

**PENERBITAN SERTIPIKAT HAK MILIK YANG BERASAL DARI ALAS
HAK SURAT PERNYATAAN YANG KEMUDIAN DINYATAKAN PALSU
(STUDI KASUS MA NO. 1339/K/Pdt/2009)**

DAHLIA ROSARI MELANI SIAHAAN

ABSTRACT

A certificate is strong evidence of the right which means that, as long as it cannot be proved either by physical or judicial data attached on it, it has to be accepted as valid data. In the ownership of a certain object, the person has to prove that it is his, as it is stipulated in Article 1865 of the Civil Code. The land rights, used as the issuance of the land ownership certificate in the Land Office, is a proof which can be used as a means of judicial evidence of ownership or the control of a piece of land, either in the written form or based on the witness' statement. The objective of the research was to analyze the Ruling of the Supreme Court No. 1339/Pdt/2009 on the Issuance of Certificate which comes from a letter of notification which is later considered as forgery. The result of the research shows that the existence of an underhanded letter as the basis for the issuance of an Ownership Certificate is recognized in the Government Regulation No 24/1997 on Land Registration. Nevertheless, in order to be used as the right to issue the Ownership Certificate and to have legal force for evidence, the underhanded letter must meet the procedure and requirement stipulated in Article 24, Paragraph PP No 20/1997.

Keywords: Issuance of Certificate, Ownership, Land Rights, False Letter of Notification

I. Pendahuluan

Tanah merupakan kebutuhan bagi manusia, dengan meningkatnya jumlah penduduk Indonesia, maka kebutuhan akan tempat tinggal khususnya tanah semakin meningkat. Hal inilah yang terus berkembang hingga munculnya pokok pikiran yang sangat mendasar ditengah masyarakat yang keseluruhannya menggambarkan bagaimana pentingnya tanah bagi kehidupan manusia itu.

Selain itu Kebijakan mengenai tanah oleh pemerintah telah diatur dalam ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Daerah Pokok-pokok Agraria atau dikenal dengan UUPA yang berlaku sebagai Induk dari segenap peraturan pertanahan di Indonesia bertujuan:

- a. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional, yang akan merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan

bagi negara dan rakyat, terutama rakyat tani, dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur.

- b. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan.
- c. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyatnya.¹

Dalam masyarakat kepemilikan tanah masih banyak tanah yang belum terdaftar dan tidak jelas kepemilikan dan penggunaannya, oleh karena itu dalam kehidupan sehari-hari masih banyak dijumpai penguasaan tanah oleh sekelompok orang yang dapat merugikan rakyat, hal ini sangat bertentangan dengan tujuan *landreform* dan menimbulkan masalah khususnya tentang pembuktian penguasaan tanah sehingga mengenai kepastian hukum dibidang pertanahan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA.

Tugas untuk melakukan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Indonesia dibebankan kepada pemerintah yang oleh Pasal 19 ayat (1) UUPA ditentukan bertujuan tunggal, yaitu untuk menjamin kepastian hukum.²

Adapun kepastian hukum yang dimaksud adalah meliputi:

1. Kepastian mengenai orang/badan hukum yang menjadi pemegang hak atas tanah tersebut. Kepastian berkenaan dengan siapakah pemegang hak atas tanah itu disebut dengan kepastian mengenai subjek hak atas tanah.
2. Kepastian mengenai letak tanah, batas-batas tanah, panjang dan lebar tanah. Kepastian berkenaan dengan letak, batas-batas dan panjang serta lebar tanah itu disebut dengan kepastian mengenai objek hak atas tanah.³

Pendaftaran Tanah atau dalam literatur sering disebut *land record* atau juga *cadastral* merupakan bagian dari masalah keagrariaan. Masalah keagrariaan memang tidak hanya terdiri dari pendaftaran tanah, melainkan juga meliputi: pengaturan hak-hak atas tanah atau *rights on land* atau *land ownership*, penatagunaan tanah atau *land use control*, dan pengaturan penguasaan tanah atau *land tenure/and occupation*.

¹ Andi Hamzah, *Kamus Hukum*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1986) hlm.11.

² Muhammad Yamin Lubis dan Abdul Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, CV. (Bandung: Mandar Maju, 2008) hlm. 167.

³ Bachtiar Effendie, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia Dan peraturan Pelaksanaannya*, (Bandung, Alumni, 1993) hlm. 20-21.

Dengan melakukan pendaftaran tanah maka masyarakat perorangan maupun badan hukum akan mendapatkan sertifikat tanah, sesuai ketentuan Pasal 32 ayat (1) UUPA, sertifikat merupakan tanda bukti hak yang kuat dalam arti selama tidak dapat dibuktikan baik data fisik dan data yuridis yang tercantum didalamnya harus diterima sebagai data yang benar.

Dengan sistem publikasi atau sistem pendaftaran tanah dalam Peraturan 24 tahun 1997 yang bertujuan memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan dan sistem publikasinya adalah sistem negatif yang mengandung unsur-unsur positif, yang menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat seperti yang dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c, dan Pasal 23 ayat (2) UUPA, serta Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Sertifikat tanah berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat atas pemegang sebidang tanah, yang dimaksud kuat mengandung arti bahwa sertifikat tanah tidaklah merupakan alat bukti yang mutlak satu-satunya, jadi sertifikat tanah menurut sistem pendaftaran tanah yang dianut UUPA masih dibuktikan di Pengadilan Negeri bahwa sertifikat tanah tersebut yang dipersengketakan adalah tidak benar.⁴

Pada proses pembuktian mengisyaratkan adanya alat bukti hak secara tertulis atau pernyataan tertulis dengan sesuatu *title* melalui penguasaan tanah secara nyata dan itikad baik yang tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat setempat, kemudian dikuatkan dengan keterangan saksi-saksi sesuai ketentuan Pasal 1866 Kitab Undang-Undang Hukum perdata, yang menyatakan bahwa hak dapat dibuktikan melalui:

- a. Alat bukti tertulis,
- b. Alat bukti saksi-saksi,
- c. Alat bukti pengakuan, dan
- d. Alat bukti sumpah.⁵

Di dalam hukum juga telah diatur bahwa dalam persoalan perdata, surat/bukti tulisan merupakan bukti yang pertama dan utama. Hal ini sesuai

⁴ Ali Achmad Chomzah, *Hukum Agraria (Pertanahan) Indonesia*, (Jakarta: Prestasi Pustaka, 2003) Hlm. 58

⁵ S.Chandra, *Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Gramedia Widiasarana Indonesia, 2005) Hlm. X

dengan pendapat R. Subekti menyebutkan bahwa pada dasarnya didalam persoalan perdata alat bukti yang berbentuk tulisan itu merupakan alat bukti yang diutamakan atau alat bukti yang Nomor satu jika dibandingkan dengan alat-alat bukti lainnya.⁶

Akta adalah surat yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian sedangkan akta itu sendiri terdiri dari akta otentik dan akta dibawah tangan. Menurut UU Nomor 5/1986 Pasal 101 bahwa surat sebagai alat bukti terdiri atas:

1. akta otentik yaitu surat yang dibuat oleh atau dihadapan seseorang pejabat umum, yang menurut peraturan perUndang-Undangan berwenang membuat surat ini dimaksud untuk dipergunakan sebagai alat bukti tentang peristiwa hukum tercantum didalamnya.
2. akta dibawah tangan yaitu surat yang dibuat dan ditanda tangani oleh pihak-pihak yang bersangkutan dengan maksud untuk dapat dijadikan sebagai alat bukti tentang peristiwa atau peristiwa hukum yang tercantum didalamnya.
3. surat-surat lain yang bukan akta.⁷

Akta otentik merupakan suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang, dibuat oleh dan dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya.

Perumusan masalah dalam penelitian ini adalah :

Berdasarkan permasalahan yang diuraikan diatas, maka dapat dirumuskan beberapa tujuan dari penelitian ini yaitu:

1. Apakah alas hak surat pernyataan yang dibuat dibawah tangan dapat digunakan sebagai dasar penerbitan sertifikat hak milik?
2. Bagaimana kepastian hukum atas tanah sertifikat hak milik yang kemudian dinyatakan palsu oleh Pengadilan dan digugat pihak ketiga?
3. Bagaimana kedudukan putusan Mahkamah Agung Nomor 1339/K/Pdt/2009 dalam aspek hukum tanah nasional?

Sesuai dengan perumusan masalah di atas, maka tujuan penelitian ini adalah :

⁶ R. Subekti, *Hukum Pembuktian*, (Jakarta: Pradnya Paramitha, 1987) Hlm. 7

⁷ *Masyarakat Sadar Hukum*, Wulandari, Kristin, <http://www.Masyarakat Sadar Hukum.go.id/home>. Diakses tanggal 21 Maret 2013

1. Untuk mengetahui alas hak yang dibuat dibawah tangan dapat digunakan sebagai dasar penerbitan sertifikat hak milik?
2. Untuk mengetahui kepastian hukum atas tanah sertifikat hak milik yang kemudian dinyatakan palsu oleh Pengadilan dan digugat pihak ketiga.
3. Untuk mengetahui kedudukan putusan Mahkamah Agung Nomor dalam aspek hukum tanah nasional.

Manfaat dari penelitian yang dilakukan ini dibedakan dalam manfaat teoritis dan manfaat praktis yaitu:

1. Secara teoritis, penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan masukan bagi perkembangan ilmu hukum dan memberikan sumbangan pemikiran dalam memperbanyak referensi ilmu hukum khususnya bidang hukum agraria mengenai penyelesaian sengketa hukum pertanahan berkaitan dengan adanya penerbitan sertipikat tanah dengan berdasarkan surat pernyataan.
2. Secara praktis, sebagai bahan masukan bagi pembuat Undang-Undang di bidang pertanahan untuk melakukan pembaharuan Undang-Undang serta sistem hukumnya sehingga mengurangi terjadinya sengketa pertanahan. Selain itu sebagai langkah bahan informasi bagi pelaksana kebijakan dalam mengambil langkah-langkah perumusan kebijakan pertanahan di Indonesia.

II. Metode Penelitian

Penelitian ini bersifat *deskriptif analisis* yaitu penelitian yang akan memaparkan dan menganalisis permasalahan yang akan dikemukakan secara tepat serta menganalisis akibat hukum dari Penerbitan Sertifikat Hak Milik yang Berasal dari Alas Hak Surat Pernyataan yang kemudian Dinyatakan Palsu berdasarkan keputusan pengadilan Mahkamah Agung Nomor 1339/K/Pdt/2009.

Jenis penelitian yang diterapkan adalah memakai penelitian hukum normatif, yaitu meletakkan hukum sebagai sebuah bangunan sistem norma.⁸ Penelitian hukum yuridis normatif bertujuan untuk menganalisis peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang penerbitan sertipikat yang berasal dari surat pernyataan.

⁸ Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, (Yogyakarta, Pustaka Pelajar, 2010) Hlm. 34.

Metode pendekatan yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah dengan menggunakan metode pendekatan yuridis normatif yaitu penelitian yang mengacu kepada norma-norma hukum yang terdapat dalam peraturan per Undang-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.

III. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hak kepada pemilik tanah dengan menerbitkan sertipikat untuk memberi rasa aman kepada pemilik tanah akan haknya pada tanah tersebut. Sertipikat tanah merupakan tanda bukti yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang terdapat didalamnya, sepanjang data-data tersebut sesuai dengan kebenarannya yang terdapat dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Kekuatan pembuktian sertipikat tidak lepas dari alas hak untuk penerbitan sertipikat tersebut. Dalam kenyataan yang ada, tidak jarang alas hak berupa surat di bawah tangan ini menimbulkan masalah di kemudian hari. Salah satunya adalah munculnya dua pihak yang mengaku sebagai pemilik atas tanah yang telah didaftarkan tersebut. Bahkan tidak jarang terjadi dalam proyek yang dilakukan oleh kantor pertanahan, 1 (satu) bidang tanah dikuasai oleh dua orang yang berbeda dengan alas hak yang berbeda tetapi ditandatangani oleh Kepala Kelurahan/Kepala Desa yang sama sehingga proses penerbitan menjadi terhambat.

Surat Pernyataan penguasaan fisik yang dibuatkan oleh pemohon pendaftaran tanah berisi:

1. Fisik tanahnya secara nyata dikuasai dan digunakan sendiri oleh pihak yang mengaku atau secara nyata tidak dikuasai, tetapi digunakan pihak lain secara sewa atau bagi hasil atau dengan bentuk hubungan perdata lainnya.
2. Tanahnya sedang/tidak dalam keadaan sengketa. Apabila penandatanganan memalsukan isi surat pernyataan, bersedia dituntut dimuka hakim secara pidana maupun perdata karena memberikan keterangan palsu.⁹

⁹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Hukum Tanah Nasional, jilid 1* (Jakarta, Djambatan, Revisi 2003) hlm.183

Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak atas tanah, suatu pengakuan penegasan dari negara terhadap penguasaan tanah secara perorangan atau bersama atau badan hukum yang namanya ditulis didalamnya dan sekaligus menjelaskan lokasi, gambar, ukuran dan batas-batas bidang tanah tersebut.¹⁰

Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional.”¹¹ Dalam Pasal 1 angka 20 PP 24/1997 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.”

Sesuai dengan ketentuan Pasal 19 UUPA sertifikat adalah surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, maka hal ini diulang lagi penegasannya dalam Pasal 39, namun dengan satu klausula bahwa hal ini berlaku selama belum berhasil dibuktikan, sebaliknya yang oleh sementara pihak dinilai dapat melemahkan kedudukan sertifikat sebagai alat bukti yang kuat.¹²

Dalam pembuktian hak lama berdasarkan penguasaan tanah dibuktikan berdasarkan pernyataan tertulis yang bersangkutan dan dikuatkan saksi-saksi, sebagai mana ditentukan dalam penjelasan Pasal 24 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah harus memenuhi syarat sebagai berikut:

- a) Penguasaan tanah yang digunakan secara nyata dengan itikad baik, selama atau lebih 20 tahun berturut-turut.
- b) Penguasaan tanah tersebut dihormati dan tidak diganggu-gugat oleh pihak lain.
- c) Penguasaan tersebut dikuatkan oleh saksi-saksi yang dipercaya.
- d) Bahwa untuk pendaftaran hak atas tanahnya harus diteliti terlebih dahulu oleh panitia A dan diumumkan sesuai ketentuan Pasal 26 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, serta dikeluarkan surat keputusan pengakuan haknya oleh pejabat berwenang.

¹⁰ Herman Hermit, *Op.cit.*, . hlm. 3

¹¹ Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan I-Pemberian Hak Atas Tanah Negara dan Seri Hukum Pertanahan II Sertipikat Dan Permasalahannya* (Jakarta, Prestasi Pustaka, 2002) hlm.122

¹² Soejono, *Prosedur Pendaftaran Tanah*, (Jakarta: Rineke Cipta, 1995) Hlm 36

Macam-Macam Alat Bukti.

Alat-alat bukti tertulis yang dimaksudkan dapat berupa:

1. Grose Akta Hak Eigendom yang diterbitkan berdasarkan *Overschrijvings Ordonantie* (Staatsblad. 1834-27), yang telah dibubuhi catatan, bahwa hak eigendom yang bersangkutan dikonversi menjadi hak milik;
2. Grose Akta Hak Eigendom yang diterbitkan berdasarkan *Overschrijvings Ordonantie* (Staatsblad. 1834-27) sejak berlakunya UUPA sampai tanggal pendaftaran tanah dilaksanakan menurut PP Nomor. 10 tahun 1961 di daerah yang bersangkutan;
3. Surat tanda bukti Hak Milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Swapraja yang bersangkutan;
4. Sertipikat Hak Milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 tahun 1959;
5. Surat Keputusan Pemberian Hak Milik dari Pejabat yang berwenang, baik sebelum atau pun sejak berlakunya UUPA, yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut didalamnya;
6. Akta pemindahan yang dibuat yang dibawah tangan yang dibubuhitanda kesaksian oleh Kepala Desa/kepala desa/Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini;
7. Akta Pemindahan Hak Atas tanah yang dibuat oleh Ppat, yang tanahnya belum dibukukan;
8. Akta Ikrar Wakaf/Surat Ikrar Wakaf yang dibuat sebelum atau sejak dimulai dilaksanakan Peraturan Pemerintah Nomor 28 tahun 1977;
9. Risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang berwenang yang tanahnya belum dibukukan;
10. Surat Penunjukan atau Pembelian kavling tanah pengganti tanah yang diambil oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah;
11. Petuk Pajak Bumi/Landrente, girik, pipil, kekitir dan Verponding Indonesia sebelum berlaku Peraturan Pemerintah nomor 10 tahun 1961;
12. Surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh kantor Pelayan Pajak Bumi dan Bangunan;

13. Lain-lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud dalam pasal II, Pasal VI dan Pasal VII Ketentuan-ketentuan Konversi UUPA.¹³

Didalam Pasal 24 ayat (1) PP No 24 tahun 1997 yang menyebutkan: “Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, dianggap cukup untuk mendaftarkan hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya”.

Pasal 24 ayat (2) PP No 24 menyebutkan: “Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya, dengan syarat: a. penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya; b. penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya.”

Tujuan ditetapkannya Undang-Undang Dasar pokok Agraria adalah:

1. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional yang akan merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi negara dan rakyat tani, Dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur.
2. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.
3. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.¹⁴

¹³ Mhd. Yamin Lubis, *op.cit.*, Hlm.221-223

Hak milik atas tanah adalah bagian dari hak-hak kebendaan yang dijamin dalam konstitusi. Dalam Undang-Undang Dasar Republik Indonesia tahun 1945 sebagai hasil dari amandemen kedua, dinyatakan sebagai berikut :

Pasal 28 g (1):

“Setiap orang berhak atas perlindungan diri pribadi, keluarga, kehormatan, martabat, dan harta benda yang dibawah kekuasaannya, serta berhak atas rasa aman dan perlindungan dari ancaman ketakutan untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu yang merupakan hak asasi”.

Didalam Undang-Undang pokok Agraria, dasar hukum untuk pemilikan hak milik atas tanah yaitu Pasal 20-27 UUPA:

1. Mempunyai sifat turun temurun;
2. Terkuat dan terpenuh;
3. Mempunyai fungsi social;
4. Dapat beralih atau dialihkan;
5. Dibatasi oleh ketentuan *sharing* (batas maksimal) dan dibatasi oleh jumlah penduduk;
6. Batas waktu hak milik atas tanah adalah tidak ada batas waktu selama kepemilikan itu sah berdasar hukum;
7. Subyek hukum hak milik atas tanah yaitu WNI asli atau keturunan, badan hukum tertentu.¹⁵

Pendaftaran Tanah di Indonesia dilaksanakan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang kemudian diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang merupakan penyempurnaan dari ruang lingkup kegiatan pendaftaran tanah berdasarkan Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang meliputi: pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah, pendaftaran dan peralihan hak atas tanah serta pemberian tanda bukti hak sebagai alat pembuktian yang kuat.

Pendaftaran tanah berdasarkan Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bahwa yang dimaksud dengan pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah

¹⁴ I Wayan Suandra, *Hukum Pertanahan Indonesia*, (Jakarta: Rineka Cipta, 1991) hlm. 2

¹⁵ *Pengertian dan Asas Hukum Agraria*, Agus Huda, <http://www.HukumAgraria/LawCommunity.com>, diakses Senin 28 Mei 2013.

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-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.¹⁶

Sebagai mana dalam penjelasan UUPA Nomor 5 Tahun 1960, bahwa tujuan pendaftaran tanah ini dapat di ketahui dalam peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Tujuan pendaftaran tanah adalah untuk menghimpun dan menyediakan informasi yang lengkap mengenai bidang-bidang tanah yang dipertegas dengan kemungkinannya pembukuan bidang-bidang tanah yang data fisik atau data yuridisnya belum lengkap atau masih disengketakan, walaupun untuk tanah-tanah demikian belum dikeluarkan sertipikat sebagai tanda bukti haknya.¹⁷

Sistem pendaftaran tanah di Indonesia menggunakan sistem Stelsel Negatif sesuai dengan penjelasan Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, menurut sistem ini bahwa segala apa yang tercantum didalam sertifikat tanah adalah dianggap benar sampai dapat dibuktikan suatu keadaan yang sebaliknya (tidak benar) dimuka sidang Pengadilan. Ciri pokok sistem negatif ini ialah bahwa pendaftaran hak atas tanah tidaklah merupakan jaminan pada nama yang terdaftar pada buku tanah. Dengan kata lain buku tanah bisa saja berubah sepanjang dapat membuktikan bahwa dialah pemilik yang sebenarnya melalui putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

Peralihan Hak Milik Atas Tanah karena Warisan.

Menurut hukum perdata jika pemegang sesuatu hak atas tanah meninggal, maka hak tersebut karena hukum beralih kepada ahli warisnya. Peralihan harta kekayaan dari orang yang meninggal, dapat berupa harta kekayaan material maupun immaterial kepada ahli waris orang yang meninggal tersebut. Harta

¹⁶ Republik Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pengertian Umum Pasal 1 Pendaftaran Tanah

¹⁷ Sayuti Thalib, *Hubungan Tanah Adat dengan Hukum Agraria di Minangkabau*, (Jakarta: Bina Aksara, 1985) hlm. 19.

kekayaan yang ditinggalkan bisa immaterial maupun material, harta kekayaan material antara lain tanah, rumah ataupun benda lainnya.

Pewaris adalah orang yang meninggal dunia dan meninggalkan harta kekayaan, sedangkan ahli waris adalah orang yang berhak atas harta kekayaan dari orang meninggal.

Hukum Waris yang berlaku di Indonesia ada 3 (tiga) yaitu: Hukum Waris Adat, Hukum Waris Islam dan Hukum Waris Perdata. Setiap daerah memiliki hukum yang berbeda-beda sesuai dengan sistem kekerabatan yang mereka anut. Hukum Waris adalah suatu hukum yang mengatur peninggalan harta seseorang yang telah meninggal dunia yang diberikan kepada yang berhak, seperti keluarga atau masyarakat yang lebih berhak.

Dalam pendaftaran peralihan hak karena warisan, ahli waris harus mendaftarkan tanahnya yang telah dibukukan ke Kantor Pertanahan dengan menyerahkan:

1. Sertifikat pewaris;
2. Surat keterangan meninggal dunia dari Kepala Desa atau Lurah. Untuk memperoleh surat tersebut, ahli waris atau para ahli waris memohon surat yang disahkan oleh Ketua Rukun Tetangga (RT) dan diketahui oleh Kepala Rukun Warga (RW) dan dua orang saksi, dilampirkan surat keterangan pemakaman dari Kantor Pemakaman setempat;
3. Surat keterangan waris;
4. Surat keterangan Pajak Bumi dan bangunan (PBB) terakhir.

III. a. Pembatalan Hak Atas Tanah

Pembatalan hak atas tanah berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 12 Peraturan Menteri Negara Agraria (PMNA)/ Kepala Badan Pertanahan nasional (KBPN) No. 3 Tahun 1999, yaitu:

“Pembatalan keputusan mengenai pemberian suatu hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum dalam penerbitannya atau melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap”.

b. Penerbitan Sertifikat Berdasar Alas Hak Dibawah tangan

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hak kepada pemilik tanah dengan menerbitkan sertifikat untuk memberi rasa aman kepada pemilik tanah akan haknya pada tanah tersebut. Pendaftaran Tanah, salah satu alas hak yang diperkenankan selain akta autentik adalah surat di bawah tangan. Diperkenankannya surat di bawah tangan sebagai alas hak dalam penerbitan sertifikat saat ini banyak dilakukan untuk pendaftaran tanah pertama kali (bagi tanah-tanah yang belum terdaftar). Dalam kenyataan yang ada, tidak jarang alas hak berupa surat di bawah tangan ini menimbulkan masalah di kemudian hari. Salah satunya adalah munculnya dua pihak yang mengaku sebagai pemilik atas tanah yang telah didaftarkan tersebut. Bahkan tidak jarang terjadi dalam proyek yang dilakukan oleh kantor pertanahan, 1 (satu) bidang tanah dikuasai oleh dua orang yang berbeda dengan alas hak yang berbeda tetapi ditandatangani oleh Kepala Kelurahan/Kepala Desa yang sama sehingga proses penerbitan menjadi terhambat.

Daya pembuktian sertifikat tidak bisa dilepaskan dari kewenangan Pejabat Tata usaha Negara, yakni Kepala Badan Pertanahan Nasional/Kantor Pertanahan yang telah menempatkan tanda tangannya pada sertifikat yang tentunya dapat dipercaya oleh orang yang namanya tercantum dalam sertifikat tersebut. Di dalam daya pembuktian terdapat daya pembuktian formal dan daya pembuktian materil. Daya pembuktian materil, isi keterangan berlaku sebagai kebenaran buat siapapun dan orang yang namanya tercantum dalam sertifikat untuk kemanfaatannya, untuk keperluan siapa keterangan itu diberikan. Sedangkan daya pembuktian formil Kepala Kepala Badan Pertanahan Nasional/Kantor Pertanahan menerangkan apa yang berada di atas tanda tangannya dan orang yang tercantum dalam sertifikat benar-benar pemiliknya.

c. Sertifikat Sebagai Bukti Hak Dasar

Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak atas tanah, suatu pengakuan penegasan dari negara terhadap penguasaan tanah secara perorangan atau bersama

atau badan hukum yang namanya ditulis didalamnya dan sekaligus menjelaskan lokasi, gambar, ukuran dan batas-batas bidang tanah tersebut.¹⁸

Menurut Ali Achmad Chomzah, 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.”¹⁹

Dalam Pasal 1 angka 20 PP 24/1997 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.”

Sesuai dengan ketentuan Pasal 19 UUPA sertifikat adalah surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, maka hal ini diulang lagi penegasannya dalam Pasal 39, namun dengan satu klausula bahwa hal ini berlaku selama belum berhasil dibuktikan, sebaliknya yang oleh sementara pihak dinilai dapat melemahkan kedudukan sertifikat sebagai alat bukti yang kuat.²⁰

Pembuktian adalah suatu proses bagaimana alat-alat bukti dapat dipergunakan, diajukan ataupun dipertahankan dalam hukum acara. Alat-alat bukti adalah suatu hal, barang, dan non barang yang ditentukan oleh Undang-Undang dapat digunakan untuk memperkuat atau menolak sesuatu dakwaan, tuntutan, atau gugatan.²¹

Kekuatan nilai pembuktian suatu akta di bawah tangan adalah sepanjang para pihak mengakuinya atau tidak ada penyangkalan dari salah satu pihak. Didalam pasal 1869 KUHPerdara disebutkan: “Suatu akta yang karena tidak berkuasa untuk itu tidak cakupnya pegawai termaksud diatas, atau karena suatu cacat dalam bentuknya, tidak diberlakukan sebagai akta outentik, namun demikian

¹⁸ Herman Hermit, *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara dan Tanah Penda, Teori dan Praktek Pendaftaran Tanah di Indonesia*, (Bandung: Mandar Maju, 2004), Hlm. 131.

¹⁹ Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan I-Pemberian Hak Atas Tanah Negara dan Seri Hukum Pertanahan II Sertipikat Dan Permasalahannya*, (Jakarta: Prestasi Pustaka, 2002) Hlm.122.

²⁰ Soejono, *Prosedur Pendaftaran Tanah*, (Jakarta: Rineke Cipta, 1995) Hlm.3.6

²¹ Bambang Waluyo, *Sistem Pembuktian dalam Peradilan Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 1996) Hlm.3.

mempunyai kekuatan sebagai tulisan dibawah tangan, jika ditanda tangani oleh pihak.”

III. B. Kepastian Hukum Setifikat Hak Milik Atas Tanah

Pendaftaran tanah merupakan rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan penyajian, pemeliharaan data fisik, data yuridis dalam bentuk peta, daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun dan hak-hak tertentu yang membebaninya.²²

Chadidjah Dalimunthe, mengemukakan dalam penjelasan Pasal 19 UUPA Nomor 5 tahun 1960, dinyatakan bahwa untuk menjamin kepastian hukum, hak-hak atas tanah harus didaftarkan, pendaftaran tanah berfungsi untuk melindungi sipemilik, disamping itu pendaftaran tanah juga berfungsi untuk mengetahui status bidang tanah, siapa pemiliknya, apa haknya, berapa luasnya, untuk apa dipergunakan dan sebagainya, dengan kata lain pendaftaran tanah bersifat *Land Information* dan *Geografis Information System*.²³

Golongan ahli waris menurut kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijke Wetboek*) terdiri dari dua jenis yaitu ahli waris *ab intestato* (menurut Undang-Undang) dan ahli waris *testamentair* (menurut surat wasiat).²⁴

Yang termasuk dalam golongan ahli waris ab intestato ialah:

1. Suami atau istri (duda atau janda) dari sipewaris (simati).
2. Keluarga-sedarah yang sah dari sipeawaris.
3. Keluarga-sedarah alami dari sipewaris.

Keluarga semenda dari sipewaris tidak mewaris berdasarkan Undang-Undang.²⁵

²² Republik Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

²³ Chadidjah Dalimunthe, *Pelaksanaan Landreform di Indonesia dan Permasalahannya*, Fakultas Hukum, Universitas Sumatera Utara, 2000, Hlm. 15

²⁴ H. Syahril Sofyan, *Beberapa Dasar Teknik Pembuatan Akta (Khusus Warisan)*, Pustaka Bangsa Press, Medan 2011, hlm.25

²⁵ M.U. Sembiring, *Beberapa Bab Penting Dalam Hukum Waris Menurut Undang-Undang Hukum Perdata*, Program Pendidikan Notariat Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, Medan, 1989. Hlm.1

Sedangkan yang dimaksud dalam ahli waris menurut surat wasiat adalah semua orang yang oleh pewaris diangkat dengan surat wasiat untuk menjadi ahli warisnya.²⁶

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 jangka waktu tertentu untuk memberikan kepastian, sehingga sertipikat sebagai tanda bukti kepemilikan tanah masih dapat dibatalkan apabila ada bukti data yang dipergunakan sebagai dasar penerbitannya cacat. Sedangkan PP Nomor 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.

Apabila suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikatnya secara sah atas nama orang atau bidang hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasai tanah tersebut, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah tersebut tidak dapat lagi menuntut haknya, apabila dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat tersebut, tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepada Kantor Pertanahan atau tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat. Inilah yang disebut *rechtsverwerking*.

III. C. Peranan Pengadilan dalam Memutuskan Siapa yang Berhak Atas Tanah Tersebut

Dalam praktik peradilan di Indonesia seringkali dijumpai adanya sengketa sertipikat tanah yang tumpang tindih, atau *zegel* tanah berhadapan dengan sertipikat tanah yang bernilai “kuat”. Dengan kata lain, karena UUPA menganut sistem negatif maka terhadap mereka yang merasa berhak atas sebidang tanah selalu terbuka kesempatan untuk dapat mengajukan persoalannya melalui

²⁶ M.U. Sembiring *Ibid* . Hlm. 2

Pengadilan Negeri atau Pengadilan Tata Usaha Negara untuk dinyatakan sebagai yang berhak atas tanah tersebut.

IV. KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. Keberadaan surat dibawah tangan sebagai dasar dalam penerbitan sertipikat hak milik haruslah sesuai dengan Pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.
2. Dalam tata cara perolehan hak atas tanah yang dilakukan pihak tergugat adalah pendaftaran tanah dengan itikad tidak baik sehingga berdasarkan ketentuan peraturan perUndang-Undangan yang berlaku dibidang hukum acara perdata maka dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1339K/Pdt/2009 dimana dalam putusannya yang telah mempunyai hukum tetap maka pihak tergugat yang mengajukan perlawanan tidak mendapat kepentingan hak terhadap tanah yang menjadi objek sengketa tersebut dan berdasarkan putusan Pengadilan tanah tersebut merupakan milik pewaris yang sah atas tanah warisan.
3. Kedudukan Putusan MA No. 1339/K/Pdt/2009 pada penerapan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tidak diterapkan secara keseluruhan dalam artian hanya melihat satu unsur yang terkandung didalamnya sementara dua unsur yang lain diabaikan karena yang menjadi objek dalam sengketa tanah ini adalah tanah warisan sesuai dengan Putusan MA No 667K/Sip/1973 tanggal 29-08-1974 yang mengatakan hukum waris adat tidak mengenal kadaluarsa sebagai penyebab hilangnya hak milik atas tanah. Pendapat yang sama juga terdapat dalam putusan MA Nomor

916K/Sip/1973 yang mengatakan, dalam hukum adat dengan lewatnya waktu saja hak milik atas tanah tidak dihapus dan putusan Mahkamah Agung Nomor 7K/Sip/1973 yang mengatakan tidak ada batas waktu dalam menggugat harta warisan.

B. Saran

1. Pemerintah seharusnya mengutamakan ketelitian dan kecermatan serta kehati-hatian aparatnya dalam menangani bidang pendaftaran tanah terutama pendaftaran tanah yang menggunakan alas hak surat pernyataan agar tidak terjadi sengketa atau tumpang tindih dalam penerbitan sertifikat sehingga terwujud kepastian hukum dan pemerintah diharapkan membuat aturan sanksi administrasi yang tegas apabila ada pihak yang melakukan pelanggaran atas unsur-unsur kepentingan pribadi atau lalai dalam menjalankan kewenangannya yang dapat merugikan pihak lain sesuai pada asas hukum umum yang berisi tentang pertanggung jawaban apabila ada oknum aparat yang lalai dalam menjalankan tugas.
2. Dalam melakukan pelayanan umum dibidang pelaksanaan pendaftaran tanah pihak Kantor Pertanahan setidaknya lebih professional dalam melakukan pendaftaran tanah terutama pendaftaran tanah yang berdasarkan alas hak dibawah tangan dan menghilangkan unsur kepentingan diri sendiri maupun kepentingan para pihak dalam pendaftaran tanah.
3. Bagi hakim Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi, maupun bagi Hakim di Mahkamah Agung setidaknya lebih selektif dalam menelaah dan menerapkan setiap isi pasal yang berkaitan dengan sengketa tanah dan secara benar harus mempertimbangkan hukum pertanahan yang ada.

V. DAFTAR PUSTAKA

- Bachtiar, Effendie. *Pendaftaran Tanah Di Indonesia Dan peraturan Pelaksanaannya*, Alumni, Bandung, 1993.
- Bambang, Waluyo. *Sistem Pembuktian dalam Peradilan Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika, 1996.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia, Hukum Tanah Nasional, jilid 1*, Jakarta, Djambatan, Revisi 2003.

- Dalimunthe, Chadidjah. *Pelaksanaan Landreform di Indonesia dan Permasalahannya*, Fakultas Hukum, Universitas Sumatera Utara, 2000.
- Chomzah, Ali Achmad. *Hukum Agraria (Pertanahan) Indonesia*, Jakarta, Prestasi Pustaka, 2003.
- _____, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan I-Pemberian Hak*.
- Hamzah, Andi. *Kamus Hukum*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1986.
- H. Syahril Sofyan. *Beberapa Dasar Teknik Pembuatan Akta (Khusus Warisan)*, Medan, Pustaka Bangsa Press. 2011.
- Hermit, Herman. *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara dan Tanah Pemda, Teori dan Praktek Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Bandung: Mandar Maju. 2004.
- Lubis, Muhammad Yamin dan Abdul Rahim Lubis. *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandung: Mandar Maju. 2008.
- Mukti, Fajar dan Yulianto Achmad. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar. 2010.
- R. Subekt., *Hukum Pembuktian*, Jakarta: Pradnya Paramitha, 1987.
- Suandra, I Wayan. *Hukum Pertanahan Indonesia*, Jakarta: Rineka Cipta, 1991.
- Sembiring, M.U. *Beberapa Bab Penting Dalam Hukum Waris Menurut Undang-Undang Hukum Perdata*, Medan: Program Pendidikan Notariat Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, 1989.
- S.Chandra. *Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Gramedia Widiasarana Indonesia, 2005.
- Thalib, Sayuti. *Hubungan Tanah Adat dengan Hukum Agraria di Minangkabau*, Jakarta, Bina Aksara, 1985.
- Soejono. *Prosedur Pendaftaran Tanah*, Jakarta, Rineke Cipta, 1995.
- Wulandari, Kristin. "Masyarakat Sadar Hukum", <http://www.Masyarakat Sadar Hukum, go.id/home>. Diakses tanggal 21 Maret 2013
- Huda, Agus, "Pengertian dan Asas Hukum Agraria", <http://www. Hukum Agraria/Law Community.com>, diakses tanggal 28 Mei 2013.