dengan pengendalian penerbitan sertipikat tanah, yaitu sertipikat ganda dan gagalnya pemisahan dari sertipikat induk.¹¹

Sertipikat ganda dapat terjadi, akibat kesalahan dalam hal penunjukan batas tanah oleh pemohon atau pemilik sendiri sewaktu petugas Kantor Pertanahan melakukan pengukuran. Batas yang ditunjukkan oleh pemohon atau pemilik, secara sengaja atau tidak sengaja, adalah keliru sehingga surat ukur atau gambar situasinya menggambarkan keadaan batas-batas yang bukan sebenarnya atau sebagian, karena sebelumnya di lokasi yang sama telah diterbitkan sertipikat, akibatnya terdapat lebih dari satu sertipikat yang diterbitkan. Gagalnya pemisahan dari sertipikat induk dapat terjadi karena dalam pendataan yang dilakukan oleh petugas Kantor Pertanahan, induk tanah yang sudah terbagi-bagi tetap dihitung dan dijumlah dengan tanah yang sudah terbagi-bagi tersebut sehingga luas tanah menjadi bertambah.¹²

Apapun sebab dari adanya “sertipikat ganda” telah menimbulkan kerugian dari “pihak” yang seharusnya mendapatkan kepastian hukum dan perlindungan. Hal ini dikarenakan tanah memiliki nilai ekonomis yang cukup tinggi dan merupakan simbol eksistensi dan status sosial di tengah masyarakat.¹³ Oleh karena itu, tidak cukup suatu “sengketa sertipikat ganda” hanya diakhiri dengan memberikan “sertipikat yang sesungguhnya” pada yang berhak saja. Namun, juga perlu ada pemulihan dari pihak yang mengeluarkan sertipikat tersebut dalam

¹¹Tito Inneka Widyawati, Pengendalian Penerbitan Sertifikat Tanah Hak Milik Pada Kantor Pertanahan Kota Tangerang, *Jurnal STISIP YUPPEN TEK Tangerang*, Vol. 13 No. 2 tahun 2016, halaman 270.

¹²*Ibid*

¹³Bernhard Limbong, *Konflik Pertanahan*, Margareta Pustaka, Jakarta, 2012, halaman ii.

bentuk “tanggung jawab hukum”. Apalagi jika munculnya sertipikat ganda ini lahir dari adanya “kesengajaan” dari oknum Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya disebut BPN).

Lahirnya sertipikat ganda, tidak lepas dari tindakan pejabat Kantor Pertanahan itu sendiri, seperti membatalkan sebuah sertipikat lama dan menerbitkan sertipikat yang baru untuk dan atas nama orang lain tanpa sepengetahuan pemilik yang namanya tercantum dalam sertipikat tanah yang lama. Bahkan penerbitan sertipikat yang baru dilakukan oleh pejabat Kantor Pertanahan tanpa prosedur hukum.¹⁴

Penerbitan sertipikat hak atas tanah yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan berupa sertipikat tanah hak milik yang melibatkan pihak pemohon, para pemilik tanah yang bersebelahan, pamong desa dan pihak instansi yang terkait untuk memperoleh penjelasan mengenai surat-surat sebagai alas hak yang berhubungan dengan permohonan sertipikat, sehingga penjelasan dari pihak terkait memiliki peluang untuk timbul sertipikat cacat hukum.¹⁵ Sertipikat hak atas tanah sebagai alat bukti surat belum dapat memenuhi keinginan masyarakat, karena dalam prosesnya sering terjadi sengketa/konflik dalam hal menentukan siapakah yang berhak atas objek tanah tersebut. Proses penyelesaian sengketa/konflik tanah memerlukan waktu yang cukup lama apabila tidak dapat diselesaikan melalui jalur mediasi antara para pihak yang bersengketa dan Kantor

¹⁴ Ardian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, halaman 10-11.

¹⁵ Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan III-Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah dan Seri Hukum Pertanahan IV-Pengadaan Tanah Instansi Pemerintah*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2003, halaman 18

Pertanahan selaku mediator.¹⁶ Tidak jarang sengketa tanah berakhir pada perkara di meja hijau (pengadilan). Dalam prakteknya, penerbitan sertipikat hak atas tanah masih terdapat ketidakpastian hukum dalam melindungi objek (tanah) dan subjek (hak perorangan/badan hukum) dari sertipikat hak atas tanah tersebut. Pada umumnya sengketa/konflik yang terjadi dan diketahui setelah terjadi penerbitan sertipikat ganda di masyarakat.

Permasalahan tanah sejak dahulu merupakan persoalan hukum yang pelik dan kompleks serta mempunyai dimensi yang luas baik di negara maju maupun berkembang, sehingga tidak mudah untuk diselesaikan dengan cepat.¹⁷

Sebagai contoh mengenai sertipikat ganda dapat dijumpai dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1820 K/Pdt/2017, dalam perkara tersebut diketahui bahwa Ny.YY (penggugat) telah memiliki sebidang tanah dan bangunan beserta turutannya, Sertipikat (tanda bukti hak) buku tanah. Desa Pananjung sekarang Desa Pangandaran, Hak Milik Nomor 535, Gambar Situasi (GS) Nomor 1452, Tahun 1980. Tanggal 10-7-1980, blok Prapat luas 525 M².

Penggugat dalam perkara ini merasa dirugikan dengan terbitnya sertipikat baru atas nama kepemilikan Tuan TAPT, dengan SHM (sertipikat hak milik) Nomor 739/ Desa Pangandaran, tanggal 16 Desember 1994, Gambar Situasi (GS) Nomor 6138/1994. Sehingga merasa haknya terabaikan Ny.YY (penggugat) mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Ciamis, kepada Tuan TAPT sebagai tergugat.

¹⁶Syahrial Abbas, *Mediasi Dalam Perspektif Hukum Syari'ah, Hukum Adat, Hukum Nasional*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2009, halaman.2

¹⁷Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak atas Tanah di Indonesia*, Arloka, Surabaya, 2003, halaman 25

Pengadilan Negeri Ciamis dalam perkara ini menolak gugatan penggugat, sehingga Ny.YY (penggugat) mengajukan keberatan dengan melakukan upaya hukum Banding di Pengadilan Tinggi Bandung, dalam amar putusannya Pengadilan Tinggi Bandung menerima permohonan banding dari pembanding semula penggugat dan membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Ciamis dengan Nomor 16/Pdt.G/2015/PN.Cms tanggal 10 maret 2016. Alasan Mahkamah Agung menolak Tuan TAPT, disebabkan Gugatan yang diajukan Tuan TAPT tidak berdasarkan bukti yang kuat dan meyakinkan, tidak didasari oleh fakta-fakta hukum yang sebenarnya dan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga gugatan ini cenderung mengada-ada.

Berdasarkan uraian latar belakang di atas maka penulis tertarik untuk meneliti dan menyusun dalam sebuah penulisan hukum dengan judul **“Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertipikat Hak Atas Tanah Ganda Yang Dikeluarkan Oleh Kantor Pertanahan Nasional dalam Objek yang Sama (Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 1820 K/Pdt/2017)”**.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian di atas, maka ditemukan perumusan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana akibat hukum terhadap sertipikat hak atas tanah ganda dengan objek yang sama?
2. Bagaimana perlindungan hukum bagi pemegang sertipikat hak atas tanah ?
3. Bagaimana analisis putusan Mahkamah Agung Nomor 1820 K/Pdt/2017 ?

C. Tujuan Penelitian

Adapun yang menjadi tujuan penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui akibat hukum terhadap sertipikat hak atas tanah ganda dengan objek yang sama.
2. Untuk mengetahui perlindungan hukum bagi pemegang sertipikat hak atas tanah.
3. Untuk mengetahui analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 1820 K/Pdt/2017.

D. Manfaat Penelitian

Tujuan dan manfaat penelitian merupakan suatu rangkaian yang hendak dicapai bersama, dengan demikian dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangsih pemikiran di bidang ilmu pengetahuan yang akan mengembangkan disiplin ilmu,¹⁸ mengenai sertipikat/hak atas tanah ganda yang dikeluarkan Kantor Pertanahan Nasional oleh pengadilan.

2. Manfaat Praktis

Berdasarkan hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi pemikiran bagi mahasiswa, praktisi hukum, dan masyarakat, utamanya yang berhubungan dengan sertipikat/ hak atas tanah ganda, untuk mengambil langkah dan solusi atau jalan keluar yang terbaik dan tepat dalam upaya menyelesaikan

¹⁸ Program Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. *Pedoman Proposal dan Tesis*. Medan. 2011, halaman 8.

masalah sertipikat ganda yang dikeluarkan Kantor Pertanahan Nasional oleh pengadilan.

E. Keaslian Penelitian

Berdasarkan penelusuran yang dilakukan di Perpustakaan fakultas hukum program studi kenotariatan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Medan dan beberapa perguruan tinggi di Indonesia baik fisik maupun *online* berkaitan dengan judul tesis Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertipikat Hak Atas Tanah Ganda Yang Dikeluarkan Oleh Kantor Pertanahan Nasional dalam Objek yang Sama (Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 1820 K/Pdt/2017), belum pernah dilakukan, namun ada beberapa penelitian terkait sertipikat ganda, antara lain :

1. Tesis, Aminagia Femindonta. SH, NPM. 067011017, Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara tahun 2008. Judul Penelitian “Kajian Yuridis atas Keberadaan Sertipikat Ganda dan Sertipikat Palsu Penelitian Di Kantor Pertanahan Kota Medan”.

Adapun perumusan masalah dalam penelitian ini :

- a. Apa faktor penyebab terjadinya sertipikat ganda dan sertipikat palsu ?
 - b. Bagaimanakah akibat hukum terjadinya sertipikat ganda dan sertipikat palsu?
 - c. Bagaimanakah upaya hukum dari kantor pertanahan jika terjadi sertipikat ganda dan sertipikat palsu atas tanah di masyarakat ?
2. Tesis, Feranita Barus, SH, NPM. 137011049, Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara tahun 2016. Judul Penelitian “Perlindungan Kepemilikan Tanah Dari Gugatan Pemilik Sertipikat Terlama

Atas Dasar Jual Beli Tanah Yang Bersertipikat Studi Putusan Pengadilan Nomor 30/Pdt.G/2009/PN.KBJ

Adapun perumusan masalah dalam penelitian ini :

- a. Apa penyebab timbulnya sengketa pertanahan terhadap kepemilikan hak atas tanah yang diperoleh melalui jual beli kemudian digugat oleh pemilik sertipikat terlama ?
 - b. Bagaimanakah kepastian hukum sertipikat hak milik atas tanah yang diperoleh melalui jual beli kemudian digugat oleh pemilik sertipikat terlama?
 - c. Bagaimanakah perlindungan kepemilikan tanah dari gugatan pemilik sertipikat terlama atas dasar jual-beli tanah yang bersertipikat studi Putusan Pengadilan No : 30/Pdt.G/2009/PN.Kbj?
3. Tesis, Yani Rozita, NPM 1320020015, Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Tahun 2015, Judul Penelitian “Analisis Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sah Atas Penerbitan Sertipikat Hak Milik Ganda Di Kota Pematang Siantar (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 95/PK/TUN/2013)”

Adapun perumusan masalah dalam penelitian ini :

- a. Bagaimana perlindungan hukum bagi pemegang sah atas penerbitan Sertipikat Hak Milik Ganda di Kota Pematang Siantar ?
- b. Bagaimana akibat hukum bagi pemegang sah atas penerbitan Sertipikat Hak Milik Ganda dan upaya pencegahan yang dilakukan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Pematang Siantar ?

- c. Bagaimana pertimbangan hakim dalam memutuskan sengketa sertipikat ganda di Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) medan secara internal dan eksternal ?

Penelitian tesis yang berjudul Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertipikat Hak Atas Tanah Ganda Yang Dikeluarkan Oleh Kantor Pertanahan Nasional dalam Objek yang Sama (Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 1820 K/Pdt/2017), orisinil belum pernah dilakukan/ dipublikasikan dengan topik, judul dan permasalahannya yang sama. Jikapun ada topik dan judul yang sama, namun perumusan masalah yang diangkat berbeda. Sesuai dengan asas-asas keilmuan yaitu jujur, rasional, objektif, dan terbuka, maka penelitian ini asli karya ilmiah penulis sendiri. Penelitian ini dapat dipertanggungjawabkan keaslian dan kebenarannya secara ilmiah.

F. Kerangka Teori dan Konsepsi

1. Kerangka Teori

Teori berguna untuk menerangkan atau menjelaskan mengapa gejala spesifik atas proses tertentu terjadi dan suatu teori harus diuji dengan menghadapkannya pada fakta-fakta yang dapat menunjukkan ketidakbenarannya.¹⁹ Konsep teori menurut M. Solly Lubis ialah kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat, mengenai suatu kasus ataupun permasalahan (*problem*) yang bagi si pembaca menjadi bahan perbandingan, pegangan teori, yang mungkin ia setuju ataupun tidak disetujuinya, ini merupakan masukan eksternal bagi penelitian.²⁰

¹⁹ M. Hasyim, *Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial*, FE-UI, Jakarta, 1996, halaman 203.

²⁰ M. Solly Lubis, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Mandar Maju, Bandung, 1994, halaman 80.

Pengertian teori itu sendiri adalah serangkaian proposisi atau keterangan yang saling berhubungan dengan dan tersusun dalam sistem deduksi yang mengemukakan suatu penjelasan atas segala sesuatu gejala. Jadi teori adalah seperangkat proposisi yang berisi konsep abstrak atau konsep yang sudah didefinisikan dan saling berhubungan antar variabel, sehingga menghasilkan pandangan sistematis dari fenomena yang digambarkan oleh suatu variabel dengan variabel lainnya dan menjelaskan bagaimana hubungan antar variabel tersebut.²¹

Fungsi teori dalam penelitian adalah untuk mensistematisasikan penemuan-penemuan penelitian, membuat ramalan atau prediksi atas dasar penemuan dan menyajikan penjelasan yang dalam hal ini untuk menjawab pertanyaan. Artinya teori merupakan suatu penjelasan rasional yang berkesesuaian dengan objek yang dijelaskan dan harus didukung oleh fakta empiris untuk dapat dinyatakan benar.²²

Peter Mahmud Marzuki mengatakan bahwa penelitian hukum dilakukan untuk menghasilkan argumentasi, teori, atau konsep baru sebagai preskripsi dalam menyelesaikan masalah yang dihadapi.²³ Teori hukum yang digunakan sebagai pisau analisis dalam tesis tentang Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertipikat Hak Atas Tanah Ganda Yang Dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Nasional dalam Objek yang Sama (Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 1820 K/Pdt/2017) ini adalah teori perlindungan, dan teori kepastian hukum, yakni teori yang menjelaskan bahwa suatu pendaftaran tanah harus mempunyai

²¹Maria S.W. Sumardjono, *Pedoman, Pembuatan Usulan Penelitian*, Gramedia, Yogyakarta, 1989, halaman 12-13.

²²M. Solly Lubis, *Op Cit*, halaman 17.

²³Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media, Jakarta, 2010, halaman 35.

kekuatan hukum yang pasti dengan segala akibatnya dapat dipertanggungjawabkan menurut hukum.

Berkaitan dengan hal tersebut, maka berikut peneliti akan mengemukakan beberapa teori yang berkaitan dengan tema penelitian guna sebagai pisau analisis ini sebagai berikut :

1) Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum tersebut dalam masyarakat dibutuhkan demi tegaknya ketertiban dan keadilan. Ketidakpastian hukum akan menimbulkan kekacauan dalam kehidupan masyarakat, dan setiap anggota masyarakat akan saling berbuat sesuka hati serta bertindak main hakim sendiri. Keberadaan seperti ini menjadikan kehidupan berada dalam suasana kekacauan sosial.²⁴

Tuntutan kehidupan semakin kompleks dan modern tersebut memaksa setiap individu dalam masyarakat mau tidak mau, suka tidak suka menginginkan adanya kepastian, terutama kepastian hukum, sehingga setiap individu dapat menentukan hak dan kewajiban dengan jelas dan terstruktur.²⁵

Tugas kaidah-kaidah hukum adalah untuk menjamin adanya kepastian hukum. Dengan adanya pemahaman kaidah-kaidah hukum tersebut, masyarakat sungguh-sungguh menyadari bahwa kehidupan bersama akan tertib apabila terwujud kepastian dalam hubungan antara sesama manusia.²⁶ Kepastian hukum merupakan perlindungan yustisiabel terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan

²⁴M. Yahya Harahap, *Pembahasan, Permasalahan dan Penerapan KUHAP*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, halaman 76.

²⁵Moh. Mahfud MD, *Membangun Politik Hukum, Menegakkan Konstitusi*, Jakarta, LP3S, 2006, halaman 63.

²⁶Sudarsono, *Pengantar Ilmu Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, 1995, halaman 49-50.

tertentu. Masyarakat mengharapkan adanya kepastian hukum, karena dengan adanya kepastian hukum masyarakat akan lebih tertib. Hukum bertugas menciptakan kepastian hukum karena bertujuan ketertiban masyarakat.²⁷

Menurut Radbruch dalam Theo Huijbers, Hubungan antara keadilan dan kepastian hukum perlu diperhatikan. Oleh sebab kepastian hukum harus dijaga demi keamanan dalam negara, maka hukum positif selalu harus ditaati, pun pula kalau isinya kurang adil, atau juga kurang sesuai dengan tujuan hukum. Tetapi terdapat kekecualian, yakni bilamana pertentangan antara isi tata hukum dan keadilan menjadi begitu besar, sehingga tata hukum itu nampak tidak adil pada saat itu tata hukum itu boleh dilepaskan.²⁸

Menurut Soerjono Soekanto, wujud dari kepastian hukum adalah peraturan-peraturan dari pemerintah pusat yang berlaku umum diseluruh wilayah negara. Kemungkinan lain adalah peraturan tersebut berlaku umum, tetapi bagi golongan tertentu dapat pula peraturan setempat, yaitu peraturan yang dibuat oleh penguasa setempat yang hanya berlaku didaerahnya saja.²⁹

Teori kepastian hukum menurut Van Apeldoorn adalah dapat ditentukan hukum apa yang berlaku untuk masalah-masalah yang kongkret. Dengan dapat ditentukannya peraturan hukum untuk masalah-masalah yang kongkret, pihak-pihak yang berperkara sudah dapat mengetahui sejak awal ketentuan-ketentuan apakah yang akan dipergunakan dalam penyelesaian sengketa tersebut. Kemudian

²⁷Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Liberty, Yogyakarta, 1988, halaman 58.

²⁸Theo Huijbers, *Filsafat Hukum Dalam Lintasan Sejarah*, Kanisius, Jakarta, 1982, halaman 163.

²⁹Soerjono Soekanto, *Beberapa Masalah Hukum dalam Kerangka Pembangunan di Indonesia*, UI Press, Jakarta, 2006, halaman. 155.

kepastian hukum berarti perlindungan hukum.³⁰ Adapun Teori kepastian hukum mengandung 2 (dua) pengertian yaitu³¹ :

- a. Adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan;
- b. Berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan hukum yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu. Kepastian hukum bukan hanya berupa pasal-pasal dalam undang-undang melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim antara putusan hakim yang stau dengan putusan hakim lainnya untuk kasus yang serupa yang telah diputuskan.

Arti penting kepastian hukum menurut Soedikno Mertokusumo bahwa masyarakat mengharapkan adanya kepastian hukum karena dengan adanya kepastian hukum, masyarakat akan lebih tertib. Hukum bertugas menciptakan kepastian hukum karena bertujuan untuk ketertiban masyarakat. Tanpa kepastian hukum, orang tidak tahu apa yang harus diperbuatnya sehingga akhirnya timbul keresahan. Tetapi jika terlalu menitik beratkan pada kepastian hukum dan ketat menaati peraturan hukum, maka akibatnya akan kaku serta menimbulkan rasa tidak adil. Apapun yang terjadi peraturannya tetap demikian, sehingga harus ditaati dan dilaksanakan. Undang-Undang itu sering terasa kejam apabila dilaksanakan secara ketat.³²

³⁰Peter Mahmud Marzuki, *Op.Cit.*, halaman 60.

³¹*Ibid*, halaman 158.

³² Sudikno Metrokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta 2006, halaman.136.

Ketentuan Pasal 19 UUPA disebutkan bahwa: “Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah”. Tujuan dari pendaftaran tanah itu secara lebih rinci disebutkan dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP. No. 24 Tahun 1997), yang menyatakan bahwa:

1. 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.
2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang- bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.³³

Pasal 4 ayat (1) PP No. 24 tahun 1997 dinyatakan bahwa untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf (a) kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertipikat hak atas tanah”. Pasal 4 ayat (1) dapat diartikan bahwa dengan diterbitkannya sertipikat hak atas tanah, akan berguna sebagai alat bukti kepemilikan suatu hak atas tanah bagi pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Sertipikat sebagai tanda bukti kepemilikan tanah di Indonesia bersifat kuat bukan mutlak. Pengertian

³³Iwan Permadi, Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Tanah Bersertifikat Ganda Dengan Cara Itikad Baik Demi Kepastian Hukum . *Yustisia*. Vol. 5 No. 2 Mei - Agustus 2016, halaman 453-454

sertipikat berasal dari bahasa Inggris “*certificate*” yang berarti ijazah atau Surat Keterangan yang dibuat oleh Pejabat tertentu. Dengan pemberian surat keterangan berarti pejabat yang bersangkutan telah memberikan status tentang keadaan seseorang. Istilah “Sertipikat Tanah” dalam bahasa Indonesia diartikan sebagai surat keterangan tanda bukti pemegang hak atas tanah dan berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.³⁴

Pihak yang mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai bidang tanah yang sama yaitu terdapat 2 (dua) sertifikat tanah yang tumpang tindih (*overlapping*) sertipikat sehingga membawa ketidakpastian hukum pemegang hak atas tanah mengakibatkan sertipikat dapat dibatalkan karena mengalami cacat hukum administrasi di dalam penerbitannya. Demikian supaya terciptanya kepastian hukum, apakah dengan pendaftaran tanah akan mendapatkan jaminan kepastian hukum, faktor apa saja yang menjadi kendala dan bagaimana solusi penyelesaian dibatalkan Keputusan Tata Usaha Negara (selanjutnya disebut KTUN) dengan tindak lanjut pembatalan melalui BPN supaya mendapatkan jaminan kepastian hukum.³⁵

Teori kepastian hukum sebagaimana dikemukakan di atas, merangkai kerangka pemikiran mengenai kepastian hukum hak atas tanah ditentukan oleh berfungsinya 3 (tiga) hal, yaitu: a. Substansi Hukum, terdiri dari tujuan, sistem dan tata laksana pendaftaran tanah; b. Struktur Hukum, terdiri dari aparat pertanahan dan lembaga penguji kepastian hukum, bahkan juga lembaga

³⁴ *Ibid*, halamnan 454

³⁵Yuyun Mintaraningrum, Aspek Kepastian Hukum Dalam Penerbitan Sertifikat Hak Tanah (Analisis Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor Putusan PTUN Nomor 24/G/TUN/2000/PTUN.Smg), *Jurnal Repertorium*, Volume II No. 2 Juli - Desember 2015, halaman 106-107

pemerintah terkait; c. Kultur hukum, terdiri dari kesadaran hukum masyarakat dan realitas sosial.³⁶

2) Teori Perlindungan Hukum

Hukum diciptakan sebagai suatu sarana untuk mengatur hak dan kewajiban subjek hukum, agar subjek hukum dapat menjalankan kewajibannya dan mendapatkan haknya secara wajar. Selain itu fungsi hukum sebagai instrumen perlindungan bagi subjek hukum. Dalam praktek pengembangan hukum di Indonesia, sering kali subjek hukum mengalami suatu hal yang seharusnya dia dilindungi oleh hukum, tetapi karena keterbatasannya malah dia dirugikan oleh subjek hukum lain baik berupa penipuan ataupun perbuatan melawan hukum.

Oleh karena itu diperlukan suatu instrumen dari pemerintah dalam rangka ‘*stuuren*’ atau pengendalian oleh pemerintah agar subjek hukum itu tidak dirugikan dan mendapat perlindungan hukum. Dalam teori perlindungan hukum, menurut Hadjon ada dua hal dalam perlindungan hukum, yaitu :
Perlindungan hukum preventif dan perlindungan represif.

a) Perlindungan hukum yang preventif

Perlindungan hukum ini memberikan kesempatan kepada rakyat untuk mengajukan keberatan (*inspraak*) atas pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintahan mendapat bentuk yang definitif.

b) Perlindungan hukum represif.

Menurut Satjipto Rahardjo perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan orang lain

³⁶ Muchtar Wahid, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah; Suatu Analisis dengan Pendekatan Terpadu Secara Normatif dan Sosilogis*. Penerbit Republik, Jakarta, 2008, halaman 115

dan perlindungan yang diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.³⁷

Perlindungan hukum represif merupakan perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran.³⁸

Menurut Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, perlindungan hukum adalah upaya atau bentuk pelayanan yang diberikan oleh hukum kepada subjek hukum serta hal-hal yang menjadi objek yang dilindungi.³⁹ Teori perlindungan hukum merupakan teori yang mengkaji dan menganalisis tentang wujud dan bentuk atau tujuan perlindungan, subjek hukum yang dilindungi serta objek perlindungan yang diberikan oleh hukum kepada subjeknya.

Unsur-unsur yang tercantum dalam defenisi teori perlindungan hukum meliputi :

- a) Adanya wujud atau bentuk perlindungan atau tujuan perlindungan;
- b) Subjek hukum; dan
- c) Objek perlindungan hukum.⁴⁰

Menurut Andi Hamzah, perlindungan hukum diartikan sebagai daya upaya yang dilakukan secara sadar oleh setiap orang maupun lembaga pemerintah, swasta yang bertujuan mengusahakan pengamanan, penguasaan dan pemenuhan kesejahteraan hidup sesuai dengan hak-hak asasi yang ada. Makna tersebut tidak terlepas dari fungsi hukum itu sendiri, yaitu melindungi kepentingan manusia.

³⁷ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, halaman 54.

³⁸ Muchsin, *Op.Cit.*, halaman. 14.

³⁹ Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis Dan Disertasi*, Raja Grafindo Persada, Edisi 1, Cetakan Pertama, Jakarta, 2013, halaman 262.

⁴⁰ *Ibid*, halaman 263.

Dengan kata lain hukum memberikan perlindungan kepada manusia dalam memenuhi berbagai macam kepentingannya, dengan syarat manusia juga harus melindungi kepentingan orang lain.⁴¹

Bila terjadi sengketa terhadap bidang tanah, maka oleh pemilik tanah, sertipikat yang ditangganyalah yang digunakan untuk membuktikan bahwa tanah itu miliknya. Surat tanda bukti hak atau sertipikat tanah itu dapat berfungsi menciptakan tertib hukum pertanahan serta membantu mengaktifkan kegiatan perekonomian rakyat (misalnya apabila sertipikat tersebut digunakan sebagai jaminan). Sebab yang namanya sertipikat hak adalah tanda bukti atas tanah yang telah terdaftar oleh badan resmi yang sah dilakukan oleh negara atas dasar undang-undang.⁴²

Penerbitan sertipikat ini, menandakan telah ada pendaftaran tanah yang dilakukan, hanya saja, dalam praktek, penerbitan sertipikat tanah masih dapat dipertanyakan keefektifannya dalam memberikan kepastian dan perlindungan hukum, apakah sertipikat benar-benar melindungi hak (subjek) atau tanahnya (objek) atau hanya bukti fisik sertipikatnya saja, karena sering terjadi ketika dibawa ke Pengadilan, dapat saja diakui secara formal sertipikatnya, tetapi tidak melindungi subjek dan objeknya. Peradilan Tata Usaha Negara dapat saja menolak menyatakan untuk membatalkan sertipikat tanah, tetapi peradilan umum berhak juga untuk menyatakan bahwa orang yang terdaftar namanya dalam sertipikat tidak berhak atas tanah yang disengketakan.⁴³

⁴¹Irwan Darwis, “perlindungan dan Penegakan Hukum”, Melalui www.irwankaimoto.blogspot.com Diakses pada tanggal 27 Juli 2018, Pukul 17.00 WIB

⁴²Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Op.Cit.*, halaman. 205

⁴³*Ibid.*, halaman 207

Pendaftaran tanah bertujuan 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, untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan, termasuk pemerintah agar dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan-perbuatan hukum sehubungan dengan tanah dan rumah susun, dan untuk dapat terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.⁴⁴

3) Teori keadilan

Masalah hubungan antara keadilan dan hukum positif jadi pusat perhatian para ahli fikir Yunani, sama halnya dengan pemikiran tentang hukum pada saat tersebut.⁴⁵ Di bawah ini akan diuraikan beberapa pemikiran dalam konteks keadilan dalam hukum yaitu teori Plato, Aristoteles, Thomas Aquinas dan John Rawls. Plato dan Aristoteles dipilih mewakili dari pemikiran masa klasik yang meletakkan dasar bagi keadilan, Thomas Aquinas menjelaskan bertolak dari ide-ide dasar filsafat Aristoteles, sedangkan John Rawls mewakili dari pemikiran masa modern yang menegaskan dengan cara memetakan dua arus utama pemikiran keadilan di atas.⁴⁶

Padangan Aristoteles tentang keadilan didapatkan dalam karyanya *Nichomachean Ethics*, *Politics* dan *Rethoric*. Buku ini sepenuhnya ditujukan bagi keadilan yang berdasarkan filsafat hukum Aristoteles, meskipun dianggap sebagai

⁴⁴Ali Chomzah, *Hukum Pertanahan, Seri Hukum Pertanahan I-Pemberian Hak Atas Tanah Negara dan Seri Hukum Pertanahan II- Sertipikat dan Permasalahannya*. Prestasi Pustaka, Jakarta, 2002, halaman 6-7

⁴⁵W. Friedmann, *Teori dan Filsafat Hukum*, Rajawali Press, Jakarta, 1990, halaman 6

⁴⁶*Ibid*

inti dari filsafat hukumnya, karena hukum hanya bisa ditetapkan dalam kaitannya dengan keadilan.⁴⁷

Keadilan merupakan sesuatu yang abstrak, berada dalam dunia *sollen* tumbuh secara filsafati dalam alam hayal manusia, namun tidak bisa diingkari bahwa semua orang mendambakan keadilan⁴⁸ Keadilan menurut pandangan Aristoteles dibagi ke dalam dua macam keadilan, yaitu keadilan “*distributief*” dan keadilan “*communtatief*”. Keadilan distributif ialah keadilan yang memberikan kepada tiap orang porsi menurut prestasinya. Keadilan *communtatief* memberikan sama banyaknya kepada setiap orang tanpa membeda-bedakan prestasinya dalam hal ini berkaitan dengan peranan tukar-menukar barang dan jasa.⁴⁹

Keadilan distributif menurut Aristoteles berfokus pada distribusi, honor, kelayakan, kekayaan dan barang-barang lain yang sama-sama bisa didapatkan dalam masyarakat. Dengan mengenyampingkan “pembuktian” matematis, jelaslah bahwa apa yang ada di benak Aristoteles ialah distribusi kekayaan dan barang berharga lain berdasarkan nilai yang berlaku di kalangan warga. Distribusi yang adil boleh jadi merupakan distribusi yang sesuai dengan nilai kebajikannya, yakni nilainya bagi masyarakat.⁵⁰

Pengaturan hak-hak atas tanah bertujuan untuk menciptakan keadilan, kepastian hak atas tanah, dan kesederhanaan hak atas tanah. Arahannya dari

⁴⁷Carl Joachim Friedrich, *Filsafat Hukum Perspektif Historis*, Nuansa dan Nusa Media, Bandung, 2004, halaman 24

⁴⁸Bahder Johan Nasution, *Hukum dan Keadilan*, Mandar Maju, Bandung, 2015, halaman. 174.

⁴⁹L.J. Van Apeldoorn, *Pengantar Ilmu Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1996, halaman 11-12

⁵⁰Carl Joachim Friedrich, *Op.Cit.*, halaman 25

pengaturan itu adalah bahwa semua hak atas tanah harus dilaksanakan untuk mencapai keadilan sosial dan keadilan ekologis.⁵¹

2. Kerangka Konsepsi

Konsepsi berasal dari bahas latin *Conceptus* yang memiliki arti sebagai kegiatan atau proses berfikir, daya berfikir khususnya penalaran dan pertimbangan. Konsepsi adalah suatu bagian terpenting dari teori, peranan konsepsi dalam penelitian ini untuk menggabungkan teori dengan observasi, antara abstrak dan kenyataan. Konsep diartikan sebagai kata yang menyatakan abstraksi yang digeneralisasikan dari hal-hal yang khusus yang disebut defenisi operasional.⁵² Pentingnya defenisis operasional adalah untuk menghindari perbedaan pengertian atau penafsiran mendua (*dubius*) dari suatu istilah yang dipakai.⁵³

Oleh karena itu untuk menjawab permasalahan dalam penelitian ini harus didefenisikan beberapa konsep dasar, agar secara operasional diperoleh hasil penelitian yang sesuai dengan tujuan yang telah ditentukan, sebagai berikut:

- a. Perlindungan hukum adalah kegiatan untuk melindungi individu dengan menyasikan hubungan nilai-nilai atau kaidah-kaidah yang menjelma dalam sikap dan tindakan dalam menciptakan adanya ketertiban dalam pergaulan hidup antar sesama manusia.⁵⁴

⁵¹Berhard Limbong, *Op.Cit.*, halaman 347

⁵²Sumadi Surbayabrata, *Metodologi Penelitian*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1998, halaman 31.

⁵³Tan Kamelo, *Perkembangan Lembaga Jaminan Fidusia: Status Tinjauan Putusan Pengadilan Dan Perjanjian Di Sumatera Utara*, Disertasi, PPS-USU, Medan, 2002, halaman 35.

⁵⁴Muchsin, *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*, Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, 2003, halaman. 14.

- b. Sertipikat Hak Atas Tanah dalam Pasal 1 angka 20 PP 24 Tahun 1997 merumuskan yang dimaksud 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.

Menurut Ali Achmad Chomsah, yang dimaksud dengan Sertipikat adalah surat tanda bukti hak yang terdiri salinan buku tanah dan surat ukur, diberi sampul, dijilid menjadi satu, yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional.⁵⁵

Sertipikat diberikan bagi tanah-tanah yang sudah ada surat ukurnya ataupun tanah-tanah yang sudah diselenggarakan pengukuran desa demi desa, karenanya Sertipikat merupakan pembuktian yang kuat, baik subjek maupun objek ilmu hak atas tanah. Sedangkan menurut Bachtiar Effendie, Sertipikat tanah adalah salinan dari buku tanah dan salinan dari surat ukur yang keduanya kemudian dijilid menjadi satu serta diberi sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Negara.⁵⁶

- c. Hukum Tanah adalah Hukum tanah adalah merupakan kelompok hukum agraria, artinya hukum agraria lebih luas dari pada hukum tanah. Hukum agraria menyangkut bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya. Hukum tanah adalah merupakan penjelmaan dari

⁵⁵ Ali Achmad Chomzah, *Op.Cit.*, halaman.122.

⁵⁶ Bachtiar Effendi, *Op.Cit.*, halaman 25.

hukum adat yang disebut hukum tanah adat. Sebelum belakukanya UUPA berlaku secara bersamaan dua prangkat hukum tanah, yang satu bersumber pada hukum adat yang disebut dengan Hukum Tanah Adat, sedangkan yang lain bersumber pada hukum Barat yang disebut dengan Hukum Tanah Barat dan sampai sakarang hukum tanah masih menunjukkan pluralisme hukum (*weak legal pluralism*).⁵⁷

- d. Sertipikat ganda adalah sertipikat-sertipikat yang menguraikan satu bidang tanah yang sama. Jadi dengan demikian satu bidang tanah diuraikan dengan 2 (dua) sertipikat atau lebih yang berlainan datanya. Hal semacam ini disebut pula “Sertipikat Tumpang Tindih (*overlapping*)”, baik tumpang tindih seluruh bidang maupun tumpang tindih sebagian dari tanah tersebut.⁵⁸
- e. Kantor Pertanahan Nasional adalah lembaga pemerintah non Departemen yang bidang tugasnya meliputi bidang pertanahan.⁵⁹

G. Metode Penelitian

Penelitian merupakan suatu sarana pokok dalam mengembangkan ilmu pengetahuan yang terdapat didalam literatur buku-buku maupun ilmu teknologi. Hal ini disebabkan oleh karena penelitian bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematika, metodologis dan konsisten. Melalui proses

⁵⁷ Kurnia Warman, *Hukum Agraria Dalam Masyarakat majemuk*, edisi Pertama, MuMa, Jakarta, 2010, halaman 61.

⁵⁸ Ali Chomzah, *Op Cit*, halaman 139.

⁵⁹ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang *Pendaftaran Tanah*. Pasal 1 angka 22

penelitian tersebut dilakukan analisa dan konstruksi terhadap data yang dikumpulkan dan diolah.⁶⁰

1. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian ini adalah bersifat deskriptif analisis, bersifat deskriptif analisis maksudnya dari penelitian ini diharapkan diperoleh gambaran secara rinci dan sistematis tentang permasalahan yang akan diteliti. Analisis dimaksudkan berdasarkan gambaran, fakta yang diperoleh akan dilakukan analisis secara cermat untuk menjawab permasalahan.⁶¹

Penelitian ini termasuk ruang lingkup penelitian yang menggambarkan, menelaah dan menjelaskan serta menganalisis teori hukum yang bersifat umum dan peraturan perundang-undangan mengenai permasalahan pertanahan terhadap perlindungan kepemilikan tanah dari gugatan pemilik sertipikat terlama atas dasar jual-beli tanah yang bersertipikat sehingga dapat diperoleh penjelasan mengenai penyebab timbulnya sengketa pertanahan terhadap kepemilikan hak atas tanah yang diperoleh melalui jual beli kemudian digugat oleh pemilik sertipikat terlama, kepastian hukum sertipikat hak milik atas tanah yang diperoleh melalui jual beli kemudian digugat oleh pemilik sertipikat terlama dan perlindungan kepemilikan tanah dari gugatan pemilik sertipikat terlama atas dasar jual-beli tanah yang bersertipikat.

⁶⁰Soejono Soekanto dan Sri Mulyadji, *Penelitian Hukum Normatif*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1995, halaman 7.

⁶¹Sunaryati Hartono, *Penelitian Hukum Indonesia Pada Akhir Abad ke-20*, Alumni, Bandung, 1994, halaman 101.

2. Metode Pendekatan

Jenis penelitian yang diterapkan adalah studi kasus, “studi kasus merupakan pendekatan yang bertujuan mempertahankan keutuhan dari gejala yang diteliti”.⁶² Metode pendekatan yang digunakan dalam penulisan ini adalah dengan menggunakan metode pendekatan yuridis normatif yaitu penelitian yang mengacu kepada norma-norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagai acuan yang berawal dari premis kemudian berakhir pada suatu kesimpulan khusus sehingga diperoleh pengertian atau makna baru dari istilah-istilah hukum baru secara teoritis dan praktis.

3. Alat pengumpul data

Alat pengumpulan data dapat dilakukan dengan cara studi dokumen atau *library research*. Studi dokumen merupakan langkah awal dari setiap penelitian hukum (baik normatif maupun sosiologis), karena penelitian hukum selalu bertolak dari premis normatif. Studi kepustakaan (*library research*). Studi kepustakaan ini dilakukan untuk mendapatkan atau mencari konsepsikonsepsi, teori-teori, asas-asas dan hasil-hasil pemikiran lainnya yang berkaitan dengan permasalahan penelitian.⁶³

4. Prosedur Pengambilan dan Pengumpulan Data

Prosedur pengambilan dan pengumpulan data peneliti harus mengusahakan sebanyak mungkin data yang diperoleh atau dikumpulkan mengenai masalah-masalah yang berhubungan dengan peneliti, disini peneliti menggunakan data sekunder (studi kepustakaan). Studi kepustakaan ini untuk

⁶² Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia Press, Jakarta, 1986, halaman 16.

⁶³ Bahder Johan Nasution, *Op.Cit.*, halaman. 100

mencari konsep-konsep, teori-teori, pendapat-pendapat atau penemuan-penemuan yang berhubungan erat dengan pokok permasalahan.⁶⁴ Kepustakaan tersebut dapat berupa peraturan perundang-undangan, karya ilmiah dan pendapat para sarjana.⁶⁵

Studi dokumen bagi penelitian hukum meliputi bahan-bahan hukum yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Setiap bahan hukum ini harus diperiksa ulang validitas dan reliabilitasnya, sebab, hal ini sangat menentukan hasil suatu penelitian.⁶⁶

Adapun data yang digunakan dalam penelitian ini terbagi menjadi 3 (tiga), yaitu :

- a. Bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang bersifat autoritatif artinya mempunyai otoritas. Bahan-bahan hukum primer terdiri dari Perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim⁶⁷ yaitu Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kehakiman, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak

⁶⁴ Ediwarmam, *Metodologi Penelitian Hukum (Panduan Penulisan Skripsi, Tesis dan Disertasi*, Genta Publishing, Yogyakarta, 2016, halaman 87

⁶⁵ *Ibid*

⁶⁶ Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004, halaman 87.

⁶⁷ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum Dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990, halaman 53.

Pengelolaan, Peraturan Kepala BPN RI No. 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan, serta Putusan Mahkamah Agung Nomor 1820 K/Pdt/2017.

- b. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat pula membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer, seperti hasil penelitian, hasil seminar, hasil karya ilmiah dari kalangan hukum dan literatur-literatur.⁶⁸
- c. Bahan hukum tersier adalah bahan-bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah kamus, *ensiklopedia* dan sebagainya.⁶⁹

5. Analisis Data

Suatu penelitian sangat memerlukan suatu analisis data yang berguna untuk memberikan jawaban terhadap permasalahan yang diteliti. Analisis data merupakan proses mengorganisasikan dan mengurutkan data ke dalam pola kategori dalam suatu uraian dasar sehingga dapat ditemukan tema dan dapat dirumuskan hipotesis kerja seperti yang disarankan oleh data.⁷⁰ Analisis data dalam penelitian ini menggunakan metode kualitatif. Penelitian dengan menggunakan metode kualitatif bertolak dari asumsi tentang realitas atau fenomena sosial yang bersifat unik dan kompleks. Padanya terdapat regularitas

⁶⁸*Ibid.*

⁶⁹Soejono Soekanto dan Sri Mulyadji, *Op. Cit.*, Halaman 7.

⁷⁰Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2014, halaman 370.

atau pola tertentu, namun penuh dengan variasi (keragaman).⁷¹ Penelitian kualitatif bertujuan memperoleh gambaran seutuhnya mengenai suatu sebab menurut pandangan manusia yang diteliti. Penelitian kualitatif berhubungan dengan ide, persepsi, pendapat, atau kepercayaan orang yang diteliti, kesemuanya tidak dapat diukur dengan angka.⁷²

Penelitian ini termasuk penelitian kualitatif dengan menggunakan metode deskriptif analitis. Metode ini mencoba meneliti status sekelompok manusia, suatu objek, suatu kondisi, suatu sistem pemikiran ataupun kelas peristiwa pada masa sekarang. Metode kualitatif adalah metode penelitian yang digunakan untuk meneliti pada kondisi objek yang alamiah (lawan dari eksperimen), dimana peneliti adalah instrumen kunci. Analisis data bersifat induktif (kualitatif) dan hasil penelitian kualitatif lebih menekankan makna daripada generalisasi.⁷³ Selanjutnya ditarik kesimpulan dengan menggunakan metode berpikir deduktif, yaitu cara berpikir yang dimulai dari hal-hal yang umum untuk selanjutnya ditarik yang khusus, dengan menggunakan ketentuan berdasarkan pengetahuan umum, seperti teori-teori, dalil-dalil, atau prinsip-prinsip dalam bentuk proposisi-proposisi untuk menarik kesimpulan terhadap fakta-fakta yang bersifat khusus, guna menjawab permasalahan-permasalahan yang telah dirumuskan dalam penelitian ini.⁷⁴

⁷¹Burhan Bungin, *Analisa Data Penelitian Kualitatif. Pemahan Filosofis dan Metodologis Kearah Penguasaan Modal Aplikasi*, Raja Grafindo Persada, Jakarta 2003, halaman 53.

⁷²Sulistyo Basuki, *Metode Penelitian*, Wedatama Widya Sastra dan Fakultas Ilmu Pengetahuan Budaya UI, Jakarta, 2006, halaman 78.

⁷³Sugiyono, *Memahami Penelitian Kualitatif*, Alfabeta, Bandung, 2005, halaman. 1.

⁷⁴Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, PT Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2010, halaman 109.

BAB II

AKIBAT HUKUM TERHADAP SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH GANDA DENGAN OBJEK YANG SAMA

A. Proses Terjadinya Sertipikat Ganda

Tanah adalah permukaan bumi, yang dalam penggunaannya meliputi juga sebahagian tubuh bumi yang ada dibawahnya dan sebahagian dari ruang yang diatasnya, dengan pembatasan dalam Pasal 4, yaitu: sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah yang bersangkutan, dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi.⁷⁵ Sertipikat ganda merupakan sertipikat-sertipikat yang menguraikan satu bidang tanah yang sama dengan berlainan datanya. Hal semacam ini disebut pula “Sertipikat Tumpang Tindih (*overlapping*)”, baik tumpang tindih seluruh bidang maupun tumpang tindih sebagian dari tanah tersebut.⁷⁶ Tidak termasuk dalam kategori sertipikat ganda, yaitu:

- a. Sertipikat yang diterbitkan sebagai Pengganti Sertipikat yang hilang.
- b. Sertipikat yang diterbitkan sebagai Pengganti Sertipikat yang rusak.
- c. Sertipikat yang diterbitkan sebagai pengganti sertipikat yang dibatalkan. Hal ini disebabkan karena sertipikat-sertipikat dimaksud diatas telah dinyatakan dan tidak berlaku sebagai tanda bukti.
- d. Sertipikat Hak Guna Bangunan diatas Hak Milik maupun diatas Hak Pengelolaan, karena menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku, hal yang dimaksud memang dimungkinkan.⁷⁷

⁷⁵ Boedi Harsono. *Hukum Agraria Indonesia*. Djambatan. Jakarta, 2008, halanan262.

⁷⁶ Ali Achmad Chomzah, *Op.Cit.*, halaman 136

⁷⁷ *Ibid.*, halaman 137

Sertipikat ganda atas tanah adalah sertipikat yang diterbitkan oleh BPN yang akibat adanya kesalahan pendataan pada saat melakukan pengukuran dan pemetaan pada tanah, sehingga terbitlah sertipikat ganda yang berdampak pada pendudukan tanah secara keseluruhan ataupun sebagian tanah milik orang lain. Apabila ditinjau dari pengertian sertipikat itu sendiri, maka sertipikat adalah tanda bukti hak atas tanah, yang dikeluarkan oleh pemerintah dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah menurut ketentuan peraturan dan perundang-undangan. Sertipikat hak atas tanah membuktikan bahwa seseorang atau suatu badan hukum, mempunyai suatu hak atas bidang tanah tertentu.⁷⁸

Seseorang atau suatu badan hukum menguasai secara fisik dan menggunakan tanah yang bersangkutan tidak serta merta langsung membuktikan bahwa ia mempunyai hak atas tanah yang dimaksud. Adanya surat-surat jual beli, belum tentu membuktikan bahwa yang membeli benar-benar mempunyai hak atas tanah yang di belinya. Apalagi tidak ada bukti autentik bahwa yang menjual memang berhak atas tanah yang dijualnya. Dalam konteks inilah terjadi pendudukan tanah secara tidak sah melalui alat bukti berupa dokumen (sertipikat) yang belum dapat dijamin kepastian hukumnya.⁷⁹

Selama ± 36 tahun lamanya, untuk kepastian hukum yang menyangkut pertanahan, khususnya mengenai pemilikan dan penguasaan tanah yang meliputi :

1. Kepastian mengenai subjek hak yaitu orang/badan hukum yang menjadi pemegang hak.
2. Kepastian mengenai objek hak yaitu menggunakan

⁷⁸Noviangraini Putri. <https://wordpress.com/2015/11/07/sertifikat-ganda-atas-tanah-hukum-agraria/diakses> tanggal 1 Desember 2018

⁷⁹*Ibid*

- a. Letak tanah
- b. Batas-batas.⁸⁰

Beberapa permasalahan-permasalahan pertanahan di Indonesia, antara lain

1. Masalah penerbitan sertipikat tanah lama dan mahal.
2. Masalah sertipikat palsu.
3. Masalah sertipikat ganda
4. Masalah Pembatalan Sertipikat.⁸¹

Permasalahan yang sering terjadi adalah penerbitan sertipikat tanah yang lama dan mahal dikarenakan dalam pengajuan permohonan penerbitan Sertipikat dilakukan sendiri oleh pemohon sedangkan yang melakukan notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) berbeda karena lebih cepat penerbitan Sertipikatnya. Kemudian masalah Sertipikat ganda akibat tumpang tindih misalnya permasalahan batas tanah, lokasi tanah sama dengan milik orang lain dan terakhir masalah pembatalan Sertipikat karena adanya cacat administrasi maupun cacat hukum. Masalah pertanahan muncul dipermukaan dan pada umumnya motif serta latar belakang penyebab munculnya kasus-kasus pertanahan tersebut sangat bervariasi, yang antara lain:

- 1) Kurang tertibnya administrasi pertanahan di masa lampau,
- 2) Harga tanah yang meningkat dengan cepat,
- 3) Kondisi masyarakat yang semakin menyadari dan mengerti akan kepentingan dan haknya,

⁸⁰Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan, Op.Cit.*, halaman 111

⁸¹*Ibid.*, halaman 127

- 4) Iklim keterbukaan sebagai salah satu kebijaksanaan yang digariskan Pemerintah,
- 5) Masih adanya oknum-oknum pemerintah yang belum dapat menangkap aspirasi masyarakat,
- 6) Adanya pihak-pihak yang menggunakan kesempatan untuk mencari keuntungan materil yang tidak wajar atau menggunakan untuk kepentingan politik.⁸²

Timbulnya sengketa hukum mengenai tanah berawal dari pengaduan suatu pihak (orang atau badan hukum) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah baik terhadap status tanah, prioritas maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku.⁸³

Penerbitan sertipikat hak atas tanah yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan berupa sertipikat tanah hak milik yang melibatkan pihak pemohon, para pemilik tanah yang bersebelahan, pamong desa dan pihak instansi yang terkait untuk memperoleh penjelasan mengenai surat-surat sebagai alas hak yang berhubungan dengan permohonan sertipikat, sehingga penjelasan dari pihak terkait memiliki peluang untuk timbul sertipikat cacat hukum.⁸⁴

⁸²Dadang Iskandar. Peranan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bogor Dalam Penyelesaian Sengketa Atas Sertipikat Ganda *Jurnal Yustisi*. Vol. 1 No. 2 September 2014, halaman 46-47

⁸³Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Mandar Maju, Bandung, Mandar Maju, 1991, halaman.22

⁸⁴Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan III-Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah dan Seri Hukum Pertanahan IV-Pengadaan Tanah Instansi Pemerintah*, *Op.Cit.*, halaman.18

B. Faktor Penyebab terjadinya Sertifikat Ganda

Tanah sekarang sudah merambah kepada persoalan sosial yang kompleks dan memerlukan pemecahan dengan pendekatan yang komprehensif. Perkembangan sifat dan substansi kasus sengketa pertanahan tidak lagi hanya persoalan administrasi pertanahan yang dapat diselesaikan melalui hukum administrasi, tapi kompleksitas tanah tersebut sudah merambah kepada ranah politik, sosial, budaya dan terkait dengan persoalan nasionalisme dan hak asasi manusia.⁸⁵

UUPA yang diundangkan pada tanggal 24 September 1960, yang dikenal dengan UUPA, merupakan pelaksanaan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 Sebelum berlakunya UUPA, hanya bagi tanah-tanah yang tunduk kepada hukum Barat, misalnya Hak *Eigendom*, Hak *Erpacht*, Hak *Opstal*, dilakukan pendaftaran tanah yang tujuannya untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan kepada pemegangnya diberikan tanda bukti dengan suatu akta yang dibuat oleh Pejabat Balik Nama.⁸⁶

Pendaftaran tanah perlu dilakukan untuk memberikan kepastian hukum terhadap orang yang menguasai dan memiliki tanah agar nantinya mempunyai kekuatan hak didepan hukum dan negara. Jadi misalnya seseorang memiliki tanah tapi belum ada sertifikatnya otomatis belum bisa diakui dan hanya bisa mengatakan bahwa tanah tersebut adalah tanahnya dan mungkin saja orang lain ikut mengakuinya juga, karna itulah pentingnya pendaftaran tanah dan penerbitan

⁸⁵Eko Yulian Isnur, *Tata Cara Mengurus Segala Macam Surat Rumah Dan Tanah*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2012, halaman. 9

⁸⁶Adrian Sutedi. *Kekuatan Hukum Berlakunya Sertifikat sebagai Tanda Bukti Hak Atas Tanah*. BP.Cipta Jaya, Jakarta, 2006, halaman 112

sertipikat di atas tanah yang dimiliki agar seseorang mempunyai dasar kepemilikan hak atas tanah. Sertipikat sebagai surat tanda bukti hak atas tanah seseorang yang didalamnya memuat data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah, merupakan pegangan kepada pemiliknya akan bukti-bukti haknya yang tertulis.

Permasalahan tanah sekarang sudah merambah kepada persoalan sosial yang kompleks dan memerlukan pemecahan dengan pendekatan yang komprehensif. Perkembangan sifat dan substansi kasussengketa pertanahan tidak lagi hanya persoalan administrasi pertanahan yang dapat diselesaikan melalui hukum administrasi, tapi kompleksitas tanah tersebut sudah merambah kepada ranah politik, sosial, budaya dan terkait dengan persoalan nasionalisme dan hak asasi manusia.⁸⁷

Kurangnya transparansi dalam hal penguasaan dan pemilikan tanah disebabkan oleh terbatasnya data dan informasi penguasaan dan pemilikan tanah, serta kurang transparannya informasi yang tersedia di masyarakat merupakan salah satu penyebab timbulnya sengketa-sengketa tanah. Hal ini menyebabkan terkonsentrasinya penguasaan dan pemilikan tanah dalam hal luasan di pedesaan dan/atau jumlah bidang tanah di perkotaan, hanya pada sebagian kecil masyarakat. Di sisi lain persertipikatan tanah tampaknya masih cenderung kepada akses permintaan, yang jauh melampaui sisi penawaran, meskipun proyek-proyek administrasi pertanahan seperti prona dan proyek adjukasi relatif berhasil

⁸⁷Eko Yulian Isnur, *Op.Cit.*, halaman 47

mencapai tujuannya.⁸⁸ Jika dicermati, konflik pertanahan yang terjadi selama ini berdimensi luas, baik konflik horizontal maupun konflik vertikal.⁸⁹ Konflik vertikal yang paling dominan yaitu antara masyarakat dengan pemerintah atau perusahaan milik negara dan perusahaan milik swasta. Misalnya salah satu kasus yang paling menonjol adalah kasus pengakuan atas sebuah bidang tanah atau reclaiming. Sedangkan konflik horizontal yang paling sering terjadi adalah permasalahan sertipikat ganda atau kepemilikan beberapa sertipikat pada sebuah bidang tanah.

Faktor penyebab terjadinya sertipikat ganda, antara lain:

1. Peta Pendaftaran Belum terbentuk atau belum lengkap
2. Manusia
3. Pemecahan atau Pemekaran Wilayah
4. Adanya Administrasi Yang Tidak Benar di Kelurahan
5. Adanya Perubahan Tata Ruang oleh Pemerintah Kota.⁹⁰

Terjadinya sertipikat ganda selain akibat faktor-faktor tersebut di atas, timbulnya sertipikat ganda sebagai akibat adanya kelemahan sistem publikasi yang digunakan di Indonesia, yaitu sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif seperti yang disebutkan dalam ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA yang menyatakan bahwa pemberian suratsurat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Dengan digunakannya kata-kata “kuat”, maka dapat dilihat bahwa sistem publikasi yang digunakan negatif, sebab

⁸⁸Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2014, halaman 186

⁸⁹Bernhard Limbong., *Op.Cit.*, halanan iii

⁹⁰Ardiles Eric Panget, *Penyelesaian Hak Atas Tanah Yang Memiliki Sertifikat Hak Milik Ganda*, *Lex Administratum*, Vol.I/No.3/Jul-Sept/2013, halaman 44

jika yang digunakan sistem publikasi positif, maka kata yang tepat adalah mutlak, sehingga sertipikat hanya merupakan bukti yang kuat dan bukan merupakan tanda bukti yang mutlak.⁹¹

Faktor lain penyebab terjadinya sertipikat ganda hak atas tanah adalah sebagai berikut:

1. Untuk wilayah bersangkutan belum tersedia peta pendaftaran tanahnya. Selain itu juga adanya kondisi penggambaran satu bidang tanah menggunakan lebih dari satu peta pendaftaran yang menyebabkan data mengenai letak bidang-bidang tanah terdaftar tidak jelas. Peta-peta yang digunakan dalam rangka kegiatan pendaftaran tanah terdiri dari: peta pendaftaran, peta pendaftaran sebagian hasil dari pronas, sertipikat masal dan adjudikasi, peta instansi pajak bumi dan bangunan, peta tata kota, peta desa; peta dimana antara peta yang satu dengan peta yang lain tidak ada keseragaman, dalam artian bidang tanah terlihat dalam satu peta belum tentu bahkan tidak terlihat dalam peta yang lainnya. Sehingga hal ini sangat memungkinkan timbulnya sengketa.⁹²
2. Manusia. Terjadi karena adanya *human error*, adanya kesalahan dan ketidakhati-hatian yang disebabkan oleh karena kecerobohan atau ketidak telitian dalam menerbitkan sertipikat tanah dari petugas pendaftaran tanah. Artinya petugas kurang meneliti dengan seksama dokumen-dokumen yang ada, sedangkan dokumen-dokumen tersebut tidak memenuhi persyaratan sebagaimana ditentukan oleh perundangundangan yang berlaku.

⁹¹*Ibid.*, halaman 44

⁹²Hasan Kusumah, *Hukum Agraria I*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta. 1995, halaman 140-141

3. Itikad tidak baik dari pemohon. Adanya kesengajaan dari pemohon menunjukkan batas yang bukan menjadi haknya dengan tujuan untuk memperoleh keuntungan pribadi. Dalam hal ini tugas Badan Pertanahan Nasional hanya melakukan pengukuran berdasarkan penentuan batas yang ditunjukkan oleh pemohon yaitu dimana letak dan batas-batasnya dengan persetujuan tetangga yang berbatasan dengan tanah tersebut (*contradictoire delimitate*). Kedua hal tersebut dapat menyebabkan terjadinya tumpang tindih baik disengaja maupun tidak sengaja yang mengakibatkan terjadinya sertipikat ganda.
4. Ketidaktahuan masyarakat mengenai jenis jenis pendaftaran sertipikat. Untuk sertipikat yang sudah ada seharusnya didaftar pemecahan tetapi didaftar untuk pertama kali. Seperti tanah yang sudah bersertipikat oleh pemiliknya dijual sebagian sehingga perlu dilakukan pemecahan terhadap bidang tanah yang sudah dijual dengan sebagian bidang tanah yang tidak dijual.
5. Kasus penerbitan lebih dari satu sertipikat atas sebidang tanah dapat pula terjadi atas tanah warisan. Latar belakang kasus tersebut adalah sengketa harta warisan yaitu oleh pemilik sebelum meninggalnya telah dijual kepada pihak lain (tidak diketahui oleh anak-anaknya) dan telah diterbitkan sertipikat atas nama pembeli, dan kemudian para ahli warisnya mensertipikatkan tanah yang sama, sehingga mengakibatkan terjadi sertipikat ganda, karena sertipikat terdahulu ternyata belum dipetakan
6. Adanya administrasi yang tidak benar di kelurahan. Terjadi karena adanya surat bukti atau pengakuan hak yang dibuat oleh lurah ternyata terbukti

mengandung ketidakbenaran, kepalsuan atau sudah tidak berlaku lagi. Dari hal-hal tersebut diatas penulis berpendapat mengenai hak atas tanah dengan sertipikat Hak Milik Nomor 1051 dan Hak Milik Nomor 1055 Tumpang Tindih dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 1648 terjadinya sertipikat ganda tersebut disebabkan karena Peta Pendaftaran di Badan Pertanahan Nasional belum Lengkap. 1051 dan Hak Milik Nomor 1055 belum adanya Peta Pendaftaran sehingga petugas dalam Pembuatan seripikat tidak mengetahui sudah terbit sertipikat tersebut Sehingga diterbitkan Setipikat Hak Milik Nomor 1648.⁹³

Keberadaan sertipikat ganda yang sampai saat ini masih menjadi permasalahan dan belum dapat diselesaikan dikarenakan ada beberapa faktor-faktor hukum maupun non hukum. Dari sisi teori dan pendapat para pakar faktor-faktor penyebab terjadinya sertipikat ganda adalah sebagai berikut :

1. Sertipikat ganda dapat terjadi karena beberapa kekeliruan teknis sebagai berikut:
 - a. Pada waktu dilakukan pengukuran ataupun penelitian di lapangan, pemohon dengan sengaja atau tidak sengaja menunjukkan letak tanah dan batas-batas tanah yang salah.
 - b. Adanya surat bukti atau pengakuan hak dibelakang hari terbukti mengandung ketidakbenaran, kepalsuan atau sudah tidak berlaku lagi.
 - c. Untuk wilayah yang bersangkutan belum tersedia peta pendaftaran tanahnya.

⁹³ *Ibid.* halaman 143

- d. Kasus penerbitan lebih dari satu sertipikat atas sebidang tanah dapat pula terjadi atas tanah warisan. Latar belakang kasus tersebut adalah sengketa harta warisan yaitu oleh pemilik sebelum meninggalnya telah dijual kepada pihak lain tanpa diketahui oleh anak-anaknya dan telah diterbitkan sertipikat atas nama pembeli, dan kemudian para ahli warisnya mensertipikatkan tanah yang sama, sehingga mengakibatkan terjadi sertipikat ganda, karena sertipikat terdahulu ternyata belum dipetakan
2. Terjadinya sertipikat ganda merupakan salah satu akibat adanya tumpang tindih dalam penerbitan sertipikat hak atas tanah yang disebut cacat hukum administrasi. Sebagaimana terdapat dalam Pasal 107 Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah dan Hak Pengelolaan, sertipikat hak atas tanah yang cacat hukum administratif adalah sertipikat hak atas tanah yang mengandung kesalahan antara lain sebagai berikut:
 - a. kesalahan prosedur
 - b. kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan
 - c. kesalahan subjek hak
 - d. kesalahan objek hak
 - e. kesalahan jenis hak
 - f. kesalahan perhitungan luas
 - g. terdapat tumpang tindih hak atas tanah
 - h. data yuridis dan data fisik tidak benar; atau
 - i. kesalahan lainnya yang bersifat administratif

3. Terjadinya sertipikat ganda dipengaruhi oleh adanya faktor intern dan faktor ekstern.⁹⁴ Faktor-faktor tersebut dilihat dari dalam instansi Kantor Pertanahan. Faktor-faktor intern yang dimaksud adalah
- a. Tidak dilaksanakannya UUPA dan peraturan-peraturan pelaksanaannya secara konsekuen dan bertanggungjawab disamping masih adanya orang yang berbuat untuk memperoleh keuntungan pribadi. Faktor-faktor tersebut dilihat dari dalam instansi Kantor Pertanahan.
 - b. Kurang berfungsinya aparat pengawas sehingga memberikan peluang kepada aparat bawahannya untuk bertindak menyeleweng dalam arti tidak melaksanakan tugas dan tanggungjawab sesuai sumpah jabatannya.
 - c. Ketidak-telitian 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.
 - d. 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.⁹⁵

⁹⁴Utoyo Sutopo, *Masalah Penyalahgunaan Sertifikat Dalam Masyarakat Dan Upaya Penanggulangannya*, Andi, Yogyakarta, 1992, halaman. 5

⁹⁵*Ibid*

C. Akibat Hukum Terhadap Sertipikat Hak Atas Tanah Ganda Dengan Objek Yang Sama

Lahirnya sertipikat ganda, tidak lepas dari tindakan pejabat Kantor Pertanahan, seperti membatalkan sebuah sertipikat yang lama dan menerbitkan sertipikat yang baru untuk dan atas nama orang lain tanpa sepengetahuan pemilik yang namanya tercantum dalam sertipikat tanah yang lama. Bahkan penerbitan sertipikat yang baru dilakukan oleh pejabat Kantor Pertanahan tanpa prosedur hukum.⁹⁶

Pasal 3 dan 4 PP No. 24 tahun 1997 disebutkan bahwa salah satu tujuan pendaftaran tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Pemegang hak yang dimaksud adalah baik pemegang hak yang memperoleh hak tersebut melalui permohonan hak melalui prosedur pendaftaran tanah pertama kali maupun pemegang hak yang memperoleh hak tersebut karena melakukan perbuatan hukum.

Sertipikat ganda diterbitkan karena kelalaian atau kurang telitinya BPN dalam hal melakukan pendaftaran hak atas tanah sehingga timbul dampak terhadap pemegang sertipikat hak atas tanah. Keberadaan sertipikat ganda mengakibatkan tidak terciptanya kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang sah hak atas tanah, diterbitkannya sertipikat ganda dapat menimbulkan antara lain terjadi kekacauan pemilikan, terjadi sengketa hukum, terjadi

⁹⁶ Adrian Sutedi, *Kekuatan Hukum Berlakunya Sertipikat Sebagai Tanda Bukti Haka atas Tanah*, BP. Cipta Jaya, Jakarta, 2006, halaman. 8

ketidakpastian hukum, terjadi tindak pidana atas pemakain sertipikat yang palsu yang merugikan pemilik sertipikat asli maupun pihak lainnya, ketidakpercayaan masyarakat terhadap sertipikat hak atas tanah.⁹⁷

Akibat hukum dari sertipikat ganda, antara lain :

1. Terjadi kekacauan kepemilikan;
2. Terjadi sengketa hukum;
3. Terjadi ketidakpastian hukum;
4. Terjadi tindak pidana atas pemakaian sertipikat yang palsu yang merugikan pemilik sertipikat asli ataupun pihak lainnya;
5. Ketidakpercayaan masyarakat terhadap sertipikat.⁹⁸

Sertipikat ganda jelas membawa akibat ketidakpastian hukum pemegang hak-hak atas tanah yang sangat tidak diharapkan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia. Untuk mencegah terjadinya sertipikat ganda tidak ada jalan lain harus mengoptimalkan administrasi pertanahan dan pembuatan peta pendaftaran tanah. Hal ini harus dilakukan untuk mencegah terjadinya sertipikat ganda. Dengan adanya peta pendaftaran tanah dan administrasi pertanahan yang baik, kesalahan batas dapat diketahui sedini mungkin.⁹⁹

Dengan memperhatikan Mahkamah Agung, telah ditegaskan mengenai instansi mana yang berwenang membatalkan sertipikat, yaitu:

1. Putusan Mahkamah Agung No.350 K/Sip/1973 tanggal 3 Mei 1969: Untuk menyatakan batal surat bukti hak milik (sertipikat) yang dikeluarkan oleh instansi agrarian secara sah tidak termasuk wewenang pengadilan,

⁹⁷ Utoyo Sutopo, *Op.Cit.*, halaman. 7.

⁹⁸ *Ibid.*.

⁹⁹ Adrian Sutedi, Sertifikat Hak Atas Tanah, *Op.Cit.*, halaman 13

melainkan semata-mata wewenangnya administrasi, sehingga pihak yang oleh pengadilan dimenangkan wajib meminta pembatalan surat bukti hak milik (sertipikat) itu kepada insatansi Agraria berdasarkan putusan pengadilan yang diperolehnya itu.

2. Putusan Mahkamah Agung No. 716 / K/Sip/1973 tanggal 5 September 1973: Pengeluaran/pencabutan dan pembatalan surat sertipikat adalah semata-mata wewenang dari Kantor Pendaftaran Tanah dan Pengawasan Pendaftaran Tanah, bukan termasuk wewenang Pengadilan.¹⁰⁰

¹⁰⁰ *Ibid*

BAB III

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH YANG SAH

A. Pendaftaran dan Sertipikat Hak Atas Tanah

Rumusan pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 1 ayat (1) PP. No. 24 Tahun 1997. Pendaftaran Tanah merupakan 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 bagi bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. Bidang tanah adalah bagian permukaan bumi yang merupakan suatu bidang yang terbatas.¹⁰¹

Pendaftaran tanah diatur didalam Pasal 19 ayat (2) UUPA yaitu meliputi 3 (tiga) hal sebagai berikut :

1. Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah,
2. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut,
3. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.¹⁰²

Prinsip utama pendaftaran hak atas tanah adalah untuk memfasilitasi jaminan keamanan atas pemilikan tanah dan pemindahan haknya. Selain itu, pendaftaran tanah dibuat untuk menemukan apakah ada hak-hak pihak

¹⁰¹Jayadi Setiabudi, *Pedoman Pengurusan Surat Tanah & Rumah Beserta Perizinannya*. : Buku Pintar, Jakarta, 2015, halaman.63

¹⁰²Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak atas Tanah, Op.Cit*, halaman. 57

ketiga. Pokok gagasan dalam sistem pendaftaran adalah mencatat hak-hak atas tanah, kemudian menggantikan bukti kepemilikan atas pemberian hak atas tanahnya. Prinsip pendaftaran tanah harus mencerminkan suatu ketelitian mengenai kepemilikan dari tanah dan hak-hak pihak ketiga yang mempengaruhinya. Prinsip jaminan pendaftaran adalah status hak memberikan jaminan dari ketelitian suatu daftar, bahkan seharusnya memberikan ganti kerugian kepada siapapun yang menderita kerugian.¹⁰³

Ketentuan Pasal 4 ayat (1) UUPA memberikan pengertian hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya (baik perorangan secara sendiri-sendiri, kelompok orang secara bersama-sama maupun badan hukum) untuk memakai dalam arti menguasai, menggunakan dan atau mengambil manfaat dari bidang tanah tertentu.¹⁰⁴ Dimana Pasal 4 ayat (2) UUPA menjelaskan bahwa “Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum yang lebih tinggi.”

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 pada Pasal 1 No. 20 disebutkan bahwa: “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”. Selanjutnya,

¹⁰³ *Ibid.*, halaman 59

¹⁰⁴ Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Cetakan Kedua, Prenada Media, Jakarta, 2005, halaman.82

dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan pada Pasal 3 ayat (1) disebutkan bahwa: “Pemberian dan pembatalan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan Hak Pengelolaan dilakukan oleh Menteri.” Sedangkan dalam ayat (2) disebutkan bahwa: “Pemberian dan pembatalan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), menteri dapat melimpahkan kewenangannya kepada Kepala Kantor Wilayah, Kepala Kantor Pertanahan dan Pejabat yang ditunjuk.”¹⁰⁵

Pendaftaran tanah memberikan kepastian agar tidak terjadinya sertipikat ganda dan memberikan kepastian akan hak kepada seseorang untuk memiliki tanah, dengan pendaftaran tersebut dapat dijadikan bukti untuk membantah klaim dari pihak lain, mengelakkan suatu sengketa perbatasan karena dengan sertipikat yang diperoleh dari pendaftaran tanah mengandung surat ukur yang telah diteliti dan cermat dan juga telah terdaftar dalam penetapan perpajakan. Sehingga dengan demikian pendaftaran tanah semakin memberikan kekuatan status kepemilikan tanah bagi pemegang haknya.¹⁰⁶

Konsekuensi dari pendaftaran tanah memberikan alas hak kepada pemegang sertipikat sebagai alat bukti atas tanah tersebut. Namun oleh karena PP No. 24 tahun 1997 mengandung asas negatif yang berunsur positif. Ketentuan mengarahkan pendaftaran tanah bersistem negatif mengandung unsur positif.¹⁰⁷

¹⁰⁵Zuman Malaka, Tanggung Jawab Kantor Pertanahan terhadap Terbitnya Sertifikat Ganda (Studi Kasus Putusan Kasasi MA No. 162 K/TUN/2012) *Al-Qānūn*, Vol. 20, No. 2, Desember 2017, halaman 13-14

¹⁰⁶Zaidar, *Dasar Filosofi Agraria Indonesia*, Pustaka Bangsa Press, Medan, 2004, halaman.80

¹⁰⁷Tampil Ansari Siregar, *Pendaftaran Tanah dan Kepastian Hak*, Multi Grafik, Medan, 2007, halaman 105

UUPA tidak pernah disebut sertipikat tanah, namun seperti yang dijumpai dalam Pasal 19 Ayat (2) huruf c ada disebutkan “surat tanda bukti hak”. Dalam pengertian sehari-hari surat tanda bukti hak ini sudah sering ditafsirkan sebagai sertipikat tanah. Dan penulis pun di sini membuat pengertian yang sama bahwa surat tanda bukti hak adalah sertipikat. Sebagaimana kalimat ini tersebut dalam sampul map yang berlogo burung Garuda yang dijahit menjadi satu dengan surat ukur atau gambar situasi tanah tersebut. Secara etimologi sertipikat berasal dari bahasa Belanda “*Certificat*” yang artinya surat bukti atau surat keterangan yang membuktikan tentang sesuatu. Jadi kalau dikatakan Sertipikat Tanah adalah surat keterangan yang membuktikan hak seseorang atas sebidang tanah, atau dengan kata lain keadaan tersebut menyatakan bahwa ada seseorang yang memiliki bidang-bidang tanah tertentu dan pemilikan itu mempunyai bukti yang kuat berupa surat yang dibuat oleh instansi yang berwenang. Inilah yang disebut sertipikat tanah tadi.¹⁰⁸

Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 bahwa kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah sebagaimana yang diamanatkan UUPA mengandung dua dimensi yaitu kepastian objek hak atas tanah dan kepastian subjek hak atas tanah. Salah satu indikasi kepastian objek hak atas tanah ditunjukkan oleh kepastian letak bidang tanah yang berkoordinat geo-referensi dalam suatu peta pendaftaran tanah, sedangkan kepastian subjek diindikasikan dari nama pemegang hak atas tanah tercantum dalam buku pendaftaran tanah pada instansi pertanahan.

¹⁰⁸Shinta Novi Wardhani. Kekuatan Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah Dikaitkan Dengan Kepastian Hukum Dalam Pendaftaran Tanah. *Jurnal Al-Qānūn*, Vol. 21, No. 1, Juni 2018, halaman 80

Secara ringkas, salinan dari peta dan buku pendaftaran tanah tersebut dikenal dengan sebutan Sertipikat Tanah.

Sertipikat hak atas tanah menurut PP 24 Tahun 1997 adalah suatu syarat 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 dibuktikan dalam buku tanah yang bersangkutan. Sehubungan dengan hal tersebut di atas dapat diketahui bahwa sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya. Sehingga data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Sertipikat sebagai tanda bukti yang kuat mengandung arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar, sebagaimana juga dapat dibuktikan dari data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukurnya.

Sertipikat hak atas tanah merupakan bentuk KTUN jika memperhatikan ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Peradilan Tata Usaha Negara, yang menyatakan: KTUN adalah penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan Hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata.¹⁰⁹

¹⁰⁹ Adrian Sutedi, Sertipikat Hak atas Tanah, *Op.Cit.*, halaman 34

Sertipikat hak atas tanah sebagai hasil akhir proses pendaftaran hak atas tanah termasuk perubahan-perubahan menyangkut subjeknya, status haknya dan perbuatan- perbuatan hukum yang dilakukan terhadap tanahnya merupakan alat pembuktian yang kuat sebagaimana dinyatakan dalam ketentuan Pasal 19 ayat (1) huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38 ayat (2) UUPA. Sertipikat merupakan tanda bukti yang kuat dan bukan merupakan tanda bukti yang mutlak/sepurna menurut ketentuan UUPA dan Peraturan Pemerintah yang melaksanakannya (Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dan PP No. 24 Tahun 1997).

Fungsi kegunaan dari sebuah sertipikat tanah adalah merupakan alat pembuktian yang kuat bahwa si pemegang hak atau orang yang namanya tercantum dalam sertipikat tanah adalah orang yang berhak atas tanah yang bersangkutan¹¹⁰, antara lain berfungsi:

1. Fungsi sertipikat hak atas tanah sebagai alat pembuktian sertipikat hak atas tanah berfungsi sebagai alat pembuktiaan yang kuat hal ini merupakan fungsi yang paling utama sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 9 ayat (2) huruf c UUPA dan Pasal 32 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997. Dalam pasal ini dijelaskan bahwa, sertipikat merupakan suatu tanda bukti yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.¹¹¹
2. Fungsi sertipikat hak atas tanah sebagai pemberi perlindungan hukum Kepada Pemegang Sertipikat Hak Atas Tanah Pemberi perlindungan hukum kepada

¹¹⁰ Hernan Hermit, *Cara Memperoleh Sertipikat Tanah*, Maju Mundur, Bandung, 2009, halaman 6

¹¹¹ Adrian Sutedi, *Sertipikat Hak ATas Tanah*, *Op.Cit.*, hlm. 57.

para pemegang hak atas tanah, dinyatakan dalam Pasal 32 PP No. 24 Tahun 1997 telah memberikan perlindungan dimana seseorang yang tercantum namanya dalam sertipikat tidak dapat diajukan gugatan oleh pihak lain yang mempunyai hak atas tanah setelah lewat waktu 5 (lima) tahun dan statusnya sebagai pemilik hak atas tanah akan terus dilindungi sepanjang tanah itu diperoleh dengan itikad baik dan dikuasai secara nyata baik oleh pemegang hak yang bersangkutan.¹¹²

B. Manfaat Pendaftaran dan Sertipikat Hak Atas Tanah

Tujuan pendaftaran tanah dalam Pasal 3 PP No. 24 Tahun 1997:

1. Untuk memberikan kepastian 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.
2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Bagi pemegang hak atas tanah, Pendaftaran Tanah bermanfaat: memberikan rasa aman; memudahkan melakukan peralihan hak atas tanah ; dapat dijadikan jaminan utang; dan lain-lain. Sementara bagi pemerintah Pendaftaran Tanah bermanfaat untuk terciptanya suatu pusat informasi mengenai bidang-bidang tanah sehingga pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah dengan

¹¹² *Ibid.*, halaman 194

mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah didaftar. Selain juga, pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi dibidang pertanahan.

Sebagai alat bukti yang kuat maka sertipikat mempunyai manfaat sebagai berikut:

1. Menjamin kepastian hukum karena dapat melindungi pemilik sertipikat terhadap gangguan pihak lain serta menghindari sengketa dengan pihak lain.
2. Mempermudah usaha memperoleh kredit dengan tanah bersertipikat sebagai jaminan.
3. Dengan adanya surat ukur dalam sertipikat maka luas tanah sudah pasti, sehingga untuk penetapan pajak bumi dan bangunan (PBB) akan lebih adil.¹¹³

Fungsi dari sertipikat tanah yaitu berguna sebagai alat bukti, alat bukti yang menyatakan tanah ini telah diadministrasi oleh negara. Dengan dilakukannya administrasinya lalu diberikan buktinya kepada orang yang mengadministrasi tersebut.¹¹⁴ Ketentuan perundang-undangan dan kebijakan Pemerintah dalam penerbitan sertipikat ini, pada hakekatnya dimaksudnya untuk :

1. Memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah baik oleh manusia secara perseorangan maupun oleh suatu badan hukum.
2. Memberikan bukti autentik bahwa orang yang tercantum namanya dalam sertipikat tersebut adalah pemegang hak sesungguhnya.

¹¹³Maria S.W. Sumarjono dan Puspita *Serangkum Aneka Masalah Hukum Agraria*, Andi Offser, Yogyakarta, 1998, halaman. 26.

¹¹⁴Mhd Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Op.Cit.*, halaman 204.

3. Memberikan kepastian mengenai subjek dan objek hak atas tanah serta status hak atas tanah tersebut.¹¹⁵

Sertipikat tanah selain berfungsi untuk melindungi hak pemilik, sertipikat tanah juga berfungsi untuk mengetahui status sebidang tanah, siapa pemiliknya, apa haknya, berapa luasnya, untuk apa dipergunakan dan sebagainya.¹¹⁶ Keharusan mendaftarkan tanahnya dimaksud agar menjadikan kepastian hukum bagi mereka dalam arti demi kepastian hukum bagi pemegang hak dalam sertipikat.

C. Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Sertipikat Hak Milik Atas Tanah

Jaminan perlindungan hukum yang adil dari Negara merupakan hak setiap warga negaranya. Dalam hal ini menurut meta teori hukum bahwa, "setiap warga negara yang beritikad baik dan telah menunaikan prestasinya kepada negara, maka ia boleh menuntut hak perlindungan hukum kepada Negara sebagai bentuk kontra prestasi nilai keadilan."¹¹⁷

Kepastian hukum dalam pendaftaran tanah mempunyai sasaran untuk mencapai perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah, oleh karenanya setiap permasalahan yang timbul pada saat sengketa yang bergulir di pengadilan harus melalui proses pembuktian. Dari sisi kepastian hukum, PP Nomor 24 Tahun 1997 memang lebih memberikan jaminan yang cukup kuat dibandingkan PP Nomor 10 Tahun 1961. Dalam PP Nomor 10 Tahun 1961 tidak ditentukan suatu

¹¹⁵Benny Bosu, *Perkembangan Terbaru Sertipikat (Tanah, Tanggungan, dan Condominium)*. Mediatama Saptakarya, Jakarta, 1997, halaman 3

¹¹⁶Zaidar, *Op.Cit*, halaman 169

¹¹⁷Arief Sidharta, *Refleksi Tentang Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, halaman 172

jangka waktu tertentu untuk memberikan kepastian, sehingga sertipikat sebagai tanda bukti pemilikan tanah masih dapat dibatalkan apabila ada bukti data yang dipergunakan sebagai dasar penerbitannya cacat. Sedangkan PP No. 24 Tahun 1997 menyebutkan setelah lewat jangka waktu lima tahun setelah diterbitkan, maka sertipikat tanah tidak dapat digugat lagi, sehingga hal tersebut akan relatif lebih memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum.¹¹⁸

Penerbitan sertipikat hak atas tanah oleh Kantor Pertanahan adalah perbuatan hukum dalam bidang tata usaha negara. Dalam hal ini, Badan Pertanahan Nasional selaku instansi tata usaha negara melaksanakan tugasnya berpedoman pada peraturan perundang-undangan yang berlaku. Penerbitan sertipikat hak atas tanah telah melalui proses atau tahapan yang ditentukan oleh peraturan mengenai pendaftaran tanah yaitu PP Nomor 10 Tahun 1961 yang diperbaharui dan disempurnakan dengan PP No. 24 Tahun 1997. Oleh karenanya penerbitan sertipikat hak atas tanah oleh Badan Pertanahan Nasional bersifat konstitutif, yaitu keputusan administrasi pemerintahan yang menimbulkan akibat hukum. Akibat hukumnya adalah negara menjamin dan melindungi pemilik sertipikat hak atas tanah.

Ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP No.24 Tahun 1997 yang mengatur perlindungan hukum yang mutlak kepada pemilik sertipikat hak atas tanah dan mengatur pula tentang hilangnya hak seseorang atas hak atas tanah yang disertipikatkan oleh orang lain mempunyai probleman yuridis di antaranya: (a) Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 yang mengatur hilangnya hak seseorang

¹¹⁸Soerodjo, Irawan. *Op.Cit.*, halaman 187-188.

atas tanah tidak cukup diatur dalam bentuk peraturan pemerintah, seharusnya diatur dalam bentuk peraturan perundangundangan yang mendapatkan persetujuan dari rakyat melalui Dewan Perwakilan Rakyat (DPR), yaitu berupa undang-undang. (b) sertipikat hak atas tanah yang diterbitkan oleh kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota memenuhi unsur-unsur sebagai KTUN sebagaimana yang ditetapkan dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Pasal 1 angka 3 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 memberikan pengertian tentang KTUN, yaitu suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan/atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkrit, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata.¹¹⁹

Sertipikat hak atas tanah yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota telah berusia 5 (lima) tahun tidak berarti hak menggugatnya hilang bagi orang yang merasa dirugikan atas diterbitkannya sertipikat hak atas tanah tersebut. Apabila unsur-unsur dalam Pasal 32 ayat (2) PP No.24 Tahun 1997 terpenuhi secara kumulatif, hak menggugat bagi orang yang merasa dirugikan atas diterbitkannya sertipikat tersebut tidak menjadi hilang. Meskipun unsur-unsur dalam Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 terpenuhi, maka orang yang merasa dirugikan atas diterbitkannya sertipikat dan untuk menyelesaikan sengketa terkait dengan diterbitkannya hak atas tanah oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota, maka pihak yang merasa dirugikan dapat mengajukan gugatan ke

¹¹⁹Indri Hadisiswati., Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Hak Atas Tanah, *Jurnal AHKAM*, Volume 2, Nomor 1, Juli 2014, halaman 124

Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN). Gugatan dapat diajukan dalam waktu 90 hari terhitung sejak diterimanya atau diumumkananya Keputusan Badan/atau Pejabat Tata Usaha Negara, sebagaimana diatur dalam Pasal 55 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986.¹²⁰

Kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak diwujudkan dengan diberikanya sertifikat hak atas tanah . Dengan memiliki sertipikat, maka kepastian hukum berkenaan dengan jenis hak atas tanah, subjek hak, dan objek haknya menjadi nyata. Pendaftaran hak atas tanah akan menghasilkan kepastian hak atas tanah, kepastian subjek haknya, kepastian objek haknya, dan kepastian hukumnya. Untuk melaksanakan fungsi informasi data fisik dan data yuridis dari bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar terbuka untuk umum. Untuk mencapai tertib administrasi, setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peliharaan, pembebanan, dan hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib didaftar. Jadi, dengan adanya Pendaftaran Tanah ini terdapat manfaat bagi dua pihak, yaitu pemerintah dan pemegang hak.

Pembatalan hak atas tanah Pasal 1 Angka 14 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999, dan selanjutnya disebut PMNA/Kepala BPN 9/1999 adalah pembatalan keputusan pemberian suatu hak atas tanah atau sertipikat hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum administrasi dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.¹²¹

¹²⁰*Ibid.*, halaman 124-125

¹²¹Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 tentang *Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan*, Bab I, Pasal 1 Angka 14.

Bentuk perlindungan hukum yang diberikan oleh Negara hanya diberikan kepada pihak yang secara hukum diakui sebagai pemegang sertipikat yang sah. Sebagaimana bentuk perlindungan hukum tersebut dinyatakan dalam Pasal 80 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Negara Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan yaitu pengambilan keputusan untuk melakukan perbuatan hukum pertanahan berupa penerbitan, peralihan dan pembatalan sertipikat hak atas tanah, pencatatan/pencoretan dalam buku tanah dan daftar umum lainnya serta perbuatan hukum lainnya untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap merupakan perbuatan hukum yang wajib dilaksanakan oleh pejabat BPN yang berwenang.¹²²

Perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah bilamana terdapat penerbitan sertipikat ganda, yaitu:

1. Para pemegang hak yaitu para penggugat mendapatkan perlindungan hukum sebagaimana dalam PP No. 24 Tahun 1997, dan Pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38 ayat (2) UUPA, bahwa surat-surat tanda bukti hak berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
2. Pemegang hak atas tanah yang menjadi objek sengketa tidak mendapatkan perlindungan hukum setelah adanya keputusan pencabutan atas sertipikat tanah tersebut karena menganut sistem publikasi dalam pendaftaran tanah yaitu sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif.

¹²²*Ibid.*, Pasal 80n ayat (1)

BAB IV
ANALISIS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG
NOMOR 1820 K/Pdt/2017

A. Posisi Kasus

Ny. YY (Penggugat) memiliki sebidang tanah dan bangunan beserta turunannya, sertifikat hak milik (SHM) di Desa Pananjung sekarang Desa Pangandaran, Hak Milik No.535, gambar situasi (GS) Nomor 1452, Tahun 1980, tanggal 10-7-1980, Blok Parapat Luas 525 m², asal Persil Konversi Hak Milik Adat Nomor C. 3675 (*vide bukti product P.1., ad informandum*, akan dibuktikan), dengan batas-batas sebelah: Utara berbatas dengan Jalan PUK (Jalan Raya ke Pantai Pananjung/Jalan Parapat). Sebelas Barat berbatas dengan Tanah kepunyaan Rd. DG.

Sejak tanah dan bangunan tersebut dibelidari alm. RR, sesuai Akta Jual Beli (AJB) Nomor 64/PPAT/1979, tanggal 10 Oktober 1979 (*vide bukti Product P.2., Ad Informandum*, akan dibuktikan), Penggugat meminta bantuan “alm. Raden Rusman pada waktu masih hidup untuk tetap mengurus, mendiami dan memelihara tanah dan bangunan tersebut. Sekalipun tanah dan bangunan tersebut oleh Penggugat diminta diurus oleh “Alm. RR pada waktu masih hidup, akan tetapi pembayaran Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tetap dibayar oleh Penggugat, dengan No. SPPT 005-0096, luas tanah 560m², Bangunan 60m², Kelas Bumi 077, Kelas Bangunan 028, atas nama wajib pajak Ny. YY (Penggugat),sampai sekarang (*vide bukti product P.3., ad informandum*, akan dibuktikan).

Penggugat ikut suami ke Jakarta, sehingga eksistensi keberadaan tanah dan bangunan tersebut tidak terlalu terawasi, akan tetapi Penggugat tetap percaya karena kepemilikan dan perolehan tanah Penggugat tersebut diketahui dan diberitahukan kepada Aparat Desa Pangandaran, dimana tanah tersebut berada, akan tetapi kemudian sekitar akhir tahun 2014 Penggugat dikagetkan adanya Informasi dari Aparat Desa Pangandaran, bahwa tanah dan bangunan milik Penggugat tersebut sekarang ini dikuasai dan dihaki oleh Tergugat I. Penggugat berusaha meminta informasi ke Tergugat II, dimana dari keterangan Tergugat II memberitahukan bahwa tanah dan bangunan milik Penggugat tersebut SHM No. 535/Desa Pananjung sekarang Desa Pangandaran tersebut, dicaplok dan merupakan bagian SHM No.739/Desa Pangandaran, yang diterbitkan Tergugat II, tanggal 16 Desember 1994, Gambar Situasi (GS) No.6138/1994, tanggal 25-11-1994, luas 1.635m², tertulis atas nama pemegang hak Tuan TAPT (Tergugat I), atas pencaplokan, penguasaan dan pengakuan kepemilikan tanah dan bangunan milik Penggugat oleh Tergugat I tersebut 1994 oleh Tergugat II dan juga termasuk Gambar Situasi (GS) No.6138/1994, tanggal 25-11-1994, terbukti merupakan “Perbuatan Melawan Hukum” yang sangat merugikan Penggugat selaku pemilik sah atas tanah dan bangunan tersebut, dimana SHM No. 535/Desa Pananjung sekarang Desa Pangandaran, telah lebih dahulu ada dan diterbitkan Tergugat II, secara sah dan legal lengkap dengan segala warkahnya, yakni Nomor Warkah 1171/1980, untuk itu dan oleh karena demikian adalah sangat aneh dan melanggar hukum, tanah milik Penggugat yang telah diterbitkan SHM No. 535/Desa Pananjung sekarang Desa Pangandaran, tahun 1980, kemudian tahun

1994 tanah SHM No. 535 tersebut menjadi bagian tanah SHM No. 739 yang diterbitkan tahun 1994 dengan tanpa dasar dan alasan hukum yang sah, masuk dan merupakan bagian SHM No.739.

Sertipikat No. 739/Desa Pangandaran, tanggal 16 Desember 1994, Gambar Situasi (GS) Nomor 6138/1994, tanggal 25-11-1994, dinyatakan tidak sah, cacat hukum dan batal demi hukum atau harus dibatalkan sepanjang mencaplok dan memasukan SHM No. 535/Desa Pananjung sekarang Desa Pangandaran, seluas 525 m² atas nama Penggugat. Terhitung sejak tanggal 13-10-2014, yaitu sejak tanah dan bangunan milik Penggugat tersebut dikuasai dan dihaki oleh Tergugat I, maka Penggugat tidak bisa menguasai dan memiliki tanah sejak tanah dan bangunan tersebut serta tidak dapat menikmati hasilnya, dimana apabila disewakan akan memperoleh uang sewa sejumlah kurang lebih Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah)

Gugatan *a quo* didasarkan oleh bukti-bukti yang kuat, sah dan meyakinkan, untuk itu Penggugat mohon agar gugatan *a quo* ini dikabulkan seluruhnya dan dapat dilaksanakan serta merta, serta khawatir dengan adanya perkara ini Tergugat I atau siapapun akan memindah-tangankan atas tanah dan bangunan tersebut, untuk itu mohon agar terhadap tanah dan bangunan tersebut diletakkan sita jaminan.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Ciamis agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat seluruhnya;

2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas tanah dan bangunan “objek sengketa” tersebut, atau tanah dan bangunan SHM (buku tanah)
3. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan “Perbuatan Melawan Hukum” yang sangat merugikan Penggugat;
4. Menyatakan tanah dan bangunan serta SHM, Desa Pananjung sekarang Desa Pangandaran, SHM No. 535, Gambar Situasi (GS) Nomor 1452, tahun 1980, tanggal 10-7-1980, Blok
5. Parapat luas 525m², asal Persil Konversi Hak Milik Adat Nomor C.3675 atas nama Penggugat sah dan mempunyai Kekuatan Hukum mengikat dengan segala akibat hukumnya;
6. Menyatakan tidak sah dan batal atau batal demi hukum tanah dan bangunan SHM No. 739/Desa Pangandaran, tanggal 16 Desember 1994, Gambar Situasi (GS) Nomor 6138/1994, tanggal 25-11-1994, dinyatakan tidak sah, serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
7. Menyatakan tidak sah, batal atau batal demi hukum segala surat-surat dan bukti-bukti yang berakibat/mengakibatkan berubahnya atau berpindah-tanggannya kepemilikan tanah SHM No. 535/Desa Pananjung *sekarang* Desa Pangandaran dan segala turutannya kepada Tergugat I maupun pihak lainnya;
8. Menyatakan tanah dan bangunan SHM No. 535/Desa Pananjung sekarang Desa Pangandaran dan segala turutannya adalah sah hak milik Penggugat;

9. Menghukum Tergugat I atau siapapun untuk menyerahkan tanah dan bangunan tersebut kepada Penggugat dalam keadaan kosong tanpa beban apapun;
10. Menghukum Para Tergugat (Tergugat I dan Tergugat II) untuk memberikan ganti rugi kepada Penggugat uang sejumlah Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) dibayar tunai, kontan dan sekaligus paling lambat 8 (delapan) hari setelah putusan dijatuhkan;
11. Menyatakan Putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun adanya *Verzet*, Banding maupun Kasasi ataupun Peninjauan Kembali (PK);
12. Menghukum Para Tergugat (Tergugat I dan Tergugat II) untuk membayar biaya perkara; Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa (*ex aequo et Bono*);

Gugatan tersebut Para Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Dalam surat gugatan tertanggal 14 September 2015 yang diajukan oleh Penggugat telah memohon pembatalan dan menyatakan tidak sah dan batal atau batal demi hukum terhadap dokumen-dokumen sebagai berikut:
 - a. Butir 7 Posita Gugatan, yang secara tegas mencantumkan: “Bahwa oleh karena demikian mohon agar SHM No. 739/Desa Pangandaran) tertanggal 16 September 1994, Gambar Situasi Nomor 6138/1994, tanggal 25-11-1994, dinyatakan tidak sah, cacat hukum dan batal demi hukum atau harus dibatalkan sepanjang mencaplok dan memasukkan

SHM Nomor 535/Desa Pananjung sekarang Desa Pangandaran, seluas 525 m² atas nama Penggugat;

- b. Butir 5 *Petitum* Gugatan, yang secara tegas mencantumkan: “Menyatakan tidak sah dan batal atau batal demi hukum tanah dan bangunan SHM No. 739 Desa Pengadaran tanggal 16 Desember 1994, Gambar Situasi No. 6138/1994 tanggal 25 September 1994, dinyatakan tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat”;
2. Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan;
3. PP No. 24 Tahun 1997 adalah untuk melaksanakan ketentuan Pasal 19 UUPA tentang Pendaftaran Tanah. Adapun tujuan diadakannya pendaftaran hak atas tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah agar memudahkan pembuktian dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan (*vide*: Pasal 3 PP No.24 Tahun 1997);
4. Sertipikat hak atas tanah dibuat dengan tujuan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana *vide*: Pasal 4 PP No.24 Tahun 1997). Sertipikat diberikan untuk kepentingan hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah (*vide*: Pasal 31 PP No. 24 Tahun 1997). Berdasarkan Pasal 32 ayat (1) PP No.24 Tahun 1997 disebutkan: "Sertipikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku

sebagai 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";

5. Kewenangan menerbitkan telah Sertipikat diatur dalam Peraturan Kepala BPN RI No. 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah. Kewenangan penerbitan sertipikat diberikan dengan keputusan, hal tersebut diatur dalam Bab III, mengenai kewenangan Kepala Kantor Pertanahan diatur dalam Pasal 3 dan Pasal 4, mengenai kewenangan Kantor Wilayah BPN diatur dalam Pasal 7 sampai 10, dan kewenangan Kepala BPN RI diatur dalam Pasal 13, dalam Pasal 12 disebutkan bahwa Kepala BPN RI menetapkan pemberian hak atas tanah yang diberikan secara umum. Dengan demikian telah jelas siapa yang berwenang menerbitkan sertipikat dan pemberiannya menggunakan produk hukum keputusan;
6. Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara disebutkan "Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkrit, individual dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata;

Pasal tersebut dapat diuraikan unsur-unsurnya sebagai berikut:

- 1) Penetapan tertulis;
Kepala BPN No. 2 Tahun 2003 penerbitan sertipikat diberikan dengan keputusan;
- 2) Dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara;
Pasal 1 angka 2 UU No. 5 Tahun 1986 disebutkan: "Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah Badan atau Pejabat yang melaksanakan urusan pemerintah berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku". Bahwa kepada BPN atau yang mendapat pelimpahan kewenangan seperti Kepala Kantor Pertanahan dan Kantor Wilayah BPN adalah pejabat yang melaksanakan peraturan perundang-undangan yang berlaku, antara lain UUPA, PP No. 24 Tahun 2007 dan Peraturan Kepada BPN No.2 Tahun 2003;
- 3) Tindakan Hukum Tata Usaha Negara, yang dimaksud Tindakan Hukum TUN adalah suatu keputusan yang menciptakan, atau menentukan mengikatnya atau menghapuskan hubungan TUN yang telah ada dalam UU No. 5 Tahun 1986, Tindakan Hukum TUN adalah bersifat:
 - a) Konkrit; Konkrit adalah keputusan yang jelas isinya, dalam hal ini penerbitan sertipikat adalah tindakan pemerintah yang jelas untuk memberikan hak kepada si pemegang hak atas tanah;
 - b) Individual; KTUN tidak bersifat umum, dan berlaku hanya pada pihak tertentu yang dituju dalam KTUN tersebut, dalam hal penerbitan

sertipikat, hanya berlaku untuk pihak yang namanya ada pada sertipikat tersebut sebagai pemegang hak;

- c) Final; TUN adalah keputusan yang terakhir dan tidak ada keputusan yang lahir lagi berdasarkan pada KTUN tersebut. Dalam Pasal 32 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 disebutkan "Sertipikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai yang bersangkutan";
- 7. Sertipikat melahirkan akibat hukum, yaitu menimbulkan hak atas tanah bagi pemegang sertipikat 1 angka 20 disebutkan "Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan PP No. 24 Tahun 1997;
- 8. Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 disebutkan "Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau badan hukum perdata dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, baik di Pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya KTUN, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku";
- 9. Pasal 47 UU No.5 Tahun 1986 disebutkan "Seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata

Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis pada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan atau direhabilitasi

10. Pengadilan Negeri tidak berwenang menyatakan sertipikat hak atas tanah tidak sah dan atau membatalkan sertipikat hak atas tanah, karena hal tersebut merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 1 ayat (3) UU No.5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, SHM No. 379/ Pangandaran di atas dibuat dan diterbitkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, oleh karenanya merupakan “Keputusan Tata Usaha Negara yaitu yang berisi tindakan Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata”;

11. Ketentuan Pasal 1 ayat (4) UU No.5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, “Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau badan hukum perdata dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, termasuk sengketa Kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku”;

12. Gugatan Penggugat telah memohon pembatalan dan menyatakan tidak sah dan batal atau batal demi hukum tanah dan bangunan SHM No.739/Desa

Pangandaran, merupakan Keputusan Tata Usaha Negara, maka perkara Gugatan yang diajukan oleh Penggugat ini, sesuai dengan UU No.5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, adalah merupakan Sengketa Tata Usaha Negara sehingga dengan demikian badan peradilan yang berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini adalah Badan Peradilan Tata Usaha Negara dan bukan wewenang dari Pengadilan Negeri; Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 383/K/Sip/1971 tanggal 3 November 1971 yang menyatakan “Pengadilan tidak berwenang untuk membatalkan sertifikat karena hal tersebut termasuk kewenangan administrasi”;

13. Terbukti dan tidak terbantahkan lagi bahwa Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2015/ PN.Cms ini dan yang berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* adalah Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga Gugatan Penggugat sudah sepatutnya untuk ditolak;

II. Para Pihak Tidak Lengkap;

1. Bahwa riwayat hukum kepemilikan Tergugat I terhadap tanah dan bangunan dengan SHM No. 739/Desa Pangandaran setempat dikenal dengan Blok Parapatan, Pangandaran, Ciamis, Jawa Barat adalah sebagai berikut:

a. Tanggal 17 Desember 1997, dimana Saudara Wawan Gunawan mengalihkan Haknya kepemilikan atas tanah dan bangunan di Blok

Parapatan kepada saudara RRK dihadapan HC, S.H.,Notaris dan PPAT Kabupaten Ciamis;

b. Berdasarkan Akta Jual Beli 1025/2014 tertanggal 13 Oktober 2014, dimana Saudari Raden Ritta Kurniawati mengalihkan haknya kepemilikan atas tanah dan bangunan di Blok Parapatan kepada saudara TAPT dihadapan Notaris NS, S.H., Notaris dan PPAT di Kabupaten Ciamis;

2. Bahwa berdasarkan riwayat hukum kepemilikan Tergugat I terhadap Tanah dan Bangunan di Blok Pengandaran tersebut diatas, maka sudah seharusnya saudara WG, RRK dan Para Notaris dan PPAT yang membuat akta-akta peralihan hak atas tanah dan bangunan, menurut hukum harus ikut serta sebagai Para Pihak dalam perkara Nomor 16/Pdt/PNCms; Bahwa dengan ditariknya saudara WG, RRK, Notaris dan PPAT yang membuat dan mengeluarkan akta jual beli tersebut sehingga keluar sertipikat hak milik dalam perkara ini berakibat menjadi tidak tuntas, karena berakibat lebih fatal lagi yakni pemeriksaan hanya dilakukan berdasarkan fakta hukum yang sangat minim padahal tujuan dari proses perkara adalah agar persoalan yang ada menjadi tuntas; Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi MARI Nomor 1078 K/Sip/1972 tanggal 11 November 1975 yang menyatakan "Syarat Formil dalam mengajukan gugatan atas jual beli tanah adalah pihak penjual harus diikutsertakan dalam perkara”;

3. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, terbukti dan tidak terbantah lagi bahwa gugatan yang diajukan Penggugat adalah kabur (*obscuur libel*) dan kurang pihak sehingga sudah sepatutnya untuk ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

III. Gugatan Kabur;

Dalil-dalil Penggugat dalam Gugatannya yang menyatakan bahwa Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum adalah dalil yang mengada-ada dan harus dibuktikan oleh Penggugat, kalau tidak hanya merupakan fitnah semata karena dalam gugatannya Penggugat tidak dapat menguraikan dan dilawan oleh Tergugat I. Penggugat telah menuduh Tergugat I mencaplok dalam posita Gugatan Penggugat tanah milik Penggugat, apabila Penggugat membicarakan masalah pencaplokan seharusnya Penggugat terlebih dahulu buktikan pidananya. Apakah Penggugat terbukti melakukan pencaplokan apa tidak, karena Penggugat memperoleh tanah dengan SHM No. 739/Desa Pengandaran telah sesuai dengan prosedur yang dibenarkan oleh hukum.

Dengan demikian menjadi terbukti dengan jelas dan terang benderang serta tidak terbantahkan lagi bahwa gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas, apakah perbuatan pidana dengan adanya kalimat pencaplokan atau gugatan Perbuatan Melawan Hukum. Oleh karena itu gugatan Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya tidaknya tidak dapat diterima karena gugatan kabur (*obscuur libel*), tidak berdasarkan fakta-fakta dan bukti yang sebenarnya menurut hukum, sehingga gugatan yang demikian tidak memenuhi asas jelas dan tegas (*ern duidelijke en bepaalde conclusie*) oleh karenanya sudah sepatutnya untuk

dinyatakan tidak dapat diterima; Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Tergugat I mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan memutuskan perkara ini berkenan untuk menerima Eksepsi Tergugat I dan menolak gugatan Penggugat, atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Eksepsi Tergugat II:

Segala proses yang berkenaan dengan pendaftaran maupun pencatatan peralihan hak atas kedua sertipikat tersebut diatas telah Tergugat II tempuh sesuai perundang-undangan dan peraturan yang berlaku yaitu UUPA dan PP No.24 Tahun 1997 serta tidak terpenuhinya unsur perbuatan melawan hukum. Peneribitan kedua sertipikat diatas berasal dari alas hak nomor C yang berbeda, begitupun dengan batas-batas yang bersebelahan, maka sepatutnya gugatan ini demi hukum dinyatakan tidak dapat diterima (*Net Onvankelijk Verklaard*); Gugatan tersebut Pengadilan Negeri Ciamis telah memberikan Putusan No. 16/Pdt.G/2015/PN.Cms tanggal 10 Maret 2016 dengan amar sebagai berikut:

Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya; Dalam Pokok Perkara:

- 1) Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya
- 2) Menghukum Penggugat membayar biaya perkara yang sampai saat ini ditetapkan sebesar Rp1.801.000,00 (satu juta delapan ratus satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan Putusan Nomor 347/PDT/2016/PT.Bdg tanggal 31 Agustus 2016 dengan amar sebagai berikut:

- 1) Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
- 2) Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Ciamis Nomor 16/Pdt.G/2015/PN.Cms tanggal 10 Maret 2016 yang dimohonkan banding tersebut;

Mengadili Sendiri: Dalam Eksepsi:

1. Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II/Terbanding untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

2. Mengabulkan gugatan Penggugat/Pembanding untuk sebagian;
3. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan “Perbuatan Melawan Hukum yang sangat merugikan Penggugat;
4. Menyatakan tanah dan bangunan serta SHM, Deda Pananjung sekarang desa Pangadaran, Hak Milik Nomor 535, Gambar Situasi (GS) Nomor 1452, tahun 1980, tanggal 10-7- 1980, blok Parapat luas 525 m², asal persil Konversi Hak Milik Adat Nomor C.3675 atas nama Penggugat sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat dengan segala akibat hukumnya;
5. Menyatakan tidak sah dan batal atau batal demi hukum tanah dan bangunan SHM/Sertipikat (Buku Tanah Nomor 739/Desa Pangadaran) tanggal 16 Desember 1994, Gambar Situasi (GS) Nomor 6138/1994, tanggal 25-11-1994, dinyatakan tidak sah, serta tidak mempunyai hukum yang mengikat;
6. Menyatakan tidak sah, batal atau batal demi hukum segala surat-surat dan bukti-bukti yang berakibat/mengakibatkan berubahnya atau berpindah tangannya kepemilikan tanah SHM Nomor 535/Desa Pananjung sekarang Desa Pangadaran dan segala turutannya kepada Tergugat I maupun

pihak lainnya; Keandaran dan segala turutannya adalah sah hak milik Penggugat

7. Menghukum Tergugat I atau siapapun untuk menyerahkan tanah dan bangunan tersebut kepada Penggugat dalam keadaan kosong tanpa beban apapun;
8. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
9. Menghukum Terbanding semula Para Tergugat (Tergugat I dan Tergugat II) untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan, yang untuk tingkat banding ditetapkan sebesar RP150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah)

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I/Terbanding pada tanggal 7 Desember 2016 kemudian terhadapnya oleh Tergugat I/Terbanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 September 2015 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 19 Desember 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 16/Pdt.G/2015/PN.Cms yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Ciamis, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 29 Desember 2016.

Berdasarkan memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat I/Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Penggugat/Pembanding pada tanggal 31 Januari 2017;
2. Tergugat II pada tanggal 5 Januari 2017;

Penggugat tidak mengajukan tanggapan memori kasasi; Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima. Alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Tergugat I/Terbanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

- 1) Pertimbangan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung tersebut adalah pada kenyataannya tidak memeriksa berkas perkara secara lengkap, tetapi semata-mata hanya berorientasi pada pendapatnya yang sama sekali tidak mengandung pertanggung jawaban secara hukum, dimana hanya membatalkan putusan dan pertimbangan Pengadilan Negeri Ciamis. Dengan demikian Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung telah salah dalam menerapkan hukum pembuktian.
- 2) Pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama yang telah dibatalkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Bandung tersebut jelas-jelas melanggar ketentuan hukum yang berlaku, yaitu :
 - a. Ketentuan Hukum Pertanahan yang berlaku di Indonesia;
 - b. Yurisprudensi Indonesia; A. Dalam Eksepsi:
Pengadilan Negeri Tidak Berwenang Memeriksa dan Mengadili

Perkara Ini (Kompetensi Absolut);

1. Pengadilan Negeri Ciamis dalam Putusan Sela Nomor 16/PDT.G/2015/PN.Cms yang telah diambil alih seluruhnya oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung tersebut menyatakan.
 - a. Menyatakan menolak eksepsi Tergugat I mengenai kewenangan mengadili (kompetensi absolut);
 - b. Menyatakan Pengadilan Negeri Ciamis berwenang memeriksa dan mengadili perkara perdata gugatan Nomor 16/Pdt.G/2015/PN.Cms;
2. Objek gugatan Termohon Kasasi/Penggugat terhadap Para Tergugat adalah pembatalan SHM No.379/Desa Pengandaran, dalam hal SHM adalah yang diterbitkan oleh Tergugat II (Badan Pertanahan Nasional Kantor Ciamis) yang merupakan produk dan Tergugat II yang bersifat konkret, individu dan final. Dengan demikian, seharusnya Penggugat mengajukan gugatan *a quo* ke Pengadilan Tata Usaha Negara dan bukan Peradilan Umum, karena yang berhak membatalkan Sertipikat Hak Milik adalah Pengadilan Tata Usaha Negara; sebagaimana telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Serta diperkuat dengan beberapa Yurisprudensi RI bahwa pembatalan sertipikat hak atas tanah adalah merupakan wewenang administrasi yakni:
 - a. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1198 K/Sip/1973 tertanggal 6 Januari 1976 "Menyatakan batal atau membatalkan Sertipikat HGB Nomor 550 tanggal 17 Mei 1971 Nomor 943/S/1971 tertulis atas nama saudara JS dan mengeluarkan setipikat baru atas nama tersebut diatas, oleh karena pengeluaran sertipikat itu semata-mata wewenang administrasi

- dan bukan wewenang Pengadilan sehingga pembatalannya juga wewenang administrasi, bukan Pengadilan";
- b. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 716 K/SI/1973 tertanggal 5 September 1973 "Pengeluaran Sertipikat baru dan pembatalan ermasuk wewenang Pengadilan Negeri";
3. Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara Gugatan No.16/PDT.G/2015/PN.CMS ini dan yang berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* adalah Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga gugatan Termohon Kasasi/dahulu Termohon Banding/Penggugat sudah sepatutnya untuk ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;
 4. Surat gugatan tertanggal 14 September 2015 yang diajukan oleh Termohon Kasasi/dahulu Termohon Banding/Penggugat telah memohon pembatalan dan menyatakan tidak sah dan batal atau batal demi hukum terhadap dokumen-dokumen sebagai berikut:
 - a. Butir 7 posita gugatan, yang secara tegas mencantumkan:"Bahwa oleh karena demikian mohon agar SHM No.739/Desa Pangandaran tertanggal 16 September 1994, Gambar Situasi Nomor 6138/1994, tanggal 25-11-1994, dinyatakan tidak sah, cacat hukum dan batal demi hukum atau harus dibatalkan sepanjang mencaplok dan memasukkan SHM Nomor 535/Desa Pananjung sekarang Desa Pangandaran, seluas 525 m² atas nama Penggugat;

- b. Butir 5 Petitum Gugatan, yang secara tegas mencantumkan: "Menyatakan, tidak sah dan batal atau batal demi hukum Tanah dan Bangunan SHM No. 739 Desa Pengadaran tanggal 16 Desember 1994, Gambar Situasi Nomor 6138/1994 tanggal 25 September 1994, dinyatakan tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat";
5. Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.";
6. Adanya PP Nomor 24 Tahun 1997 adalah untuk melaksanakan ketentuan Pasal 19 UUPA tentang Pendaftaran Tanah. Adapun tujuan diadakannya pendaftaran hak atas tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang (*vide* : Pasal 3 PP Nomor 24 Tahun 1997);
7. Sertipikat hak atas tanah dibuat dengan tujuan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada pemegang hak yang bersangkutan (*vide* : Pasal 4 PP No.24 Tahun 1997. Sertipikat diberikan untuk kepentingan hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah (*vide*: Pasal 31 PP No. 24 Tahun 1997). Berdasarkan Pasal 32 ayat (1) PP No.24 Tahun 1997 disebutkan : "Sertipikat merupakan tanda buku' hak yang berlaku sebagai 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.";

8. Kewenangan menerbitkan sertipikat telah diatur dalam Peraturan Kepala BPN RI No.2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran tanah. Kewenangan penerbitan sertipikat diberikan dengan keputusan, hal tersebut diatur dalam Bab III, mengenai kewenangan Kepala Kantor Pertanahan diatur dalam Pasal 3 dan Pasal 4, mengenai kewenangan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional diatur dalam Pasal 7 sampai 10, dan kewenangan Kepala BPN RI diatur dalam Pasal 13, dalam Pasal 12 disebutkan bahwa Kepala BPN RI menetapkan pemberian hak atas tanah yang diberikan secara umum. Dengan demikian telah jelas siapa yang berwenang menerbitkan sertipikat dan pemberiannya menggunakan produk hukum keputusan; Pertanyaan yang muncul adalah apakah sertipikat hak atas tanah merupakan Keputusan Tata Usaha Negara?;
9. Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara disebutkan "Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkrit, individual dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata; Pasal tersebut dapat diuraikan unsur-unsurnya sebagai berikut:

10. Penetapan tertulis: No 2 Tahun 2003 penerbitan sertipikat diberikan dengan keputusan:

11. Dikeluarkan oleh badan atau Pejabat Tata Usaha Negara.

Pasal 1 angka 2 UU No. 5 Tahun 1986 disebutkan: "Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah Badan atau Pejabat yang melaksanakan urusan pemerintah berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku". Bahwa Kepada BPN atau yang mendapat pelimpahan kewenangan seperti Kepala Kantor Pertanahan dan Kantor Wilayah BPN adalah pejabat yang melaksanakan peraturan perundang-undangan yang berlaku, antara lain : UUPA, PP Nomor 24 Tahun 2007 dan Peraturan Kepada BPN No.2 tahun 2003. Tindakan hukum Tata Usaha Negara, yang dimaksud tindakan hukum TUN adalah suatu keputusan yang menciptakan, atau menentukan mengikatnya atau menghapuskan hubungan TUN yang telah ada Dalam UU Nomor 5 Tahun 1986 tindakan hukum TUN adalah bersifat:

a. Konkrit

Konkrit adalah keputusan yang jelas isinya, dalam hal ini penerbitan sertipikat adalah tindakan pemerintah yang jelas untuk memberikan hak kepada si pemegang hak atas tanah;

b. Individual

KTUN tidak bersifat umum, dan berlaku hanya pada pihak tertentu yang dituju dalam KTUN tersebut, dalam hal penerbitan sertipikat, hanya berlaku untuk pihak yang namanya ada pada sertipikat tersebut sebagai pemegang hak;

c. Final

KTUN adalah keputusan yang terakhir dan tidak ada keputusan yang lahir lagi berdasarkan pada KTUN tersebut. Dalam Pasal 32 ayat (1) PP 24 Tahun 1997 disebutkan "Sertipikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang 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.";

Berdasarkan hal tersebut di atas sertipikat melahirkan akibat hukum, yaitu menimbulkan hak atas tanah bagi pemegang sertipikat 1 angka 20 Pasal 12 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan PP Nomor 24 Tahun 1997. Berdasarkan hal-hal yang tersebut di atas, maka sertipikat hak atas tanah adalah KTUN. Di dalam Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 disebutkan "Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, baik di Pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 47 UU Nomor 5 Tahun 1986 disebutkan "Seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata

Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis pada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan atau direhabilitasi. Berdasarkan hal-hal yang telah disebutkan diatas, Sertipikat Hak atas Tanah adalah KTUN, maka wewenang untuk mengadili adalah pada Pengadilan Tata Usaha Negara dan yang berwenang memutuskan bahwa Sertipikat tersebut batal atau tidak sah adalah Pengadilan Tata Usaha Negara. Dengan demikian maka Pengadilan Negeri tidak berwenang menyatakan sertipikat hak atas tanah tidak sah dan atau membatalkan sertipikat hak atas tanah, karena hal tersebut merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 1 ayat 3 UU Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, SHM No. 379/Pangandaran di atas dibuat dan diterbitkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, oleh karenanya merupakan "Keputusan Tata Usaha Negara yaitu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata.

Tata Usaha Negara, "Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau badan hukum perdata dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, termasuk sengketa Kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Oleh karena dalam gugatan Termohon Kasasi/dahulu Termohon Banding/Penggugat telah memohon pembatalan dan menyatakan tidak sah dan batal atau batal demi hukum tanah dan bangunan Sertipikat Hak Milik Nomor 739/Desa Pangandaran, merupakan Keputusan Tata Usaha Negara, maka perkara gugatan yang diajukan oleh Penggugat ini, sesuai dengan UU No.5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, adalah merupakan Sengketa Tata Usaha Negara sehingga dengan demikian badan peradilan yang berwenang untuk memeriksa mengadili perkara ini adalah Badan Peradilan Tata Usaha Negara dan bukan wewenang dari Pengadilan Negeri. Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 383/K/Sip/1971 tanggal 3 November 1971 yang menyatakan "Pengadilan Tidak Berwenang Untuk Membatalkan Sertipikat karena hal tersebut termasuk kewenangan administrasi".

Berdasarkan hal tersebut di atas, terbukti dan tidak terbantahkan lagi bahwa Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara Gugatan No.16/PDT.G/2015/PN.Cms. ini dan yang berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* adalah Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga Gugatan Termohon Kasasi/dahulu Pemohon Banding/Penggugat sudah sepatutnya untuk ditolak karena gugatan yang tidak lengkap.

Berdasarkan riwayat hukum kepemilikan Pemohon Kasasi/Dahulu Termohon Banding/Tergugat I terhadap tanah dan bangunan dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 739/Desa Pangandaran setempat dikenal dengan Blok

Parapatan, Pangandaran, Ciamis, Jawa Barat. Berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 432/pangandaran/1997 tertanggal 17 Desember 1997, dimana saudara Wawan Gunawan mengalihkan haknya kepemilikan atas tanah dan bangunan di Blok Parapatan kepada RRK di hadapan HC, S.H., Notaris dan PPAT Kabupaten Ciamis 2014, dimana saudara RRK mengalihkan haknya kepemilikan atas tanah dan bangunan di Blok Parapatan kepada Tuan TAPT di hadapan Notaris NS, S.H., Notaris dan PPAT di Kabupaten Ciamis. Berdasarkan riwayat hukum kepemilikan Pemohon Kasasi dahulu Termohon Banding/Tergugat I terhadap tanah dan bangunan di Blok Pengandaran tersebut diatas, maka sudah seharusnya saudara WG, RRK dan Para Notaris dan PPAT yang membuat akta-akta peralihan hak atas tanah dan bangunan, menurut hukum harus ikut serta sebagai para pihak dalam perkara Nomor16/PDT/PN. CMS.

Dengan ditariknva saudara WG, RRK, Notaris dan PPAT yang membuat dan mengeluarkan Akta Jual Beli tersebut sehingga keluar sertipikat hak milik dalam perkara ini berakibat menjadi tidak tuntas, karena berakibat lebih fatal lagi yakni dilakukan berdasarkan fakta hukum yang sangat minim padahal tujuan dari proses perkara adalah agar persoalan yang ada menjadi tuntas. Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi MARI Nomor 1078 K/Sip/1972 tanggal 11 November 1975 yang menyatakan "Syarat Formil dalam mengajukan gugatan atas jual beli tanah adalah pihak penjual harus diikuti sertakan dalam perkara.

Berdasarkan hal tersebut di atas, terbukti dan tidak terbantah lagi bahwa gugatan yang diajukan Pemohon Kasasi/dahulu Termohon Banding/Penggugat adalah kabur (*obscur libel*) dan kurang pihak sehingga sudah

sepatutnya untuk ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima karena gugatan penggugat kabur. Dalil-dalil yang digunakan Termohon Kasasi/dahulu Pemohon Banding/Penggugat dalam Gugatannya yang menyatakan bahwa Pemohon Kasasi/dahulu Termohon Banding/Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum adalah dalil yang mengada-ada dan harus dibuktikan oleh Termohon Banding/dahulu Pemohon Banding/Penggugat, kalau tidak hanya merupakan fitnah semata karena dalam gugatannya Termohon Kasasi/dahulu Pemohon Banding/Penggugat tidak dapat menguraikan dan Pemohon Kasasi/dahulu Pemohon Banding/Tergugat I.

Termohon Kasasi/dahulu Pemohon Banding/Penggugat telah menuduh Pemohon Kasasi/dahulu Termohon Banding/Tergugat mencaplok dalam posita gugatan Penggugat tanah Milik Penggugat, apabila Penggugat membicarakan masalah pencaplokan seharusnya Penggugat terlebih dahulu buktikan pidananya. Apakah Penggugat terbukti melakukan pencaplokan apa tidak, karena Penggugat memperoleh Tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 739/Desa Pengandaran telah sesuai dengan prosedur yang dibenarkan oleh Hukum. Dengan demikian menjadi terbukti dengan jelas dan terang- benderang serta tidak terbantahkan lagi bahwa gugatan penggugat kabur dan tidak jelas, apakah perbuatan pidana dengan adanya kalimat pencaplokan atau gugatan perbuatan melawan hukum. Oleh karenanya gugatan Termohon Kasasi/dahulu Pemohon Banding/Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya-tidaknya tidak dapat diterima karena gugatan kabur (*obscur libel*), tidak berdasarkan fakta-fakta dan bukti yang sebenarnya menurut hukum, sehingga gugatan yang demikian tidak memenuhi asas jelas dan

tegas (*ern duidelijke en bepaalde counclusie*) oleh karenan sudah sepatutnya untuk dinyatakan tidak dapat diterima.

Berdasarkan hal tersebut di atas, Pemohon Kasasi/dahulu Termohon Banding/Tergugat I mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan memutuskan perkara ini berkenan untuk menerima Eksepsi Pemohon Kasasi/dahulu Termohon Banding/Tergugat I dan menolak gugatan Penggugat, atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

Tergugat I sebagai pembeli yang beriktikad baik, sebelum peralihan hak atas SHM No.739/Pangandaran kepada Pemohon Kasasi/dahulu Termohon Banding/Tergugat I sudah terlebih dahulu ada beberapa proses peralihan hak dan perbuatan hukum yang lain yang tidak pernah dibantah oleh Penggugat hal ini sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor 432/29/Pangandaran/1997 tertanggal 17 Desember 1997, dimana Saudara WG mengalihkan haknya kepemilikan atas tanah dan bangunan di Blok Parapatan kepada RRK di hadapan Herdimansyah Chaidirsyah, S.H., Notaris dan PPAT Kabupaten Ciamis.

Hak Milik No. 739/Pengandaran tersebut, sudah pernah dibebankan Hak Tanggungan untuk kepentingan RRK sebagai jaminan hutang kepada PT. BNI (Persero) Tbk. sesuai dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 36/1998 tanggal 18 Februari 1998. sehingga Tergugat I tidak ada keraguan terhadap legalitas tanah tersebut. Berdasarkan Akta Jual Beli 1025/2014 tertanggal 13 Oktober 2014, dimana Saudari RRK mengalihkan haknya kepemilikan atas tanah dan bangunan di Blok Parapatan kepada Tuan TAPT di hadapan Notaris NS, S.H, Notaris dan PPAT di Kabupaten Ciamis. Akta Jual Beli yang menjadi dasar

peralihan hak dengan Sertipikat Hak Milik No.379/Pengandaran, merupakan akta autentik yang menurut ketentuan Pasal 165 HIR mempunyai kekuatan Pembuktian yang sempurna. Hal ini didukung dengan Yurisprudensi MARI Nomor 380 K/Sip/1975 tanggal 15 April 1976 yang menyatakan pada pokoknya bahwa "Untuk sahnya jual beli tanah diperlukan syarat terang dan pengauatan dari Pejabat yang berwenang.

Berdasarkan akta jual beli tersebut, Kantor Pertanahan Kabupaten Ciamis telah melakukan balik nama sertipikat hak milik tersebut kepada atas nama Pemohon Kasasi/dahulu Termohon Banding/Tergugat I. Oleh karena transaksi jual beli yang dilakukan oleh RRRK dengan Pemohon Kasasi/dahulu Termohon Banding/Tergugat I (Tuan TAPT) telah sesuai dengan prosedur yang benar dan karenanya sah secara yuridis, maka dan patut Pemohon Kasasi/dahulu Termohon Banding/Tergugat I sebagai pembeli yang beriktikad baik dan harus mendapat perlindungan hukum. Hal ini didukung oleh Kaidah Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI, yaitu Putusan Mahkamah Agung tanggal 26 Desember 1958 No. 251K/Sip/1958, yang pada pokoknya menyatakan bahwa : "Pembeli yang telah bertindak dengan iktikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah";1980, yang pada pokoknya menyatakan "Pembeli beriktikad baik haruslah mendapat perlindungan hukum"

Berdasarkan argumentasi dan dalil-dalil Pemohon Kasasi dahulu Termohon Banding/Tergugat I diatas jelas terbukti bahwa penjualan dan bangunan dengan SHM No. 379/Pengandaran tersebut telah dilakukan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku, oleh karenanya demi kepastian hukum

Pemohon Kasasi/dahulu Termohon Banding/Tergugat I selaku pembeli yang beritikad baik patut mendapat perlindungan hukum dan gugatan Termohon Kasasi/dahulu Pemohon Banding/Penggugat *a quo* haruslah demi hukum ditolak untuk seluruhnya oleh Majelis Hakim.

Penggugat telah hilang haknya untuk mengajukan gugatan, Termohon Kasasi/dahulu Pemohon Banding/Penggugat mengakui secara tegas dalam pada hal 2 dalam Replik, dimana Termohon Kasasi/dahulu Pemohon Banding/Penggugat baru mengetahui sekarang-sekarang ini, bahwa tanah objek sengketa, padahal pengakuan Termohon Kasasi/dahulu Pemohon Banding/Penggugat dibeli dari tahun 1979 dan baru diketahui tahun 2014, seandainya tanah yang menjadi objek sengketa berada dalam lokasi tanah Pemohon Kasasi/dahulu Termohon Banding/ Tergugat I, berarti sudah selama 35 tahun ditinggalkan. Maka secara hukum sudah termasuk tanah yang ditelantarkan, dan secara hukum Hak Termohon Kasasi/dahulu Pemohon Kasasi/ Penggugat untuk mengajukan gugatan Perdata telah lewat waktu hal ini sesuai dengan Pasal 835 B.W dimana suatu Gugatan Perdata menjadi Kedaluwarsa di dalam waktu 30 (tiga puluh) tahun. Hal ini dikuatkan beberapa Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI.

Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 26/K/Sip/1972 tertanggal 19 April 1972 yang pada pokoknya menyatakan "Menurut Ketentuan Pasal 836 BW. Suatu gugatan Perdata menjadi Kedaluwarsa di dalam waktu 30 (tiga puluh) tahun. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 408 K/Sip/1973 tertanggal 9 Desember 1975, yang pada pokoknya menyatakan "Selama (tiga puluh) tahun lebih pihak

Penggugat telah bersikap diam dan membiarkan tanah sengketa dikuasai dan digarap oleh Tergugat Kemudian oleh anak-anaknya sebagai ahli waris darilewat waktu.

Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 200 K/Sip/1974 tertanggal 11 Desember 1975, yang pada pokoknya menyatakan "Gugatan Penggugat dinyatakan ditolak, bukan alasan kedaluwarsa, melainkan karena Penggugat telah bersikap diam diri selama 30 (tiga puluh) tahun lebih terhadap tanahnya yang dikuasai oleh orang lain, maka dengan sikap diam diri tersebut, Penggugat dianggap oleh hukum telah melepaskan haknya, karena lewatnya waktu berjalan.

Setiap orang atau badan hukum atau pihak yang tercantum sebagai hak dalam buku tanah dan sertipikat selalu terbuka kemungkinan menghadapi gugatan dari pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah objek perkara, namun upaya hukum untuk menuntut hak kembali telah hilang dengan mempergunakan lembaga *rechtssverwcrking* atau pelepasan hak hal ini telah ditetapkan Pasal 32 ayat 2 PP 24 tahun 1997. Perlindungan hukum bagi pemegang hak berdasarkan PP No.24 tahun 1997 dalam Pasal 32 ayat (2) bahwa sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak yang mempunyai hak atas tanah tidak dapat lagi menuntut hak pelaksanaan tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkan sertipikat hak tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang hak sertipikat dan kepada Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan pada pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.

Sesuai dengan Pasal 31 dan 32 No. 24 tahun 1997 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. Memperoleh sertipikat hak adalah hak pemegang hak atas tanah yang dijamin oleh Undang-undang. Pasal 32 PP No. 24 tahun 1997 dinyatakan:

- a. "Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak (atas tanah) yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat";
- b. Sistem pendaftaran yang diperintahkan UUPA tidak menggunakan sistem publikasi positif, dimana kebenaran datanya yang disajikan dijamin oleh negara; Pengadilan Tinggi Bandung tidak teliti dalam menilai bukti-bukti asal-usul Termohon Kasasi memperoleh tanah yang menjadi objek sengketa dan mencermati sidang lapangan.

Pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung pada halaman 26 tersebut menyatakan berdasarkan hasil pemeriksaan setempat bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 739/desa pengandaran, seluas 1.605 m² yang diterbitkan oleh Tergugat II/Terbanding pada tanggal 16 Oktober 2014 atas nama Tommy Permana Turmawan/Tergugat I/Terbanding, letaknya tumpang tindih dengan lokasi tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 535, gambar situasi 1452 Tahun 1980 desa pengandaran yang tidak pernah dialihkan/dibatalkan status kepemilikannya sampai saat ini ".

Pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung tidak teliti dalam menilai bukti-bukti yang diajukan baik Pemohon Kasasi inipun Termohon

Kasasi dan tidak cermat dalam menilai hasil pemeriksaan lapangan. Dengan adanya pengakuan antara Termohon Kasasi dengan Pemohon Kasasi sangat berbeda jauh baik asal usulnya maupun konversi sudah merupakan bukti yang tidak dapat dipatahkan dan disangkal, seharusnya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung harus hati-hati dan teliti dalam mengambil Putusan yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Ciamis;

a. Bahwa Termohon Kasasi mengakui sebagai pemilik sah dan bangunan berdasarkan tanda bukti SHM No. 535/Desa Pananjung, Kecamatan Pengandaran, Kabupaten Ciamis, dengan:

- Luas Tanah : 525 m²;
- Nama Jalan/Persil : Blok Parapat;
- Asal Persil : Konversi Hak Milik;
- Penunjuk : Hurup C. Nomor 3675 Persil. Nomor 152 Kls I/PeK Penegasan Nomor 1339/Pen/I980. Dan tidak tercatat dalam Leter C Desa Pengandaran. Serta tidak ada dalam Peta Blok Desa;
- Atas nama : YY

b. Bahwa Pemohon Kasasi mengakui sebagai pemilik sah dan bangunan yang sama dengan Ny. YY berdasarkan tanda Kecamatan Pengandaran, Kabupaten Ciamis, dengan:

- Luas Tanah : 1 605 m²;
- Nama Jalan/Persil : Blok Prapat;

- Asal Persil : C. 55 Ps 152 D.1, dan dari C Nomor 55/419
atas nama RDG dan tercatat dalam buku C
Desa, dan dalam Peta Blok Desa;

- Atas Nama : TAPT

c. Bahwa Termohon Kasasi mengakui tanahnya seluas 525 m² berada dalam lokasi tanahnya Pemohon Kasasi berada dalam bagian tanah seluas 1605 M² sebagai miliknya.

**B. Dasar Pertimbangan Hakim dalam Memutus Perkara Putusan
Mahkamah Agung Nomor 1820 K/Pdt/2017**

Ny. YY membeli sebidang tanah dari Raden Rusman pada tanggal 10 Oktober 1979 berasal dari Konversi Milik Adat C Nomor 3675 atas nama RR, pada saat sidang di lapangan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ciamis, dan hasil pemeriksaan setempat dalam buku desa tersebut tidak diketahui bagaimana saudara RR memperoleh tanah tersebut, apakah dengan hibah, bagian warisan wasiat atau jual beli. Tanah yang di jual belikan oleh saudara RR kepada Ny. YY adalah masih berupa tanah warisan dari alm RDG, sehingga saudara RR tidak berhak dan tidak sah untuk menjual tanah tersebut kerana tidak ada bukti yang menyatakan bahwa saudara RR memiliki tanah tersebut, sedangkan pada saat melakukan jual beli kepada Ny. YY tidak ada persetujuan dari ahli waris RDG.

Pengakuan Ny.YY ada persetujuan ahli waris setelah dilakukan jual beli antara Ny. YY dengan saudara RR. Akta Jual beli dilakukan No. 64/PPAT/1979 pada tanggal 10 Oktober 1979. Sedangkan persetujuan ahli waris

berupa Surat Pernyataan pada tanggal 24 November 1991 dari 6 (enam) orang saudara sekandung RR. Adapun ahli waris dari RDG adalah:

1. Saudara REK meninggal dunia pada tahun 1988;
2. Ny. RNJ, meninggal dunia pada tahun 2011;
3. Saudara RZE, BA, meninggal dunia tahun 2004;
4. Saudara RR, meninggal dunia pada tahun 2004;
5. Saudara RWG, SH. Meninggal dunia tahun 2000;

Berdasarkan Surat Persetujuan tanggal 24 November 1991 yang belakang muncul dari ahli waris RG diragukan, karena pada saat pemeriksaan SRB.SNdi Pengadilan Negeri Ciamis yang menyatakan di depan Majelis yaitu:

- 1 Ada tanda tangan dalam Surat Pernyataan 24 November 1991 bukan tanda tangan ahli waris;
- 2 Saksi mendengar langsung dari RCK tidak pernah menandatangani Surat Pernyataan tanggal 24 November 1991;
- 3 Saksi mendengar langsung dari EK (anak dari RNJ), dimana tanda tangan yang tertera dalam Surat Pernyataan tanggal 24 November 1991 bukan tanda tangan orang tua kami;
- 4 Bahwa untuk tanda tangan ZE, yang merupakan orang tua saksi bukan tanda tangan orang tua saksi, dan tanda tangan RW bukan tanda tangannya;

Tanda tangan REK, tidak mungkin tanda tangan karena pada tahun 1988 sudah meninggal dunia. Seharusnya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung setelah mempelajari secara seksama bukti-bukti yang diajukan baik oleh Pemohon Kasasi maupun Termohon Kasasi terlihat secara jelas, bahwa

Termohon Kasasi memperoleh tanah tersebut secara tidak benar, karena persetujuan ahli waris baru muncul jauh setelah Akta Jual beli ditandatangani. Dan apabila itu memang Termohon Kasasi benar-benar membeli tanah milik dari Raden Rusman, buat apa lagi diperlukan persetujuan ahli waris. Dengan adanya persetujuan tersebut bahwa tanah yang dibeli oleh Termohon Kasasi bukan tanah Pribadi RR, tetapi tanah masih milik ahli waris, atau lokasi tanah tidak berada dalam tanah milik Pemohon Kasasi karena tidak ada dalam peta Blok Desa, serta tidak ada dalam catatan pada Letter C Desa dari mana RR memperoleh tanah tersebut.

Pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung yang menyatakan persoalan dalam kasus sengketa tanah antara Penggugat/Pembanding dengan Para Tergugat/Terbanding, bukan saja menyangkut masalah kepemilikan atas tanah, tapi lebih dari itu yakni menyangkut masalah kekeliruan dari segi administrasi maupun segi yuris dalam No.1452 Tahun 1980 tanggal 10 Juli 1980, dan SHM No. 739/Pengandaran, Gambar Situasi No. 6138/1994 tanggal 25 November 1994, keberadaannya tanah SHM No. 739, Desa Pengandaran tersebut terletak sama dengan SHM No. 535.

Gambar situasi No.1452 yang sudah diterbitkan pada tanggal 10 Juli 1980. Pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung sangat keliru hanya berupa pendapat pribadi tanpa melihat bukti-bukti yang diajukan dalam persidangan Tingkat pertama, karena Sertipikat Hak Milik yang dimiliki oleh Pemohon Kasasi/dahulu Termohon Banding/Tergugat I dengan SHM yang dimiliki oleh Termohon Kasasi/dahulu Pemohon Banding/Penggugat adalah

sangat berbeda baik asal-usul, batas-batas lokasi dan cara perolehannya: bahwa sertipikat yang dimiliki oleh Pemohon Kasasi/dahulu Termohon Kasasi/Tergugat I, (*vide* Bukti T-1-2) berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 379/Desa Pengandaran, berasal dari Konversi Milik Adat C. 55 Ps 152 D 1, dan dari C Nomor 55/419 atas nama RDG dan tercatat dalam buku C Desa ada dalam peta Blok, sedangkan Sertipikat yang dimiliki oleh Termohon Kasasi/ dahulu Pemanding/Penggugat Konversi Milik adat C.3675 Pers, Nomor 152 dan berdasarkan hasil pemeriksaan di kantor Desa Pengandaran tidak tercatat dan tidak diketahui dari mana Raden Rusman memperoleh tanah tersebut dan tidak tercatat dalam peta Blok Sementara batas-batas yang ditentukan dalam Sertipikat yang dimiliki oleh Pemohon Kasasi /dahulu Termohon Banding/Tergugat I.

Sertipikat yang dimiliki oleh Termohon Kasasi/dahulu Pemanding/Penggugat sangat berbeda hal itu dapat dilihat dari bukti-bukti masing-masing Sertipikat yang telah diajukan dalam persidangan dan pertimbangan pada Pengadilan Negeri Ciamis, sehingga pertimbangan Hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung yang menyatakan tanah-tanah tersebut tumpang tindih adalah sangat keliru, maka Pemohon Kasasi mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Mahkamah Agung untuk membatalkannya dan menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Ciamis;

Pertimbangan hukum serta diktum dari putusan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung yang telah membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Ciamis, yang tidak meneliti bukti-bukti secara cermat dalam perkara yang menyatakan Sertipikat milik Termohon Kasasi/Penggugat berada dalam lokasi

tanah milik Pemohon Kasasi/dahulu Termohon Banding/Tergugat I adalah 7 oleh fakta-fakta hukum yang sebenarnya. Pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung pada halaman 26,27 dan 28 dan seterusnya serta putusan Pengadilan Negeri Ciamis yang telah dibatalkan seluruhnya oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung tersebut kurang teliti dalam mempertimbangkan dalil-dalil dan bukti-bukti, sehingga pertimbangan yang demikian tidak dapat dipertahankan dan sudah sepatutnya untuk membatalkan kembali Putusan Pengadilan Tinggi Bandung dan menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Ciamis

a. Bertentangan dengan:

1. Ketentuan Hukum Pertanahan yang berlaku di Indonesia;
2. Yurisprudensi MARI;

b. Hanya merupakan pendapat pribadi dari Majelis Hakim Tingkat Banding yang bersangkutan tanpa didasari dasar hukum apapun, yang nyata-nyata membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Ciamis;

Tergugat I /Tergugat II Tidak Melakukan Perbuatan Melawan Hukum Terhadap Penggugat. Pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung yang menyatakan bahwa Pemohon Kasasi/dahulu Tergugat I dan Tergugat II telah Melakukan Perbuatan Melawan Hukum sangatlah tidak berdasarkan hukum dan fakta-fakta yang sebenarnya dalam persidangan yaitu:

- a. Gugatan yang diajukan oleh Termohon Kasasi/Penggugat tidak berdasarkan bukti yang kuat dan meyakinkan, tidak didasari oleh fakta-

fakta hukum yang sebenarnya dan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga gugatan ini cenderung mengada-ada;

- b. Pemohon Kasasi/Tergugat I dan Tergugat I tidak pernah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Termohon Kasasi/Penggugat sehingga Termohon Kasasi/Penggugat tidak dapat menguraikan dan membuktikan unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum yang telah dilakukan oleh Pemohon Kasasi/ Tergugat I dan Tergugat II;

Alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Bandung yang membatalkan Putusan Pengadilan Bahwa Tergugat I tidak dapat dilindungi sebagai pembeli yang beriktikad baik karena pada saat jual beli dilakukan pada tanggal 13 Oktober 2014, tanah objek sengketa dikuasai oleh Rusman atas ijin dari Penggugat dan atas tanah objek sengketa telah terlebih dahulu terbit SHM No. 535/Desa Pananjung, Gambar Situasi 1452/1980 tanggal 10 Juli 1980 atas nama Penggugat.

C. Amar Putusan

Berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Bandung yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Ciamis dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi Tommy Adi Permana Turmawan tersebut harus ditolak. Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini.

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

Mengadili:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi Tommy Adi Permana Turmawan tersebut
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat I/Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang pada tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah).

D. Implementasi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1820 K/Pdt/2017

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan disimpulkan bahwa Putusan Pengadilan Negeri Ciamis No. 16/Pdt.G/2015/PN-Cms Tuan TAPT, di Pengadilan Negeri Ciamis Menang dan Ny. YY sebagai penggugat yang dirugikan melakukan Banding pada Pengadilan Tinggi Bandung Putusan No. 347 /Pdt/ 2016/PT/Bandung, Ny. YY menang pada pengadilan Tinggi Bandung, selanjutnya Tuan TAPT melakukan kasasi dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1820 K/Pdt/2017, dimana pada kasasi tersebut Tergugat/Terbanding Tuan TAPT kasasinya ditolak, menurut pendapat majelis hakim, telah cukup terbukti menurut hukum bahwa kepentingan para penggugat dirugikan. Keputusan pembatalan kepemilikan di Pengadilan Negeri Ciamis diikuti pembatalan sertipikat oleh hakim Pengadilan Tinggi Bandung yang telah *in kracht*

(berkekuatan hukum tetap), menimbulkan akibat hukum yaitu bahwa sertipikat tersebut cacat hukum sehingga tidak memiliki kekuatan hukum, artinya sertipikat tersebut tidak bisa lagi dijadikan alat bukti atas kepemilikan hak atas tanah. Pengadilan Tinggi Bandung yang dapat mempersoalkan keputusan-keputusan pemerintah atau keputusan-keputusan administrasi negara adalah sebuah upaya Penggugat untuk mendapatkan Perlindungan hukum.

Berdasarkan hasil penelitian dan analisis kasus yang telah dilakukan sebelumnya, secara garis besar penulis berpendapat bahwa Perkara Perdata No. 1820 K/Pdt/2017 ini merupakan “tindak lanjut kemenangan Penggugat” yang mengacu pada putusan Pengadilan Negeri Ciamis No. 16/Pdt.G/2015/PN-Cms yang dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung Putusan No. 347/Pdt/2016/PT/Bandung yang sudah mempunyai kekuatan hukum yang tetap, di mana sertipikat Hak Milik yang sah atas kedua bidang tanah sengketa antara SHM/Sertipikat No. 535/Desa Pananjung Sekarang Desa Pangandaran dengan SHM/Sertipikat No.739/Desa Pangandaran adalah SHM/Sertipikat (Tanda Bukti Hak) Buku Tanah, Desa Pananjung sekarang Desa Pangandaran, Hak Milik Nomor 535, Gambar Situasi (GS) Nomor 1452, Tahun 1980, tanggal 10-7-1980, Blok Parapat Luas 525 m², keduanya atas nama Ny.YY (termohon kasasi II). Hal ini sangat jelas ditunjukkan oleh pertimbangan Majelis Hakim pada tingkat Mahkamah Agung. Oleh karena itu, dalam seluruh pertimbangan hukum dan putusan majelis hakim tidak secara jelas dan tegas tersurat tentang prinsip, asas dan teori hukum agraria/pertanahan.

Majelis Hakim untuk Perkara Perdata No. 16/Pdt.G/2015/PN-Ciamis ini pada semua tingkat pengadilan, mulai dari Pengadilan Negeri Ciamis, kemudian banding di Pengadilan Tinggi Bandung, dan kasasi di Mahkamah Agung Jakarta, menitikberatkan pada asas pembuktian kepemilikan secara perdata atas kedua sertipikat yang disengketakan tersebut. Sedangkan proses pemeriksaan dan pengadilan timbulnya sertipikat ganda dalam pelaksanaan sistem pendaftaran tanah itu sendiri dilakukan pada Pengadilan Tata Usaha Negara. Namun demikian dapat dikemukakan pula bahwa kegiatan pendaftaran tanah menurut PP No. 24 Tahun 1997 pada prinsipnya meliputi tiga kegiatan utama. Pertama adalah registrasi berupa kegiatan pencatatan data bidang dari aspek hukum dan fisik yang dikenal dengan teknik kadaster. Kedua, pengesahan hubungan hukum antara subjek dan objek hak, yaitu bertujuan untuk memperoleh pengesahan secara yuridis mengenai haknya, siapa pemegang haknya dan kondisi tanahnya, serta ada atau tidaknya hak lain yang membebani dan atau permasalahan dimana alat pembuktian berupa dokumen dan lainnya merupakan instrumen utamanya. Ketiga, penerbitan tanda bukti, berupa sertipikat hak atas.

Implementasi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1820 K/Pdt/2017 yang menyatakan batal Sertipikat Hak Milik no. 535 Desa Pananjung sekarang Desa Pangandaran dahulu atas nama YY beralih kepada atas nama Tuan TAPT, dapat dilihat bahwa kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap pemegang sertipikat hak atas tanah belum sepenuhnya terwujud. Putusan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1820 K/Pdt/2017 memberikan perlindungan hukum kepada pihak yang dimenangkan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara dalam hal

ini Penggugat dan oleh karenanya mempunyai hak untuk memohon peningkatan hak berdasarkan hak-hak atas tanah yang diatur dalam Pasal 16 UUPA sekaligus memohonkan pendaftaran hak atas tanah dimaksud.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan pada bab sebelumnya maka dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Akibat hukum terhadap sertipikat hak atas tanah ganda dengan objek yang sama, karena ketidakcermatan, ketidaktelitian, dan kelalaian kepala kantor pertanahan, maka akibat yang ditimbulkan dari keluarnya sertipikat ganda tersebut yaitu adanya ketidakpastian hukum mengenai kepemilikan hak atas milik atau penguasaan tanah, sehingga kedudukan sertipikat menjadi lemah dan sertipikat ganda dapat dibatalkan oleh pengadilan, akibat selanjutnya yaitu Pencabutan Sertipikat. Jadi, dengan adanya Putusan Pengadilan yang sudah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) tersebut, maka BPN dalam hal ini Tergugat sebagai Badan yang bertanggung jawab terhadap penerbitan sertipikat ganda akibat kesalahan atau kelalaian yang dilakukannya harus mencabut atau membatalkan sertipikat yang dinyatakan batal oleh Pengadilan Tata Usaha Negara.
2. Perlindungan hukum bagi pemegang sertipikat hak atas tanah, yaitu para pemegang hak yaitu para penggugat mendapatkan perlindungan hukum sebagaimana dalam PP No. 24 Tahun 1997, dan Pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38 ayat (2) UUPA, bahwa surat-surat tanda bukti hak berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Pemegang

hak atas tanah yang menjadi objek sengketa tidak mendapatkan perlindungan hukum setelah adanya keputusan pencabutan atas sertipikat tanah tersebut karena menganut sistem publikasi dalam pendaftaran tanah yaitu sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif.

3. Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 1820 K/Pdt/2017 yang menyatakan bahwa membatalkan Sertipikat Hak Milik no. 535 Desa Pananjung sekarang Desa Pangandaran dahulu atas nama YY beralih kepada atas nama Tuan TAPT, dapat dilihat bahwa kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap pemegang sertipikat hak atas tanah belum sepenuhnya terwujud. Namun sebaliknya, putusan tersebut memberikan perlindungan hukum kepada pihak yang dimenangkan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara dalam hal ini Penggugat dan oleh karenanya mempunyai hak untuk memohon peningkatan hak berdasarkan hak-hak atas tanah yang diatur dalam Pasal 16 UUPA sekaligus memohonkan pendaftaran hak atas tanah dimaksud.

B. Saran

Saran dari penulis untuk mencegah terjadinya sertipikat ganda di kemudian hari antara lain

1. Untuk mencegah terjadinya sertipikat ganda harus mengoptimalkan administrasi pertanahan dan pembuatan peta pertanahan. Dengan adanya peta pertanahan dan administrasi pertanahan yang baik kesalahan penempatan letak dan batas dapat diketahui. Terhadap sertipikat ganda tersebut harus dilakukan

pemblokiran (diberi catatan), dihentikan (prosesnya ditahan), dimatikan (nomor haknya), dibatalkan bila kasusnya sudah selesai.

2. Hendaknya dalam pendaftaran tanah menggunakan sistem publikasi positif sehingga pemegang hak atas tanah benar-benar mendapat perlindungan yang mutlak atas kepemilikan sertifikat hak milik atas tanah tersebut dan tidak dapat diganggu gugat kembali.
3. Melihat banyaknya kasus sengketa di bidang pertanahan dan seringkali terjadi kesalahan dalam kewenangan mengadilinya, bahkan terjadi putusan yang timpang tindih, ada baiknya dipertimbangkan usulan para ahli di bidang pertanahan yaitu membentuk Pengadilan Khusus di bidang Pertanahan. Tentu saja para hakim yang akan menangani sengketa pertanahan dibekali dengan pengetahuan mengenai UUPA dan peraturan-peraturan lainnya berkaitan dengan masalah pertanahan.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Abbas, Syahrial. *Mediasi dalam perspektif hukum syari'ah, hukum adat, hukum nasional*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2009.
- Ali, Tubagus Haedar. *Perkembangan Kelembagaan Pertanahan/Argaria dan Keterkaitannya dengan Penataan Ruang*, Jakarta: Sinar Grafika, 2009.
- Amiruddin dan Zainal Asikin, *Penghantar Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004.
- Apeldoorn, L.J. Van. *Pengantar Ilmu Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1996.
- Basuki, Sulistyono. *Metode Penelitian*, Wedatama Widya Sastra dan Fakultas Ilmu Pengetahuan Budaya UI, Jakarta, 2006.
- Bosu, Benny. *Perkembangan Terbaru Sertipikat (Tanah, Tanggungan, dan Condominium)*. Mediatama Saptakarya, Jakarta, 1997.
- Bungin, Burhan. *Analisa Data Penelitian Kualitatif. Pemahaman Filosofis dan Metodologis Kearah Penguasaan Modal Aplikasi*, Raja Grafindo Persada, Jakarta 2003.
- Chomzah, Ali Achmad. *Hukum Pertanahan*, Prestasi Pustaka Jakarta, 2002.
- _____. *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan I-Pemberian Hak Atas Tanah Negara dan Seri Hukum Pertanahan II-Sertipikat Dan Permasalahannya*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2002.
- _____. *Ali Achmad Chomzah, Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan III-Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah dan Seri Hukum Pertanahan IV-Pengadaan Tanah Instansi Pemerintah*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2003.
- Daliyo, J.B, dkk. *Hukum Agraria I*, Prehallindo, Jakarta 2001.
- Effendie, Bachtiar. *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya*, Alumni, Bandung, 1993.
- Fajar, Mukti dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, PT Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2010.
- Friedrich, Carl Joachim. *Filsafat Hukum Perspektif Historis*, Nuansa dan Nusa Media, Bandung, 2004.

- Friedmann, W. *Teori dan Filsafat Hukum*, Rajawali Press, Jakarta, 1990.
- Hasyim, M. *Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial*, FE-UI, Jakarta, 1996.
- Harahap, M. Yahya. *Pembahasan, Permasalahan dan Penerapan KUHAP*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Djambatan, 1997.
- _____. Boedi. *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*, Jilid 1, Hukum Tanah Nasional, Djambatan, Jakarta, 2007.
- _____. *Hukum Agraria Indonesia*. Djambatan. Jakarta, 2008.
- Hartono, Sunaryati. *Penelitian Hukum Indonesia Pada Akhir Abad ke-20*, Alumni, Bandung, 1994.
- Hermit, Hernan. *Cara Memperoleh Sertipikat Tanah*, Maju Mundur, Bandung, 2009.
- Huijbers, Theo. *Filsafat Hukum Dalam Lintasan Sejarah*, Kanisius, Jakarta, 1982.
- HS, Salim dan Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, Raja Grafindo Persada, Edisi 1, Cetakan Pertama, Jakarta, 2013.
- Isnur, Eko Yulian. *Tata Cara Mengurus Segala Macam Surat Rumah Dan Tanah*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2012.
- Ismaya, Samun. *Pengantar Hukum Agraria*, Edisi 1, Cetakan I, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2011
- Kamello, Tan. *Perkembangan Lembaga Jaminan Fidusia: Status Tinjauan Putusan Pengadilan Dan Perjanjian Di Sumatera Utara*, Disertasi, PPS-USU, Medan, 2002.
- Kusumah, Hasan. *Hukum Agraria I*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta. 1995.
- Limbong, Bernhard. *Konflik Pertanahan*, Margareta Pustaka, Jakarta, 2012.
- Lubis, Yamin dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Edisi Revisi, Mandar Maju, Bandung, 2010.
- Lubis, M. Solly. *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Mandar Maju, Bandung, 1994.

- MD, Moh. Mahfud. *Membangun Politik Hukum, Menegakkan Konstitusi*, Jakarta, LP3S, 2006.
- Mertoskusumo, Sudikno. *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Liberty, Yogyakarta, 1988.
- _____. *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta, Liberty, 2006.
- Murad, Rusmadi. *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Mandar Maju, Bandung, Mandar Maju, 1991.
- Muchsin, *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*, Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2003.
- Nasution, Bahder Johan. *Hukum dan Keadilan*, Mandar Maju, Bandung, 2015.
- Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media, Jakarta, 2010.
- Rahardjo, Satjipto. *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000.
- Santoso, Urip. *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Cetakan Kedua, Prenada Media, Jakarta, 2005.
- Setiabudi, Jayadi. *Pedoman Pengurusan Surat Tanah & Rumah Beserta Perizinannya*. : Buku Pintar, Jakarta, 2015.
- Sidharta, Arief. *Refleksi Tentang Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999.
- Siregar, Tampil Ansari. *Pendaftaran Tanah dan Kepastian Hak*, Multi Grafik, Medan, 2007.
- Soekanto, Soerjono. *Beberapa Masalah Hukum dalam Kerangka Pembangunan di Indonesia*, UI Press, Jakarta, 2006.
- _____. *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia Press, Jakarta, 1986.
- Soekanto, Soejono dan Sri Mulyadji. *Penelitian Hukum Normatif*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1995.
- Soemitro, Ronny Hanitijo. *Metodologi Penelitian Hukum Dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990.

- Soerodjo, Irawan. *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia*. Cet. 1. Arkola, Surabaya, 2003.
- Sudarsono, *Pengantar Ilmu Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, 1995.
- Sugiyono, *Memahami Penelitian Kualitatif*, Alfabeta, Bandung, 2005.
- Sumarja, FX. *Hak Atas Tanah Bagi Orang Asing*, Yogyakarta: STPN Press, 2015.
- Sumardjono, Maria S.W. *Pedoman, Pembuatan Usulan Penelitian*, Gramedia, Yogyakarta, 1989.
- Sumarjono, Maria S.W. dan Puspita *Serangkum Aneka Masalah Hukum Agraria*, Andi Offser, Yogyakarta, 1998.
- Sunggono, Bambang. *Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2014.
- Supriadi, *Hukum Agraria, Sinar Grafika*, Jakarta, 2007.
- Surbayabrata, Sumadi. *Metodologi Penelitian*, Raja Grafindo persada, Jakarta, 1998.
- Sutedi, Adrian. *Kekuatan Hukum Berlakunya Sertifikat sebagai Tanda Bukti Hak Atas Tanah*. BP.Cipta Jaya, Jakarta, 2006
- _____. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010.
- _____. *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2014.
- Sutopo, Utoyo. *Masalah Penyalahgunaan Sertifikat Dalam Masyarakat Dan Upaya Penanggulangannya*, Andi, Yogyakarta, 1992.
- Wahid, Muchtar. *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah; Suatu Analisis dengan Pendekatan Terpadu Secara Normatif dan Sosilogis*. Penerbit Republik, Jakarta, 2008,
- Warman, Kurnia. *Hukum Agraria Dalam Masyarakat majemuk*, edisi Pertama, MuMa, Jakarta, 2010.
- Zaidar, *Dasar Filosofi Agraria Indonesia*, Pustaka Bangsa Press, Medan, 2004

B. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah,

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan

C. Jurnal/Artikel/Tesis

Ardiles Eric Panget, Penyelesaian Hak Atas Tanah Yang Memiliki Sertifikat Hak Milik Ganda, *Lex Administratum*, Vol.I/No.3/Jul-Sept/2013.

Dadang Iskandar. Peranan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bogor Dalam Penyelesaian Sengketa Atas Sertipikat Ganda *Jurnal Yustisi*. Vol. 1 No. 2 September 2014.

Indri Hadisiswati., Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Hak Atas Tanah, *Jurnal AHKAM*, Volume 2, Nomor 1, Juli 2014.

Iwan Permadi, Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Tanah Bersertifikat Ganda Dengan Cara Itikad Baik Demi Kepastian Hukum . *Yustisia*. Vol. 5 No. 2 Mei - Agustus 2016.

Program Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. *Pedoman Proposal dan Tesis*. Medan. 2011.

Shinta Novi Wardhani. Kekuatan Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah Dikaitkan Dengan Kepastian Hukum Dalam Pendaftaran Tanah. *Jurnal Al-Qānūn*, Vol. 21, No. 1, Juni 2018.

Tito Inneka Widyawati, Pengendalian Penerbitan Sertifikat Tanah Hak Milik Pada Kantor Pertanahan Kota Tangerang, *Jurnal STISIP YUPPEN TEK Tangerang*, Vol. 13 No. 2 tahun 2016.

Yuyun Mintaraningrum, Aspek Kepastian Hukum Dalam Penerbitan Sertifikat Hak Tanah (Analisis Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang

Nomor Putusan PTUN Nomor 24/G/TUN/2000/PTUN.Smg), *Jurnal Repertorium*, Volume II No. 2 Juli - Desember 2015

Zuman Malaka, Tanggung Jawab Kantor Pertanahan terhadap Terbitnya Sertifikat Ganda (Studi Kasus Putusan Kasasi MA No. 162 K/TUN/2012) *Al-Qānūn*, Vol. 20, No. 2, Desember 2017.

D. Putusan Mahkamah Agung

Putusan Mahkamah Agung Nomor 1820 K/Pdt/2017. Nomor 1820 K/Pdt/2017.

E. Website

Noviangraini Putri. [https://wordpress.com/2015/11/07/sertifikat-ganda-atas-tanah-hukum-agraria/diakses tanggal 1 Desember 2018](https://wordpress.com/2015/11/07/sertifikat-ganda-atas-tanah-hukum-agraria/diakses%20tanggal%201%20Desember%202018)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Nomor 1820 K/Pdt/2017

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara:

TOMMY ADI PERMANA TURMAWAN, bertempat tinggal di Jalan Jenderal Sudirman Nomor 770, Bandung, dalam hal ini memberi kuasa kepada Muhamad Zein Batubara S.H., Advokat beralamat di Gedung Plaza Sentra Lantai 9, Ruang 927, Jalan Jenderal Sudirman Nomor 47, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 September 2015;

Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I/Terbanding;

L a w a n

YUNI YUANITA bertempat tinggal di Muara Karang Blok I 8S/6, RT.005/RW.012, Kelurahan Pluit, Kecamatan Panjaringan, Kota Jakarta Utara;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

D a n

KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL PUSAT di JAKARTA cq. PEJABAT KEPALA PERWAKILAN PERTANAHAN KABUPATEN PANGANDARAN (dahulu BPN Kabupaten Ciamis), berkedudukan di Jalan Sidamulih Desa Cikembulan, Kecamatan Sidamulih, Kabupaten Pangandaran; Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat II/Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Pembanding telah menggugat sekarang Pemohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Para Tergugat/Para Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Ciamis pada pokoknya atas dalil-dalil:



1. Bahwa Penggugat telah memiliki sebidang tanah dan bangunan beserta turutannya, Sertipikat (Tanda Bukti Hak) Buku Tanah, Desa Pananjung sekarang Desa Pangandaran, Hak Milik Nomor 535, Gambar Situasi (GS) Nomor 1452, Tahun 1980, tanggal 10-7-1980, Blok Parapat Luas 525 m², asal Persil Konversi Hak Milik Adat Nomor C. 3675 (*vide* bukti Product P.1., *Ad Informandum*, akan dibuktikan), dengan batas-batas sebelah:

Utara : Jalan PUK (Jalan Raya ke Pantai Pananjung/Jalan Parapat);

Halaman 1 dari 31 hal.Put. Nomor 1820 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Barat : Tanah kepunyaan Rd. Didi Gandaatmaja;

Selanjutnya disebut “objek sengketa”;

2. Bahwa sejak tanah dan bangunan (“objek sengketa”) tersebut dibeli dari

Raden Rusman (almarhum), sesuai Akta Jual Beli (AJB) Nomor

64/PPAT/1979, tanggal 10 Oktober 1979 (*vide* bukti Product P.2., *Ad Informandum*, akan dibuktikan), Penggugat meminta bantuan “Raden Rusman (almarhum)” pada waktu masih hidup untuk tetap mengurus, mendiami dan memelihara tanah dan bangunan (“objek sengketa”) tersebut;

3. Bahwa sekalipun tanah dan bangunan (“objek sengketa”) tersebut oleh Penggugat diminta diurus oleh “Raden Rusman (almarhum)” pada waktu masih hidup, akan tetapi pembayaran SPPT PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) tetap dibayar oleh Penggugat, dengan Nomor SPPT 005-0096, luas tanah 560m², Bangunan 60m², Kelas Bumi 077, Kelas Bangunan 028, atas nama Wajib Pajak Yuni Yuanita (Penggugat), sampai sekarang (*vide* bukti Product P.3., *Ad Informandum*, akan dibuktikan);

4. Bahwa Penggugat oleh karena telah lama merantau di Jakarta (ikut suami), sehingga karenanya “eksistensi keberadaan tanah dan bangunan (“Objek sengketa”) tersebut tidak terlalu terawasi”, akan tetapi Penggugat tetap percaya karena kepemilikan dan perolehan tanah Penggugat tersebut diketahui dan diberitahukan kepada Aparat Desa Pangandaran, dimana tanah tersebut berada;

Akan tetapi kemudian sekitar akhir tahun 2014 Penggugat dikagetkan adanya Informasi dari Aparat Desa Pangandaran, bahwa tanah dan bangunan (“objek sengketa”) milik Penggugat tersebut sekarang ini dikuasai dan dihaki oleh Tergugat I;

5. Bahwa setelah mendapat Informasi tersebut Penggugat berusaha meminta informasi ke Tergugat II, dimana dari keterangan Tergugat II memberitahukan bahwa tanah dan bangunan (“objek sengketa”) milik Penggugat tersebut SHM/Sertipikat Nomor 535/Desa Pananjung sekarang Desa Pangandaran tersebut, dicaplok dan merupakan bagian Buku Tanah Hak Milik Nomor 739/Desa Pangandaran, yang diterbitkan Tergugat II, tanggal 16 Desember 1994, Gambar Situasi (GS) Nomor 6138/1994,



tanggal 25-11-1994, luas 1.635m², tertulis atas nama pemegang hak Tommy Adi Permana Turmawan (Tergugat I);

6. Bahwa atas pencaplokan, penguasaan dan pengakuan kepemilikan tanah dan bangunan (“objek sengketa”) milik Penggugat oleh Tergugat I tersebut

Halaman 2 dari 31 hal.Put. Nomor 1820 K/Pdt/2017

Agung



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung Desember 1994 oleh Tergugat II dan juga termasuk Gambar Situasi (GS) Nomor 6138/1994, tanggal 25-11-1994, terbukti merupakan "Perbuatan Melawan Hukum" yang sangat merugikan Penggugat selaku pemilik sah atas tanah dan bangunan ("objek sengketa") tersebut, dimana SHM/Sertipikat Nomor 535/Desa Pananjung sekarang Desa Pangandaran, telah lebih dahulu ada dan diterbitkan Tergugat II, secara sah dan legal lengkap dengan segala warkahnya, yakni Nomor Warkah 1171/1980, untuk itu dan oleh karena demikian adalah sangat aneh dan melanggar hukum, tanah ("objek sengketa") milik Penggugat yang telah diterbitkan SHM/Sertipikat Nomor 535/Desa Pananjung sekarang Desa Pangandaran, tahun 1980, kemudian tahun 1994 tanah SHM/Sertipikat Nomor 535 tersebut menjadi bagian tanah SHM/Sertipikat (BukuTanah Nomor 739) yang diterbitkan tahun 1994 dengan tanpa dasar dan alasan hukum yang sah, masuk dan merupakan bagian SHM/Sertipikat (Buku Tanah Nomor 739);

7. Bahwa oleh karena demikian mohon agar SHM/Sertipikat (Buku Tanah Nomor 739/Desa Pangandaran), tanggal 16 Desember 1994, Gambar Situasi (GS) Nomor 6138/1994, tanggal 25-11-1994, dinyatakan tidak sah, cacat Hukum dan batal demi hukum atau harus dibatalkan sepanjang mencaplok dan memasukan SHM/Sertipikat Nomor 535/Desa Pananjung sekarang Desa Pangandaran, seluas 525 m² atas nama Penggugat;
8. Bahwa terhitung sejak tanggal 13-10-2014, yaitu sejak tanah dan bangunan ("objek sengketa") milik Penggugat tersebut dikuasai dan dihaki oleh Tergugat I, maka Penggugat tidak bisa menguasai dan memiliki tanah sejak tanah dan bangunan ("objek sengketa") tersebut serta tidak dapat menikmati hasilnya, dimana apabila disewakan akan memperoleh uang sewa sejumlah kurang lebih Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah);
9. Bahwa gugatan *a quo* didasarkan oleh bukti-bukti yang kuat, sah dan meyakinkan, untuk itu Penggugat mohon agar gugatan *a quo* ini dikabulkan seluruhnya dan dapat dilaksanakan serta merta, serta khawatir dengan adanya perkara ini Tergugat I atau siapapun akan memindah-tangankan atas tanah dan bangunan ("Objek sengketa") tersebut, untuk itu mohon agar terhadap tanah dan bangunan ("objek sengketa") tersebut diletakkan sita jaminan;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Ciamis agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas tanah dan bangunan



“objek sengketa” tersebut, atau tanah dan bangunan SHM (buku tanah)

Agung

Halaman 3 dari 31 hal.Put. Nomor 1820 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan “Perbuatan Melawan Hukum” yang sangat merugikan Penggugat;
4. Menyatakan tanah dan bangunan serta Sertipikat/SHM (Tanda Bukti Hak) Buku Tanah, Desa Pananjung sekarang Desa Pangandaran, Hak Milik Nomor 535, Gambar Situasi (GS) Nomor 1452, tahun 1980, tanggal 10-7-1980, Blok Parapat luas 525m², asal Persil Konversi Hak Milik Adat Nomor C.3675 atas nama Penggugat sah dan mempunyai Kekuatan Hukum mengikat dengan segala akibat hukumnya;
5. Menyatakan tidak sah dan batal atau batal demi hukum tanah dan bangunan SHM/Sertipikat (Buku Tanah Nomor 739/Desa Pangandaran), tanggal 16 Desember 1994, Gambar Situasi (GS) Nomor 6138/1994, tanggal 25-11-1994, dinyatakan tidak sah, serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
6. Menyatakan tidak sah, batal atau batal demi hukum segala surat-surat dan bukti-bukti yang berakibat/mengakibatkan berubahnya atau berpindah-tangannya kepemilikan tanah SHM Nomor 535/Desa Pananjung *sekarang* Desa Pangandaran dan segala turutannya kepada Tergugat I maupun pihak lainnya;
7. Menyatakan tanah dan bangunan SHM Nomor 535/Desa Pananjung sekarang Desa Pangandaran dan segala turutannya adalah sah hak milik Penggugat;
8. Menghukum Tergugat I atau siapapun untuk menyerahkan tanah dan bangunan (“objek Sengketa”) tersebut kepada Penggugat dalam keadaan kosong tanpa beban apapun;
9. Menghukum Para Tergugat (Tergugat I dan Tergugat II) untuk memberikan ganti rugi kepada Penggugat uang sejumlah Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) dibayar tunai, kontan dan sekaligus paling lambat 8 (delapan) hari setelah putusan dijatuhkan;
10. Menyatakan Putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun adanya *Verzet*, *Banding* maupun *Kasasi* ataupun *Peninjauan Kembali* (PK);



11. Menghukum Para Tergugat (Tergugat I dan Tergugat II) untuk membayar biaya perkara;

Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa (*ex aequo et Bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Para Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Halaman 4 dari 31 hal.Put. Nomor 1820 K/Pdt/2017

Agung



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Tidak Berwenang Memeriksa dan Mengadili Perkara ini

(Kompetensi Absolut);

1. Bahwa dalam surat gugatan tertanggal 14 September 2015 yang diajukan oleh Penggugat telah memohon pembatalan dan menyatakan tidak sah dan batal atau batal demi hukum terhadap dokumen-dokumen sebagai berikut:
 - a. Butir 7 Posita Gugatan, yang secara tegas mencantumkan: “Bahwa oleh karena demikian mohon agar SHM/Sertipikat (Buku Tanah Nomor 739/Desa Pangandaran) tertanggal 16 September 1994, Gambar Situasi Nomor 6138/1994, tanggal 25-11-1994, dinyatakan tidak sah, cacat hukum dan batal demi hukum atau harus dibatalkan sepanjang mencaplok dan memasukkan SHM Nomor 535/Desa Pananjung sekarang Desa Pangandaran, seluas 525 m² atas nama Penggugat;
 - b. Butir 5 Petitum Gugatan, yang secara tegas mencantumkan: “Menyatakan tidak sah dan batal atau batal demi hukum tanah dan bangunan SHM/Sertipikat (Buku Tanah Nomor 739 Desa Pengadaran) tanggal 16 Desember 1994, Gambar Situasi Nomor 6138/1994 tanggal 25 September 1994, dinyatakan tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat”;
2. Bahwa pengertian sertipikat hak atas tanah dapat dijumpai dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP Nomor 24 tahun 2007), dalam Pasal 1 angka 20 disebutkan:

“Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan”;
3. Bahwa dengan adanya PP Nomor 24 Tahun 1997 adalah untuk melaksanakan ketentuan Pasal 19 UUPA tentang Pendaftaran Tanah. Adapun tujuan diadakannya pendaftaran hak atas tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum



kepada pemegang hak atas tanah agar memudahkan pembuktian dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan (vide: Pasal 3 PP Nomor 24 Tahun 1997);

4. Bahwa sertipikat hak atas tanah dibuat dengan tujuan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana

Halaman 5 dari 31 hal.Put. Nomor 1820 K/Pdt/2017

Agung



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.id (vide: Pasal 4 PP Nomor 24 Tahun 1997). Sertipikat diberikan untuk kepentingan hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah (vide: Pasal 31 PP Nomor 24 Tahun 1997). Berdasarkan Pasal 32 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 disebutkan:

"Sertipikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai 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";

5. Bahwa kewenangan menerbitkan telah Sertipikat diatur dalam Peraturan Kepala BPN RI Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah. Kewenangan penerbitan sertipikat diberikan dengan keputusan, hal tersebut diatur dalam Bab III, mengenai kewenangan Kepala Kantor Pertanahan diatur dalam Pasal 3 dan Pasal 4, mengenai kewenangan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional diatur dalam Pasal 7 sampai 10, dan kewenangan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia diatur dalam Pasal 13, dalam Pasal 12 disebutkan bahwa Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia menetapkan pemberian hak atas tanah yang diberikan secara umum. Dengan demikian telah jelas siapa yang berwenang menerbitkan sertipikat dan pemberiannya menggunakan produk hukum keputusan;

Pertanyaan yang muncul adalah apakah sertipikat hak atas tanah merupakan Keputusan Tata Usaha Negara?;

6. Bahwa berdasarkan Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 5

Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara disebutkan "Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkrit, individual dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata";

Pasal tersebut dapat diuraikan unsur-unsurnya sebagai berikut:

- 1) Penetapan tertulis;



Agung

Halaman 6 dari 31 hal.Put. Nomor 1820 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.id Pengund Kepala BPN Nomor 2 Tahun 2003 penerbitan sertipikat diberikan dengan keputusan;

- 2) Dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara;
Bahwa dalam Pasal 1 angka 2 UU Nomor 5 Tahun 1986 disebutkan: "Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah Badan atau Pejabat yang melaksanakan urusan pemerintah berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku".
Bahwa kepada BPN atau yang mendapat pelimpahan kewenangan seperti Kepala Kantor Pertanahan dan Kantor Wilayah BPN adalah pejabat yang melaksanakan peraturan perundang-undangan yang berlaku, antara lain: UUPA, PP Nomor 24 Tahun 2007 dan Peraturan Kepada BPN Nomor 2 Tahun 2003;

- 3) Tindakan Hukum Tata Usaha Negara, yang dimaksud Tindakan Hukum TUN adalah suatu keputusan yang menciptakan, atau menentukan mengikatnya atau menghapuskan hubungan TUN yang telah ada dalam UU Nomor 5 Tahun 1986, Tindakan Hukum TUN adalah bersifat:

- a) Konkrit;

Konkrit adalah keputusan yang jelas isinya, dalam hal ini penerbitan sertipikat adalah tindakan pemerintah yang jelas untuk memberikan hak kepada si pemegang hak atas tanah;

- b) Individual;

KTUN tidak bersifat umum, dan berlaku hanya pada pihak tertentu yang dituju dalam KTUN tersebut, dalam hal penerbitan sertipikat, hanya berlaku untuk pihak yang namanya ada pada sertipikat tersebut sebagai pemegang hak;

- c) Final;

KTUN adalah keputusan yang terakhir dan tidak ada keputusan yang lahir lagi berdasarkan pada KTUN tersebut. Dalam Pasal 32 ayat (1) PP 24 Tahun 1997



disebutkan "Sertipikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai

Agung

Halaman 7 dari 31 hal.Put. Nomor 1820 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id yang bersangkutan";

7. Bahwa di dalam hal ini sertipikat melahirkan akibat hukum, yaitu menimbulkan hak atas tanah bagi pemegang sertipikat 1 angka 20 disebutkan "Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan PP Nomor 24 Tahun 1997;

Berdasarkan hal-hal yang tersebut diatas, maka sertipikat hak atas tanah adalah Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN);

8. Bahwa di dalam Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Nomor 5 Tahun

1986 disebutkan "Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau badan hukum perdata dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, baik di Pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku";

9. Bahwa di dalam Pasal 47 UU Nomor 5 Tahun 1986 disebutkan "Seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis pada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan atau direhabilitasi";

Berdasarkan hal-hal yang telah disebutkan diatas, Sertipikat Hak atas Tanah adalah KTUN, maka wewenang untuk mengadili adalah pada Pengadilan Tata Usaha Negara dan yang berwenang memutuskan bahwa sertipikat tersebut batal atau tidak sah adalah Pengadilan Tata Usaha Negara;

10. Bahwa dengan demikian maka Pengadilan Negeri tidak berwenang menyatakan sertipikat hak atas tanah tidak sah dan atau membatalkan sertipikat hak atas tanah, karena hal tersebut merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 1 ayat (3) UU Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Sertipikat Hak Milik 379/Pangandaran di atas dibuat



dan diterbitkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, oleh karenanya merupakan "Keputusan Tata Usaha Negara yaitu

Agung

Halaman 8 dari 31 hal.Put. Nomor 1820 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id yang berisi tindakan Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata”;

11. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 1 ayat (4) UU Nomor 5 Tahun

1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, “Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau badan hukum perdata dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, termasuk sengketa Kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku”;

12. Bahwa oleh karena dalam Gugatan Penggugat telah memohon pembatalan dan menyatakan tidak sah dan batal atau batal demi hukum tanah dan bangunan Sertipikat Hak Milik Nomor 739/Desa Pangandaran, merupakan Keputusan Tata Usaha Negara, maka perkara Gugatan yang diajukan oleh Penggugat ini, sesuai dengan UU Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, adalah merupakan Sengketa Tata Usaha Negara sehingga dengan demikian badan peradilan yang berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini adalah Badan Peradilan Tata Usaha Negara dan bukan wewenang dari Pengadilan Negeri;

Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 383/K/Sip/1971 tanggal 3 November 1971 yang menyatakan “Pengadilan tidak berwenang untuk membatalkan sertipikat karena hal tersebut termasuk kewenangan administrasi”;

13. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, terbukti dan tidak terbantahkan lagi bahwa Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2015/PN.Cms ini dan yang berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* adalah Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga Gugatan Penggugat sudah sepatutnya untuk ditolak;

II. Para Pihak Tidak Lengkap;

1. Bahwa riwayat hukum kepemilikan Tergugat I terhadap tanah dan bangunan dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 739/Desa



Pengandaran setempat dikenal dengan Blok Parapatan,
Pangandaran, Ciamis, Jawa Barat adalah sebagai berikut:

Agung

Halaman 9 dari 31 hal.Put. Nomor 1820 K/Pdt/2017



putusan.mahkamahagung.go.id tanggal 17 Desember 1997, dimana Saudara Wawan Gunawan mengalihkan Haknya kepemilikan atas tanah dan bangunan di Blok Parapatan kepada Raden Ritta Kurniawati di hadapan Herdimansyah Chaidirsyah, S.H.,Notaris dan PPAT Kabupaten Ciamis;

b. Bahwa kemudian berdasarkan Akta Jual Beli 1025/2014 tertanggal 13 Oktober 2014, dimana Saudari Raden Ritta Kurniawati mengalihkan haknya kepemilikan atas tanah dan bangunan di Blok Parapatan kepada Tommy Adi Permana Turmawan di hadapan Notaris Neneng Sumarningsih, S.H., Notaris dan PPAT di Kabupaten Ciamis;

2. Bahwa berdasarkan riwayat hukum kepemilikan Tergugat I terhadap Tanah dan Bangunan di Blok Pengandaran tersebut diatas, maka sudah seharusnya saudara Wawan Gunawan, Raden Ritta Kurniawati dan Para Notaris dan PPAT yang membuat akta-akta peralihan hak atas tanah dan bangunan, menurut hukum harus ikut serta sebagai Para Pihak dalam perkara Nomor 16/Pdt/PNCms; Bahwa dengan ditariknya saudara Wawan Gunawan, Raden Ritta Kurniawati, Notaris dan PPAT yang membuat dan mengeluarkan akta jual beli tersebut sehingga keluar sertipikat hak milik dalam perkara ini berakibat menjadi tidak tuntas, karena berakibat lebih fatal lagi yakni pemeriksaan hanya dilakukan berdasarkan fakta hukum yang sangat minim padahal tujuan dari proses perkara adalah agar persoalan yang ada menjadi tuntas;

Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi MARI Nomor 1078 K/Sip/1972 tanggal 11 November 1975 yang menyatakan "Syarat Formil dalam mengajukan gugatan atas jual beli tanah adalah pihak penjual harus diikutsertakan dalam perkara";

3. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, terbukti dan tidak terbantah lagi bahwa gugatan yang diajukan Penggugat adalah kabur (*obscuur libel*) dan kurang pihak sehingga sudah sepatutnya untuk ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

III. Gugatan Kabur;

1. Bahwa dalil-dalil Penggugat dalam Gugatannya yang menyatakan bahwa Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum adalah dalil yang mengada-ada dan harus dibuktikan oleh Penggugat, kalau tidak hanya merupakan fitnah semata karena dalam gugatannya Penggugat tidak dapat menguraikan dan

Agung

Halaman 10 dari 31 hal.Put. Nomor 1820 K/Pdt/2017

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan.
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id

Halaman 20



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id dilawan oleh Tergugat I;

2. Bahwa Penggugat telah menuduh Tergugat I mencaplok dalam posita Gugatan Penggugat tanah milik Penggugat, apabila Penggugat membicarakan masalah pencaplokan seharusnya Penggugat terlebih dahulu buktikan pidananya. Apakah Penggugat terbukti melakukan pencaplokan apa tidak, karena Penggugat memperoleh tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 739/Desa Pengandaran telah sesuai dengan prosedur yang dibenarkan oleh hukum;
3. Bahwa dengan demikian menjadi terbukti dengan jelas dan terang benderang serta tidak terbantahkan lagi bahwa gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas, apakah perbuatan pidana dengan adanya kalimat pencaplokan atau gugatan Perbuatan Melawan Hukum?;
4. Bahwa oleh karenanya gugatan Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima karena gugatan kabur (*obscur libel*), tidak berdasarkan fakta-fakta dan bukti yang sebenarnya menurut hukum, sehingga gugatan yang demikian tidak memenuhi asas jelas dan tegas (*ern duidelijke en bepaalde conclusie*) oleh karenanya sudah sepatutnya untuk dinyatakan tidak dapat diterima; Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Tergugat I mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan memutuskan perkara ini berkenan untuk menerima Eksepsi Tergugat I dan menolak gugatan Penggugat, atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Eksepsi Tergugat II:

1. Bahwa segala proses yang berkenaan dengan pendaftaran maupun pencatatan peralihan hak atas kedua sertipikat tersebut diatas telah Tergugat II tempuh sesuai perundang-undangan dan peraturan yang berlaku yaitu Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah Nomor 10/1961 tentang Pendaftaran Tanah yang kemudian dirubah menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah serta tidak terpenuhinya unsur perbuatan melawan hukum;
2. Bahwa peneribitan kedua sertipikat diatas berasal dari alas hak nomor C yang berbeda, begitupun dengan batas-batas yang bersebelahan. Maka sepatutnya gugatan ini demi hukum dinyatakan tidak dapat diterima (*Net Onvankelijk Verklaard*);



Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Ciamis telah memberikan Putusan Nomor 16/Pdt.G/2015/PN.Cms tanggal 10 Maret 2016 dengan amar sebagai berikut:

Agung

Halaman 11 dari 31 hal.Put. Nomor 1820 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
Menolak Gugatan Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat membayar biaya perkara yang sampai saat ini ditetapkan sebesar Rp1.801.000,00 (satu juta delapan ratus satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan Putusan Nomor 347/PDT/2016/PT.Bdg tanggal 31 Agustus 2016 dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Ciamis Nomor 16/Pdt.G/2015/PN.Cms tanggal 10 Maret 2016 yang dimohonkan banding tersebut;

Mengadili Sendiri:

Dalam Eksepsi:

1. Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II/Terbanding untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat/Pembanding untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan "Perbuatan Melawan Hukum yang sangat merugikan Penggugat;
3. Menyatakan tanah dan bangunan serta Sertipikat/SHM (tanda bukti hak) buku tanah, Deda Pananjung sekarang desa Pangadaran, Hak Milik Nomor 535, Gambar Situasi (GS) Nomor 1452, tahun 1980, tanggal 10-7-1980, blok Parapat luas 525 m², asal persil Konversi Hak Milik Adat Nomor C.3675 atas nama Penggugat sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat dengan segala akibat hukumnya;
4. Menyatakan tidak sah dan batal atau batal demi hukum tanah dan bangunan SHM/Sertipikat (Buku Tanah Nomor 739/Desa Pangadaran) tanggal 16 Desember 1994, Gambar Situasi (GS) Nomor 6138/1994,



tanggal 25-11-1994, dinyatakan tidak sah, serta tidak mempunyai hukum yang mengikat;

5. Menyatakan tidak sah, batal atau batal demi hukum segala surat-surat dan bukti-bukti yang berakibat/mengakibatkan berubahnya atau berpindah tangannya kepemilikan tanah SHM Nomor 535/Desa Pananjung sekarang Desa Pangandaran dan segala turutannya kepada Tergugat I maupun pihak lainnya;

Agung

Halaman 12 dari 31 hal.Put. Nomor 1820 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat ;

7. Menghukum Tergugat I atau siapapun untuk menyerahkan tanah dan bangunan (“objek sengketa”) tersebut kepada Penggugat dalam keadaan kosong tanpa beban apapun;
8. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
9. Menghukum Terbanding semula Para Tergugat (Tergugat I dan Tergugat II) untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan, yang untuk tingkat banding ditetapkan sebesar RP150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I/Terbanding pada tanggal 7 Desember 2016 kemudian terhadapnya oleh Tergugat I/Terbanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 September 2015 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 19 Desember 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 16/Pdt.G/2015/PN.Cms yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Ciamis, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 29 Desember 2016;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat I/Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Penggugat/Pembanding pada tanggal 31 Januari 2017;
2. Tergugat II pada tanggal 5 Januari 2017;

Kemudian Penggugat tidak mengajukan tanggapan memori kasasi;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Tergugat I/Terbanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:



- a. Pertimbangan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung tersebut adalah pada kenyataannya tidak memeriksa berkas perkara secara lengkap, tetapi semata-mata hanya berorientasi pada pendapatnya yang sama sekali tidak mengandung pertanggung jawaban secara hukum, dimana hanya membatalkan putusan dan pertimbangan Pengadilan Negeri Ciamis. Dengan demikian Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung telah salah dalam menerapkan hukum pembuktian karena tidak seksama dalam

Halaman 13 dari 31 hal.Put. Nomor 1820 K/Pdt/2017

Agung



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.id

b. Pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama yang telah dibatalkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Bandung tersebut jelas-jelas melanggar ketentuan hukum yang berlaku, yaitu :

1. Ketentuan Hukum Pertanahan yang berlaku di Indonesia;

2. Yurisprudensi Indonesia;

A. Dalam Eksepsi:

Pengadilan Negeri Tidak Berwenang Memeriksa Dan Mengadili Perkara Ini

(Kompetensi Absolut);

1. Bahwa Pengadilan Negeri Ciamis dalam Putusan Sela Nomor 16/PDT.G/

2015/PN.Cms yang telah diambil alih seluruhnya oleh Majelis Hakim

Pengadilan Tinggi Bandung tersebut menyatakan.

a. Menyatakan menolak eksepsi Tergugat I mengenai kewenangan mengadili (kompetensi absolut);

b. Menyatakan Pengadilan Negeri Ciamis berwenang memeriksa dan mengadili perkara perdata gugatan Nomor 16/Pdt.G/2015/PN.Cms;

2. Bahwa objek gugatan Termohon Kasasi/Penggugat terhadap Para Tergugat adalah pembatalan Sertipikat Hak Milik Nomor 379/Desa Pengandaran, dalam hal Sertipikat Hak Milik adalah yang diterbitkan oleh Tergugat II (Badan Pertanahan Nasional Kantor Ciamis) yang merupakan produk dan Tergugat II yang bersifat konkret, individu dan final. Dengan demikian, seharusnya Penggugat mengajukan gugatan *a quo* ke Pengadilan Tata Usaha Negara dan bukan Peradilan Umum, karena yang berhak membatalkan Sertipikat Hak Milik adalah Pengadilan Tata Usaha Negara; sebagaimana telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Serta diperkuat dengan beberapa Yurisprudensi RI bahwa pembatalan sertipikat hak atas tanah adalah merupakan wewenang administrasi yakni:



- a. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1198 K/Sip/1973 tertanggal 6 Januari 1976 "Menyatakan batal atau membatalkan Sertipikat HGB Nomor 550 tanggal 17 Mei 1971 Nomor 943/S/1971 tertulis atas nama Djoko Soedjono dan mengeluarkan setipikat baru atas nama tersebut diatas, oleh karena pengeluaran sertipikat itu semata-mata wewenang administrasi dan bukan wewenang Pengadilan sehingga pembatalannya juga wewenang administrasi, bukan Pengadilan";
- h. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 716 K/SI/1973 tertanggal 5 September 1973 "Pengeluaran Sertipikat baru dan pembatalan

Halaman 14 dari 31 hal.Put. Nomor 1820 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id termasuk wewenang Pengadilan Negeri";

3. Bahwa Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara Gugatan Nomor 16/PDT.G/2015/PN.CMS ini dan yang berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* adalah Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga gugatan Termohon Kasasi/dahulu Termohon Banding/Penggugat sudah sepatutnya untuk ditolak atau setidak - tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;
4. Bahwa dalam surat gugatan tertanggal 14 September 2015 yang diajukan oleh Termohon Kasasi/dahulu Termohon Banding/Penggugat telah memohon pembatalan dan menyatakan tidak sah dan batal atau batal demi hukum terhadap dokumen-dokumen sebagai berikut:
 - a. Butir 7 posita gugatan, yang secara tegas mencantumkan:

"Bahwa oleh karena demikian mohon agar SHM/Sertipikat (buku Tanah Nomor 739/Desa Pangandaran) tertanggal 16 September 1994, Gambar Situasi Nomor 6138/1994, tanggal 25-11-1994, dinyatakan tidak sah, cacat hukum dan batal demi hukum atau harus dibatalkan sepanjang mencaplok dan memasukkan SHM Nomor 535/Desa Pananjung sekarang Desa Pangandaran, seluas 525 m² atas nama Penggugat;
 - b. Butir 5 Petitem Gugatan, yang secara tegas mencantumkan:

"Menyatakan, tidak sah dan batal atau batal demi hukum Tanah dan Bangunan SHM/Sertipikat (Buku Tanah Nomor 739 Desa Pangandaran) tanggal 16 Desember 1994, Gambar Situasi Nomor 6138/1994 tanggal 25 September 1994, dinyatakan tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat";
5. Bahwa pengertian sertipikat hak atas tanah dapat dijumpai dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP Nomor 24 tahun 2007), dalam Pasal 1 angka 20 disebutkan;



"Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.";

6. Bahwa dengan adanya PP Nomor 24 Tahun 1997 adalah untuk melaksanakan ketentuan pasal 19 UUPA tentang Pendaftaran Tanah. Adapun tujuan diadakannya pendaftaran hak atas tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang

Halaman 15 dari 31 hal.Put. Nomor 1820 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id (vide : Pasal 3 PP Nomor 24 Tahun 1997);

7. Bahwa sertifikat hak atas tanah dibuat dengan tujuan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada pemegang hak yang bersangkutan (vide : Pasal 4 PP Nomor 24 Tahun 1997. Sertipikat diberikan untuk kepentingan hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah (vide: Pasal 31 PP Nomor 24 Tahun 1997). Berdasarkan Pasal 32 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 disebutkan :

"Sertipikat merupakan tanda buku' hak yang berlaku sebagai 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.";

8. Bahwa kewenangan menerbitkan sertifikat telah diatur dalam Peraturan Kepala BPN RI Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran tanah. Kewenangan penerbitan sertifikat diberikan dengan keputusan, hal tersebut diatur dalam Bab III, mengenai kewenangan Kepala Kantor Pertanahan diatur dalam pasal 3 dan pasal 4, mengenai kewenangan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional diatur dalam pasal 7 sampai 10, dan kewenangan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia diatur dalam pasal 13, dalam pasal 12 disebutkan bahwa Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia menetapkan pemberian hak atas tanah yang diberikan secara umum. Dengan demikian telah jelas siapa yang berwenang menerbitkan sertifikat dan pemberiannya menggunakan produk hukum keputusan;

Pertanyaan yang muncul adalah apakah sertifikat hak atas tanah merupakan Keputusan Tata Usaha Negara?;

9. Bahwa berdasarkan Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 5 Tahun

1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara disebutkan "Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkrit, individual dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata;

Pasal tersebut dapat diuraikan unsur-unsurnya sebagai berikut:



1. Penetapan tertulis:

Agung

Halaman 16 dari 31 hal.Put. Nomor 1820 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Nomor 2 Tahun 2003 penerbitan sertipikat diberikan dengan keputusan:

2. Dikeluarkan oleh badan atau Pejabat Tata Usaha Negara.

Bahwa dalam pasal 1 angka 2 UU Nomor 5 Tahun 1986 disebutkan: "Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah Badan atau Pejabat yang melaksanakan urusan pemerintah berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku". Bahwa Kepada BPN atau yang mendapat pelimpahan kewenangan seperti Kepala Kantor Pertanahan dan Kantor Wilayah BPN adalah pejabat yang melaksanakan peraturan perundang-undangan yang berlaku, antara lain : UUPA, PP Nomor 24 Tahun 2007 dan Peraturan Kepada BPN Nomor 2 tahun 2003 ;

3. Tindakan hukum Tata Usaha Negara, yang dimaksud tindakan hukum TUN adalah suatu keputusan yang menciptakan, atau menentukan mengikatnya atau menghapuskan hubungan TUN yang telah ada Dalam UU Nomor 5 Tahun 1986 tindakan hukum TUN adalah bersifat:

- a. Konkrit

Konkrit adalah keputusan yang jelas isinya, dalam hal ini penerbitan sertipikat adalah tindakan pemerintah yang jelas untuk memberikan hak kepada si pemegang hak atas tanah;

- b. Individual

KTUN tidak bersifat umum, dan berlaku hanya pada pihak tertentu yang dituju dalam KTUN tersebut, dalam hal penerbitan sertipikat, hanya berlaku untuk pihak yang namanya ada pada sertipikat tersebut sebagai pemegang hak;

- c. Final

KTUN adalah keputusan yang terakhir dan tidak ada keputusan yang lahir lagi berdasarkan pada KTUN tersebut. Dalam pasal 32 ayat (1) PP 24 Tahun 1997 disebutkan "Sertipikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang 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.";

10. Bahwa di dalam hal ini Sertipikat melahirkan akibat hukum, yaitu menimbulkan hak atas tanah bagi pemegang sertipikat 1 angka 20

Halaman 17 dari 31 hal.Put. Nomor 1820 K/Pdt/2017

Agung



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id pasal 12 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan PP Nomor 24 Tahun 1997;

Berdasarkan hal-hal yang tersebut diatas, maka sertipikat hak atas tanah adalah Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN);

11. Bahwa di dalam Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 disebutkan "Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, baik di Pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.";
12. Bahwa di dalam Pasal 47 UU Nomor 5 Tahun 1986 disebutkan "Seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis pada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan atau direhabilitasi;

Berdasarkan hal-hal yang telah disebutkan diatas, Sertipikat Hak atas Tanah adalah KTUN, maka wewenang untuk mengadili adalah pada Pengadilan Tata Usaha Negara dan yang berwenang memutuskan bahwa Sertipikat tersebut batal atau tidak sah adalah Pengadilan Tata Usaha Negara;

13. Bahwa dengan demikian maka Pengadilan Negeri tidak berwenang menyatakan sertipikat hak atas tanah tidak sah dan atau membatalkan sertipikat hak atas tanah, karena hal tersebut merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 1 ayat 3 UU Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Sertipikat Hak Milik 379/Pangandaran di atas dibuat dan diterbitkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, oleh karenanya merupakan "Keputusan Tata Usaha Negara yaitu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang - undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata";



Agung

Halaman 18 dari 31 hal.Put. Nomor 1820 K/Pdt/2017

Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
Tata Usaha Negara, "Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau badan hukum perdata dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, termasuk sengketa Kepegawaian berdasarkan peraturan perundang - undangan yang berlaku";

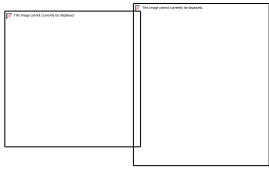
15. Bahwa oleh karena dalam gugatan Termohon Kasasi/dahulu Termohon Banding/Penggugat telah memohon pembatalan dan menyatakan tidak sah dan batal atau batal demi hukum tanah dan bangunan Sertipikat Hak Milik Nomor 739/Desa Pangandaran, merupakan Keputusan Tata Usaha Negara, maka perkara gugatan yang diajukan oleh Penggugat ini, sesuai dengan UU Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, adalah merupakan Sengketa Tata Usaha Negara sehingga dengan demikian badan peradilan yang berwenang untuk memeriksa mengadili perkara ini adalah Badan Peradilan Tata Usaha Negara dan bukan wewenang dari Pengadilan Negeri;.

Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 383/K/Sip/1971 tanggal 3 November 1971 yang menyatakan "Pengadilan Tidak Berwenang Untuk Membatalkan Sertipikat Karena Hal Tersebut Termasuk Kewenangan Administrasi";

16. Berdasarkan hal hal tersebut di atas, terbukti dan tidak terbantahkan lagi bahwa Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara Gugatan Nomor 16/PDT.G/2015/PN.Cms. ini dan yang berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* adalah Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga Gugatan Termohon Kasasi/dahulu Pemohon Banding/Penggugat sudah sepatutnya untuk ditolak;

Para Pihak Tidak Lengkap.

1. Bahwa riwayat hukum kepemilikan Pemohon Kasasi/Dahulu Termohon Banding/Tergugat I terhadap tanah dan bangunan dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 739/Desa Pangandaran setempat dikenal dengan Blok Parapatan, Pangandaran, Ciamis, Jawa Barat. Adalah sebagai berikut:
 - a. Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 432/pangandaran/1997 tertanggal 17 Desember 1997, dimana saudara Wawan Gunawan mengalihkan haknya kepemilikan atas tanah dan bangunan di Blok



Parapatan kepada Raden Ritta Kurniawati di hadapan Herdimansyah
Chaidirsyah, S.H., Notaris dan PPAT Kabupaten Ciamis;

Agung

Halaman 19 dari 31 hal.Put. Nomor 1820 K/Pdt/2017

Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id/2014, dimana saudara Raden Ritta Kurniawati mengalihkan haknya kepemilikan atas tanah dan bangunan di Blok Parapatan kepada Tommy Adi Permana Turmawan di hadapan Notaris Neneng Sumarningsih, S.H., Notaris dan PPAT di Kabupaten Ciamis;

2. Bahwa berdasarkan riwayat hukum kepemilikan Pemohon Kasasi dahulu Termohon Banding/Tergugat I terhadap tanah dan bangunan di Blok Pengandaran tersebut diatas, maka sudah seharusnya saudara Wawan Gunawan, Raden Ritta Kurniawati dan Para Notaris dan PPAT yang membuat akta-akta peralihan hak atas tanah dan bangunan, menurut hukum harus ikut serta sebagai para pihak dalam perkara Nomor 16/PDT/PN. CMS;

Bahwa dengan ditariknva saudara Wawan Gunawan, Raden Ritta Kurniawati, Notaris dan PPAT yang membuat dan mengeluarkan Akta Jual Beli tersebut sehingga keluar sertifikat hak milik dalam perkara ini berakibat menjadi tidak tuntas, karena berakibat lebih fatal lagi yakni pemeriksaan hanya dilakukan berdasarkan fakta hukum yang sangat minim padahal tujuan dari proses perkara adalah agar persoalan yang ada menjadi tuntas;

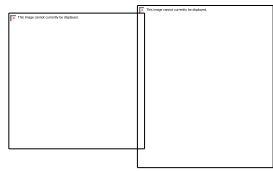
Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi MARI Nomor 1078 K/Sip/1972 tanggal

11 November 1975 yang menyatakan "Syarat Formil dalam mengajukan gugatan atas jual beli tanah adalah pihak penjual harus diikut sertakan dalam perkara;

3. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, terbukti dan tidak terbantah lagi bahwa gugatan yang diajukan Pemohon Kasasi/dahulu Termohon Banding/Penggugat adalah kabur (*obscur libel*) dan kurang pihak sehingga sudah sepatutnya untuk ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Gugatan Kabur.

1. Bahwa dalil-dalil Termohon Kasasi/dahulu Pemohon Banding/Penggugat dalam Gugatannya yang menyatakan bahwa Pemohon Kasasi/dahulu Termohon Banding/Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan



Hukum adalah dalil yang mengada-ada dan harus dibuktikan oleh Termohon Banding/dahulu Pemohon Banding/ Penggugat, kalau tidak hanya merupakan fitnah semata karena dalam gugatannya Termohon Kasasi/dahulu Pemohon Banding/Penggugat tidak dapat menguraikan dan

Agung

Halaman 20 dari 31 hal.Put. Nomor 1820 K/Pdt/2017

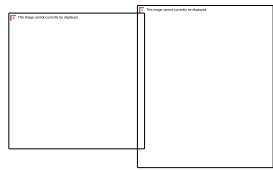
Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Pemohon Kasasi/dahulu Pemohon Banding/Tergugat I;

2. Bahwa Termohon Kasasi/dahulu Pemohon Banding/Penggugat telah menuduh Pemohon Kasasi/dahulu Termohon Banding/Tergugat mencaplok dalam posita gugatan Penggugat tanah Milik Penggugat, apabila Penggugat membicarakan masalah pencaplokan seharusnya Penggugat terlebih dahulu buktikan pidananya. Apakah Penggugat terbukti melakukan pencaplokan apa tidak, karena Penggugat memperoleh Tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 739/Desa Pangandaran telah sesuai dengan prosedur yang dibenarkan oleh Hukum;
3. Bahwa dengan demikian menjadi terbukti dengan jelas dan terang-benderang serta tidak terbantahkan lagi bahwa gugatan penggugat kabur dan tidak jelas, apakah perbuatan pidana dengan adanya kalimat pencaplokan atau gugatan perbuatan melawan hukum ?;
4. Bahwa oleh karenanya gugatan Termohon Kasasi/dahulu Pemohon Banding/Penggugat haruslah ditolak atau setidak - tidaknya tidak dapat diterima karena gugatan kabur (*obscure libel*), tidak berdasarkan fakta - fakta dan bukti yang sebenarnya menurut hukum, sehingga gugatan yang demikian tidak memenuhi asas jelas dan tegas (*ern duidelijke en bepaalde counclusie*) oleh karenan sudah sepatutnya untuk dinyatakan tidak dapat diterima;
5. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Pemohon Kasasi/dahulu Termohon Banding/Tergugat I mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan memutuskan perkara ini berkenan untuk menerima Eksepsi Pemohon Kasasi/dahulu Termohon Banding/Tergugat I dan menolak gugatan Penggugat, atau setidak-tidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

IV. Tergugat I sebagai pembeli yang beriktikad baik;

1. Bahwa sebelum peralihan hak atas Sertipikat Hak Milik Nomor 739/Pangandaran kepada Pemohon Kasasi/dahulu Termohon Banding/Tergugat I sudah terlebih dahulu ada beberapa proses peralihan hak dan perbuatan hukum yang lain yang tidak pernah dibantah oleh Penggugat hal ini sesuai dengan
 - a. Berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 432/29/Pangandaran/1997 tertanggal 17 Desember 1997, dimana Saudara Wawan



Gunawan mengalihkan haknya kepemilikan atas tanah dan bangunan di Blok Parapatan kepada Raden Ritta Kurniawati di hadapan Herdimansyah Chaidirsyah, S.H., Notaris dan PPAT Kabupaten Ciamis;

Agung

Halaman 21 dari 31 hal.Put. Nomor 1820 K/Pdt/2017

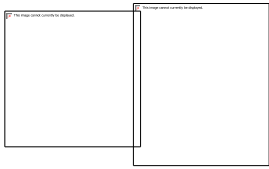
Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
Sertipikat Hak Milik Nomor 739/Pengandaran tersebut, sudah pernah dibebankan Hak Tanggungan untuk kepentingan Raden Ritta Kurniawati sebagai jaminan hutang kepada PT. BNI (Persero) Tbk. sesuai dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 36/1998 tanggal 18 Februari 1998. sehingga Tergugat I tidak ada keraguan terhadap legalitas tanah tersebut;

- c. Bahwa kemudian berdasarkan Akta Jual Beli 1025/2014 tertanggal 13 Oktober 2014, dimana Saudari Raden Ritta Kurniawati mengalihkan haknya kepemilikan atas tanah dan bangunan di Blok Parapatan kepada Tommy Adi Permana Turmawan di hadapan Notaris Neneng Sumarningsih, S.H, Notaris dan PPAT di Kabupaten Ciamis;
2. Bahwa Akta Jual Beli yang menjadi dasar peralihan hak dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 379/Pengandaran, merupakan Akta Outentik yang menurut ketentuan Pasal 165 HIR mempunyai kekuatan Pembuktian yang sempurna. Hal ini didukung dengan Yurisprudensi MARI Nomor 380 K/Sip/1975 tanggal 15 April 1976 yang menyatakan pada pokoknya bahwa "Untuk sahnya jual beli tanah diperlukan syarat terang dan penguatan dari Pejabat yang berwenang";
- 3 Bahwa berdasarkan akta jual beli tersebut, Kantor Pertanahan Kabupaten Ciamis telah melakukan balik nama sertipikat hak milik tersebut kepada atas nama Pemohon Kasasi/dahulu Termohon Banding/Tergugat I. Oleh karena transaksi jual beli yang dilakukan oleh Raden Ritta Kurniawati dengan Pemohon Kasasi/dahulu Termohon Banding/Tergugat I (Tommy Adi Permana Turmawan) telah sesuai dengan prosedur yang benar dan karenanya sah secara yuridis maka dan patut Pemohon Kasasi/dahulu Termohon Banding/Tergugat I sebagai pembeli yang beriktikad baik dan harus mendapat perlindungan hukum;
- 4 Bahwa hal ini didukung oleh Kaidah Yurisprudensi tetap Mahkamah

Agung RI, sebagai berikut:

- a. Putusan Mahkamah Agung tanggal 26 Desember 1958 Nomor 251K/Sip/1958, yang pada pokoknya menyatakan bahwa :
"Pembeli yang telah bertindak dengan iktikad baik harus



dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah”;

Agung

Halaman 22 dari 31 hal.Put. Nomor 1820 K/Pdt/2017

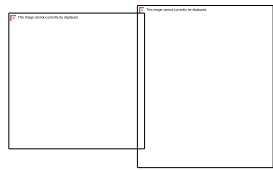
Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id/1980, yang pada pokoknya menyatakan "Pembeli beritikad baik haruslah mendapat perlindungan hukum";

- 5 Bahwa dengan demikian berdasarkan argumentasi dan dalil -dalil Pemohon Kasasi dahulu Termohon Banding/Tergugat I diatas jelas terbukti bahwa penjualan dan bangunan dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 379/Pengandaran tersebut telah dilakukan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku, oleh karenanya demi kepastian hukum Pemohon Kasasi/dahulu Termohon Banding/Tergugat I selaku pembeli yang beritikad baik patut mendapat perlindungan hukum dan gugatan Termohon Kasasi/dahulu Pemohon Banding/Penggugat a quo haruslah demi hukum ditolak untuk seluruhnya oleh Majelis Hakim yang terhormat:

VI. Penggugat Telah Hilang Haknya Untuk Mengajukan Gugatan.

1. Bahwa Termohon Kasasi/dahulu Pemohon Banding/Penggugat mengakui secara tegas dalam pada hal 2 dalam Replik, dimana Termohon Kasasi/dahulu Pemohon Banding/Penggugat baru mengetahui sekarang-sekarang ini, bahwa tanah objek sengketa, padahal pengakuan Termohon Kasasi/dahulu Pemohon Banding/Penggugat dibeli dari tahun 1979 dan baru diketahui tahun 2014, seandainya tanah yang menjadi objek sengketa berada dalam lokasi tanah Pemohon Kasasi/dahulu Termohon Banding/ Tergugat I, berarti sudah selama 35 tahun ditinggalkan. Maka secara hukum sudah termasuk tanah yang ditelantarkan, dan secara hukum Hak Termohon Kasasi/dahulu Pemohon Kasasi/ Penggugat untuk mengajukan gugatan Perdata telah lewat waktu hal ini sesuai dengan Pasal 835 B.W dimana suatu Gugatan Perdata menjadi Kedaluwarsa di dalam waktu 30 (tiga puluh) tahun. Hal ini dikuatkan beberapa Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI;
 - a Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 26/K/Sip/1972 tertanggal 19 April 1972 yang pada pokoknya menyatakan "Menurut Ketentuan Pasal 836 BW. Suatu gugatan Perdata menjadi Kedaluwarsa di dalam waktu 30 (tiga puluh) tahun;
 - b Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 408 K/Sip/1973 tertanggal 9 Desember 1975, yang pada pokoknya menyatakan "Selama



30 (tiga puluh) tahun lebih pihak Penggugat telah bersikap diam dan membiarkan tanah sengketa dikuasai dan digarap oleh Tergugat Kemudian oleh anak-anaknya sebagai ahli waris dari

Agung

Halaman 23 dari 31 hal.Put. Nomor 1820 K/Pdt/2017

putusan.mahkamahagung.go.id

- c Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 200 K/Sip/1974 tertanggal 11

Desember 1975, yang pada pokoknya menyatakan "Gugatan Penggugat dinyatakan ditolak, bukan alasan kedaluwarsa, melainkan karena Penggugat telah bersikap diam diri selama 30 (tiga puluh) tahun lebih terhadap tanahnya yang dikuasai oleh orang lain, maka dengan sikap diam diri tersebut, Penggugat dianggap oleh hukum telah melepaskan haknya, karena lewatnya waktu berjalan;

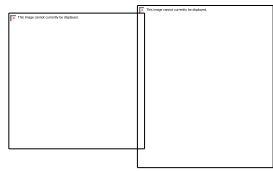
- 2 Bahwa setiap orang atau badan hukum atau pihak yang tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah dan sertipikat selalu terbuka kemungkinan menghadapi gugatan dari pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah objek perkara, namun upaya hukum untuk menuntut hak kembali telah hilang dengan mempergunakan lembaga *rechtssverwcrking* atau pelepasan hak hal ini telah ditetapkan Pasal 32 ayat 2 PP 24 tahun 1997;

3. Bahwa perlindungan hukum bagi pemegang hak berdasarkan PP Nomor

24 tahun 1997 dalam pasal 32 ayat 2 bahwa sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak yang mempunyai hak atas tanah tidak dapat lagi menuntut hak pelaksanaan tersebut apabila dalam waktu 5 tahun sejak diterbitkan sertipikat hak tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang hak sertipikat dan kepada Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan pada pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut;

- 4 Bahwa sesuai dengan Pasal 31 dan 32 Nomor 24 tahun 1997 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. Memperoleh sertipikat hak adalah hak pemegang hak atas tanah yang dijamin oleh Undang-undang;

- 5 Bahwa Pasal 32 PP Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan:



- a. "Sertipikat merupakan surat tanda hukti hak (atas tanah) yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat";
- b. Sistem pendaftaran yang diperintahkan UUPA tidak menggunakan sistem publikasi positip, dimana kebenaran datanya yang disajikan dijamin oleh negara;

Halaman 24 dari 31 hal.Put. Nomor 1820 K/Pdt/2017

Agung



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung tidak teliti dalam menilai bukti-bukti asal-usul Termohon Kasasi memperoleh tanah yang menjadi objek sengketa dan mencermati sidang lapangan.

1. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi

Bandung pada halaman 26 tersebut menyatakan:

Bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan setempat bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 739/desa pengandaran, seluas 1.605 m² yang diterbitkan oleh Tergugat II/Terbanding pada tanggal 16 Oktober 2014 atas nama Tommy Permana Turmawan/Tergugat I/Terbanding, letaknya tumpang tindih dengan lokasi tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 535, gambar situasi 1452 Tahun 1980 desa pengandaran yang tidak pernah dialihkan/dibatalkan stutus kepemilikannya sampai saat ini";

2. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung tidak teliti dalam menilai bukti-bukti yang diajukan baik Pemohon Kasasi inipun Termohon Kasasi dan tidak cermat dalam menilai hasil pemeriksaan lapangan;

Bahwa dengan adanya pengakuan antara Termohon Kasasi dengan Pemohon Kasasi sangat berbeda jauh baik asal usulnya maupun konversi sudah merupakan bukti yang tidak dapat dipatahkan dan disangkal, seharusnya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung harus hati-hati dan teliti dalam mengambil Putusan yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Ciamis;

- a. Bahwa Termohon Kasasi mengakui sebagai pemilik sah dan bangunan berdasarkan tanda bukti Hak Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 535/Desa Pananjung, Kecamatan Pengandaran, Kabupaten Ciamis, dengan:

- Luas Tanah : 525 m²;
- Nama Jalan/Persil : BlokParapat;
- Asal Persil : Konversi Hak Milik;
- Penunjuk : Hurup C. Nomor 3675 Persil. Nomor

152 Kls I/PeK Penegasan Nomor



1339/Pen/I980. Dan tidak tercatat dalam Leter C Desa Pengandaran. Serta tidak ada dalam Peta Blok Desa;

- Atas nama : Yuni Yuanita;

b Bahwa Pemohon Kasasi mengakui sebagai pemilik sah dan bangunan yang sama dengan Yuni Yuanita berdasarkan tanda

Halaman 25 dari 31 hal.Put. Nomor 1820 K/Pdt/2017

Agung



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id, Kecamatan Pengandaran, Kabupaten Ciamis,

dengan:

- Luas Tanah : 1 605 m²;
- Nama Jalan/Persil : Blok Prapat;
- Asal Persil : C. 55 Ps 152 D.I, dan dari C Nomor 55/419 atas nama Rade Didi Gandadmaja dan tercatat dalam buku C Desa, dan dalam Peta Blok Desa;
- Atas Nama : Tommy Adi Permana Turmawan

- c Bahwa Termohon Kasasi mengakui tanahnya seluas 525 m² berada dalam lokasi tanahnya Pemohon Kasasi berada dalam bagian tanah seluas 1605 M² sebagai miliknya;

Fakta-Fakta Hukum:

Bahwa kepemilikan tanah yang diakui oleh Yuni Yuanita:

- a Yuni Yuanita Anita membeli tanah dari Raden Rusman pada tanggal 10 Oktober 1979 berasal dari Konversi Milik Adat C Nomor 3675 atas nama Raden Rusman, pada saat sidang di lapangan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ciamis, dan hasil pemeriksaan setempat dalam buku desa tersebut tidak diketahui bagaimana Raden Rusman memperoleh tanah tersebut, apakah dengan hibah, bagian warisan wasiat atau jual beli;
- b Bahwa kalau benar tanah yang di jual belikan oleh Raden Rusman kepada Yuni Yuanita adalah masih berupa tanah warisan dari almarhum R. Didi Gaanaatmaja sehingga Raden Rusman tidak berhak dan tidak sah untuk menjual tanah tersebut karena tidak ada bukti yang menyatakan bahwa Raden Rusman memiliki tanah tersebut, sedangkan pada saat melakukan jual beli kepada Yuni Yuanita tidak ada persetujuan dari ahli waris R. Didi Gandaatmaja;
- c Bahwa pengakuan Yuni Yunita ada persetujuan ahli waris setelah dilakukan jual beli antara Yuni Yuanita dengan Raden Rusman;



d Bahwa Akta Jual beli dilakukan Nomor 64/PPAT/1979 pada tanggal 10

Oktober 1979. Sedangkan persetujuan ahli waris berupa Surat Pernyataan pada tanggal 24 November 1991 dari 6 (enam) orang saudara sekandung Raden Rusman. Adapun ahli waris dari R. Didi Gandaatmaja adalah:

1. Raden Engkus Kosasih meninggal dunia pada tahun 1988;
2. Ny. Raden Nani Junani, meninggal dunia pada tahun 2011;
3. Raden Zaenal EfTendi, BA, meninggal dunia tahun 2004;
4. Raden Rusman, meninggal dunia pada tahun 2004;

Halaman 26 dari 31 hal.Put. Nomor 1820 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Raden Wawan Gunawan, SH. Meninggal dunia tahun 2000;

e. Bahwa Surat Persetujuan tanggal 24 November 1991 yang belakang muncul dari ahli waris R Gandaatmaja diragukan. Karena pada saat pemeriksaan Saka Raden B.Setio Nugroho di Pengadilan Negeri Ciamis yang menyatakan di depan Majelis yaitu:

1 Bahwa ada tanda tangan dalam Surat Pernyataan 24 November

1991 bukan tanda tangan ahli waris;

2 Bahwa saksi mendengar langsung dari Raden Cucu Kurniasih tidak pernah menandatangani Surat Pemyataan tanggal 24 November 1991;

3 Bahwa saksi mendengar langsung dari Euis Kadaresmi (anak dari Raden Nani Junani), dimana tanda tangan yang tertera dalam Surat Pernyataan tanggal 24 November 1991 bukan tanda tangan orang tua kami;

4. Bahwa untuk tanda tangan Zaenal Effendi, yang merupakan orang tua saksi bukan tanda tangan orang tua saksi, dan tanda tangan Raden Wawan bukan tanda tangannya;

5. Bahwa untuk tanda tangan Raden Engkus Kosasih, tidak mungkin tanda tangan karena pada tahun 1988 sudah meninggal dunia.

Seharusnya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung setelah mempelajari secara seksama bukti-bukti yang diajukan baik oleh Pemohon Kasasi maupun Termohon Kasasi terlihat secara jelas, bahwa Termohon Kasasi memperoleh tanah tersebut secara tidak benar, karena persetujuan ahli waris baru muncul jauh setelah Akta Jual beli ditandatangani Dan apabila itu memang Termohon Kasasi benar-benar membeli tanah milik dari Raden Rusman, buat apa lagi diperlukan persetujuan ahli waris. Dengan adanya persetujuan tersebut bahwa tanah yang dibeli oleh Termohon Kasasi bukan tanah Pribadi Raden Rusman, tetapi tanah masih milik ahli waris, atau lokasi tanah tidak berada dalam tanah milik Pemohon Kasasi karena tidak ada dalam peta Blok Desa, serta tidak ada dalam catatan pada Letter C Desa dari mana Raden Rusman memperoleh tanah tersebut;



B. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung yang menyatakan:

"Bahwa persoalan dalam kasus sengketa tanah antara Penggugat/ Pemanding dengan Para Tergugat/ Terbanding, bukan saja menyangkut masalah kepemilikan atas tanah, tapi lebih dari itu yakni menyangkut masalah kekeliruan dari segi administrasi maupun segi yuris dalam

Agung

Halaman 27 dari 31 hal.Put. Nomor 1820 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Nomor 1452 Tahun 1980 tanggal 10 Juli 1980, dan Sertipikat Hak Milik 739/Pengandaran, Gambar Situasi Nomor 6138/1994 tanggal 25 November 1994, keberadaannya tanah sertipikat Hak Milik Nomor 739, Desa Pengandaran tersebut terletak sama dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 535. Gambar Situasi Nomor 1452 yang sudah diterbitkan pada tanggal 10 Juli 1980;

Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung sangat keliru hanya berupa pendapat pribadi tanpa melihat bukti-bukti yang diajukan dalam persidangan Tingkat pertama, karena Sertipikat Hak Milik yang dimiliki oleh Pemohon Kasasi/dahulu Termohon Banding/Tergugat I dengan Sertipikat Hak Milik yang dimiliki oleh Termohon Kasasi/dahulu Pemohon Banding/Penggugat adalah sangat berbeda baik asal-usul, batas-batas lokasi dan cara perolehannya: bahwa sertipikat yang dimiliki oleh Pemohon Kasasi/dahulu Termohon Kasasi/Tergugat I, (*vide* Bukti T-I-

2) berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 379/Desa Pengandaran, berasal dari Konversi Milik Adat C. 55 Ps 152 D 1, dan dari C Nomor 55/419 atas nama Rade Didi Gandadmaja dan tercatat dalam buku C Desa ada dalam peta Blok, sedangkan Sertipikat yang dimiliki oleh Termohon Kasasi/ dahulu Pembanding/Penggugat Konversi Milik adat C.3675 Pers, Nomor 152 dan berdasarkan hasil pemeriksaan di kantor Desa Pengandaran tidak tercatat dan tidak diketahui dari mana Raden Rusman memperoleh tanah tersebut dan tidak tercatat dalam peta Blok Sementara batas-batas yang ditentukan dalam Sertipikat yang dimiliki oleh Pemohon Kasasi /dahulu Termohon Banding/Tergugat I. Dengan Sertipikat yang dimiliki oleh Termohon Kasasi/dahulu Pembanding/Penggugat sangat berbeda hal itu dapat dilihat dari bukti-bukti masing-masing Sertipikat yang telah diajukan dalam persidangan dan pertimbangan pada Pengadilan Negeri Ciamis, sehingga pertimbangan Hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung yang menyatakan tanah-tanah tersebut tumpang tindih adalah sangat keliru, maka Pemohon Kasasi mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Mahkamah Agung untuk membatalkannya dan menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Ciamis;

6 Bahwa dengan demikian pertimbangan hukum serta diktum dari putusan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung yang telah membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Ciamis, yang tidak meneliti bukti-bukti secara cermat dalam perkara yang menyatakan Sertipikat milik Termohon Kasasi/Penggugat berada dalam lokasi tanah milik Pemohon Kasasi/dahulu Termohon Banding/Tergugat I adalah



Agung



- b Pemohon Kasasi/Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Termohon Kasasi/Penggugat sehingga Termohon Kasasi/Penggugat tidak dapat menguraikan dan membuktikan unsur unsur Perbuatan Melawan Hukum yang telah dilakukan oleh Pemohon Kasasi/Tergugat I dan Tergugat II;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena

Judex Facti/Pengadilan Tinggi Bandung yang membatalkan Putusan Pengadilan

Halaman 29 dari 31 hal.Put. Nomor 1820 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Tergugat I tidak dapat dilindungi sebagai pembeli yang beritikad baik karena pada saat jual beli dilakukan pada tanggal 13 Oktober 2014, tanah objek sengketa dikuasai oleh Rusman atas ijin dari Penggugat dan atas tanah objek sengketa telah terlebih dahulu terbit Sertipikat Hak Milik Nomor 535/Desa Pananjung, Gambar Situasi 1452/1980 tanggal 10 Juli 1980 atas nama Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Bandung yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Ciamis dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi TOMMY ADI PERMANA TURMAWAN tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **TOMMY ADI PERMANA TURMAWAN** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat I/Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang pada tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis tanggal 19 Oktober 2017 oleh Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., dan Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M., Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Thomas Tarigan, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.



Hakim-Hakim Anggota:

ttd

Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

ttd

Dr. Yakup Ginting, S.H.,C.N.,M.Kn.

Agung

Halaman 30 dari 31 hal.Put. Nomor 1820 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id/LL.M.

Panitera Pengganti,

ttd

Thomas Tarigan, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

1. Meterai..... Rp 6.000,00

2. Redaksi..... Rp 5.000,00

3. Administrasi kasasi..... Rp489.000,00

Jumlah Rp500.000,00

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG RI
a.n. Panitera

Panitera Muda Perdata

Dr.PrimHaryadi,S.H.,M.H.

NIP. 19630325 198803 1 001

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berutang untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk melayani publik secara transparan dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan.
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id



Agung

Halaman 31 dari 31 hal.Put. Nomor 1820 K/Pdt/2017