

**KEKUATAN HUKUM SERTIFIKAT DALAM PENYELESAIAN
SENGKETA HAK MILIK ATAS TANAH SETELAH BERLAKUNYA
PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997**

SKRIPSI



Diajukan guna melengkapi tugas akhir dan memenuhi syarat-syarat
untuk menyelesaikan Program Studi Ilmu Hukum
dan mencapai gelar Sarjana Hukum



| | | |
|-------------------------------|----------------------|--------|
| Asal: | Hadiah | Klass |
| Terima Tanggal: 26 AUG 2002 | Pembelian | 346.04 |
| No. Induk: 1469 | | SAL |
| Oleh: KLASIR / PENYALIN: SRS. | | & |

S

e.1

Durwanto Salyin
NIM 960710101063

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS JEMBER
2002**

**KEKUATAN HUKUM SERTIFIKAT DALAM PENYELESAIAN
SENGKETA HAK MILIK ATAS TANAH SETELAH BERLAKUNYA
PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997**

SKRIPSI

**Diajukan guna melengkapi tugas akhir dan memenuhi syarat-syarat
untuk menyelesaikan program studi ilmu hukum (S1)
dan mencapai gelar Sarjana Hukum**

Oleh :

PURWANTO SALYIN

NIM. 960710101063

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS JEMBER**

2002

KEKUATAN HUKUM SERTIFIKAT DALAM PENYELESAIAN
SENGKETA HAK MILIK ATAS TANAH SETELAH BERLAKUNYA
PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997



KEKUATAN HUKUM SERTIFIKAT DALAM PENYELESAIAN
SENGKETA HAK MILIK ATAS TANAH SETELAH BERLAKUNYA
PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997

Oleh :

PURWANTO SALYIN
NIM. 960710101063

Pembimbing :

Hj. LILIEK ISTIQOMAH, S.H.
NIP. 131 276 661

Pembantu Pembimbing :

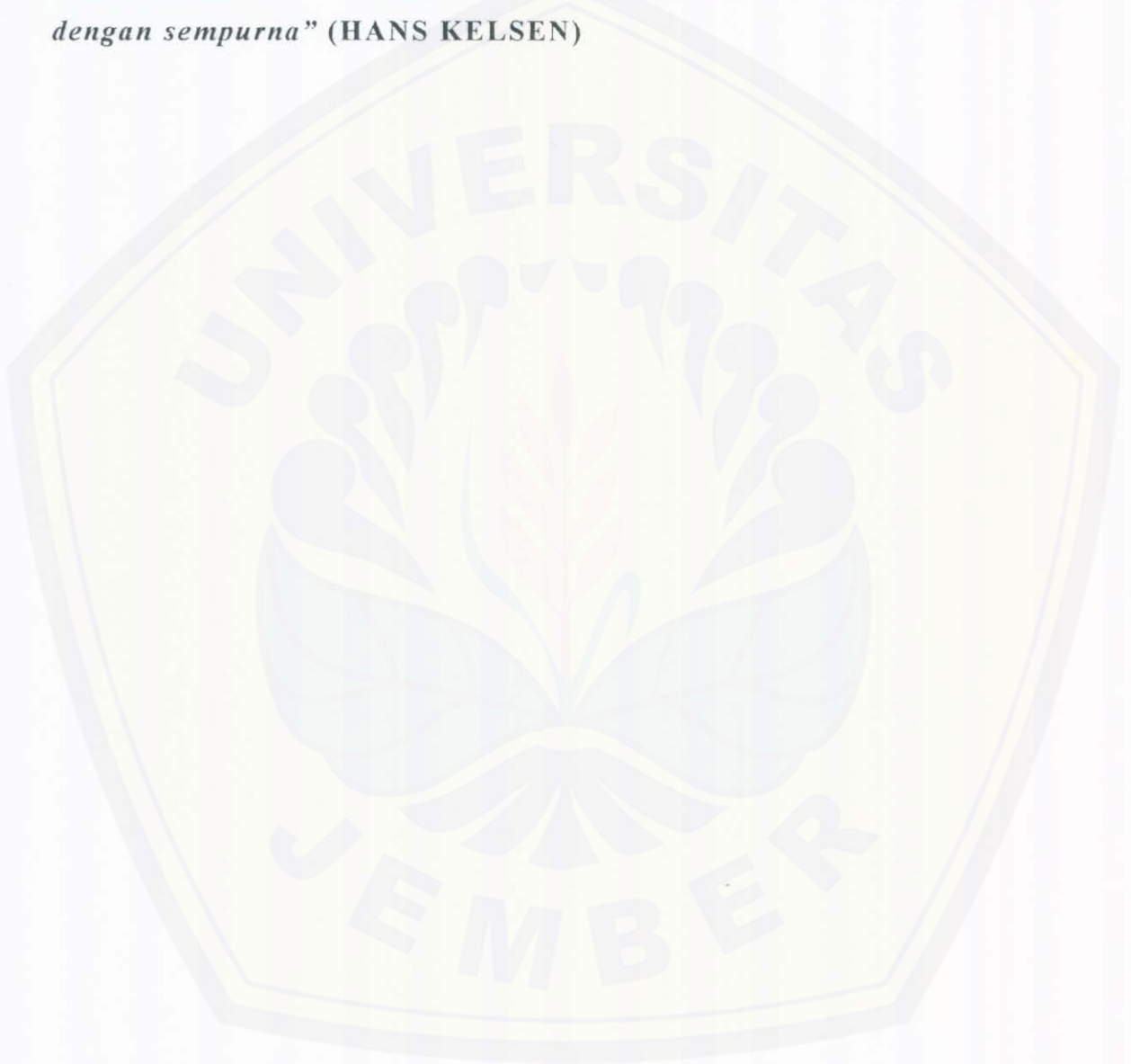
HIDAJATI, S.H.
NIP. 130 781 336

DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM

2002

Motto :

“Bertambahnya keinsyafan hukum di dalam masyarakat berarti mendekatkan kita terhadap berdirinya negara hukum yang berjalan dengan sempurna” (HANS KELSEN)



Persembahan

Kupersembahkan karya ini dengan ketulusan hati untuk :

- Ayahanda Ramli Johan dan Ibunda Salamah atas segala do'a, bimbingan dan kasih sayang yang tiada batas
- Almamater tercinta Fakultas Hukum Universitas Jember sebagai tempat menimba ilmu dan pengetahuan
- Bapak dan Ibu guruku yang telah mendidik dan memberikan ilmu pengetahuan serta tauladan
- Adik-adikku Diana Astarini dan Faris Zulfikar

PERSETUJUAN

Dipertahankan di depan Panitia Penguji pada :

Hari : Selasa

Tanggal : 18

Bulan : Juni

Tahun : 2002

Di terima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum

Universitas Jember

Panitia Penguji

Ketua,



SUGIJONO, S.H.
NIP. 131 403 358

Sekretaris,



EDY SRIONO, S.H.
NIP. 131 386 656

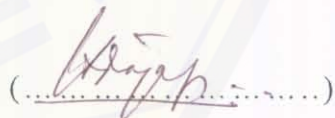
Anggota Panitia Penguji,

1. Hj. LILIEK ISTIQOMAH, S.H.
NIP. 131 276 661



(.....)

2. HIDAJATI, S.H.
NIP. 130 781 336



(.....)

PENGESAHAN

Skripsi dengan judul:

**KEKUATAN HUKUM SERTIFIKAT DALAM PENYELESAIAN
SENGKETA HAK MILIK ATAS TANAH SETELAH BERLAKUNYA
PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997**

Oleh:

PURWANTO SALYIN
NIM. 960710101063

Pembimbing

Hj. LILIEK ISTIQOMAH, S.H.
NIP. 131 276 661

Pembantu Pembimbing

HIDAJATI, S.H.
NIP. 130 781 336

Mengesahkan

Departemen Pendidikan Nasional RI

Universitas Jember

Fakultas Hukum

Dekan,




KOPONG PARON PIUS, S.H., S.U.
NIP. 130 808 985

Kata Pengantar

Syukur Alhamdulillah penyusun panjatkan kehadiran Allah SWT atas segala rahmat taufik dan hidayahnya yang telah dilimpahkan sehingga penyusun dapat menyelesaikan skripsi ini yang berjudul : “Kekuatan Hukum Sertifikat Dalam Penyelesaian Sengketa Hak Milik Atas Tanah Setelah Berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997”

Maksud dan tujuan dari penyusunan skripsi ini adalah untuk melengkapi dan memenuhi sebagian dari syarat-syarat untuk mencapai gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember.

Penyusun sadar bahwa penyusunan skripsi ini masih sangat sederhana, namun besar harapan penyusun untuk dapat diterima sebagai tanda terima kasih pada almamater yang nantinya dapat dipakai sebagai bahan bacaan atau referensi bagi siapa saja yang menuntut ilmu di Fakultas Hukum Universitas Jember serta semoga dapat memberikan sumbangsih bagi pembangunan dibidang hukum.

Berkat bantuan dari berbagai pihak, akhirnya skripsi ini dapat terselesaikan. Untuk itu pada kesempatan ini perkenankanlah penyusun menyampaikan rasa terima kasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada :

1. Ibu Hj Liliek Istiqomah, S.H., sebagai dosen pembimbing yang telah memberikan bimbingan, pengarahan dengan sabar dan tulus hingga terselesaikannya skripsi ini.
2. Ibu Hidajati, S.H., sebagai dosen pembantu pembimbing yang telah memberikan bimbingan pengarahan serta dorongan hingga terselesaikannya skripsi ini.

3. Bapak Sugijono, S.H. sebagai Ketua Panitia Penguji, dan Dosen Wali yang telah banyak memberikan saran dan bantuan demi kesempurnaan skripsi ini.
4. Bapak Edy Sriono, S.H. Sekretaris Panitia Penguji yang banyak memberikan saran dan masukan demi kesempurnaan skripsi ini.
5. Bapak Alm. Soewondho, S.H, M.S, Mantan Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah banyak memberikan bimbingan.
6. Dekan, Pembantu Dekan I, Pembantu Dekan II, Pembantu Dekan III Fakultas Hukum Universitas Jember.
7. Bapak dan Ibu dosen yang telah membimbing penyusun selama menuntut ilmu di Fakultas Hukum Universitas Jember.
8. Seluruh staf dan karyawan Fakultas Hukum Universitas Jember.
9. Ita Diah Pertiwi, seseorang yang selalu mendampingi dalam penulisan skripsi ini, terima kasih.
10. Teman-teman selama kuliah : Adhi, Sigit, Endro, Dodot, WCW, Memed, Andi, Sesar, dan semua warga “Halmahera” terima kasih.
11. Teman-teman warga “Suku Dalu” (Manto, Otto, Bob, Totok) terima kasih atas jalinan persahabatannya.
12. Semua pihak yang telah banyak membantu dalam penyusunan skripsi ini baik secara langsung maupun tidak langsung hingga terselesaikannya skripsi ini.

Akhir kata penyusun berharap skripsi ini dapat bermanfaat khususnya bagi penyusun secara pribadi maupun pembaca pada umumnya.

Jember, Juni 2002

Penyusun

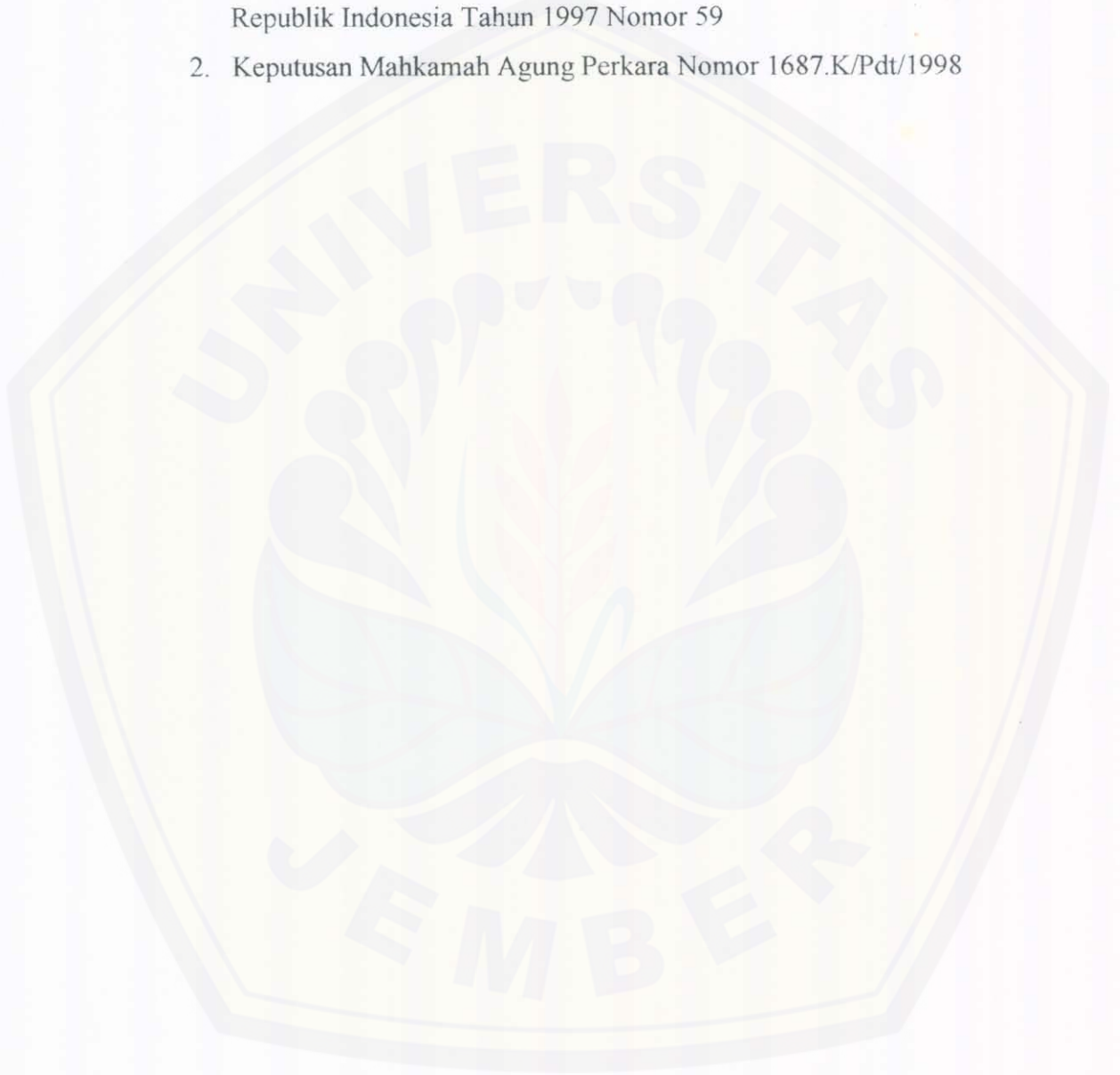
DAFTAR ISI

| | |
|--|----------|
| Halaman Judul..... | i |
| Halaman Pembimbing..... | ii |
| Motto..... | iii |
| Persembahan..... | iv |
| Lembar Persetujuan..... | v |
| Lembar Pengesahan..... | vi |
| Kata Pengantar | vii |
| Daftar Isi | ix |
| Daftar Lampiran..... | xi |
| Ringkasan..... | xii |
| BAB I PENDAHULUAN | 1 |
| 1.1 Latar Belakang | 1 |
| 1.2 Ruang Lingkup | 2 |
| 1.3 Rumusan Permasalahan | 3 |
| 1.4 Tujuan Penulisan | 3 |
| 1.4.1 Tujuan Umum..... | 3 |
| 1.5.1 Tujuan Khusus..... | 3 |
| 1.5. Metode Penulisan..... | 3 |
| 1.5.1 Pendekatan Masalah..... | 4 |
| 1.5.2 Sumber Data | 4 |
| 1.5.3 Metode Pengumpulan Data..... | 4 |
| 1.5.4 Analisis Data..... | 4 |
| BAB II FAKTA, DASAR HUKUM, DAN LANDASAN TEORI | 5 |
| 2.1 Fakta | 5 |
| 2.2 Dasar Hukum | 11 |
| 2.3 Landasan Teori..... | 12 |
| 2.3.1 Pengertian Pendaftaran Tanah..... | 12 |

| | |
|--|----|
| 2.3.2 Sistem Publikasi Dalam Pendaftaran Tanah Yang Diterapkan | 13 |
| 2.3.3 Pengertian Sertifikat..... | 14 |
| 2.3.4 Tujuan Diterbitkannya Sertifikat Hak Milik Atas Tanah..... | 15 |
| 2.3.5 Kekuatan Pembuktian Sertifikat..... | 16 |
| 2.3.6 Prosedur Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah | 20 |
| BAB III PEMBAHASAN | 23 |
| 3.1 Kekuatan Hukum Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Nomor 2398..... | 23 |
| 3.2 Penyelesaian Sengketa Di Depan Sidang Pengadilan..... | 24 |
| 3.3 Kajian..... | 28 |
| BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN | 31 |
| 4.1 Kesimpulan | 31 |
| 4.2 Saran | 32 |
| DAFTAR PUSTAKA | |
| LAMPIRAN | |

DAFTAR LAMPIRAN

1. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59
2. Keputusan Mahkamah Agung Perkara Nomor 1687.K/Pdt/1998



RINGKASAN

Dalam pembangunan jangka panjang kedua, peranan tanah bagi pemenuhan berbagai keperluan akan meningkat. Berkaitan dengan hal itu, maka akan meningkat pula kebutuhan akan dukungan berupa jaminan kepastian dan perlindungan hukum di bidang pertanahan. Dalam rangka pemberian jaminan kepastian dan perlindungan hukum tersebut, maka diperlukan penyelenggaraan pendaftaran hak atas tanah. Para pemegang hak milik atas tanah yang telah mendaftarkan haknya, akan mendapatkan sertifikat hak milik atas tanah yang dapat digunakan sebagai alat bukti hak yang kuat.

Permasalahan dalam skripsi ini adalah untuk mengetahui kekuatan hukum sertifikat hak milik atas tanah nomor 2398, serta penyelesaian sengketa hak milik di depan sidang pengadilan.

Penulisan skripsi ini dilakukan melalui pendekatan masalah secara yuridis normatif. Penulis menggunakan sumber data sekunder yang diperoleh melalui studi kepustakaan guna mendapatkan landasan-landasan berupa pendapat-pendapat para ahli dan juga informasi dalam bentuk perundang-undangan, literatur, majalah. Analisis data yang digunakan adalah metode deskriptif kuantitatif. Agar diperoleh hasil analisa data yang baik, maka digunakan metode berpikir deduktif.

Dari pembahasan masalah dapat disimpulkan, bahwa sertifikat hak milik nomor 2398, berdasarkan kronologis kepemilikan hak, adalah cacat hukum. Sehingga sertifikat tersebut dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum.

Berdasarkan bukti-bukti dan keterangan para saksi, maka Mahkamah Agung dalam putusannya menyatakan bahwa tanah sengketa adalah sah milik penggugat, dan sertifikat hak milik no. 2398 dinyatakan tidak berkekuatan hukum.

Atas dasar kesimpulan tersebut, saran dari penyusun agar Kantor Pertanahan sebelum menerbitkan suatu sertifikat, hendaknya bertindak lebih teliti dalam pendataan setiap pendaftaran hak atas tanah, agar tidak menimbulkan sengketa di kemudian hari.

Meskipun demikian, dengan diberlakukannya Peraturan-pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebagai pengganti Peraturan-pemerintah Nomor 10 Tahun

diberikan oleh pemerintah. demikian, masyarakat akan semakin ragu atas jaminan kepastian hukum yang menanganinya dan memutus sengketa tanah tersebut. Melihat kenyataan yang berakhir dengan dibatalkannya sertifikat hak milik atas tanah, oleh hakim yang hak atas tanah, terutama sengketa hak milik atas tanah, yang beberapa diantaranya ditetapkan UUPA, namun dalam kenyataannya masih banyak terjadi sengketa. Walaupun jaminan kepastian hukum telah diberikan oleh pemerintah sejak diatur lebih lanjut dalam Peraturan-pemerintah Nomor 10 Tahun 1961.

menjamin kepastian hukum hak atas tanah. Pendaftaran tanah tersebut kemudian memerintahkan diselenggarakannya pendaftaran tanah tersebut dalam rangka Berkaitan dengan penyelenggaraan pendaftaran tanah, maka UUPA sertifikat. Sertifikat tersebut dapat digunakan sebagai alat pembuktian yang kuat.

Para pemegang hak yang telah mendaftarkan haknya, akan mendapatkan untuk melaksanakan kebijaksanaan pemerintahannya.

yang menjadi objek perbuatan hukum yang akan dilakukan, serta bagi pemerintah calon kreditor, untuk memperoleh keterangan yang diperlukan mengenai tanah dikuasainya, dan bagi para pihak yang berkepentingan seperti calon pembeli dan atas tanah untuk dengan mudah membuktikan haknya atas tanah yang penyelenggaraan pendaftaran tanah, yang memungkinkan bagi para pemegang hak Pemberian jaminan kepastian hukum di bidang pertanian, diperlukan pertanian.

pula kebutuhan akan dukungan berupa jaminan kepastian hukum di bidang maupun sebagai tempat usaha. Berkaitan dengan hal itu, maka akan meningkat pemenuhan berbagai keperluan akan meningkat, baik sebagai tempat bermukim Dalam pembangunan jangka panjang kedua, peranan tanah bagi

1.1. Latar Belakang



1961 yang merupakan peraturan pelaksanaan dari UPA, diharapkan mampu mengembalikan kepercayaan masyarakat atas jaminan kepastian hukum yang diberikan pemerintah terhadap hak atas tanah.

Dalam Peraturan-pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ini, maka sejumlah tanah yang selama ini diragukan tentang bukti keabsahannya, telah dipertegas sebagai tanah-tanah yang dapat dialihkan menjadi hak-hak atas tanah menurut UPA.

Dari ketentuan Peraturan-pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ini, maka ada beberapa hal lain yang dapat digunakan sebagai objek peralihan ataupun bukti-bukti yang dapat diteruskan untuk dijadikan sertifikat hak atas tanah. Ketentuan Peraturan-pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ini selain mempertegas apa yang dapat dialihkan menjadi hak-hak menurut UPA, juga untuk mengantisipasi beberapa peristiwa hukum yang kalau dibiarkan dan tidak diperhatikan, akan menjadi sumber konflik dimasa yang akan datang. Kesemuanya ini terjadi karena pertimbangan praktis untuk mengurangi kemungkinan kesulitan dimasa yang akan datang. (A.P. Parliindungan, 1999:4).

Berdasarkan latar belakang tersebut, maka penyusun mengambil skripsi dengan judul "Kekuatan Hukum Sertifikat Dalam Penyelesaian Sengketa Hak Milik Atas Tanah Setelah Berlakunya Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997".

1.2. Ruang Lingkup

Berdasarkan uraian di atas, maka perlu adanya ruang lingkup dalam penyusunan skripsi ini guna menghindari adanya penulisan-penulisan yang nantinya menyimpang dari pokok permasalahan yang ada.

Permasalahan yang akan dibahas dalam skripsi ini adalah Kekuatan Hukum Sertifikat Dalam Penyelesaian Sengketa Hak Milik Atas Tanah Setelah Berlakunya Peraturan-pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, dalam ruang lingkup hukum agraria.

1.3. Permasalahan

Berdasarkan uraian dalam latar belakang, maka ada beberapa permasalahan yang akan penulis bahas dalam penyusunan skripsi ini, yaitu mengenai :

1. Bagaimanakah kekuatan hukum sertifikat hak milik atas tanah nomor 2398 ?
2. Bagaimanakah upaya penyelesaian yang dilakukan apabila terjadi sengketa hak milik atas tanah ?

1.4. Tujuan Penulisan

Dalam penyusunan skripsi ini penulis mempunyai dua tujuan, yaitu :

1.4.1. Tujuan Umum

Merupakan tujuan yang bersifat akademis, yaitu guna memenuhi dan melengkapi sebagian dari syarat-syarat untuk mencapai gelar Sarjana Hukum Universitas Jember.

1.4.2. Tujuan Khusus

Tujuan khusus adalah tujuan yang berkaitan dengan obyek penulisan skripsi. Tujuan khusus dalam penulisan skripsi ini yaitu :

1. Untuk mengetahui sejauh manakah kekuatan hukum sertifikat hak milik atas tanah nomor 2398 dalam penyelesaian sengketa hak milik atas tanah, berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.
2. Untuk mengetahui upaya penyelesaian yang ditempuh apabila terjadi sengketa hak milik atas tanah.

1.5. Metode Penulisan

Metode penulisan merupakan faktor penting dalam penulisan karya ilmiah dan digunakan sebagai cara untuk menemukan, mengembangkan dan menguji kebenaran serta untuk menjalankan prosedur yang benar dan dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah. Dalam penyusunan skripsi ini penulis menggunakan metode penulisan sebagai berikut :

1.5.1. Pendekatan Masalah

Dalam melakukan pendekatan masalah digunakan metode yuridis normatif. Metode yuridis normatif adalah pendekatan masalah dengan menggunakan ketentuan yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan yang ada pada bahan pustaka atau data sekunder (Soekanto; 1985 : 41).

1.5.2. Sumber Data

Sumber data dalam menunjang penulisan skripsi ini adalah menggunakan sumber data sekunder yang diperoleh melalui studi kepustakaan guna mendapatkan landasan-landasan berupa pendapat-pendapat atau tulisan-tulisan para ahli atau pihak-pihak lain yang berwenang dan juga untuk memperoleh informasi dalam bentuk ketentuan formal maupun data melalui naskah resmi yang ada, yaitu: Peraturan Perundang-undangan, Literatur, Artikel, dan Majalah

1.5.3. Metode Pengumpulan Data

Dalam penyusunan skripsi ini pengumpulan data diperoleh dengan cara melakukan studi literatur, yaitu mempelajari buku-buku literatur, karya ilmiah, peraturan perundang-undangan dan informasi-informasi yang berkaitan dengan penulisan skripsi ini.

1.5.4. Analisis Data

Data-data yang diperoleh dianalisa dengan menggunakan metode deskriptif kuantitatif, yaitu metode untuk memperoleh gambaran sistematis mengenai isi suatu dokumen. Dokumen tersebut diteliti isinya, kemudian di klasifikasi menurut kriteria atau pola tertentu, dan analisa atau dinilai (Soemitro; 1990 : 78). Agar diperoleh hasil analisa data yang baik maka digunakan metode berpikir deduktif, yaitu suatu metode analisa yang berangkat dari pengetahuan yang bersifat umum guna menilai suatu kejadian yang khusus. Dapat diartikan sebagai suatu pembahasan yang dimulai dari permasalahan yang bersifat umum menuju permasalahan yang bersifat khusus.

BAB II

FAKTA, DASAR HUKUM DAN LANDASAN TEORI

2.1. Fakta

Fakta pada penulisan skripsi ini adalah sengketa atas sebidang tanah seluas 1073 meter persegi yang terletak di Kecamatan Ilir Barat Kampung Lorok Pakjo Palembang.

Koko Gunawan Thamrin memiliki sertifikat nomor 2398 atas sebidang tanah seluas 1073 meter persegi yang terletak di Kecamatan Ilir Barat Kampung Lorok Pakjo Palembang.

Dra. Martina Toto Kasihan merasa lebih berhak atas tanah tersebut, berdasarkan akta jual-beli no. 79/JB/18-1/1975, menggugat Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Palembang ke Pengadilan Tata Usaha Negara di Palembang, yang kemudian masuk dalam daftar perkara no. 26/P.TUN/G/PLG/1993.

Pengadilan Tata Usaha Negara di Palembang dalam perkara tersebut, pada tanggal 14 November 1993 memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut :

1. Menerima gugatan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal dan tidak sah, surat tergugat tanggal 3 Mei 1993 no. 570/1861/BPN/1993;
3. Menyatakan batal sertifikat no. 1398 atas nama Koko Gunawan Thamrin dengan segala akibat hukumnya;
4. Mewajibkan tergugat untuk menerbitkan sertifikat hak milik atas nama penggugat ;
5. Menghukum tergugat membayar ganti rugi kepada penggugat akibat kelalaiannya Rp. 5.000.000,00;
6. Menghukum tergugat membayar biaya perkara sebesar Rp. 357.500,00.

Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Palembang, tergugat asal, menolak putusan tersebut dan mengajukan pemeriksaan banding sebagai pembanding ke

Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara di Medan, sedangkan sebagai terbanding adalah penggugat asal.

Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara di Medan dalam perkara gugatan tingkat banding no. 04/Bdg/G/PL/PT.TUN/Mdn/1994, pada tanggal 15 November 1994 memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut :

1. Menerima permohonan banding;
2. menguatkan putusan pengadilan Tata Usaha Negara tanggal 24 November 1993 no. 26/P.TUN/G/PLG/1993 dengan perbaikan sehingga amarnya berbunyi sebagai berikut :
 1. Menolak gugatan terbanding/penggugat asal sebagian;
 2. Menyatakan tidak sah surat pembeding/tergugat asal tanggal 3 mei 1993 no. 507/1861/BPN/1993;
 3. Menyatakan batal sertifikat no. 2398 atas nama Koko Gunawan Thamrin dengan segala akibat hukumnya;
 4. Mewajibkan pembeding/tergugat asal untuk menerbitkan sertifikat hak milik atas nama terbanding/penggugat asal berdasarkan ketentuan-ketentuan yang berlaku pada Badan Pertanahan Nasional tentang tata cara penerbitan sertifikat;
 5. Menghukum pembeding/tergugat asal untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan, yang pada tingkat banding sebesar Rp. 50.000,00;
 6. Menolak gugatan terbanding/penggugat asal untuk selebihnya.

Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara tersebut telah memiliki kekuatan hukum tetap. Penggugat Dra. Martina mengajukan permohonan eksekusi pada Pengadilan Tata Usaha Negara yang selanjutnya mengirimkan surat kepada Kantor Pertanahan Palembang untuk melaksanakan putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan no. 04/Bdg/G/PL/PT.TUN/Mdn/1994. Namun Kepala Kantor Pertanahan tersebut, meskipun Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Sumatera Selatan sudah meminta melaksanakan putusan tersebut.

Pada April 1995, terbit putusan Pengadilan Tata Usaha Negara no. 15/P.TUN/G/PLG/1995/TN, yang amarnya menyatakan bahwa putusan

Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara di Medan no.04/Bdg/G/PL/PT.TUN/Mdn/1994 tidak dapat di eksekusi, dengan alasan yuridis bahwa Koko Gunawan Thamrin adalah pemegang sah sertifikat hak milik yang secara sah diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Palembang. Oleh karena putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan no. 04/Bdg/G/PL/PT.TUN/Mdn/1994 mengalami kebuntuan dan tidak dapat terlaksana dengan baik, maka Dra. Martina pada bulan Maret 1996 mengajukan gugatan perdata pada Pengadilan Negeri Palembang terhadap :

1. Koko Gunawan Thamrin sebagai tergugat I ;
2. Kepala Kantor Pertanahan Palembang sebagai tergugat II.

Majelis Pengadilan Negeri Palembang yang mengadili gugatan tersebut memberi putusan mengabulkan gugatan untuk sebagian yang amarnya pada intinya sebagai berikut :

1. Tanah sengketa milik penggugat ;
2. Memerintahkan tergugat I untuk menyerahkan sertifikat hak milik no. 2398 kepada tergugat II;
3. Menyatakan tergugat I dan II melakukan perbuatan melawan hukum ;
4. Memerintahkan tergugat II memusnahkan sertifikat hak milik atas nama Koko Gunawan Thamrin ;
5. Memerintahkan tergugat II untuk menerbitkan sertifikat hak milik atas nama penggugat ;
6. Menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum serta batal dengan segala akibat hukumnya sertifikat hak milik no. 2398 atas nama Koko Gunawan Thamrin ;
7. Menghukum tergugat I dan tergugat II untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 143.500,00;
8. Menolak gugatan penggugat selebihnya.

Koko Gunawan Thamrin, tergugat asal I, menolak putusan Pengadilan Negeri tersebut dan mengajukan pemeriksaan banding sebagai pembanding di Pengadilan Tinggi Sumatera Selatan di Palembang, sedangkan sebagai terbanding adalah penggugat asal dan Kepala Kantor Pertanahan Palembang sebagai turut

terbanding. Memori Banding yang diajukan pbanding Koko Gunawan Thamrin yang pokoknya sebagai berikut :

1. Hakim Pengadilan Negeri tidak memperhatikan telah ada putusan Mahkamah Agung RI No. 1072 K/Pdt/1993 yang membenarkan bahwa tanah sengketa adalah milik pbanding/tergugat asal I;
2. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara No. 04/Bdg/G/PL/PT.TUN/Mdn/1994 telah dibatalkan oleh putusan Pengadilan Tata Usaha Negara No. 15/P.TUN/G/PLG/1995;
3. Hakim Pengadilan Negeri sengaja tidak memuat bukti tergugat I berupa putusan Pengadilan Tata Usaha Negara No. 15/P.TUN/G/PLG/1995.

Selanjutnya Kontra Memori Banding yang diajukan oleh terbanding mengemukakan bahwa segala sesuatu telah cukup dipertimbangkan sehingga putusan Pengadilan Negeri patut dikuatkan. Majelis Pengadilan Tinggi yang mengadili perkara ini dalam putusannya memberi pertimbangan yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa bukti yang diajukan penggugat asal/ terbanding berupa akta jual beli dansurat penyerahan hak atas tanah menurut Pengadilan Tinggi bukan merupakan bukti sempurna, sehingga kekuatan bukti ini masih dapat diuji dengan bukti yang diajukan pbanding;
2. Pbanding telah mengajukan bukti hak pemilikan tanah berupa sertifikat hak milik No. 2398 yang semula tertulis atas nama Ny. Puspowati Satio. Pbanding melakukan jual-beli dengan Ny. Puspowati pada tanggal 2 April 1984.
3. Dari sertifikat No.2398, terbukti pula bahwa sebelum atas nama Ny. Puspowati Satio, juga tertulis atas nama Saidina Oemar. Selanjutnya Saidina Oemar ini juga menjual dan mengalihkan tanah sengketa kepada terbanding (Dra. Martina Toto Kasihan). Keadaan ini memberikan petunjuk bukti bahwa Saidina Oemar telah beritikad buruk terhadap penggugat asal/terbanding;

4. Seharusnya penggugat asal/terbanding membuktikan kepalsuan sertifikat hak milik No. 2398. Hal ini tidak dilakukan sehingga ia tidak berhasil/ gagal membuktikan dalil gugatannya;
5. Sebaliknya, tergugat asal I/pembanding mengajukan bukti putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang No. 15/P.TUN/G/1995/TN, yang secara sempurna melumpuhkan kekuatan bukti putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan No. 04/Bdg.G/PL/PT.TUN/Mdn/1994, yaitu bahwa putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan tidak dapat dieksekusi terhadap pemegang sertifikat hak milik yang sah No. 2398 (Koko Gunawan Thamrin) yang telah diterbitkan secara sah oleh Kantor Pertanahan Palembang.

Dengan pertimbangan tersebut, maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi memberi putusan, yaitu :

1. Menerima permohonan banding;
2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Palembang No. 35/Pdt.G/1996/PLG;
3. Menolak gugatan penggugat.

Penggugat asal/terbanding, menolak putusan Pengadilan Tinggi tersebut diatas dan mengajukan kasasi dengan mengemukakan keberatan dalam memori kasasi. Majelis kasasi Mahkamah Agung yang mengadili perkara ini dalam putusannya menilai bahwa putusan yudex facti Pengadilan Tinggi masih kurang cukup mempertimbangkan perkara ini, sehingga putusan yuidex facti harus dibatalkan dan selanjutnya Mahkamah Agung akan mengadili sendiri. Pendirian Mahkamah Agung tersebut didasari oleh alasan yuridis yang intisarinya sebagai berikut :

- a. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang No. 26/P.TUN/G/Plg/1993.
- b. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan No. 04/Bdg/G/PL/PT.TUN/Mdn/1994, kedua putusan Peradilan Tata Usaha Negara di atas objek sengketa adalah pembatalan

sertifikat hak milik No. 2398 atas nama Koko Gunawan Thamrin.
Kedua putusan tersebut telah berkekuatan hukum tetap.

- c. Disamping kedua putusan tersebut di atas, ada putusan lain yaitu putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang No. 15/P.TUN/G/Plg/1995/TN, dengan objek sengketa berupa pembatalan surat Badan Pertanahan Nasional Palembang No. 570/2619/1995 tanggal 24 April 1995.

Dalam hal ini ada dua perkara yang objek sengketanya berlainan. Keduanya merupakan perkara yang berbeda dan tidak menjadikan putusan perkara yang pertama tidak dapat di eksekusi oleh sebab adanya putusan dalam sengketa yang kedua. Jadi putusan yang kedua, yaitu putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang No. 15/P.TUN/G/Plg/1995/TN, bukan merupakan tegen bewijs yang melumpuhkan kekuatan hukum putusan Pengadilan Tata Usaha Nagara No. 26/P.TUN/G/Plg/1993 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan No. 04/Bdg/G/PL/PT.TUN/Mdn/1994, yang telah dijatuhkan terlebih dahulu.

Gugatan yang diajukan di peradilan umum Pengadilan Negeri Palembang No. 35/Pdt.G/1996, adalah bukan didasarkan pada dalil kepalsuan sertifikat hak milik No. 2398, melainkan didasarkan atas posita bahwa sertifikat hak milik No. 2398 tersebut sudah dinyatakan batal oleh Pengadilan Tata Usaha Negara, sehingga pembebanan pembuktian kepada pemohon kasasi bahwa sertifikat itu palsu, adalah keliru.

Akhirnya Majelis Mahkamah Agung pada tanggal 29 September 1999 memberi putusan atas perkara No. 1687.K/Pdt/1998, sebagai berikut :

1. Mengabulkan permohonan kasasi dari Dra. Martina Toto Kasihan;
2. Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Palembang No. 91/Pdt/1996/PT.Plg.
3. Mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian;
4. Menyatakan tanah dan bangunan yang menjadi pokok sengketa adalah milik penggugat;

5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan oleh jurusita Pengadilan Negeri Palembang atas sertifikat hak milik No. 2398 atas nama Koko Gunawan Thamrin;
6. Menyatakan sertifikat hak milik No. 2398 atas nama Koko Gunawan Thamrin tidak mempunyai kekuatan hukum;
7. Memerintahkan tergugat II untuk menerbitkan sertifikat hak milik atas nama penggugat diatas tanah yang semula sertifikat hak milik No. 2398 atas nama tergugat I yang sudah tidak berlaku dan tidak berkekuatan hukum lagi, setelah diajukan permohonan oleh penggugat dan memenuhi persyaratan administratif yang berlaku;
8. Menolak gugatan selebihnya.

2.2. Dasar Hukum

Peraturan-peraturan yang digunakan sebagai dasar hukum dalam pembahasan skripsi ini adalah sebagai berikut :

1. Pasal 1459 KUHPerdara yang berbunyi :
“Hak milik atas tanah baru beralih kepada pembelinya jika telah dilakukan apa yang disebut dengan penyerahan yuridis”.
2. Pasal 13 (2) HIR yang menyatakan :
“Perselisihan kecil-kecil yang semata-mata hanya kepentingan penduduk desa, hendaklah didamaikan dengan mufakat oleh orang-orang tua di desa itu”.
3. Pasal 19 (1) Undang-undang Pokok Agraria yang berbunyi :
“Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”.
4. Pasal 19 (2)c Undang-undang Pokok Agraria yang berbunyi :
“Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat”.
5. Pasal 21 Undang-undang Pokok Agraria yang berbunyi :
“Yang dapat mempunyai hak atas tanah secara penuh dan luas (semua macam hak) adalah warga negara Indonesia”.

6. Penjelasan umum Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961 yang berbunyi :
“Pada dasarnya maka jika diperlukan tanah dan/ atau benda lainnya kepunyaan orang lain untuk suatu keperluan haruslah lebih dulu diusahakan agar tanah itu dapat diperoleh dengan persetujuan yang empunya misalnya atas dasar jual-beli, tukar-menukar atau lain sebagainya”.
7. Pasal 2 Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang berbunyi :
“Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan azas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka”.
9. Pasal 32 ayat (1) Peraturan-pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang berbunyi:
“sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.”
10. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan.

2.3. Landasan Teori

2.3.1. Pengertian Pendaftaran Tanah

Dalam pasal 1 ayat 1 Peraturan-pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengelolaan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak hak tertentu yang membebaninya.

Pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan, yang dilakukan oleh Negara/Pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan

rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda bukti dan pemeliharannya. (Prof. Boedi Harsono, 1999:72)

Isi pasal 1 ayat 1 PP. No 24 Tahun 1997 dapat dipertegas sebagai berikut:

- a. Pendaftaran awali yang mendaftarkan hak hak atas tanah untuk pertama kali dan harus terus dipelihara. (Ajudikasi)
- b. Pendaftaran hak hak karena adanya mutasi hak, ataupun adanya pengikatan jaminan hutang dengan tanah sebagai agunan dan pendirian hak baru (H.G.B. atau Hak Pakai diatas Hak Milik)
- c. Hak hak yang timbul dari rumah susun dan bagian-bagian dari rumah susun.
- d. Pendaftaran tersebut meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta memelihara data fisik dan data yuridis.

2.3.2. Sistem Publikasi Pendaftaran tanah Yang Diterapkan

sistem publikasi pendaftaran tanah menurut Boedi Harsono ada dua sistem yaitu Sistem Positif dan Sistem Negatif.

“yang dimaksud dengan Sistem Positif dalam pendaftaran tanah yaitu apa yang terkandung di dalam buku tanah dan surat-surat tanda bukti hak yang dikeluarkan merupakan alat pembuktian yang mutlak.” (Sudikno, 1988 : 9.6).

Dalam sistem publikasi positif orang yang dengan itikad baik dan dengan pembayaran, memperoleh hak dari orang yang namanya terdaftar sebagai pemegang hak dalam register, memperoleh apa yang disebut *indefeasible title* (Hak yang tidak dapat diganggu gugat) dengan didaftarnya namanya sebagai pemegang hak dalam register, meskipun kemudian hari terbukti bahwa yang terdaftar sebagai pemegang hak tersebut bukan pemegang hak yang sebenarnya.

Dengan selesainya dilakukan pendaftaran atas nama penerima hak, pemegang hak yang sebenarnya menjadi kehilangan haknya. Ia tidak dapat menuntut pembatalan perbuatan hukum yang memindahkan hak yang bersangkutan kepada pembeli. Dalam keadaan tertentu ia hanya bisa menuntut ganti rugi kepada Negara.

Sistem publikasi negatif merupakan kebalikan dari sistem positif. Dalam sistem negatif, data yang disajikan tidak boleh begitu saja dipercaya kebenarannya, karena Negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan.

Sistem publikasi yang digunakan UUPA dan Peraturan-pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah sistem negatif yang mengandung unsur positif. Sistemnya bukan negatif murni, karena dinyatakan dalam pasal 19 ayat (2) huruf c, bahwa pendaftaran menghasilkan surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Pernyataan tersebut mengandung arti, bahwa pemerintah sebagai penyelenggara pendaftaran tanah harus berusaha, agar sejauh mungkin dapat disajikan data yang benar dalam buku tanah dan peta pendaftaran, sehingga selama tidak dapat dibuktikan yang sebaliknya, data yang disajikan dalam buku tanah dan peta pendaftaran harus diterima sebagai data yang benar. Demikian juga data yang dimuat dalam sertifikat hak, sepanjang data tersebut sesuai dengan yang ada dalam buku tanah dan peta pendaftaran.

Tetapi meskipun demikian sistemnya juga bukan sistem positif. Dalam sistem positif data yang disajikan dijamin kebenarannya dan bukan hanya berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, tapi data tersebut mempunyai daya pembuktian yang mutlak.

Berkaitan dengan hal tersebut, Sunaryati Hartono berpendapat bahwa UUPA sudah tiba waktunya untuk beralih dari sistem negatif ke sistem positif di dalam pendaftaran tanah, sehingga menjadikan sertifikat hak atas tanah merupakan satu-satunya alat bukti hak, dengan pengertian apabila dapat dibuktikan bahwa sertifikat tersebut ternyata palsu atau dipalsukan atau diperoleh dengan jalan yang tidak sah, maka tentu saja sertifikat tersebut dianggap tidak sah dan menjadi batal dengan sendirinya. (Sunaryati, 1978 : 107)

2.3.3. Pengertian Sertifikat

Dalam pasal 1 nomor 20 Peraturan-pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa sertifikat 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 Bachtiar Effendi (1993:25), Sertifikat merupakan salinan buku tanah dan surat ukurnya setelah dijilid menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri. Secara fisik sertifikat hak atas tanah terdiri dari sampul luar, sampul dalam, buku tanah dan surat ukur. Sertifikat tersebut diberikan kepada yang berhak dan merupakan surat tanda bukti seperti yang dimaksud dalam pasal 19 UUPA.

Sebenarnya suatu sertifikat tidak begitu saja diberikan kepada yang berhak, akan tetapi sertifikat itu diberikan kepada yang berhak apabila yang berhak itu memintanya karena memerlukannya.

2.3.4. Tujuan Diterbitkannya Sertifikat Hak Milik Atas Tanah

Pada pasal 31 ayat (1) Peraturan-pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah. "Penerbitan sertifikat dimaksud agar pemegang hak dapat dengan mudah membuktikan haknya" (A.P. Parlindungan, 1999:124).

Pernyataan tersebut dapat dimengerti bahwa sertifikat hak milik atas tanah diterbitkan untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah dengan kodifikasi dan unifikasi. Kodifikasi yang dimaksud adalah kodifikasi hukum agraria, yaitu menjadikan hukum adat yang tertulis. Adapun yang dimaksud unifikasi disini adalah menyeragamkan hak-hak atas tanah ke dalam salah satu hak sebagaimana diatur dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960. Jadi setiap tanah yang mempunyai hak atas tanah haruslah mempunyai kepastian hukum.

Kepastian hukum di bidang pertanahan diatur dalam UUPA yang dijelaskan dalam pasal 19 (1) yang mengatakan bahwa *menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan melalui pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah.* Kepastian hukum itu sendiri meliputi hal-hal sebagai berikut :

1. Kepastian mengenai orang/badan hukum yang menjadi pemegang hak tersebut atau disebut dengan kepastian mengenai subyek hak atas tanah.
2. Kepastian mengenai tanah, batas-batas tanah, panjang dan lebar tanah atau disebut dengan kepastian hukum mengenai obyek tanah.

Karena itulah data-data yang disimpan di Kantor Agraria baik tentang subyek maupun obyek hak atas tanah disusun sedemikian rupa agar dikemudian hari dapat memudahkan siapapun yang ingin melihat data-data tersebut, apakah itu dalam rangka memperlancar setiap peralihan hak atas tanah maupun dalam rangka pelaksanaan pembangunan oleh pemerintah.

2.3.5. Kekuatan Pembuktian Sertifikat

Menurut ketentuan yang tercantum dalam pasal 32 ayat (1) Peraturan-pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang berbunyi : “Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.” Ketentuan tersebut mengandung arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, maka data fisik dan data yuridis yang tercantum didalam sertifikat tersebut harus diterima sebagai data yang benar. Ketentuan dalam Peraturan-pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut merupakan bagian dari jaminan kepastian hukum yang diberikan oleh pemerintah.

Dalam hukum tanah dikenal dua macam sertifikat, yaitu sertifikat hak atas tanah dan sertifikat hak tanggungan. Sertifikat hak atas tanah adalah surat tanda bukti hak atas tanah yang dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang dalam rangka pendaftaran tanah menurut Peraturan-pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Secara fisik, sertifikat hak atas tanah terdiri dari sampul luar, sampul dalam, buku tanah dan surat ukur. Namun dalam prakteknya sering disebut bahwa sertifikat hak atas tanah terdiri dari buku tanah dan surat ukur. Padahal yang lengkap adalah harus disebut juga adanya sampul luar dan sampul dalam.

Fungsi utama sertifikat hak atas tanah adalah sebagai alat bukti hak atas tanah yang kuat dan dijamin kepastian hukumnya. Walaupun fungsi utama sertifikat hak atas tanah adalah sebagai alat bukti yang kuat dan sah menurut hukum, tetapi sertifikat bukan satu-satunya alat bukti hak atas tanah. Hak atas tanah seseorang masih mungkin dibuktikan dengan alat bukti yang lain. Alat bukti yang lain itu bisa berupa saksi-saksi, akta jual-beli maupun surat keputusan pemberian hak.

Beda sertifikat dengan alat bukti lain itu adalah bahwa sertifikat ditegaskan oleh peraturan perundang-undangan sebagai alat bukti yang kuat. Kuat dalam hal ini berarti selama tidak ada alat bukti lain yang membuktikan ketidakbenarannya, maka dalam hal ini keterangan yang ada dalam sertifikat itu harus dianggap benar dengan tidak perlu bukti tambahan. Sedangkan alat bukti lain hanya dianggap sebagai bukti permulaan, yang harus dikuatkan dengan alat bukti lainnya lagi.

Bila kepada Hakim ditunjukkan sertifikat hak atas tanah, maka Hakim harus menerima keterangan dalam sertifikat itu adalah benar apabila tidak dapat dibuktikan dengan alat bukti lain yang menyatakan bahwa sertifikat itu palsu. Tetapi apabila Hakim ditunjukkan alat bukti yang lain, misalnya akta jual-beli sebagai tanda bukti hak seseorang atas tanah, maka Hakim harus diyakinkan oleh alat bukti lainnya, misalnya saksi-saksi, kwitansi, yang menyatakan bahwa seseorang itu berhak atas tanah yang dimaksud.

Sebagai kelanjutan dari pemberian perlindungan hukum kepada para pemegang sertifikat hak tersebut, dinyatakan dalam pasal 32 ayat (2), bahwa dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak yang merasa mempunyai hak atas tanah ini tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu lima tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan pada pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.

Dengan pernyataan tersebut maka makna dari pernyataan, bahwa sertifikat merupakan alat pembuktian yang kuat, menjadi tampak dan dirasakan arti praktisnya. Ketentuan tersebut tidak mengurangi asas pemberian perlindungan yang seimbang, baik kepada pihak yang mempunyai tanah dan dikuasai serta digunakan sebagaimana mestinya maupun kepada pihak yang memperoleh dan menguasainya dengan itikad baik dan dikuatkan dengan pendaftaran tanah yang bersangkutan.

Seperti yang telah dijelaskan di atas bahwa sertifikat hak atas tanah merupakan alat bukti yang kuat dalam pemilikan hak atas tanah seseorang atau badan hukum, maka pada bagian ini akan dijelaskan mengenai hal apa saja yang dapat dibuktikan dalam sertifikat tersebut. Menurut Effendi Peranginangin (1981:3), hal-hal yang dapat dibuktikan dalam sertifikat hak atas tanah adalah sebagai berikut :

1. Jenis Hak Atas Tanah

Dari sertifikat dapat diketahui, apakah tanah tertentu yang disebut di dalamnya berstatus hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai atau hak pengelolaan. Dan berapa lama hak itu diberikan serta kapan berakhirnya. Sertifikat dikeluarkan hanya untuk tanah-tanah yang berstatus sebagai hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan hak pengelolaan yang sampai saat ini oleh peraturan perundang-undangan wajib didaftarkan dan dikeluarkan sertifikatnya. Kita mengetahui jenis hak itu karena ditulis di sampul dalam sertifikat dan di kolom pertama bagian atas dari buku tanah.

2. Pemegang Hak

Nama pemegang hak dapat dibaca dalam kolom kedua di atas buku tanah. Di situ tertulis nama pemegang hak. Kalau pemegang hak berganti karena menjual tanah itu kepada orang lain, maka nama pemegang hak yang terdahulu dicoret oleh pejabat yang berwenang, dan dalam kolom pencatatan peralihan hak ditulis nama orang yang membeli tanah tersebut sebagai pemegang hak yang baru. Apabila pemegang hak tersebut meninggal dunia, maka nama pemegang hak atas tanah tersebut diganti dengan nama ahli

warisnya. Bila terjadi pembagian warisan, dan tanah itu diberikan kepada ahli warisnya, maka dalam sertifikat dicatat nama ahli waris tersebut sebagai pemegang hak atas tanah tersebut. Begitu juga kalau terjadi hibah atau lelang. Pokoknya nama pemegang hak yang lama dicoret dan nama pemegang hak yang baru dicantumkan. Sehingga dari sertifikat selalu dapat diketahui siapa pemegang hak tanah yang disebut di dalamnya. Bagaimana kalau sudah terjadi jual-beli, tetapi belum didaftarkan, sehingga sebagai pemegang hak masih tercatat pemegang hak yang lama. Pasal 23 PP No.24 Tahun 1997 mengandung perintah untuk segera mendaftarkan perbuatan jual-beli tersebut. Bila pendaftaran itu dilalaikan, sanksi yang tegas memang tidak ada. Tetapi dalam prakteknya, hal tersebut dapat merugikan pihak pembeli. Apabila sertifikat itu karena sesuatu sebab jatuh ke tangan si penjual atau ia berhasil memperoleh sertifikat pengganti, maka ia dapat menjual tanah itu kepada orang lain, maka terjadilah kesulitan bagi si pembeli. Orang yang melakukan tindakan karena keterangan-keterangan yang tercantum dalam sertifikat dan ternyata ia beritikad baik, maka ia akan mendapat perlindungan hukum, sehingga si pembeli yang demikian akan kuat posisinya dalam sengketa. Sebaliknya si pembeli yang lalai sangat lemah posisinya dalam suatu sengketa.

3. Keterangan Fisik Tentang Tanah

Karena dalam sertifikat terdapat surat ukur, maka dengan melihat sertifikat kita tahu tentang luas, panjang, dan lebar tanah. Selain itu dalam surat ukur digambarkan pula bentuk fisik tanah, apakah berupa segi empat, segi enam, lonjong dan sebagainya. Letak dan batas-batas tanah juga dijelaskan dalam sertifikat, bahkan keadaan tanah misalnya rawa atau bergunung-gunung dan bangunan-bangunan yang ada di atasnya.

4. Beban di Atas Tanah

Dari sertifikat dapat diketahui, apakah ada beban di atas tanah itu. Misalnya dicatat dalam sertifikat itu ada hipotik atas nama Bank, atau ada hak sewa atau hak guna bangunan. Mungkin pula dalam sertifikat dicatat adanya sitaan atas perintah pengadilan

5. Peristiwa Hukum Yang Terjadi Dengan Tanah

Semua peristiwa penting sehubungan tanah tertentu juga dicatat oleh Kantor Pendaftaran Tanah dalam sertifikat. Misalnya adanya jual-beli, hibah, ataupun lelang ke dalam suatu PT atau terjadinya pewarisan atau adanya penyitaan dan terjadinya beban-beban seperti yang telah diuraikan di atas, begitu pula penghapusannya.

Jadi jelaslah karena dalam sertifikat ditulis mengenai jenis hak, pemegang hak, keterangan fisik mengenai tanah, beban di atas tanah dan peristiwa hukum yang penting sehubungan dengan tanah tertentu, dan karena semua itu diisi oleh pejabat yang berwenang, maka apa yang dapat dibaca dalam sertifikat itu harus dianggap benar, dan oleh peraturan perundang-undangan dinyatakan sebagai bukti yang kuat.

2.3.6. Prosedur Pendaftaran Hak Atas Tanah

Secara garis besar, tata cara permohonan dan pemberian hak atas tanah berlangsung dalam tahap sebagai berikut :

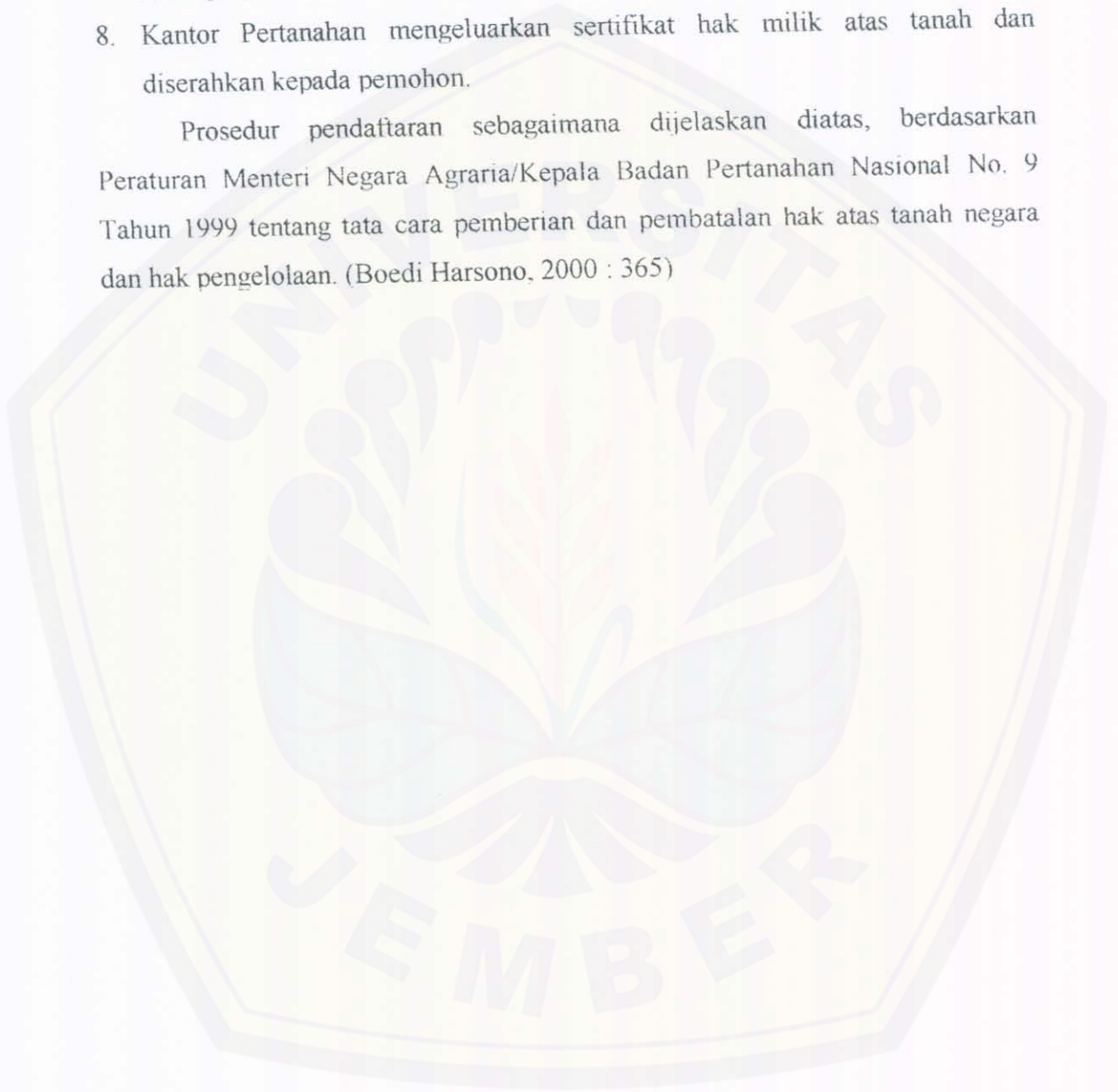
1. Pemohon mengajukan permohonan tertulis yang ditujukan kepada Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kantor Pertanahan setempat;
2. Surat permohonan tersebut dilampiri dengan :
 - a. Foto copy surat bukti identitas pemohon dan surat bukti kewarganegaraan Indonesia. Bagi badan hukum yang telah ditetapkan pemerintah, yaitu Bank Pemerintah dan Badan Keagamaan maupun Badan Sosial yang ditunjuk oleh pemerintah, melampirkan foto copy akta atau peraturan pendiriannya dan salinan surat keputusan penunjukannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
 - b. Surat bukti kepemilikan atau dasar penguasaan yang dapat berupa sertifikat, girik, surat kapling, bukti pelepasan hak dan pelunasan yang telah dibeli dari pemerintah, putusan pengadilan, akta PPAT, dan bukti perolehan tanah lainnya. (Data yuridis);
 - c. Surat ukur, gambar situasi, dan IMB (apabila ada). (Data Fisik);

- d. Surat pernyataan pemohon mengenai jumlah bidang, luas, dan status tanah-tanah yang telah dimiliki oleh pemohon, termasuk bidang tanah yang dimohon.
3. Kepala Kantor Pertanahan meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik permohonan hak milik atas tanah dan memeriksa kelayakan permohonan tersebut dapat/tidaknya dikabulkan atau diproses lebih lanjut. Dalam hal tanah yang dimohon belum ada surat ukurnya, Kepala Kantor Pertanahan memerintahkan kepada Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah untuk melakukan pengukuran;
 4. Selanjutnya Kepala Kantor Pertanahan memerintahkan kepada :
 - a. Kepala Seksi Hak Atas Tanah atau petugas yang ditunjuk untuk memeriksa permohonan terhadap tanah yang sudah terdaftar dan tanah yang data yuridis dan data fisiknya telah cukup untuk mengambil keputusan yang dituangkan dalam Risalah Pemeriksaan Tanah;
 - b. Tim Penelitian Tanah untuk memeriksa permohonan hak terhadap tanah yang belum terdaftar yang dituangkan dalam berita acara;
 - c. Panitia Pemeriksa Tanah A untuk memeriksa permohonan hak selain yang diperiksa sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b, yang dituangkan dalam Risalah Pemeriksaan Tanah.
 5. Dalam hal keputusan pemberian hak milik dilimpahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Pertanahan menerbitkan keputusan pemberian hak milik atas tanah yang dimohon atau keputusan penolakan yang disertai dengan alasan penolakan. Dalam hal keputusan pemberian hak dilimpahkan kepada Kepala Kantor Wilayah, setelah mempertimbangkan pendapat Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah menerbitkan keputusan pemberian hak milik atas tanah yang dimohon atau keputusan penolakan yang disertai dengan alasan penolakannya. Jika keputusan pemberian hak milik tidak dilimpahkan kepada Kepala Kantor Wilayah, Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional yang berwenang menerbitkan keputusan pemberian hak milik atas tanah yang dimohon atau keputusan

penolakan yang disertai dengan alasan penolakan, setelah mempertimbangkan pendapat dan pertimbangan Kepala Kantor Wilayah;

6. Surat keputusan pemberian hak milik atas tanah diserahkan kepada pemohon;
7. Hak atas tanah tersebut didaftarkan oleh pemohon di Kantor Pertanahan setempat;
8. Kantor Pertanahan mengeluarkan sertifikat hak milik atas tanah dan diserahkan kepada pemohon.

Prosedur pendaftaran sebagaimana dijelaskan diatas, berdasarkan 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. (Boedi Harsono, 2000 : 365)





BAB III PEMBAHASAN

3.1. Kekuatan Hukum Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Nomor 2398

Sebagaimana telah dijelaskan pada bagian fakta, bahwa sertifikat hak milik nomor 2398 atas tanah seluas 1073 meter persegi yang terletak di Kecamatan Ilir Barat Kampung Lorok Pakjo Kotamadya Palembang milik Koko Gunawan Thamrin, dinyatakan tidak sah dan batal oleh Majelis Mahkamah Agung dalam perkara nomor. 1687.K/Pdt/1998.

Sepintas lalu keputusan Mahkamah Agung tersebut tampak kurang mencerminkan rasa keadilan serta tidak menganut ketentuan pada pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA yang berbunyi : “Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat”. Karena Koko Gunawan Thamrin memperoleh sertifikat hak milk nomor 2398 dengan itikad baik dan melalui prosedur yang benar sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Namun apabila diteliti dengan lebih seksama mengenai peristiwa-peristiwa yang melatar belakangi timbulnya sengketa tersebut, maka akan tampak, bahwa keputusan Mahkamah Agung tersebut telah mencerminkan rasa keadilan yang seadil-adilnya serta sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Sertifikat hak milk nomor 2398 bukanlah sertifikat palsu, karena kepemilikannya atas itikad baik dan melalui prosedur yang benar. Pengajuan pendaftaran peralihan hak sampai diterbitkannya sertifikat berdasarkan perjanjian jual beli antara Ny. Puspowati sebagai pemilik lama atau penjual dengan Koko Gunawan Thamrin sebagai pemilik baru atau pembeli. Atas dasar hal tersebut, maka sertifikat hak milk nomor 2398 bukanlah sertifikat palsu.

Walaupun demikian, Dra. Martina Toto Kasihan menyatakan bahwa tanah sengketa tersebut adalah miliknya, berdasarkan akta jual-beli no. 79/JB/18-1/1975. Jual beli tersebut dilakukan antara Saidina Oemar sebagai penjual dengan Dra. Martina Toto Kasihan sebagai pembeli.

Jika ditinjau dari peristiwa jual beli, baik yang dilakukan oleh Koko Gunawan Thamrin maupun yang dilakukan oleh Dra. Martina Toto Kasihan,

maka terbukti bahwa Dra. Martina Toto Kasihan lebih dahulu memiliki tanah sengketa tersebut.

Seperti apa yang telah dikemukakan oleh Boedi Harsono, bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, maka data fisik dan data yuridis yang tercantum didalam sertifikat tersebut harus diterima sebagai data yang benar. Hal ini berkaitan dengan sistem publikasi yang diterapkan dalam Peraturan-pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang tercantum pada bagian Penjelasan Umum yaitu, bahwa sistem publikasi yang diterapkan PP. No. 24 Tahun 1997 adalah sistem negatif yang mengandung unsur positif. Dengan kata lain sertifikat merupakan alat pembuktian yang kuat, tapi kekuatan hukum sertifikat tidak bersifat mutlak. Bagoes Sunargo juga menegaskan bahwa sertifikat sebagai surat bukti hak milik tidak bersifat mutlak atau tidak dapat diganggu gugat, karena sifat yang demikian itu akan bertentangan dengan fungsi sosial dari hak tersebut.

Oleh karena itu akta jual beli yang diajukan oleh Dra. Martina Toto Kasihan telah membuktikan bahwa Dra. Martina Toto Kasihan adalah pemilik tanah yang sebenarnya, dan sertifikat hak milk nomor 2398 atas nama Koko Gunawan Thamrin harus dibatalkan dan dinyatakan tidak sah.

3.2. Penyelesaian Sengketa di Depan Sidang Pengadilan

Sebelum menginjak pada pembahasan sengketa hak milik atas tanah, maka terlebih dahulu akan dijelaskan mengenai acaranya atau hukum formalnya.

Setiap perkara perdata selalu dimulai dengan memasukkan gugatan. Gugatan harus diajukan secara tertulis dan ditandatangani oleh penggugat atau wakilnya. Jika ternyata penggugat tidak bisa menulis, maka penggugat diperbolehkan mengajukan gugatannya secara lisan kepada Ketua Pengadilan Negeri, yang akan mencatat atau menyuruh Panitera untuk mencatat gugatan tersebut. Kalau gugatan tersebut mengenai perkara yang telah diputus oleh Hakim Perdamaian Desa, maka penggugat harus memberitahukan isi putusan Hakim Perdamaian Desa di dalam surat gugatannya, dan jika memungkinkan, turunan putusan tersebut dilampirkan dalam surat gugatan tersebut.

Surat gugatan harus menyebutkan identitas penggugat dan tergugat dengan jelas, serta memuat gambaran yang jelas mengenai duduk persoalan, dengan kata lain dasar gugatan harus dikemukakan dengan jelas. Selain memuat tentang identitas dan dasar gugatan, surat gugatan harus dilengkapi dengan tuntutan, yaitu hal-hal apa yang diinginkan agar diputuskan dan ditetapkan oleh hakim. Tuntutan ini harus dibuat dengan jelas dan lengkap, karena ini merupakan bagian yang terpenting.

Setelah surat gugatan lengkap, penggugat mendaftarkan surat gugatan tersebut disertai dengan salinannya ke Pengadilan Negeri tempat tinggal tergugat, lalu Panitera akan mencatat perkara tersebut dalam daftar perkara. Pada waktu memasukkan surat gugatan tersebut, penggugat diharuskan untuk membayar biaya perkara, tapi tentang biaya perkara ini, ada pengecualiannya, yaitu bagi mereka yang tidak mampu. Bagi mereka yang tidak mampu ini dimungkinkan untuk beracara secara cuma-cuma dengan jalan mengajukan permohonan ijin kepada Ketua Pengadilan Negeri, yang disertai dengan surat keterangan tidak mampu dari Lurah/Kepala Desa dan Camat.

Setelah penggugat memasukkan gugatannya dengan disertai membayar biaya perkara, ia tinggal menunggu pemberitahuan hari sidang. Ketua Pengadilan Negeri akan menetapkan hari sidang perkara tersebut dan sekaligus menyuruh juru sita memanggil kedua belah pihak agar menghadap di Pengadilan Negeri pada hari sidang yang telah ditentukan dengan membawa saksi-saksi dan bukti-bukti. (Nur Rasaid, 1999 : 22).

Sebagaimana telah dijelaskan pada bagian fakta, bahwa Martina Toto Kasihan menggugat Kepala Kantor Pertanahan dan Koko Gunawan Thamrin dengan objek sengketa berupa sertifikat hak milik no. 2398 atas bidang tanah seluas 1073 meter persegi yang terletak di Kecamatan Ilir Barat Kampung Lorok Pakjo Kotamadya Palembang. Sengketa tersebut tidak hanya berlangsung pada satu tingkat peradilan saja, melainkan sampai tingkat Kasasi.

Mengenai duduk perkaranya, secara singkat dapat dijelaskan sebagai berikut :

Pada tanggal 20 Februari 1975, Martina Toto Kasihan membeli tanah sengketa dari Saidina Oemar. Pada lain waktu, Saidina Oemar menjual lagi tanah sengketa kepada nyonya Puspowati, yang kemudian tanah tersebut oleh nyonya Puspowati dijual kepada Koko Gunawan Thamrin.

Martina Toto Kasihan, merasa lebih berhak atas tanah sengketa tersebut, menggugat Kepala Kantor Pertanahan yang menerbitkan sertifikat hak milik no. 2398 atas nama Koko Gunawan Thamrin ke Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang dengan nomor perkara 26/P.TUN.G/Plg/1993. Pengadilan Tata Usaha Palembang memutuskan perkara tersebut yang pada intinya menyatakan batal sertifikat hak milik no. 2398 dan mewajibkan Kepala Kantor Pertanahan atau tergugat untuk menerbitkan sertifikat hak milik atas nama Martina Toto Kasihan atau penggugat.

Kepala Kantor Pertanahan kemudian mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan dengan perkara nomor 04/Bdg.G/PT.TUN/Mdn/1994. Keputusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara tersebut pada pokoknya menguatkan keputusan Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang.

Kepala Kantor Pertanahan tetap tidak mau melaksanakan keputusan pengadilan, sehingga Martina Toto Kasihan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Palembang, terhadap Koko Gunawan Thamrin sebagai tergugat I dan Kepala Kantor Pertanahan sebagai tergugat II.

Pengadilan Negeri Palembang atas perkara nomor 35/Pdt.G/1996 memutuskan, yang pada intinya menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum sertifikat hak milik nomor 2398 atas nama Koko Gunawan Thamrin, serta mewajibkan Kepala Kantor Pertanahan atau tergugat II untuk menerbitkan sertifikat hak milik atas nama Martina Toto Kasihan atau penggugat.

Koko Gunawan Thamrin atau tergugat I mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi Sumatera Selatan di Palembang. Pengadilan Tinggi Sumatera Selatan atas perkara nomor 91/Pdt/1996/PT/Plg memutuskan untuk membatalkan keputusan Pengadilan Negeri Palembang dan menolak gugatan Martina Toto Kasihan atau terbanding.

Martina Toto Kasihan kemudian mengajukan Kasasi dengan mengemukakan keberatan dalam memori banding. Majelis Mahkamah Agung, atas perkara nomor 1687.K/Pdt/1998 memberikan putusan yang pada intinya menyatakan sertifikat hak milik nomor 2398 atas nama Koko Gunawan Thamrin tidak mempunyai kekuatan hukum, serta memerintahkan Kepala Kantor Pertanahan atau tergugat asal II untuk menerbitkan sertifikat hak milik nomor atas nama Martina Toto Kasihan atau penggugat asal.

Majelis Mahkamah Agung dalam mengambil keputusan menggunakan pertimbangan-pertimbangan hukum sebagai berikut :

1. Bahwa Pengadilan Tinggi telah salah menerapkan hukum (*onvoldoende gemotiveerd*), dengan menggunakan keputusan Pengadilan Tata Usaha Negara nomor 35/P.TUN.G/1995/TN karena :
 - a. Putusan tersebut belum mempunyai kekuatan hukum tetap
 - b. Bahwa dalam putusan tersebut yang dibatalkan adalah surat dari Badan Pertanahan Nasional nomor 570/2619/1995, bukan menyatakan putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara di Medan menjadi *non executable* atau tidak dapat dieksekusi, karena yang digugat oleh termohon kasasi atau pbanding hanya surat dari Badan Pertanahan Nasional Kotamadya Palembang, bukan putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara.
 - c. Bahwa terhadap sertifikat hak milik nomor 2398 atas nama Koko Gunawan Thamrin tersebut telah didukung oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, Deputy Bidang Pengukuran dan Pendaftaran Tanah dengan suratnya no. 630.1-2171-D IV, tanggal 6 Agustus 1997 yang menyatakan sertifikat hak milik nomor 2398 atas nama Koko Gunawan Thamrin tidak mempunyai kekuatan hukum.
2. Bahwa Pengadilan Tinggi kurang teliti dan tidak cermat didalam pertimbangannya karena Pemohon Kasasi telah dapat membuktikan mengenai keadaan dan keberadaan sertifikat hak milik nomor 2398 atas nama Koko Gunawan Thamrin tersebut telah dibatalkan karena cacat hukum.

3. Bahwa Pengadilan Tinggi telah salah menerapkan hukum pembuktian, dengan tidak sempurna dalam mempertimbangkan kronologis kepemilikan atas tanah sengketa, baik yang diperoleh oleh Pemohon Kasasi maupun yang diperoleh oleh Termohon Kasasi.

3.3. Kajian

pada bagian ini penyusun akan mencoba mengkaji putusan Mahkamah Agung. Majelis Mahkamah Agung atas perkara nomor 1687.K/Pdt/1998 memberi putusan sebagai berikut :

1. Menyatakan tanah sengketa dan bangunan di atasnya yang terletak di Kecamatan Ilir Barat I Desa/Kampung Lorok Pakjo RT 20 sekarang RT 55 Kotamadya Palembang adalah sah milik Penggugat.
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dilakukan juru sita pengadilan Negeri Palembang pada tanggal 9 April 1996 terhadap sertifikat hak milik nomor 2398 atas nama Koko Gunawan Thamrin dan terhadap sebidang tanah usaha berikut bangunannya seluas 1073 meter persegi terletak di Jl. Angkatan 45 RT 55 Lorok Pakjo Palembang.
3. Menyatakan tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum.
4. Menyatakan sertifikat hak milik nomor 2398 atas nama Koko Gunawan Thamrin tidak mempunyai kekuatan hukum
5. Memerintahkan Tergugat II untu menerbitkan sertifikat tanah atas nama Penggugat diatas tanah yang semula menjadi sertifikat hak milik nomor 2398 atas nama Koko Gunawan Thamrin yang sudah tidak berlaku dan tidak berkekuatan hukum lagi, setelah diajukan permohonannya oleh Penggugat dan memenuhi syarat administratif yang berlaku.
6. Menolak gugatan Penggugat selebihnya.

Berikut akan dijelaskan mengenai kajian atas putusan Majelis Mahkamah Agung tersebut. Dalam mengkaji penyusun menggunakan beberapa pertimbangan hukum, yaitu :

1. Bahwa jual-beli yang dilakukan antara Martina Toto Kasihan dengan Saidina Oemar adalah sah, karena jual beli tersebut dilakukan dihadapan saksi IV yaitu Drs. H. A. Merchan Mukti, yang pada saat itu menjadi Camat Ilir Barat, dan ditulis diatas Akta jual beli nomor 79/JB/18-1/1975 juga disertai surat penyerahan hak atas tanah sengketa.
2. Saidina Oemar menjual tanah sengketa kepada Nyonya Puspowati dianggap tidak sah, karena tanah tersebut sudah menjadi hak Martina Toto Kasihan berdasarkan akta jual beli tersebut di atas. Oleh karena itu jual beli antara Nyonya Puspowati dengan Koko Gunawan Thamrin juga dianggap tidak sah. Jadi sertifikat hak milik nomor 2398 atas nama Koko Gunawan Thamrin dianggap cacat hukum.
3. Kepala Kantor Pertanahan Palembang dianggap melakukan *onrechtmatige overheiddeed* (perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh pejabat negara), atas tidak dilaksanakannya putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara meskipun Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Sumatera Selatan berdasarkan surat tanggal 28 Juli 1995 nomor W5.PTUN.AT.02-05-125 sudah meminta Kepala Kantor Pertanahan untuk melaksanakan putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara tersebut.
4. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara no. 26/P.TUN.G/1993 Plg jo. No. 04/Bdg.G/PT.TUN/1994/Mdn yang digunakan sebagai alat bukti, materinya harus diterima sebagai kebenaran, karena merupakan bukti otentik.
5. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara yang kedua yaitu putusan no. 15/P.TUN.G/1995/TN, bukan merupakan *tegen bewijs* yang melumpuhkan kekuatan hukum putusan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut sebelumnya serta putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara yang telah dijatuhkan lebih dulu, karena putusan Pengadilan Tata Usaha Negara yang kedua tersebut, objek sengketanya adalah pembatalan surat Badan Pertanahan Nasional no. W5.PTUN.AT.02-05-125.
6. Bahwa Pengadilan Tinggi dalam mengambil keputusan kurang cukup mempertimbangkan perkara ini (*Onvoldoende Gemotiveerd*), sehingga putusan Pengadilan Tinggi ini harus dibatalkan. Pembebanan pembuktian

kepada Penggugat asal, bahwa sertifikat hak milik nomor 2398 tersebut palsu adalah keliru, karena gugatan yang diajukan di peradilan umum tidak didasarkan pada dalil kepalsuan sertifikat, melainkan didasarkan pada pembatalan sertifikat hak milik nomor 2398 oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara.

Dari putusan Mahkamah Agung, dapat dikaji bahwa putusan Pengadilan Tata Usaha Negara yang sudah berkekuatan hukum tetap (1993) tidak dapat dinilai sebagai putusan yang tidak dapat dieksekusi oleh putusan PTUN lainnya yang setingkat yang diberikan pada waktu berikutnya (1995). Yang berhak untuk menyatakan bahwa suatu putusan adalah tidak dapat di eksekusi yaitu ketua pengadilan yang mengadili dan memutus perkara tersebut atau ketua Mahkamah Agung

Putusan PTUN yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, kemudian diajukan sebagai alat bukti dipersidangan peradilan umum, adalah merupakan bukti otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna.

Berdasarkan KUHPerdara pasal 1459 yang menyatakan bahwa Hak milik atas tanah baru beralih kepada pembelinya jika telah dilakukan apa yang disebut dengan penyerahan yuridis, maka perbuatan hukum berupa jual beli antara Saidina Oemar dengan Dra. Martina Toto Kasihan adalah sah, dan akta jual beli tersebut dapat digunakan sebagai alat bukti yang kuat.

Pada kasus tersebut, yang telah beritikad tidak baik adalah Saidina Oemar. Walaupun demikian, Koko Gunawan Thamrin dianggap telah melakukan perbuatan melawan hukum, karena tidak menyerahkan sertifikat yang menjadi objek sengketa, kepada Kepala Kantor Pertanahan Palembang. Begitu pula dengan Kepala Kantor Pertanahan Palembang, juga dianggap telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige overheiddeed*), karena tidak melaksanakan putusan PTUN Palembang, walaupun sudah diperintahkan oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Sumatera Selatan.

Atas dasar pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut serta kajian-kajian yang telah disebutkan diatas, maka penyusun sependapat dengan keputusan Mahkamah Agung.



BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

4.1. Kesimpulan

1. Sertifikat hak milik atas tanah berfungsi sebagai alat bukti yang kuat dan dijamin kepastian hukumnya. Maksud dari jaminan kepastian hukum tersebut, bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Jadi dengan kata lain bahwa kekuatan hukum sertifikat tidak bersifat mutlak. Sertifikat hak milik nomor 2398 atas nama Koko Gunawan Thamrin, berdasarkan kronologis pemilikan hak, adalah cacat hukum. Sehingga sertifikat hak milik atas tanah tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum, dan tidak dapat digunakan sebagai alat bukti sebagaimana disebutkan diatas. Oleh karena itu sertifikat tersebut harus dibatalkan.
2. Pada sengketa tanah sebagaimana telah disebutkan pada bagian fakta dapat disimpulkan bahwa jual beli antara Saidina Oemar dengan Dra. Martina Toto Kasihan dinyatakan sah, berdasarkan bukti akta jual beli dan surat penyerahan hak atas tanah. Oleh karena itu Mahkamah Agung dalam putusannya menyatakan bahwa tanah sengketa adalah sah milik penggugat atau Dra. Martina Toto Kasihan. Pada dasarnya, yang beritikad tidak baik dalam kasus tersebut adalah Saidina Oemar, karena telah menjual tanah sengketa dua kali pada orang yang berbeda. Walaupun demikian, karena Koko Gunawan Thamrin tidak segera menyerahkan sertifikat hak milik nomor 2398 pada Kepala Kantor Pertanahan Palembang, setelah dikeluarkannya keputusan Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang yang telah berkekuatan hukum tetap, dan karena Kepala Kantor Pertanahan Palembang telah melakukan *Onrechtmatige Overheiddeed* (perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh pejabat negara), maka diputuskan oleh Mahkamah Agung bahwa Koko Gunawan Thamrin dan Kepala Kantor Pertanahan Palembang telah melakukan perbuatan melawan hukum.

4.2. Saran

Dalam penulisan skripsi ini, penulis ingin sekali mengemukakan sedikit saran-saran dan hal ini mudah-mudahan dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu hukum, khususnya hukum agraria.

1. Pemegang hak milik atas tanah hendaknya mendaftarkan hak yang dimilikinya ke Kantor Pertanahan setempat melalui prosedur yang telah ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan untuk mendapatkan tanda bukti berupa sertifikat hak milik atas tanah yang sah dengan tujuan untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum atas hak yang dimilikinya.
2. Kantor Pertanahan sebelum menerbitkan sertifikat hak atas tanah, hendaknya bertindak lebih teliti dalam pendataan setiap pendaftaran hak atas tanah agar tidak menimbulkan sengketa di kemudian hari.
3. Hakim dalam menangani setiap perkara, hendaknya bertindak lebih teliti, untuk menghindari terjadinya kesalahan menilai atas perkara yang bersangkutan demi tegaknya keadilan.

DAFTAR PUSTAKA

- A.P. Parlindungan**, 1991, *Pedoman Pelaksanaan UUPA Dan Tata Cara Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Bandung, Mandar Maju;
- A.P. Parlindungan**, 1999, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia, Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997*, Bandung, Mandar Maju;
- Bachtiar Effendi**, 1993, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia Dan Peraturan Pelaksananya*, Bandung, Alumni;
- Bagoes Sunargo**, 1979, *Hukum Agraria Nasional*, Jember, Fakultas Hukum Universitas Jember;
- Boedi Harsono**, 1999, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, jilid 1 Edisi Revisi*, Jakarta, Djambatan;
- Boedi Harsono**, 2000, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah, Edisi Revisi*, Jakarta, Djambatan;
- Effendi Perangin**, 1991, *Praktek Permohonan Hak Atas Tanah*, Jakarta, Rajawali;
- Effendi Peranginangin**, 1981, *Praktek Hukum Agraria, Sertifikat Hak Atas Tanah*, Jakarta, Esa Study Club;
- M. Nur Rasaid**, 1999, *Hukum Acara Perdata*, Jakarta, Sinar Grafika;
- P. Sunaryo Basuki Dan Tim Kerja**, 1999, *Analisis Dan Evaluasi Hukum Tentang Batas Pemilikan Tanah Di Daerah Perkotaan*, Jakarta, Badan Pembinaan Hukum Nasional, Departemen Kehakiman Republik Indonesia;
- Ronny Hanitijo Soemitro**, 1990, *Metodologi Penelitian Hukum Dan Jurimetri*, Jakarta, Ghalia Indonesia;
- Soerjono Soekanto**, 1985, *Penelitian Hukum Normatif*, Jakarta, Rajawali;
- Sudikno Mertokusumo**, 1988, *Hukum Dan Politik Agraria*, Jakarta, Karunika Universitas Terbuka;
- Sunaryati Hartono**, 1978, *Beberapa Pemikiran Kearah Pembaharuan Hukum Tanah*, Bandung, Alumni;
- Varia Peradilan No. 187 Edisi April 2001**, Ikatan Hakim Indonesia.

PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA
 NOMOR 24 TAHUN 1997
 TENTANG
 PENDAFTARAN TANAH*)

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

Menimbang:
 a. bahwa peningkatan pembangunan nasional yang berkelanjutan memerlukan dukungan jaminan kepastian hukum di bidang pertanian;
 b. bahwa pendaftaran tanah yang penyelenggaraannya oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria ditugaskan kepada Pemerintah, merupakan sarana dalam memberikan jaminan kepastian hukum yang dimaksudkan;
 c. bahwa Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dipandang tidak dapat lagi sepenuhnya mendukung tercapainya hasil yang lebih nyata pada pembangunan nasional, sehingga perlu dilakukan penyempurnaan;

Mengingat:

1. Pasal 5 ayat (2) Undang-Undang Dasar 1945;
2. Vendu Reglement Staatsblad 1908 Nomor 189 juncto Vendu Instructie Staatsblad 1908 Nomor 190;
3. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043);
4. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Tahun 1985 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3318);
5. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (Lembaran Negara Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Nomor 3632);
6. Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik (Lembaran Negara Tahun 1977 Nomor 38, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3107);
7. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun

*) Pelaksanaannya dalam Permeneg Agraria/KBPN 3/1997 (13).

| | |
|--|-----------|
| Paragraf 5 | 48 s/d 50 |
| Pembebanan Hak | 48 s/d 50 |
| Paragraf 6 | 48 s/d 50 |
| Penolakan Pendaftaran Peralihan Dan Pembebanan Hak | 48 s/d 50 |
| Paragraf 7 | 48 s/d 50 |
| Lain-lain | 48 s/d 50 |
| Bagian Ketiga | 51 |
| Pendaftaran Perubahan Data Pendaftaran Tanah Lainnya | 51 |
| Paragraf 1 | 51 |
| Perpanjangan Jangka Waktu Hak Atas Tanah | 51 |
| Paragraf 2 | 51 |
| Pemecahan, Pemisahan Dan Penggabungan Bidang Tanah | 51 |
| Paragraf 3 | 51 |
| Pembagian Harta Bersama | 51 |
| Paragraf 4 | 51 |
| Hapusnya Hak Atas Tanah Dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun | 51 |
| Paragraf 5 | 51 |
| Peralihan Dan Hapusnya Hak Tanggungan | 53 s/d 61 |
| Paragraf 6 | 53 s/d 61 |
| Perubahan Data Pendaftaran Tanah Berdasarkan Putusan Atau Penetapan Pengadilan | 53 s/d 61 |
| Paragraf 7 | 53 s/d 61 |
| Perubahan Nama | 53 s/d 61 |
| BAB VI PENERBITAN SERTIPIKAT PENGGANTI | 57 s/d 60 |
| BAB VII BIAYA PENDAFTARAN TANAH | 57 s/d 60 |
| BAB VIII SANKSI | 62 s/d 63 |
| BAB IX KETENTUAN PERALIHAN | 64 |
| BAB X KETENTUAN PENUTUP | 65 s/d 66 |

(Lembaran Negara Tahun 1988 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3372);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan:
PERATURAN PEMERINTAH TENTANG PENDAFTARAN TANAH.

Bab I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Pemerintah ini yang dimaksud dengan:

1. Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.
2. Bidang tanah adalah bagian permukaan bumi yang merupakan satuan bidang yang terbatas.
3. Tanah Negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh Negara adalah tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah.
4. Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari Negara yang kewenangannya dilaksanakannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya.
5. Hak atas tanah adalah hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, selanjutnya disebut UUPA.
6. Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai bangunan atau bagian bangunan di atasnya.
7. Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.
8. Ajudikasi adalah kegiatan yang dilaksanakan dalam rangka proses pendaftaran tanah untuk pertama kali, meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau

beberapa obyek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya.

9. Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah atau Peraturan Pemerintah ini.
10. Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan.
11. Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal.
12. Pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertipikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian.
13. Titik dasar teknik adalah titik yang mempunyai koordinat yang diperoleh dari suatu pengukuran dan perhitungan dalam suatu sistem tertentu yang berfungsi sebagai titik kontrol atau titik ikat untuk keperluan pengukuran dan rekonstruksi batas.
14. Peta dasar pendaftaran adalah peta yang memuat titik-titik dasar teknik dan unsur-unsur geografis, seperti sungai, jalan, bangunan dan batas fisik bidang-bidang tanah.
15. Peta pendaftaran adalah peta yang menggambarkan bidang atau bidang-bidang tanah untuk keperluan pembukuan tanah.
16. Daftar tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat identitas bidang tanah dengan suatu sistem penomoran.
17. Surat ukur adalah dokumen yang memuat data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian.
18. Daftar nama adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat keterangan mengenai penguasaan tanah dengan sesuatu hak atas tanah, atau hak pengelolaan dan mengenai pemilikan hak milik atas satuan rumah susun oleh orang perseorangan atau badan hukum tertentu.
19. Buku tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu obyek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya.

20. 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.
21. Menteri adalah Menteri yang bertanggung jawab di bidang agraria pertanahan.
22. Badan Pertanahan Nasional adalah Lembaga Pemerintah Non-Departemen yang bidang tugasnya meliputi bidang pertanahan.
23. Kantor Pertanahan adalah unit kerja Badan Pertanahan Nasional di wilayah kabupaten atau kotamadya, yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah.
24. Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu.

Bab II

ASAS DAN TUJUAN

Pasal 2

Pendaftaran dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka.

Pasal 3

Pendaftaran tanah bertujuan:

- a. untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
- b. untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
- c. untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Pasal 4

- (1) Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertipikat hak atas tanah.

(2) Untuk melaksanakan fungsi informasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf b data fisik dan data yuridis dari bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar terbuka untuk umum.

(3) Untuk mencapai tertib administrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf c, setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan, dan hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib didaftar.

Bab III

POKOK-POKOK PENYELENGGARAAN PENDAFTARAN TANAH

Bagian Kesatu

Penyelenggara Dan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

Pasal 5

Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional.

Pasal 6

(1) Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintah ini atau perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada Pejabat lain.

(2) Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Pasal 7

(1) PPAT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) diangkat dan diberhentikan oleh Menteri.

(2) Untuk desa-desa dalam wilayah yang terpecil Menteri dapat menunjuk PPAT Sementara.

(3) Peraturan jabatan PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Pemerintah tersendiri.*

* Diatur dalam PP. 37/1998 (11).

Pasal 8*)

- (1) Dalam melaksanakan pendaftaran tanah secara sistematis, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Panitia Ajudikasi yang dibentuk oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk.
- (2) Susunan Panitia Ajudikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari:
 - a. seorang Ketua Panitia, merangkap anggota yang dijabat oleh orang pegawai Badan Pertanahan Nasional;
 - b. beberapa orang anggota yang terdiri dari:
 - 1) seorang pegawai Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai kemampuan pengetahuan di bidang pendaftaran tanah;
 - 2) seorang pegawai Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai kemampuan pengetahuan di bidang hak-hak atas;
 - 3) Kepala Desa/Kelurahan yang bersangkutan dan atau seorang Pamong Desa/Kelurahan yang ditunjuknya.
- (3) Keanggotaan Panitia Ajudikasi dapat ditambah dengan seorang anggota yang sangat diperlukan dalam penilaian kepastian data yuridis mengenai bidang-bidang tanah di wilayah desa/kelurahan yang bersangkutan.
- (4) Dalam melaksanakan tugasnya Panitia Ajudikasi dibantu oleh satuan tugas pengukuran dan pemetaan, satuan tugas pengumpul data yuridis dan satuan tugas administrasi yang tugas, susunan dan kegiatannya diatur oleh Menteri.
- (5) Tugas dan wewenang Ketua dan anggota Panitia Ajudikasi diatur oleh Menteri.

**Bagian Kedua
Obyek Pendaftaran Tanah**

Pasal 9

- (1) Obyek pendaftaran tanah meliputi:
 - a. bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak gada usaha, hak guna bangunan dan hak pakai;
 - b. tanah hak pengelolaan;
 - c. tanah wakaf;
 - d. hak milik atas satuan rumah susun;
 - e. hak tanggungan;
 - f. tanah Negara.

*) Lihat Bagian Kesatu Paragraf 3 dan 4 Permencg Agraria/KBPN 3/1997 (13).

(2) Dalam hal tanah Negara sebagai obyek pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f, pendaftarannya dilakukan dengan cara membukukan bidang tanah yang merupakan tanah Negara dalam daftar tanah.

Bagian Ketiga

Satuan Wilayah Tata Usaha Pendaftaran Tanah

Pasal 10

- (1) Satuan wilayah tata usaha pendaftaran tanah adalah desa atau kelurahan.
- (2) Khusus untuk pendaftaran tanah hak guna usaha, hak pengelolaan, hak tanggungan dan tanah Negara satuan wilayah tata usaha pendaftarannya adalah Kabupaten/Kotamadya.

Bagian Keempat

Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

Pasal 11

Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah.

Pasal 12

(1) Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi:

- a. pengumpulan dan pengolahan data fisik;
- b. pembuktian hak dan pembukuannya;
- c. penerbitan sertipikat;
- d. penyajian data fisik dan data yuridis;
- e. penyimpanan daftar umum dan dokumen.

(2) Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi:

- a. pendaftaran peralihan dan pembebanan hak;
- b. pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya.

Bab IV

PENDAFTARAN TANAH UNTUK PERTAMA KALI

Bagian Kesatu

Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali

Pasal 13

- (1) Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran

- tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis. Pendaftaran tanah secara sistematis didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri.
- (2) Dalam hal suatu desa/kelurahan belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis sebagaimana dimaksud pada ayat (2), pendaftarannya dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sporadis.
 - (3) Pendaftaran tanah secara sporadis dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan.

Bagian Kedua*)

Pengumpulan Dan Pengolahan Data Fisik

Paragraf 1
Pengukuran Dan Pemetaan

Pasal 14

- (1) Untuk keperluan pengumpulan dan pengolahan data fisik dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan.
- (2) Kegiatan pengukuran dan pemetaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. pembuatan peta dasar pendaftaran;
 - b. penetapan batas bidang-bidang tanah;
 - c. pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran;
 - d. pembuatan daftar tanah;
 - e. pembuatan surat ukur.

Paragraf 2

Pembuatan Peta Dasar Pendaftaran

Pasal 15

- (1) Kegiatan pendaftaran tanah secara sistematis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (1) dimulai dengan pembuatan peta dasar pendaftaran.

*) Lihat BAB II dan BAB III Bagian Kesatu Paragraf 7 Permeneq Agraria/KBPN 3/1997 (13).

- (2) Di wilayah-wilayah yang belum ditunjuk sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis oleh Badan Pertanahan Nasional diusahakan tersedianya peta dasar pendaftaran untuk keperluan pendaftaran tanah secara sporadis.

Pasal 16

- (1) Untuk keperluan pembuatan peta dasar pendaftaran Badan Pertanahan Nasional menyelenggarakan pemasangan, pengukuran, pemetaan dan pemeliharaan titik-titik dasar teknik nasional di setiap Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II.
- (2) Pengukuran untuk pembuatan peta dasar pendaftaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diikatkan dengan titik-titik dasar teknik nasional sebagai kerangka dasarnya.
- (3) Jika di suatu daerah tidak ada atau belum ada titik-titik dasar teknik nasional sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dalam melaksanakan pengukuran untuk pembuatan peta dasar pendaftaran dapat digunakan titik dasar teknik lokal yang bersifat sementara, yang kemudian diikatkan dengan titik dasar teknik nasional.
- (4) Peta dasar pendaftaran sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) menjadi dasar untuk pembuatan peta pendaftaran.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai pengukuran dan pemetaan titik dasar teknik nasional dan pembuatan peta dasar pendaftaran ditetapkan oleh Menteri.

Paragraf 3

Penetapan Batas Bidang-bidang Tanah

Pasal 17

- (1) Untuk memperoleh data fisik yang diperlukan bagi pendaftaran tanah, bidang-bidang tanah yang akan dipetakan diukur, setelah ditetapkan letaknya, batas-batasnya dan menurut keperluannya ditempatkan tanda-tanda batas di setiap sudut bidang tanah yang bersangkutan.
- (2) Dalam penetapan batas bidang tanah pada pendaftaran secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis diupayakan pemetaan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan.
- (3) Penempatan tanda-tanda batas termasuk pemeliharannya wajib dilakukukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

(4) Bentuk, ukuran, dan teknis penempatan tanda batas ditetapkan oleh Menteri.

Pasal 18

(1) Penetapan batas bidang tanah yang sudah dipunyai dengan suatu hak yang belum terdaftar atau yang sudah terdaftar tetapi belum ada surat ukur/gambar situasinya atau surat ukur/gambar situasi yang ada tidak sesuai lagi dengan keadaan yang sebenarnya, dilakukan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik, berdasarkan penunjukan batas oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin disetujui oleh para pemegang hak atas tanah yang berbatasan.

(2) Penetapan batas bidang tanah yang akan diberikan dengan hak baru dilakukan sesuai ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) atau atas penunjukan instansi yang berwenang.

(3) Dalam menetapkan batas-batas bidang tanah Panitia Ajudikasi atau Kepala Kantor Pertanahan memperhatikan batas-batas bidang atau bidang-bidang tanah yang telah terdaftar dan surat ukur atau gambar situasi yang bersangkutan.

(4) Persetujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dituangkan dalam suatu berita acara yang ditandatangani oleh mereka yang memberikan persetujuan.

(5) Bentuk berita acara sebagaimana dimaksud pada ayat (4) ditetapkan oleh Menteri.

Pasal 19

(1) Jika dalam penetapan batas bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (1) tidak diperoleh kesepakatan antara pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dengan pemegang hak atas tanah yang berbatasan, pengukuran bidang tanahnya diupayakan untuk sementara dilakukan berdasarkan batas-batas yang menurut kenyataannya merupakan batas-batas bidang-bidang tanah yang bersangkutan.

(2) Jika pada waktu yang telah ditentukan pemegang hak atas tanah yang bersangkutan atau para pemegang hak atas tanah yang berbatasan tidak hadir setelah dilakukan pemanggilan, pengukuran bidang tanahnya, untuk sementara dilakukan sesuai ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

(b) Ketua Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik membuat berita acara mengenai dilakukannya pengukuran sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), termasuk mengenai belum diperolehnya kesepakatan batas atau ketidakhadiran pemegang hak atas tanah yang bersangkutan

(4) Dalam gambar ukur sebagai hasil pengukuran sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dibubuhkan catatan atau tanda yang menunjukkan bahwa batas-batas bidang tanah tersebut baru merupakan batas-batas sementara.

(c) Dalam hal telah diperoleh kesepakatan melalui musyawarah mengenai batas-batas yang dimaksudkan atau diperoleh kepastiannya berdasarkan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, diadakan penyesuaian terhadap data yang ada pada peta pendaftaran yang bersangkutan.

Paragraf 4

Pengukuran Dan Pemetaan Bidang-bidang Tanah Dan Pembuatan Peta Pendaftaran

Pasal 20

(1) Bidang-bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17, Pasal 18 dan Pasal 19 diukur dan selanjutnya dipetakan dalam peta dasar pendaftaran.

(2) Jika dalam wilayah pendaftaran tanah secara sporadik belum ada peta dasar pendaftaran, dapat digunakan peta lain, sepanjang peta tersebut memenuhi syarat untuk pembuatan peta pendaftaran.

(3) Jika dalam wilayah dimaksud belum tersedia peta dasar pendaftaran maupun peta lainnya sebagaimana dimaksud pada ayat (2), pembuatan peta dasar pendaftaran dilakukan bersamaan dengan pengukuran dan pemetaan bidang tanah yang bersangkutan.

(4) Ketentuan lebih lanjut mengenai pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran ditetapkan oleh Menteri.

Paragraf 5

Pembuatan Daftar Tanah

Pasal 21

(1) Bidang atau bidang-bidang tanah yang sudah dipetakan atau di-

- bubuhkan nomor pendaftarannya pada peta pendaftaran dibukuk dalam daftar tanah.
- (2) Bentuk, isi, cara pengisian, penyimpanan dan pemeliharaan daftar tanah diatur oleh Menteri.

Paragraf 6
Pembuatan Surat Ukur

Pasal 22

- (1) Bagi bidang-bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) huruf a, b dan c yang sudah diukur serta dipetakan dalam peta pendaftaran, dibuatkan surat ukur untuk keperluan pendaftaran haknya.
- (2) Untuk wilayah-wilayah pendaftaran tanah secara sporadik yang belum tersedia peta pendaftaran, surat ukur dibuat dari hasil pengukuran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20.
- (3) Bentuk, isi, cara pengisian, penyimpanan dan pemeliharaan surat ukur ditetapkan oleh Menteri.

Bagian Ketiga*)

Pembuktian Hak Dan Pembukuannya

Paragraf 1
Pembuktian Hak Baru

Pasal 23

- Untuk keperluan pendaftaran hak:
- a. hak atas tanah harus dibuktikan dengan:
- 1) penetapan pemberian hak dari Pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberian hak tersebut berasal dari tanah Negara atau tanah hak pengelolaan;
- 2) asli akta PPAT yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemberi hak kepada penerima hak yang bersangkutan apabila mengenai hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah hak milik;
- b. hak pengelolaan dibuktikan dengan penetapan pemberian hak pengelolaan oleh Pejabat yang berwenang;

*) Lihat BAB III Permeneg Agraria/KBBPN 3/1997 (13).

- c. tanah wakaf dibuktikan dengan akta ikrar wakaf;
- d. hak milik atas satuan rumah susun dibuktikan dengan akta pemisahan;
- e. pemberian hak tanggungan dibuktikan dengan akta pemberian hak tanggungan.

Paragraf 2
Pembuktian Hak Lama

Pasal 24

- (1) 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 sporadik, dianggap cukup untuk mendaftar hak, memegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.
- (2) Dalam hal tidak ada lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembuktian 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 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 atau pun pihak lainnya.

Pasal 25

- (1) Dalam rangka menilai kebenaran alat bukti sebagaimana dimaksud Pasal 24 dilakukan pengumpulan dan penelitian data yuridis mengenai bidang tanah yang bersangkutan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik.
- (2) Hasil penelitian alat-alat bukti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam suatu daftar isian yang ditetapkan oleh Menteri.

Pasal 26

- (1) Daftar isian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (2) beserta peta bidang atau bidang-bidang tanah yang bersangkutan sebagai hasil pengukuran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1) diumumkan selama 30 (tiga puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau 60 (enam puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sporadik untuk memberi kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan.
- (2) Pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan di Kantor Panitia Ajudikasi dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan letak tanah yang bersangkutan dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau di Kantor Pertanahan dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan letak tanah yang bersangkutan dalam pendaftaran tanah secara sporadik serta di tempat lain yang dianggap perlu.
- (3) Selain pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), dalam hal pendaftaran tanah secara sporadik individual, pengumuman dapat dilakukan melalui media massa.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai pelaksanaan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) ditetapkan oleh Menteri.

Pasal 27

- (1) Jika dalam jangka waktu pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1) ada yang mengajukan keberatan mengenai data fisik dan atau data yuridis yang diumumkan, Ketua Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik mengusahakan agar secepatnya keberatan yang diajukan diselesaikan secara musyawarah untuk mufakat.
- (2) Jika usaha penyelesaian secara musyawarah untuk mufakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) membawa hasil, dibuatkan berita acara penyelesaian dan jika penyelesaian yang dimaksudkan mengakibatkan perubahan pada apa yang diumumkan menurut ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1), perubahan tersebut diadakan pada peta bidang-bidang tanah dan atau daftar isian yang bersangkutan.
- (3) Jika usaha penyelesaian secara musyawarah untuk mufakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dapat dilakukan atau tidak membawa hasil, Ketua Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis dan Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara

sporadik memberitahukan secara tertulis kepada pihak yang mengajukan keberatan agar mengajukan gugatan mengenai data fisik dan atau data yuridis yang disengkatakan ke Pengadilan.

Pasal 28

- (1) Setelah jangka waktu pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1) berakhir, data fisik dan data yuridis yang diumumkan tersebut oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik disahkan dengan suatu berita acara yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri.
- (2) Jika setelah berakhirnya jangka waktu pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1) masih ada kekuranglengkapan data fisik dan atau data yuridis yang bersangkutan atau masih ada keberatan yang belum diselesaikan, pengesahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan catatan mengenai hal-hal yang belum lengkap dan atau keberatan yang belum diselesaikan.
- (3) Berita acara pengesahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi dasar untuk:
 - a. pembukuan hak atas tanah yang bersangkutan dalam buku tanah;
 - b. pengakuan hak atas tanah;
 - c. pemberian hak atas tanah.

**Paragraf 3
Pembukuan Hak*)**

Pasal 29

- (1) Hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf dan hak milik atas satuan rumah susun didaftar dengan membukukannya dalam buku tanah yang memuat data yuridis dan data fisik bidang tanah yang bersangkutan, dan sepanjang ada surat ukurnya dicatat pula pada surat ukur tersebut.
- (2) Pembukuan dalam buku tanah serta pencatannya pada surat ukur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan bukti bahwa hak yang bersangkutan beserta pemegang haknya dan bidang tanahnya yang diuraikan dalam surat ukur secara hukum telah di daftar menurut Peraturan Pemerintah ini.

*) Lihat BAB III Bagian Kesatu Paragraf 11 Permeneq Agraria/K/BPN 3/1997 (13).

(3) Pembukuan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan alat bukti yang dimaksud dalam Pasal 23 dan berita acara pengesahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28.

Pasal 30

(1) Atas dasar alat bukti dan berita acara pengesahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ayat (3) hak atas bidang tanah:

- a. yang data fisik dan data yuridisnya sudah lengkap dan tidak ada yang disengketakan, dilakukan pembukuannya dalam buku tanah menurut ketentuan Pasal 29 ayat (1);
- b. yang data fisik atau data yuridisnya belum lengkap dilakukan pembukuannya dalam buku tanah dengan catatan mengenai hal-hal yang belum lengkap;
- c. yang data fisik dan atau data yuridisnya disengketakan tetapi tidak diajukan gugatan ke Pengadilan dilakukan pembukuannya dalam buku tanah dengan catatan mengenai adanya sengketa tersebut dan kepada pihak yang keberatan diberitahukan oleh Ketua Panitia Ajudikasi untuk pendaftaran tanah secara sistematis atau Kepala Kantor Pendaftaran tanah untuk pendaftaran tanah secara sporadis untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai data yang disengketakan dalam waktu 60 (enam puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sistematis dan 90 (sembilan puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sporadis dihitung sejak disampaikannya pemberitahuan tersebut;

- d. yang data fisik dan atau data yuridisnya disengketakan dan diajukan gugatan ke Pengadilan tetapi tidak ada perintah dari Pengadilan untuk status quo dan tidak ada putusan penyitaan dari Pengadilan dilakukan pembukuannya dalam buku tanah dengan catatan mengenai adanya sengketa tersebut serta hal-hal yang disengketakan;
- e. yang data fisik atau data yuridisnya disengketakan dan diajukan ke Pengadilan serta ada perintah untuk status quo atau putusan penyitaan dari Pengadilan, dibukukan dalam buku tanah dengan menggunakan nama pemegang haknya dan hal-hal lain yang disengketakan serta mencatat di dalamnya adanya sita atau perintah status quo tersebut.

(2) Catatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dihapus apabila:

- a. telah diserahkan tambahan alat pembuktian yang diperlukan; atau
- b. telah lewat waktu 5 (lima) tahun tanpa ada yang mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai data yang dibukukan.

(3) Catatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dihapus apabila:

- a. telah diperoleh penyelesaian secara damai antara pihak-pihak yang bersengketa; atau
 - b. diperoleh putusan Pengadilan mengenai sengketa yang bersangkutan an yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap; atau
 - c. setelah dalam waktu 60 (enam puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sistematis dan 90 (sembilan puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sporadis sejak disampaikan pemberitahuan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c tidak diajukan gugatan mengenai sengketa tersebut ke Pengadilan.
- (4) Catatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d dihapus apabila:
- a. telah dicapai penyelesaian secara damai antara pihak-pihak yang bersengketa; atau
 - b. diperoleh putusan Pengadilan mengenai sengketa yang bersangkutan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.
- (5) Penyelesaian pengisian buku tanah dan penghapusan catatan adanya sita atau perintah status quo sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e dilakukan apabila:
- a. setelah diperoleh penyelesaian secara damai antara pihak-pihak yang bersengketa; atau
 - b. diperoleh putusan Pengadilan mengenai sengketa yang bersangkutan an yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan pencabutan sita atau status quo dari Pengadilan.

Bagian Keempat
Penerbitan Sertipikat*

Pasal 31

- (1) Sertipikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1).
- (2) Jika di dalam buku tanah terdapat catatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1) huruf b yang menyangkut data yuridis, atau catatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1) huruf c, d, dan e yang menyangkut data fisik maupun data yuridis penerbitan sertipikat ditangguhkan sampai catatan yang bersangkutan dihapus.

(3) Sertipikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya ter-

* Lihat BAB III Bagian Kesatu Paragraf 12. Permeneg Agraria/KBPN 3/1997 (13).

cantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang dikuasakan olehnya.

(4) Mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun ke- punyaan bersama beberapa orang atau badan hukum diterbitkan satu sertifikat, yang diterimakan kepada salah satu pemegang hak bersama atas penunjukan tertulis para pemegang hak bersama yang lain.

(5) Mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun ke- punyaan bersama sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dapat diterbitkan sertifikat sebanyak jumlah pemegang hak bersama untuk diberikan kepada tiap pemegang hak bersama yang bersangkutan, yang memuat nama serta besarnya bagian masing-masing dari hak bersama tersebut.

(6) Bentuk, isi, cara pengisian dan penandatanganan sertifikat ditetapkan oleh Menteri.

Pasal 32*)

(1) Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

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

**Bagian Kelima
Penyajian Data Fisik Dan Data Yuridis**

Pasal 33

(1) Dalam rangka penyajian data fisik dan data yuridis, Kantor Pertanahan

*) Putusan Mahkamah Agung tanggal 3 Nov. 1971 Nomor 383/K/Sipil/1971/ Pengadilan tidak berwenang membatalakan sertifikat. Hal tersebut termasuk kewenangan Administrasi.

**) Lihat Putusan-putusan Mahkamah Agung dalam. K.7.

***) Lihat BAB V Bagian Kesepuluh Permeneg Agraria/K/BPN 3/1997 (13), index

menyelenggarakan tata usaha pendaftaran tanah dalam daftar umum yang terdiri dari peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan daftar nama.

(2) Bentuk, cara pengisian, penyimpanan, pemeliharaan, dan penggantian peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan daftar nama ditetapkan oleh Menteri.

Pasal 34

(1) Setiap orang yang berkepentingan berhak mengetahui data fisik dan data yuridis yang tersimpan di dalam peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur dan buku tanah.

(2) Data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam daftar nama hanya terbuka bagi instansi Pemerintah tertentu untuk keperluan pelaksanaan tugasnya.

(3) Persyaratan dan tata cara untuk memperoleh keterangan mengenai data sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) ditetapkan oleh Menteri.

**Bagian Keenam*)
Penyimpanan Daftar Umum Dan Dokumen**

Pasal 35

(1) Dokumen-dokumen yang merupakan alat pembuktian yang telah digunakan sebagai dasar pendaftaran diberi tanda pengenal dan disimpan di Kantor Pertanahan yang bersangkutan atau di tempat lain yang ditetapkan oleh Menteri, sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari daftar umum.

(2) Peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah, daftar nama dan dokumen-dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus tetap berada di Kantor Pertanahan yang bersangkutan atau di tempat lain yang ditetapkan oleh Menteri.

(3) Dengan izin tertulis dari Menteri atau Pejabat yang ditunjuknya dapat diberikan petikan, salinan atau rekaman dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada instansi lain yang memerlukan untuk pelaksanaan tugasnya.

(4) Atas perintah Pengadilan yang sedang mengadili suatu perkara, asli dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibawa oleh Kepala Kan-

*) Lihat BAB V Bagian Kesembilan Permeneg/K/BPN 3/1997 (13).

tor Pertanahan yang bersangkutan atau Pejabat yang ditunjuknya
sidang Pengadilan tersebut untuk diperlihatkan kepada Majelis Hakim
dan para pihak yang bersangkutan.

- (5) Secara bertahap data pendaftaran tanah disimpan dan disajikan dengan menggunakan peralatan elektronik dan mikrofilm.
- (6) Rekaman dokumen yang dihasilkan alat elektronik atau mikrofilm sebagaimana dimaksud pada ayat (5) mempunyai kekuatan pembuktian sesudah ditandatangani dan dibubuhi cap dinas oleh Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan.
- (7) Bentuk, cara penyimpanan, penyajian dan penghapusan dokumen dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), demikian juga cara penyimpanan dan penyajian data pendaftaran tanah dengan alat elektronik dan mikrofilm sebagaimana dimaksud pada ayat (5) ditetapkan oleh Menteri.

Bab V
PEMELIHARAAN DATA PENDAFTARAN TANAH

Bagian Kesatu
Umum

Pasal 36

- (1) Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perdy bahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar.
- (2) Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kantor Pertanahan.

Bagian Kedua*)

Pendaftaran Peralihan Dan Pembebanan Hak

Paragraf 1
Pemindahan Hak)**

Pasal 37

- (1) Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan per

*) Lihat BAB IV Bagian Ketiga s/d Ketujuh Permeneq Agraria/K/BPN 3/1997 (13).

***) Lihat PP 37/1998 (11).

buatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalu lue lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

(2) Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahtoran hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorang warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk, mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.

Pasal 38

- (1) Pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 ayat (1) dilakukan oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu.
- (2) Bentuk, isi dan cara pembuatan akta-akta PPAT diatur oleh Menteri.

Pasal 39

(1) PPAT menolak untuk membuat akta, jika:

- a. mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, kepadanya tidak disampaikan sertipikat asli hak yang bersangkutan atau sertipikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan; atau
- b. mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan:
 - 1) surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2); dan
 - 2) surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertipikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan; atau
 - c. salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum

3) Kepala Kantor Pertanahan mengeluarkan keterangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) selambat-lambatnya 5 (lima) hari kerja setelah diterimanya permintaan dari Kepala Kantor Lelang.

4) Kepala Kantor Lelang menolak melaksanakan lelang, apabila:

- a. mengenai tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun;
- 1) kepadanya tidak diserahkan sertipikat asli hak yang bersangkutan, kecuali dalam hal lelang eksekusi yang dapat tetap dilaksanakan walaupun sertipikat asli hak tersebut tidak diperoleh oleh Pejabat Lelang dari pemegang haknya; atau
- 2) sertipikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan; atau
- b. mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan:

- 1) surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1), atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2); dan
- 2) surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertipikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan; atau

- c. ada perintah Pengadilan Negeri untuk tidak melaksanakan lelang terhubung dengan sengketa mengenai tanah yang bersangkutan.

5) Untuk pendaftaran peralihan hak yang diperoleh melalui lelang disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan:

- a. kutipan risalah lelang yang bersangkutan;
- b. 1) sertipikat hak milik atas satuan rumah susun atau hak atas tanah yang dilelang jika bidang tanah yang bersangkutan sudah terdaftar; atau

- 2) dalam hal sertipikat tersebut tidak diserahkan kepada pembeli lelang eksekusi, surat keterangan dari Kepala Kantor Lelang mengenai alasan tidak diteruskannya sertipikat tersebut; atau
- 3) jika bidang tanah yang bersangkutan belum terdaftar, surat-surat sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf b Pasal ini;

- c. bukti identitas pembeli lelang;
- d. bukti pelunasan harga pembelian.

yang bersangkutan atau salah satu saksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian; atau

d. salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak; atau

c. untuk perbuatan hukum yang akan dilakukan belum diperoleh izin Pejabat atau instansi yang berwenang, apabila izin tersebut diperlukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku; atau

f. obyek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan atau data yuridisnya; atau

g. tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

(2) Penolakan untuk membuat akta tersebut diberitahukan secara tertulis kepada pihak-pihak yang bersangkutan disertai alasannya.

Pasal 40

(1) Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatangani akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar.

(2) PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah didaftarkan akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada para pihak yang bersangkutan.

Paragraf 2

Pemindahan Hak Dengan Lelang

Pasal 41

(1) Peralihan hak melalui pemindahan hak dengan lelang hanya dapat didaftar jika dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang.

(2) Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sebelum suatu bidang tanah atau satuan rumah susun dilelang baik dalam rangka lelang eksekusi maupun lelang non-eksekusi. Kepala Kantor Lelang wajib memijit keterangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 kepada Kantor Pertanahan mengenai bidang tanah atau satuan rumah susun yang akan dilelang.

Paragraf 3
Peralihan Hak Karena Pewarisan

Pasal 42

(1) Untuk pendaftaran peralihan hak karena pewarisan mengenai bidang tanah hak yang sudah didaftar dan hak milik atas satuan rumah susun sebagai yang diwajibkan menurut ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36, wajib diserahkan oleh yang menerima hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan, sebagai warisan kepada Kantor Pertanahan, sertipikat hak yang bersangkutan, surat kematian orang yang namanya dicatat sebagai pemegang haknya dan surat tanda bukti sebagai ahli waris.

(2) Jika bidang tanah yang merupakan warisan belum didaftar, wajib diserahkan juga dokumen-dokumen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 ayat (1) huruf b.

(3) Jika penerima warisan terdiri dari satu orang, pendaftaran peralihan hak tersebut dilakukan kepada orang tersebut berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

(4) Jika penerima warisan lebih dari satu orang dan waktu peralihan hak tersebut didaftarkan disertai dengan akta pembagian waris yang memuat keterangan bahwa hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun tertentu jatuh kepada seorang penerima warisan tertentu, pendaftaran peralihan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun ini dilakukan kepada penerima warisan yang bersangkutan berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris dan akta pembagian waris tersebut.

(5) Warisan berupa hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menurut akta pembagian waris harus dibagi bersama antara beberapa penerima warisan atau waktu didaftarkan belum ada akta pembagian warisnya, didaftar peralihan haknya kepada para penerima waris yang berhak sebagai hak bersama mereka berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris dan/atau akta pembagian waris tersebut.

Paragraf 4

Peralihan Hak Karena Penggabungan Atau Peleburan Perseroan Atau Koperasi

Pasal 43

(1) Peralihan hak atas tanah, hak pengelolaan, atau hak milik atas satuan rumah susun karena penggabungan atau peleburan perseroan atau ko-

operasi yang tidak didahului dengan likuidasi perseroan atau koperasi yang bergabung atau melebur dapat didaftar berdasarkan akta yang membuktikan terjadinya penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi yang bersangkutan setelah penggabungan atau peleburan tersebut disahkan oleh Pejabat yang berwenang sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

(2) Peralihan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi yang didahului dengan likuidasi perseroan atau koperasi yang bergabung atau melebur didaftar berdasarkan pemindahan hak dalam rangka likuidasi yang dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1).

Paragraf 5
Pembebanan Hak

Pasal 44*

(1) Pembebanan hak tanggungan pada hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, pembebanan hak guna bangunan, hak pakai dan hak sewa untuk bangunan atas hak milik, dan pembebanan lain pada hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang ditentukan dengan peraturan perundang-undangan, dapat didaftar jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

(2) Ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39, dan Pasal 40 berlaku juga untuk pembuatan akta PPAT yang dimaksud pada ayat (1).

Paragraf 6

Penolakan Pendaftaran Peralihan Dan Pembebanan Hak

Pasal 45

(1) Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak, jika salah satu syarat di bawah ini tidak dipenuhi

- a. sertipikat atau surat keterangan tentang keadaan hak atas tanah tidak sesuai lagi dengan daftar-daftar yang ada pada Kantor Pertanahan;

* Lihat UU 4/1996 (D1).

mencatatnya pada buku tanah dan sertipikat hak yang bersangkutan berdasarkan keputusan Pejabat yang berwenang yang memberikan perpanjangan jangka waktu hak yang bersangkutan.

Paragraf 2
Pemecahan, Pemisahan Dan Penggabungan Bidang Tanah

Pasal 48

- (1) Atas permintaan pemegang hak yang bersangkutan, satu bidang tanah yang sudah didaftar dapat dipecah secara sempurna menjadi beberapa bagian, yang masing-masing merupakan satuan bidang baru dengan status hukum yang sama dengan bidang tanah semula.
- (2) Dalam hal sebagaimana dimaksud pada ayat (1), untuk tiap bidang dibuatkan surat ukur, buku tanah dan sertipikat untuk menggantikan surat ukur, buku tanah dan sertipikat aslinya.
- (3) Jika hak atas tanah yang bersangkutan dibebani hak tanggungan, dan atau beban-beban lain yang terdaftar, pemecahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) baru boleh dilaksanakan setelah diperoleh persetujuan tertulis dari pemegang hak tanggungan atau pihak lain yang berwenang menyetujui penghapusan beban yang bersangkutan.
- (4) Dalam pelaksanaan pemecahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sepanjang mengenai tanah pertanian, wajib memperhatikan ketentuan mengenai batas minimal sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 49

- (1) Atas permintaan pemegang hak yang bersangkutan, dari satu bidang tanah yang sudah didaftar dapat dipisahkan sebagian atau beberapa bagian yang selanjutnya merupakan satuan bidang baru dengan status hukum yang sama dengan bidang tanah semula.
- (2) Dalam hal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk satuan bidang baru yang dipisahkan dibuatkan surat ukur, buku tanah dan sertipikat sebagai satuan bidang tanah baru dan pada peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan sertipikat bidang tanah semula dibubuhkan catatan mengenai telah diadakannya pemisahan tersebut.
- (3) Terhadap pemisahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 ayat (3) dan ayat (4).

- b. perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) tidak dibuktikan dengan akta PPAT atau kutipan risalah lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41, kecuali dalam keadaan tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (2);
 - c. dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran peralihan atau perpanjangan hak yang bersangkutan tidak lengkap;
 - d. tidak dipenuhi syarat lain yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan;
 - e. tanah yang bersangkutan merupakan obyek sengketa di Pengadilan;
 - f. perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta PPAT batal atau dibatalkan oleh putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap; atau
 - g. perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dibatalkan oleh para pihak sebelum didaftar oleh Kantor Pertanahan.
- (2) Penolakan Kepala Kantor Pertanahan dilakukan secara tertulis, dengan menyebutkan alasan-alasan penolakan itu.
- (3) Surat penolakan disampaikan kepada yang berkepentingan, disertai pengembalian berkas permohonannya, dengan salinan kepada PPAT atau Kepala Kantor Lelang yang bersangkutan.

Paragraf 7
Lain-lain

Pasal 46

Ketentuan lebih lanjut yang diperlukan bagi pelaksanaan pendaftaran peralihan dan pembebanan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun ditetapkan oleh Menteri.*)

Bagian Ketiga **)

Pendaftaran Perubahan Data Pendaftaran Tanah Lainnya

Paragraf 1

Perpanjangan Jangka Waktu Hak Atas Tanah

Pasal 47

Pendaftaran perpanjangan jangka waktu hak atas tanah dilakukan dengan

*) Lihat Permenc Agraria/KBPN 3/1997 (13).
**) Lihat BAB IV Bagian Kedelapan s/d Keempat belas Permenc Agraria/KBPN 3/1997 (13).

mencatatnya pada buku tanah dan sertipikat hak yang bersangkutan berdasarkan keputusan Pejabat yang berwenang yang memberikan perpanjangan jangka waktu hak yang bersangkutan.

Paragraf 2

Pemecahan, Pemisahan Dan Penggabungan Bidang Tanah

Pasal 48

- (1) Atas permintaan pemegang hak yang bersangkutan, satu bidang tanah yang sudah didaftar dapat dipecah secara sempurna menjadi beberapa bagian, yang masing-masing merupakan satuan bidang baru dengan status hukum yang sama dengan bidang tanah semula.
- (2) Dalam hal sebagaimana dimaksud pada ayat (1), untuk tiap bidang dibuatkan surat ukur, buku tanah dan sertipikat untuk menggantikan surat ukur, buku tanah dan sertipikat aslinya.
- (3) Jika hak atas tanah yang bersangkutan dibebani hak tanggungan, dan ada beban-beban lain yang terdaftar, pemecahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) baru boleh dilaksanakan setelah diperoleh persetujuan tertulis dari pemegang hak tanggungan atau pihak lain yang berwenang menyetujui penghapusan beban yang bersangkutan.
- (4) Dalam pelaksanaan pemecahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sepanjang mengenai tanah pertanian, wajib memperhatikan ketentuan mengenai batas minimal sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 49

- (1) Atas permintaan pemegang hak yang bersangkutan, dari satu bidang tanah yang sudah didaftar dapat dipisahkan sebagian atau beberapa bagian yang selanjutnya merupakan satuan bidang baru dengan status hukum yang sama dengan bidang tanah semula.
- (2) Dalam hal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk satuan bidang baru yang dipisahkan dibuatkan surat ukur, buku tanah dan sertipikat sebagai satuan bidang tanah baru dan pada peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan sertipikat bidang tanah semula dibubuhkan catatan mengenai telah diadakannya pemisahan tersebut.
- (3) Terhadap pemisahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 ayat (3) dan ayat (4).

- b. perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) tidak dibuktikan dengan akta PPAT atau kutipan risalah lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41, kecuali dalam keadaan tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (2);
 - c. dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran peralihan atau pembebanan hak yang bersangkutan tidak lengkap;
 - d. tidak dipenuhi syarat lain yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan;
 - e. tanah yang bersangkutan merupakan obyek sengketa di Pengadilan;
 - f. perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta PPAT batal atau dibatalkan oleh putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap; atau
 - g. perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dibatalkan oleh para pihak sebelum didaftar oleh Kantor Pertanahan.
- (2) Penolakan Kepala Kantor Pertanahan dilakukan secara tertulis, dengan menyebutkan alasan-alasan penolakan itu.
- (3) Surat penolakan disampaikan kepada yang berkepentingan, disertai pengembalian berkas permohonannya, dengan salinan kepada PPAT atau Kepala Kantor Lelang yang bersangkutan.

Paragraf 7

Lain-lain

Pasal 46

Ketentuan lebih lanjut yang diperlukan bagi pelaksanaan pendaftaran peralihan dan pembebanan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun ditetapkan oleh Menteri.*)

Bagian Ketiga)**

Pendaftaran Perubahan Data Pendaftaran Tanah Lainnya

Paragraf 1

Perpanjangan Jangka Waktu Hak Atas Tanah

Pasal 47

Pendaftaran perpanjangan jangka waktu hak atas tanah dilakukan dengan

*) Lihat Permeneg Agraria/KBPN 3/1997 (13).

***) Lihat BAB IV Bagian Kedelapan s/d Keempat belas Permeneg Agraria/KBPN 3/1997 (13).

Pasal 50

- (1) Atas permintaan pemegang hak yang bersangkutan, dua bidang tanah atau lebih yang sudah didaftar dan letaknya berbatasan, jika kesemuanya atas nama pemilik yang sama dapat digabung menjadi satu satuan bidang baru, jika semuanya dipunyai dengan hak yang sama dan bersisa jangka waktu yang sama.
- (2) Dalam hal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk satuan bidang yang baru tersebut dibuatkan surat ukur, buku tanah dan sertipikat dengan menghapus surat ukur, buku tanah dan sertipikat masing-masing.
- (3) Terhadap penggabungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 ayat (3).

Paragraf 3

Pembagian Hak Bersama

Pasal 51

- (1) Pembagian hak bersama atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun menjadi hak masing-masing pemegang hak bersama didaftar berdasarkan akta yang dibuat PPAT yang berwenang menurut peraturan yang berlaku yang membuktikan kesepakatan antara para pemegang hak bersama mengenai pembagian hak bersama tersebut.
- (2) Ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39, dan Pasal 40 berlaku juga untuk pembuatan akta PPAT yang dimaksud pada ayat (1).

Paragraf 4*

Hapusnya Hak Atas Tanah Dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun

Pasal 52

- (1) Pendaftaran hapusnya suatu hak atas tanah, hak pengelolaan dan hak milik atas satuan rumah susun dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan dengan membubuhkan catatan pada buku tanah dan surat ukur serta memusnahkan sertipikat hak yang bersangkutan, berdasarkan:
 - a. data dalam buku tanah yang disimpan di Kantor Pertanahan, jika mengenai hak-hak yang dibatasi masa berlakunya;

*) Lihat UU 16/1985 (C9).

- b. salinan surat keputusan Pejabat yang berwenang, bahwa hak yang bersangkutan telah dibatalkan atau dicabut;
- c. akta yang menyatakan bahwa hak yang bersangkutan telah dilepas-kan oleh pemegang haknya.

(2) Dalam hal sertipikat hak atas tanah yang hapus tidak diserahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan, hal tersebut dicatat pada buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan.

Paragraf 5*

Peralihan Dan Hapusnya Hak Tanggungan

Pasal 53

Pendaftaran peralihan hak tanggungan dilakukan dengan mencatatnya pada buku tanah serta sertipikat hak tanggungan yang bersangkutan dan pada buku tanah serta sertipikat hak yang dibebani berdasarkan surat tanda bukti peralihannya piutang yang dijamin karena cecis, subrogasi, pewarisan atau penggabungan serta peleburan perseroan.

Pasal 54

- (1) Pendaftaran hapusnya hak tanggungan dilakukan sesuai ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan dengan Tanah.
- (2) Dalam hal hak yang dibebani hak tanggungan telah dilelang dalam rangka pelunasan utang maka surat pernyataan dari kreditor bahwa pihaknya melepaskan hak tanggungan atas hak yang dilelang tersebut untuk jumlah yang melebihi hasil lelang beserta kutipan ri-salah lelang dapat dijadikan dasar untuk pendaftaran hapusnya hak tanggungan yang bersangkutan.

Paragraf 6

Perubahan Data Pendaftaran Tanah Berdasarkan Putusan Atau Penetapan Pengadilan

Pasal 55

- (1) Panitera Pengadilan wajib memberitahukan kepada Kepala Kantor Pertanahan mengenai isi semua putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan penetapan Ketua Pengadilan yang

*) Lihat UU 4/1996 (D1).

mengakibatkan terjadinya perubahan pada data mengenai bidang tanah yang sudah didaftar atau satuan rumah susun untuk dicatat pada buku tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin pada sertipikatnya dan daftar-daftar lainnya.

- (2) Pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan juga atas permintaan pihak yang berkepentingan, berdasarkan salinan resmi putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap atau salinan penetapan Ketua Pengadilan yang bersangkutan yang diserahkan olehnya kepada Kepala Kantor Pertanahan.
- (3) Pencatatan hapusnya hak atas tanah, hak pengelolaan dan hak milik atas satuan rumah susun berdasarkan putusan Pengadilan dilakukan setelah diperoleh surat keputusan mengenai hapusnya hak yang bersangkutan dari Menteri atau Pejabat yang ditunjuknya dimaksud dalam Pasal 52 ayat (1).

Paragraf 7*) Perubahan Nama

Pasal 56

Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah sebagai akibat pemegang hak yang ganti nama dilakukan dengan mencatatnya di dalam buku tanah dan sertipikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan berdasarkan bukti mengenai ganti nama pemegang hak tersebut sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Bab VI

PENERBITAN SERTIPIKAT PENGANTI

Pasal 57

- (1) Atas permohonan pemegang hak diterbitkan sertipikat baru sebagai pengganti sertipikat yang rusak, hilang, masih menggunakan blanko sertipikat yang tidak digunakan lagi, atau yang tidak diserahkan kepada pembeli lelang dalam suatu lelang eksekusi.
- (2) Permohonan sertipikat pengganti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat diajukan oleh pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah yang bersangkutan atau pihak lain yang merupakan penerima hak berdasarkan akta PPAT atau kutipan risalah

*) Lihat BAB IV Bagian Kelima belas Permeneq Agraria/KBPN 3/1997 (13).

lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 dan Pasal 41, atau akta sebagaimana dimaksud Pasal 43 ayat (1), atau surat sebagaimana dimaksud Pasal 53, atau kuasanya.

- (3) Dalam hal pemegang hak, atau penerima hak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) sudah meninggal dunia, permohonan sertipikat pengganti dapat diajukan oleh ahli warisnya dengan menyerahkan surat tanda bukti sebagai ahli waris.
- (4) Penggantian sertipikat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dicatat pada buku tanah yang bersangkutan.

Pasal 58

Dalam hal penggantian sertipikat karena rusak atau pembaharuan blanko sertipikat, sertipikat yang lama ditahan dan dimusnahkan.

Pasa 59

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

Pasal 60

- (1) Penggantian sertipikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang tidak diserahkan kepada pembeli lelang dalam lelang eksekusi didasarkan atas surat keterangan dari Kepala Kantor Lelang yang bersangkutan yang memuat alasan tidak dapat diserahkannya sertipikat tersebut kepada pemenang lelang.
- (2) Kepala Kantor Pertanahan mengumumkan telah diterbitkannya sertipikat pengganti untuk hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan tidak berlakunya lagi sertipikat yang lama dalam salah satu surat kabar harian setempat atas biaya pemohon.

Bab VII*

BIAYA PENDAFTARAN TANAH

Pasal 61

- (1) Besarnya dan cara pembayaran biaya-biaya dalam rangka pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah diatur dengan Peraturan Pemerintah tersendiri.
- (2) Atas permohonan yang bersangkutan, Menteri atau Pejabat yang ditunjuk dapat membebaskan pemohon dari sebagian atau seluruh biaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1), jika pemohon dapat membuktikan tidak mampu membayar biaya tersebut.
- (3) Untuk pendaftaran peralihan hak karena pewarisan yang diajukan dalam waktu 6 (enam) bulan sejak tanggal meninggalnya pewaris, tidak dipungut biaya pendaftaran.
- (4) Tata cara untuk memperoleh pembebasan atas biaya pendaftaran tanah diatur oleh Menteri.

**Bab VIII
SANKSI**

Pasal 62**

PPAT yang dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39 dan Pasal 40 serta

*) Lihat Peraturan Kepala BPN 2/1992. Sekarang tidak dipungut lagi.
 **) Lihat PP 37/1998 (J1) dan Permeneq Agraria/Kepala BPN 4/1999 (J4). Juga PP 48/1994 (K1) dan UU 21/1997 (K3).

ketentuan dan petunjuk yang diberikan oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk dikenakan tindakan administratif berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT, dengan tidak mengurangi kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh pihak-pihak yang menderita kerugian yang diakibatkan oleh diabaikannya ketentuan-ketentuan tersebut.

Pasal 63

Kepala Kantor Pertanahan yang dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah ini dan ketentuan dalam peraturan pelaksanaan serta ketentuan-ketentuan lain dalam pelaksanaan tugas kegiatan pendaftaran tanah dikenakan sanksi administratif sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Bab IX

KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 64*

- (1) Dengan berlakunya Peraturan Pemerintah ini, semua peraturan perundang-undangan sebagai pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang telah ada masih tetap berlaku, sepanjang tidak bertentangan atau diubah atau diganti berdasarkan Peraturan Pemerintah ini.
- (2) Hak-hak yang didaftar serta hal-hal lain yang dihasilkan dalam kegiatan pendaftaran tanah berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tetap sah sebagai hasil pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah ini.

Bab X

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 65

Dengan berlakunya Peraturan Pemerintah ini maka Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Tahun 1961 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2171) dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 66

Peraturan Pemerintah ini mulai berlaku 3 (tiga) bulan sejak tanggal diundangkan.

*) Lihat Peraturan Permeneq Agraria/Kepala BPN 3/1997 (J3).

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Pemerintah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Negara Republik Indonesia.

Ditetapkan di Jakarta
pada tanggal 8 Juli 1997
PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA
ttd.

(Soeharto)

Diundangkan di Jakarta
pada tanggal 8 Juli 1997
MENTERI NEGARA SEKRETARIS NEGARA
ttd.
(Moerdiono)

LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 1997 NOMOR 50

PENJELASAN
ATAS
PERATURAN PEMERINTAHAN REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 24 TAHUN 1997
TENTANG
PENDAFTARAN TANAH

UMUM

Dalam Pembangunan Jangka Panjang Kedua peranan tanah bagi pemenuhan berbagai keperluan akan meningkat, baik sebagai tempat bermukim maupun untuk kegiatan usaha. Sehubungan dengan itu akan meningkat pula kebutuhan akan dukungan berupa jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Pemberian jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, pertama-tama memerlukan tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan isi ketentuan-ketentuannya. Selain itu dalam menghadapi kasus-kasus konkret diperlukan juga terseleenggaranya pendaftaran tanah yang memungkinkan bagi para pemegang hak atas tanah untuk dengan mudah membuktikan haknya atas tanah yang dikuasainya, dan bagi para pihak yang berkepentingan, seperti calon pembeli dan calon kreditor, untuk memperoleh keterangan yang diperlukan mengenai tanah yang menjadi obyek perbuatan hukum yang akan dilakukan, serta bagi Pemerintah untuk melaksanakan kebijaksanaan pertanahan.

Sehubungan dengan itu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, dalam Pasal 19 memerintahkan diselenggarakannya pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum dimaksud di atas. Pendaftaran tanah tersebut kemudian diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang sampai saat ini menjadi dasar kegiatan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia.

Dalam kenyataannya pendaftaran tanah yang diselenggarakan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tersebut selama lebih dari 35 tahun belum cukup memberikan hasil yang memuaskan. Dari sekitar 55 juta bidang tanah hak yang memenuhi syarat untuk didaftar, baru lebih kurang 16,3 juta bidang yang sudah didaftar. Dalam pada itu, melalui pewarisan, pemisahan dan pemberian-pemberian hak baru, jumlah bidang tanah yang memenuhi syarat untuk didaftar selama Pembangunan Jangka Panjang Kedua diperkirakan akan meningkat menjadi sekitar 75 juta. Hal-hal yang

MAHKAMAH AGUNG RI

PUTUSAN

Nomor : 1687 K/Pdt/1993

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

M A H K A M A H A G U N G

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah mengambil putusan sebagai berikut dalam perkara :

DRA. MARTINA TOTO KASHIHAN, bertempat tinggal di Jl. Srijaya Negara Komplek UNSRI No. 26 Palembang, yang dalam hal ini diwakili oleh kuasanya **DINSIN SUUDIN, SH dkk**, beralamat di Jl. Merdeka No. 252 (Hotel Musi) Palembang ; Pemohon kasasi (dahulu Penggugat - Terbanding);

m e l a w a n :

KOKO GUNAWAN TAHMRIN, bertempat tinggal di Jl. Jenderal Sudirman No. 301 RT. 19 Palembang, yang dalam hal ini diwakili oleh kuasanya **SUHANDI CAHAYA, SH, MBA dkk**, Pengacara Praktek beralamat di Komplek Green Garden Blok N 15A, No. 8 Jl. Raya Daan Mogot Km. 3, Jakarta Barat atau Jl. Letkol Iskandar No. 283 Palembang; **Termohon kasasi** (dahulu Terugat-Pembanding);

D A N

KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTAMADYA PALEMBANG, beralamat di Jl. A. Rivai No.14 Palembang;
Turut Termohon kasasi (dahulu Terugat II-Turut Terbanding)

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut Penggugat asal telah mengugat sekarang Termohon kasasi dan Turut Termohon kasasi sebagai Para Terugat asal dimuka persidangan Pengadilan Negeri Palembang pada pokoknya atas dalil-dalil;

bahwa Penggugat asal telah memiliki sebidang tanah berikut bangunan di atasnya luas 1073 M2, yang terletak di Kecamatan Ilir Barat I Desa/Kampung Lorok Pakjo, Jalan Angkatan 45 dahulu RT. 20 sekarang RT. 55, dengan batas-batas :

- sebelah Utara : berbatasan dengan tanah/rumah Effendi Silini;
- sebelah Selatan : dengan Jalan Angkatan 45
- sebelah Barat : dengan Lorong Kejora;
- sebelah Timur : dengan tanah Rukip dan Mulyono;

bahwa pada putusan Pengadilan Negeri Tata Usaha Negara Palembang wilayah Sumatera Bagian Selatan tanggal 24 Nopember 1993, Nomor : 26/PTUN-G/PLG/1993, amarnya berbunyi sebagai berikut :

Tentang Eksepsi :

- Menolak eksepsi Terugat.
- Tentang Pokok Perkara :
- Menerima gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
 - Menyatakan batal dan tidak sah surat Terugat tanggal 3 Mei 1993 No.570/1861/ BPN/1993 tersebut.
 - Menyatakan Batal Sertifikat Nomor 2398 atas nama Koko Gunawan Thamrin, serta sebab dan segala akibat hukumnya ;
 - Mewajibkan Terugat untuk menerbitkan Sertifikat Hak Milik atas nama Penggugat.
 - Menghukum Terugat membayar ganti rugi kepada Penggugat akibat kelalaian Terugat sebesar Rp. 5.000.000. (lima Juta rupiah);
 - Menghukum Terugat membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditaksir sebesar Rp. 357.500.- (Tiga ratus lima puluh tujuh ribu lima ratus rupiah);

Dan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang Wilayah Sumbang-Sel tanggal 24 Nopember 1993 Nomor 26/PTUN-G/PLG/1993 oleh Pengadilan Tinggi tata Usaha Negara Medan dalam Putusannya tanggal 15 Nopember 1994 Nomor : 04/8DG/G/PT.TUN-MDN/1994 telah dikuatkan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding/Tergugat Asal;
- Menguarkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang tanggal 24 Nopember 1993 Nomor : 26/PTUN-G/PLG/1993 dengan perbaikan sehingga berbunyi sebagai berikut :

Tentang Eksepsi :

- Menolak Eksepsi Pembanding/Tergugat Asal;

Tentang Pokok Sengketa :

- Menolak gugatan Terbanding/Penggugat Asal sebagian.
- Menyatakan tidak sah surat Pembanding/Tergugat Asal tanggal 3 Mei 1993 No. 507/1861/1993 ;
- Menyatakan batal Sertifikat No. 2398 atas nama Koko Gunawan Thamrin dengan segala akibat hukumnya;
- Mewajibkan Pembanding/Tergugat Asal untuk menerbitkan sertifikat Hak Milik atas nama Terbanding/Penggugat Asal berdasarkan ketentuan-ketentuan yang berlaku pada Badan Pertanahan Nasional tentang tata cara penerbitan sertifikat ;
- Menghukum Pembanding/Tergugat Asal untuk membayar perkara pada kedua tingkat Peradilan, yang pada tingkat banding sebesar Rp. 50.000.
- Menolak gugatan terbanding/penggugat Asal untuk selebihnya;

bahwa meskipun Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang telah mengirim surat Kepada Terugat II yaitu surat tanggal 27 Maret 1995 Nomor : W5, PTUN. AT. 02.05-058 Prialal : Eksekusi Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Medan No.04/BDG-G/PL/PT.TUN-MDN/1994 tgl 15 Nopember 1994, akan tetapi ternyata Terugat II masih saja tetap bandel tidak mau melaksanakan isi Putusan Pengadilan Tinggi Usaha Negara

PUTUSAN BADAN PERADILAN

12. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar semua biaya yang timbul akibat perkara ini,
bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat asal I telah mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil;
bahwa gugatan Penggugat kabur, antara petitem gugatan tidak didukung oleh Posita, seperti yang terdapat didalam petitem dimana Penggugat menuntut ganti rugi Rp. 50.000.000,- padahal didalam posita tidak pernah ada, dan juga dalam surat kuasa Penggugat tanggal 1 Maret 1996, hal ini tidak pernah dicantumkan, oleh karena itu gugatan Penggugat harus ditolak;
bahwa gugatan kabur dan tidak lengkap sebagai didalam surat kuasa tanggal 12 Maret 1996, tidak ada menyebutkan Causa/Penyebab timbulnya gugatan didalam perkara ini, dengan demikian jelas gugatan tersebut tidak ada keterkaitan antara surat kuasa dengan posita maupun petitem, oleh karena itu haruslah ditolak;
bahwa didalam surat kuasa Penggugat tanggal 12 Maret 1996 tidak pernah dicantumkan isi dari kuasa khusus tersebut melainkan hanyalah perbuatan melanggar hukum tanpa alasan/dalil lainnya dengan demikian penerima kuasa telah bertindak melampaui kuasa yang diterimanya, sedangkan menurut pasal 1797 KUHP Perdata hal ini tidak dapat dibenarkan, oleh karena itu gugatan demikian harus ditolak;
bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat asal II juga telah mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil;
bahwa gugatan Penggugat telah keliru menggugat Tergugat II di Pengadilan Umum seharusnya di Pengadilan Tata usaha Negara;
bahwa Tergugat II (Pejabat Tata Usaha Negara) belum mau melaksanakan putusan Pengadilan Tata Usaha Palembang tanggal 24 Nopember 1993, dan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara tanggal 15 Nopember 1994;
bahwa gugatan Penggugat kabur, bahwa Penggugat mengatakan memiliki sebidang tanah di Jl. Angkatan 45, sepengetahuan Tergugat II tanah tersebut berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 2398 atas nama Koko Gunawan Thamrin di Kelurahan Pakjo Kecamatan Ilir Barat I milik Koko Gunawan Thamrin sesuai dengan putusan Peradilan Umum yang sah mempunyai kekuatan hukum tetap ;
bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Palembang telah mengambil putusan, yaitu putusannya tanggal 12 JUNI 1996, No. 35/Pdt.G/1996/PN.Plg, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :
DALAM EKSEPSI :
- Menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II ;
DALAM POKOK PERKARA :
- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian.
- Menyatakan sebidang tanah berikut bangunan yang terletak di Kecamatan Ilir Barat I Desa/Kampung Lorok Pakjo Jln. Angkatan 45 Rt.20 sekarang Rt.55 adalah berbatas dengan :

- sebelah utara : dengan tanah Effendi Silin
 - sebelah selatan : dengan Jl. Angkatan 45.
 - sebelah barat : dengan Lrg. Kejora.
 - sebelah timur : dengan tanah Rupik dan Mulyono.
- adalah Sah Milik Penggugat.

- memerintahkan Tergugat I menyerahkan Sertifikat No.2398 kepada Tergugat II ;
 - Menyatakan Sah dan Berharga Sita Jaminan yang dilakukan Juru Sita Pengadilan Negeri Palembang pada tanggal 9 April 1996 terhadap Sertifikat Hak Milik No.2398 atas nama Koko Gunawan Thamrin dan terhadap sebidang tanah usaha berikut bangunannya seluas 1073 M2 terletak di Jln. Angkatan 45 RT.55 Lorok Pakjo Palembang ;
 - Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
 - Memerintahkan Tergugat II memusnahkan Sertifikat Hak Milik No.2398 atas nama Koko Gunawan Thamrin dan memerintahkan Tergugat II untuk menerbitkan Sertifikat Hak Milik atas nama Penggugat ;
 - Menyatakan tidak mempunyai kekuatan Hukum Sertifikat Hak Milik No.2398 atas nama Koko Gunawan Thamrin ;
 - Menyatakan batal Sertifikat Hak Milik No.2398 atas nama Koko Gunawan Thamrin, dengan segala akibat hukumnya ;
 - Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.143.500,-
 - Menclak gugatan Penggugat selebihnya.
- putusan mana dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Palembang dengan putusannya tanggal 15 Maret 1997, No.91/Pdt/1996/PT.Plg, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :
- Menerima permohonan banding dari Suhandi Cahaya, SH.MBA, selaku kuasa Tergugat I/Pembanding : Koko Gunawan Thamrin ;
 - Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Palembang tanggal 12 Juni 1996, No. 35/Pdt.G/1996/PN.Plg, yang dimohonkan banding;
- Mengadili Sendiri :**
Dalam Eksepsi :
- Menolak Eksepsi Tergugat I/Pembanding;
Dalam Pokok Perkara :
- Menolak gugatan Penggugat/Terbanding untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat/Terbanding membayar ongkos perkara untuk tingkat banding saja ditaksir sebesar Rp. 40.000,- (empat puluh ribu rupiah);
bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding pada tanggal 14 Agustus 1997, kemudian terhadapnya, oleh Penggugat/Terbanding dengan perantaraan kuasanya khusus berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 1 September 1997, diajukan permohonan kasasi secara tertulis pada tanggal 23 Agustus 1997, sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 35/Srt.Pdt.G/1996/PN.Plg, yang dibuat oleh Panitera/Sekretaris Pengadilan Negeri Palembang, permohonan mana

untuk menilai putusan yang juga sudah diputus terlebih dahulu dalam sengketa/perkara pertama oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang No. 26/PTUN.G/1993, dan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan No. 04/BDG-G/PLTUN.MDN, dimaksud sehingga juga tidak mempunyai kapasitas untuk menyatakan sebagai non executabile;

bahwa oleh karena dari Keputusan sengketa yang pertama sudah diputus bahwa Sertifikat No. 2398 atas nama Koko Gunawan Thamrin sebagai batal dan untuk pelaksanaannya tidak lagi bergantung kepada Pengadilan Tata Usaha Negara yang memutus, melainkan sepenuhnya kepada Badan Tata Usaha Negara yang menerbitkan Sertifikat itu;

bahwa diajukan gugatan dihadapan peradilan umum tentang hak atas tanah sengketa seperti dimaksud dalam sertifikat No. 2398 dan dengan menggunakan alat bukti tentang pembatalan sertifikat No. 2398 sesuai keputusan Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang No. 26/PTUN/G/PLG/1993, jo Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan No. 04/BDG-G/PLTUN.MDN/1994, harus diterima kebenarannya sesuai dengan hukum pembuktian bahwa bukti keputusan dimaksud merupakan bukti yang otentik, sedang keputusan dalam sengketa yang kedua seperti diputus oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang No. 15/PTUN/G/1995/TN, jo Keputusan bandingannya bukanlah merupakan tegen bewijs yang melumpuhkan kekuatan hukum keputusan sengketa yang pertama diatas;

bahwa gugatan dalam sengketa ini adalah bukan didasarkan dalil Sertifikat No. 2398 adalah palsu, melainkan atas dasar sertifikat itu sudah dinyatakan sebagai batal, sehingga pembebanan pembuktian kepada Pemohon kasasi/Terbanding/Penggugat asal untuk membuktikan Sertifikat itu palsu, adalah merupakan pembebanan pembuktian yang tidak pada tempatnya dan keliru;

Menimbang, bahwa terhadap keberatan-keberatan ad. 1 dan ad. 2 tersebut diatas dapat dibenarkan, maka keberatan lainnya tidak perlu dipertimbangkan lagi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Tinggi Palembang tidak dapat dipertahankan lagi, oleh karena itu harus dibatalkan dan Mahkamah Agung akan mengadili sendiri perkara ini, yang amarnya seperti tertera dibawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : DRA. MARTINA TOTO KASIHAN dapat dikabulkan, maka kepada Termohon Kasasi dibebankan untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-undang No. 14 tahun 1970, dan Undang-undang No. 14 tahun 1985 yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I :

Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : DRA. MARTINA TOTO KASIHAN tersebut;

Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Palembang tanggal 15 Maret 1997; No. 91/PDT/1996/PT.PLG, yang telah membatalkan putusan Pengadilan Negeri Palembang tanggal 12 Juni 1996, No. 35/Pdt.G/1996.PN.Plg;

MENGADILI SENDIRI :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian.

- Menyatakan tanah dan bangunan diatasnya yang terletak di Kecamatan Ilir Barat I Desa/Kampung Lorok Pakjo Jln.Angkatan 45 Rt.20 sekarang Rt.55 dengan batas-batas :

- sebelah utara : tanah Effendi Silin
 - sebelah selatan : Jl. Angkatan 45.
 - sebelah barat : Lorok Kejora.
 - sebelah timur : tanah Rupik dan Mulyono.

adalah Sah Milik Penggugat.

Menyatakan Sah dan Berharga Sita Jaminan yang dilakukan Juru Sita Pengadilan Negeri Palembang pada tanggal 9 April 1996 terhadap Sertifikat Hak Milik No.2398 atas nama Koko Gunawan Thamrin dan terhadap sebidang tanah usaha berikut bangunannya seluas 1073 M2 terletak di Jin. Angkatan 45 RT.55 Lorok Pakjo Palembang ;

Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum; Menyatakan Sertifikat Hak Milik No. 2398 atas nama Koko Gunawan Thamrin tidak mempunyai kekuatan Hukum;

Memerintahkan Tergugat II untuk menerbikan sertifikat tanah atas nama

Penggugat diatas tanah yang semula menjadi Sertifikat Hak Milik No. 2398 atas nama Tergugat I yang sudah tidak berlaku dan tidak berkekuatan Hukum lagi setelah diajukan permohonannya oleh Penggugat dan memenuhi syarat administratif yang berlaku;

Menolak gugatan Penggugat selebihnya.

Menghukum Termohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi/para Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam tingkat pertama sebanyak Rp. 143.500,- (seratus empat puluh tiga ribu lima ratus rupiah), dalam tingkat banding sebanyak Rp. 40.000,- (empat puluh ribu rupiah) dan dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebanyak Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari SELASA tanggal 28 September 1999, dengan S.O. Nainggolan, SH. Hakim Agung yang ditunjuk oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Sidang R. Sunu Wahadi, SH dan Ny. Hj. Marnis Kahar, SH sebagai Hakim-Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Rabu tanggal 29 September 1999, oleh Ketua Sidang tersebut, dengan dihadiri oleh R. Sunu Wahadi, SH dan Ny. Hj. Marnis Kahar, SH. Hakim-Hakim Anggota, Sogir Parhusip, SH. Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak.

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG RI
 Direktur Perdata

HARIFIN A. TUMPA, SH

