



**SKRIPSI**

**PENGUASAAN TANAH TANPA ALAS HAK  
(Analisis Putusan Nomor 339/PK.PDT/2013)**

*THE LAND OWNERSHIP WITHOUT RIGHT  
(Analysis Verdict Number 339/PK.PDT/2013)*

**AFANDI ANGKOSO**  
**NIM : 100710101312**

**KEMENTERIAN RISTEK DAN PENDIDIKAN TINGGI  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM**

**2015**

**SKRIPSI**

**PENGUASAAN TANAH TANPA ALAS HAK  
(Analisis Putusan Nomor 339/PK.PDT/2013)**

*THE LAND OWNERSHIP WITHOUT RIGHT  
(Analysis Verdict Number 339/PK.PDT/2013)*

**AFANDI ANGKOSO  
NIM : 100710101312**

**KEMENTERIAN RISTEK DAN PENDIDIKAN TINGGI  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM**

**2015**

**MOTTO**

*“Kesuksesan bukanlah segalanya, kegagalan hanya proses semata, berbuat yang terbaik adalah yang utama, Ketika kamu belum berhasil, Itu bukanlah kegagalan. Karena kegagalan yang sesungguhnya adalah ketika kamu bersikap sombong atas keberhasilanmu ...” \**

**(Mario Teguh)**

---

\* Dikutip dari : *Menuju Puncak Prestasi*, Yogyakarta : Kanisius, 2011, hlm.2

## **PERSEMBAHAN**

Skripsi ini saya persembahkan untuk :

1. Orang tuaku, atas untaian do'a, curahan kasih sayang, segala perhatian dan dukungan yang telah diberikan dengan tulus ikhlas;
2. Alma Mater Fakultas Hukum Universitas Jember yang kubanggakan ;
3. Seluruh Guru dan Dosenku sejak Sekolah Dasar sampai Perguruan Tinggi yang tidak dapat disebutkan satu persatu, yang telah memberikan dan mengajarkan ilmu-ilmunya yang sangat bermanfaat dan berguna serta membimbing dengan penuh kesabaran.

**PENGUASAAN TANAH TANPA ALAS HAK  
(Analisis Putusan Nomor 339/PK.PDT/2013)**

*THE LAND OWNERSHIP WITHOUT RIGHT  
(Analysis Verdict Number 339/PK.PDT/2013)*

**SKRIPSI**

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh Gelar Sarjana Hukum pada  
program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Jember

**AFANDI ANGKOSO**  
**NIM : 100710101312**

**UNIVERSITAS JEMBER**

**FAKULTAS HUKUM**

**JEMBER**

**2015**

**PERSETUJUAN**

**SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI  
TANGGAL 4 SEPTEMBER 2015**

Oleh :

**Pembimbing,**



**I WAYAN YASA, S.H., M.H.**  
**NIP : 196010061989021001**

**Pembantu Pembimbing,**



**Dr. DYAH OCHTORINA SUSANTI, S.H., M.Hum**  
**NIP : 198010262008122001**

**PENGESAHAN**

**PENGUASAAN TANAH TANPA ALAS HAK  
(Analisis Putusan Nomor 339/PK.PDT/2013)**

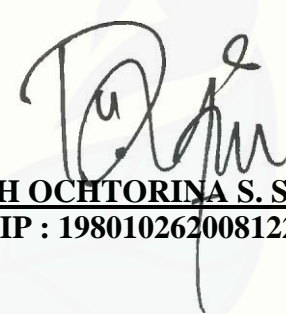
Oleh :

**AFANDI ANGKOSO**  
**NIM : 100710101312**

**Pembimbing,**


**Pembantu Pembimbing,**

  
**I WAYAN YASA, S.H., M.H**  
**NIP : 196010061989021001**

  
**Dr. DYAH OCHTORINA S. S.H., M.Hum**  
**NIP : 198010262008122001**

Mengesahkan,  
Kementerian Riset Teknologi dan Pendidikan Tinggi  
Universitas Jember  
Fakultas Hukum  
Penjabat Dekan,



  
**Dr. NURUL GHUFRON, S.H., M.H.**  
**NIP. 19740922 1999031003**

**PENETAPAN PANITIA PENGUJI**

Dipertahankan dihadapan Panitia Penguji pada :

Hari : Rabu  
Tanggal : 9  
Bulan : September  
Tahun : 2015

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum  
Universitas Jember,

**PANITIA PENGUJI**

**Ketua,**



**Dr. DOMINIKUS RATO, S.H., M.Si.**  
NIP : 195701051986031002

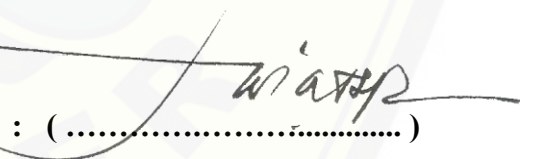
**Sekretaris,**



**EDI WAHJUNI, S.H. M.Hum.**  
NIP : 196812302003122001

**ANGGOTA PANITIA PENGUJI :**

1. **I WAYAN YASA, S.H., M.H.**  
NIP : 196010061989021001



: ( ..... )

2. **Dr. DYAH OCHTORINA S. S.H., M.Hum**  
NIP : 198010262008122001



: ( ..... )



## PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Afandi Angkoso

NIM : 100710101312

Menyatakan dengan sebenarnya, bahwa karya tulis dengan judul : *Penguasaan Tanah Tanpa Alas Hak (Putusan Nomor 339/Pk.Pdt/2013)* adalah hasil karya sendiri, kecuali jika disebutkan sumbernya dan belum pernah diajukan pada institusi manapun, serta bukan karya jiplakan. Penulis bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya tanpa ada tekanan dan paksaan dari pihak manapun serta bersedia mendapatkan sanksi akademik apabila ternyata dikemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, 9 September 2015

Yang menyatakan,



**AFANDI ANGKOSO**  
**NIM : 100710101312**

## UCAPAN TERIMA KASIH

Syukur Alhamdulillah, segala Puja dan Puji syukur Penulis panjatkan kepada Allah S.W.T, Tuhan Yang Maha Pengasih Lagi Maha Penyayang atas segala Rahmat, Petunjuk, serta Hidayah yang telah diberikan, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul : ***Penguasaan Tanah Tanpa Alas Hak (Putusan Nomor 339/Pk.Pdt/2013)*** ; Penulisan skripsi ini merupakan tugas akhir sebagai syarat untuk menyelesaikan Program Studi Ilmu Hukum serta mencapai gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember.

Pada kesempatan ini mengucapkan terima kasih kepada pihak-pihak yang telah banyak membantu dan memberikan dukungan dalam penulisan skripsi ini, antara lain :

1. Bapak I Wayan Yasa, S.H, M.H., selaku pembimbing skripsi ;
2. Ibu Dr. Dyah Ochtorina Susanti S.H., M.Hum, sebagai pembantu pembimbing skripsi ;
3. Bapak Dr. Dominikus Rato, S.H., M.Si, selaku Ketua Panitia Penguji skripsi ;
4. Ibu Edi Wahjuni., S.H.M.Hum, selaku Sekretaris Panitia Penguji skripsi ;
5. Bapak Dr. Nurul Ghufron, S.H., M.H, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember ;
6. Bapak Bapak Mardi Handono, S.H., M.H., Bapak Iwan Rachmad S., S.H., M.H, selaku Pembantu Dekan II dan III Fakultas Hukum Universitas Jember ;
7. Bapak dan Ibu dosen, civitas akademika, serta seluruh karyawan Fakultas Hukum Universitas Jember atas segala ilmu dan pengetahuan yang diberikan ;
8. Orang tua, kekasihku, saudara-saudaraku, semua keluarga dan kerabat atas doa dan dukungan yang telah diberikan dengan setulus hati ;
9. Teman-teman seperjuangan di Fakultas Hukum angkatan tahun 2010, yang tak bisa aku sebutkan satu persatu yang telah memberikan dukungan dan bantuan baik moril dan spirituil ;
10. Semua pihak dan rekan-rekan yang tidak dapat disebutkan satu-persatu yang telah memberikan bantuannya dalam penyusunan skripsi ini.

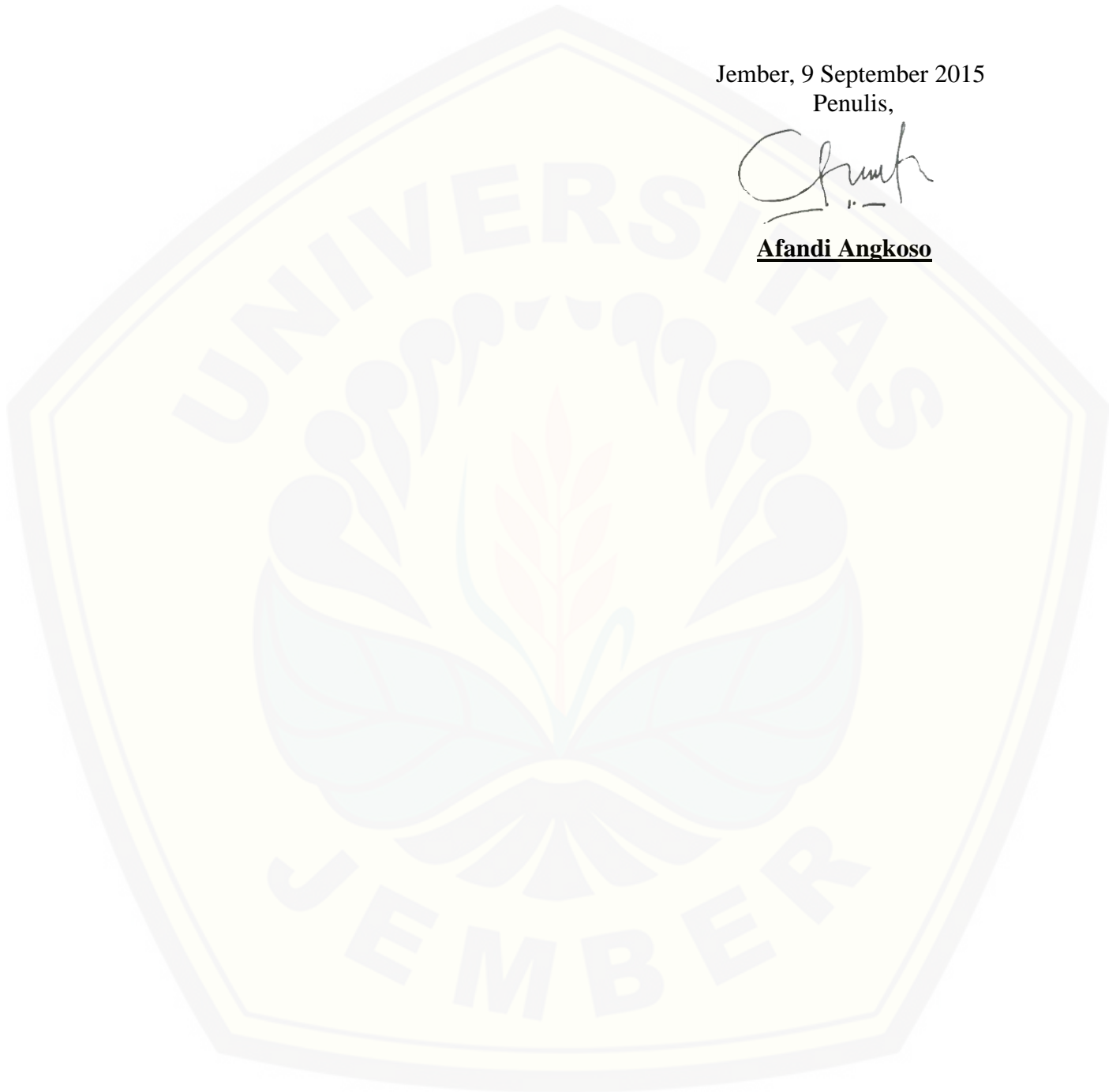
Demi kesempurnaan karya ilmiah ini, penulis berharap dan membuka ruang seluas-luasnya terhadap kritik dan saran dari semua pihak. Akhirnya penulis mengharapkan, mudah-mudahan skripsi ini minimal dapat menambah khasanah referensi serta bermanfaat bagi pembaca sekalian.

Jember, 9 September 2015

Penulis,



**Afandi Angkoso**



## RINGKASAN

Dalam perkembangan hukum acara perdata, di samping gugatan perdata konvensional itu, lahir pula gugatan perwakilan kelompok (*class action*). Gugatan perwakilan kelompok mengacu kepada suatu gugatan perwakilan oleh seseorang untuk kepentingan dirinya sendiri dan kepentingan kelompok dalam jumlah yang besar (*plaintiff class action*). Gugatan ini juga berlaku bagi suatu penerima gugatan secara perwakilan terhadap seseorang atau lebih yang ditunjuk untuk membela kepentingan diri sendiri dan kelompok dalam jumlah yang besar (*defendant class action*). Gugatan perwakilan kelompok merupakan prosedur beracara dalam suatu perkara perdata yang memberikan hak beracara terhadap satu orang atau lebih bertindak sebagai penggugat untuk memperjuangkan kepentingan para penggugat sendiri sekaligus mewakili kepentingan orang banyak yang mengalami kesamaan penderitaan atau kepentingan. Penggunaan gugatan perwakilan memiliki legitimasi sebagai gugatan yang melibatkan orang banyak yang mengalami penderitaan atau kerugian. Adanya gugatan perwakilan ini, maka persoalan ketidakpraktisan dan tidak efisiennya gugatan konvensional dapat diatasi. Lembaga gugatan perwakilan kelompok ini merupakan dimensi baru dalam hukum acara perdata Indonesia, namun baik dari segi konsep maupun implementasinya belum begitu jelas, dan masih menimbulkan sejumlah permasalahan.

Rumusan masalah yang akan dibahas adalah : (1) Apakah tujuan dilakukannya gugatan perwakilan secara kelompok terhadap Perbuatan Melawan Hukum ? (2) Apakah kriteria Perbuatan Melawan Hukum yang bisa diajukan gugatan secara kelompok dan (3) Bagaimanakah pemberian ganti rugi dalam perbuatan melawan hukum melalui gugatan perwakilan kelompok di Indonesia ? Tujuan umum penulisan ini adalah : untuk memenuhi syarat-syarat dan tugas guna mencapai gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember, menambah wawasan ilmu pengetahuan dalam bidang hukum khususnya hukum lingkup hukum perdata.

Tujuan khusus dalam penulisan adalah untuk memahami dan mengetahui : (1) tujuan dilakukannya gugatan perwakilan secara kelompok terhadap Perbuatan Melawan Hukum dan (2) kriteria Perbuatan Melawan Hukum yang bisa diajukan gugatan secara kelompok dan pemberian ganti rugi dalam perbuatan melawan hukum melalui gugatan perwakilan kelompok di Indonesia.

Metode penelitian dalam penulisan skripsi ini menggunakan tipe penelitian yuridis normatif, artinya permasalahan yang diangkat, dibahas dan diuraikan dalam penelitian ini difokuskan dengan menerapkan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif. Pendekatan masalah menggunakan pendekatan undang-undang, dengan bahan hukum yang terdiri dari bahan hukum primer, sekunder dan bahan non hukum. Analisa bahan penelitian dalam skripsi ini menggunakan analisis normatif kualitatif. Guna menarik kesimpulan dari hasil penelitian yang sudah terkumpul dipergunakan metode analisa bahan hukum deduktif.

Berdasarkan hasil penelitian diperoleh kesimpulan bahwa, Gugatan perwakilan kelompok merupakan prosedur beracara dalam suatu perkara perdata yang bertujuan untuk memberikan hak beracara terhadap satu orang atau lebih bertindak sebagai penggugat untuk memperjuangkan kepentingan para penggugat sendiri sekaligus mewakili kepentingan orang banyak yang mengalami kesamaan

penderitaan atau kepentingan. Penggunaan gugatan perwakilan memiliki legitimasi sebagai gugatan yang melibatkan orang banyak yang mengalami penderitaan atau kerugian. Adanya gugatan perwakilan ini, maka persoalan ketidak praktisan dan ketidak efisiennya gugatan konvensional dapat diatasi. Gugatan perwakilan kelompok melalui proses pengadilan, dapat diajukan oleh satu atau beberapa orang yang bertindak sebagai wakil kelompok, bertindak tidak hanya untuk dan atas nama mereka, tetapi untuk dan atas nama kelompok yang mereka wakili, tanpa memerlukan surat kuasa dari anggota kelompok. Kriteria perbuatan melawan hukum yang dapat diajukan gugatan secara kelompok, adalah : Perbuatan melawan hukum karena kesengajaan ; Perbuatan melawan hukum tanpa kesalahan (tanpa unsur kesengajaan maupun kelalaian) ; dan Perbuatan melawan hukum karena kelalaian. Gugatan perwakilan pada dasarnya adalah gugatan perdata, yakni gugatan perbuatan melawan hukum yang dikaitkan dengan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerduta). Penyelesaian ganti rugi dilakukan setelah pertanggungjawaban ada dalam pertimbangan putusan hakim. Pasal 9 PERMA Nomor 1 Tahun 2002 menentukan bahwa dalam hal gugatan ganti rugi dikabulkan, hakim memutuskan (1) jumlah ganti rugi secara rinci; (2) penentuan kelompok dan/atau sub kelompok yang berhak; (3) mekanisme pendistribusian ganti rugi; dan (4) langkah-langkah yang wajib ditempuh oleh kelompok dalam proses penetapan dan pendistribusian atau notifikasi

Saran yang dapat diberikan bahwa, Kepada Mahkamah Agung, agar tidak menimbulkan kerancuan hendaknya mengeluarkan penjelasan atas hal-hal yang belum atau tidak diatur dalam PERMA Nomor 1 Tahun 2002 tentang Acara Gugatan Perwakilan Kelompok. Kepada pengadilan, dalam masalah efektifitas dan efesiensinya gugatan perwakilan kelompok dalam penyelesaian sengketa di Pengadilan, perlu diusahakan tidak hanya terpaku pada empat faktor pendukung sistem penegakan hukum saja, dizaman modern ini efektif efisien tersebut senantiasa dikaitkan pula dengan masalah pelayanan secara keseluruhan baik dari tataran administrasi umum hingga administrasi yuridisnya sehingga mampu memberikan suatu keadaan yang berdayaguna oleh masyarakat dalam menggunakan lembaga perwakilan kelompok. Kepada pihak masyarakat yang mengajukan gugatan perwakilan kelompok, harus membuat perhitungan sematang-matang, atau tidak asal mengajukan gugatan perwakilan kelompok karena tanpa perhitungan yang matang dikhawatirkan gugatan tidak dapat diterima oleh hakim.

**DAFTAR ISI**

	Hal.
Halaman Sampul Depan.....	i
Halaman Sampul Dalam .....	ii
Halaman Motto .....	iii
Halaman Persembahan .....	iv
Halaman Persyaratan Gelar .....	v
Halaman Persetujuan .....	vi
Halaman Pengesahan .....	vii
Halaman Penetapan Panitia Penguji .....	viii
Halaman Pernyataan .....	ix
Halaman Ucapan Terima Kasih .....	x
Halaman Ringkasan .....	xii
Halaman Daftar Isi .....	xiv
Halaman Daftar Lampiran .....	xvi
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	3
1.3 Tujuan Penelitian .....	3
1.4 Metode Penelitian .....	4
1.4.1 Tipe Penelitian .....	5
1.4.2 Pendekatan Masalah .....	5
1.4.3 Bahan Hukum .....	6
1.4.4 Analisis Bahan Hukum .....	7
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....</b>	<b>11</b>
2.1 Perbuatan Melawan Hukum .....	11
2.1.1 Pengertian Perbuatan Melawan Hukum .....	11
2.1.2 Unsur-Unsur Perbuatan Melawan Hukum .....	13
2.1.3 Dasar Hukum Perbuatan Melawan Hukum .....	15
2.2 Gugatan dan Tanggung Gugat .....	17
2.2.1 Pengertian Gugatan .....	17

2.2.2	Prinsip Tanggung Gugat .....	19
2.3	Gugatan Perwakilan Kelompok ( <i>Class Action</i> ) .....	23
2.3.1	Pengertian Gugatan Perwakilan Kelompok ( <i>Class Action</i> ) .....	23
2.3.2	Syarat Gugatan Perwakilan Kelompok ( <i>Class Action</i> ) .....	24
<b>BAB III</b>	<b>PEMBAHASAN</b> .....	27
3.1	Tujuan Dilakukannya Gugatan Perwakilan Secara Kelompok Terhadap Perbuatan Melawan Hukum .....	27
3.2	Kriteria Perbuatan Melawan Hukum Yang Bisa Diajukan Gugatan Secara Kelompok .....	27
3.3	Pemberian Ganti Rugi dalam Perbuatan Melawan Hukum Melalui Gugatan Perwakilan Kelompok Di Indonesia .....	43
<b>BAB IV</b>	<b>PENUTUP</b> .....	51
4.1	Kesimpulan .....	51
4.2	Saran-saran .....	52
<b>DAFTAR BACAAN</b>		
<b>LAMPIRAN</b>		

**DAFTAR LAMPIRAN**

Putusan Peninjauan Kembali Nomor 339/PK.PDT/2013





## BAB I PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Salah satu aspek pembangunan di Indonesia adalah pembangunan di bidang hukum sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1 angka (3) Undang-Undang Dasar 1945 bahwa Negara Kesatuan Republik Indonesia adalah negara hukum. Negara Kesatuan Republik Indonesia merupakan negara hukum yang berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945, yang bertujuan untuk mewujudkan tata kehidupan berbangsa dan bernegara yang tertib, makmur dan berkeadilan. Perkembangan hukum selalu berkembang seiring dengan perkembangan masyarakat. Demikian pula permasalahan hukum juga ikut berkembang seiring dengan perkembangan permasalahan yang terjadi di masyarakat, salah satunya sengketa tanah. Pemilikan hak atas tanah perlu dibuktikan dengan bukti otentik atau bukti yang sah dalam bentuk sertifikat hak atas tanah, yang merupakan hal yang mutlak harus dipenuhi. Dewasa ini banyak masyarakat yang belum menyadari pentingnya kepemilikan tanah dengan sertifikat hak atas tanah, sehingga pembuktian sangat sulit dilakukan karena masih banyak yang dalam bentuk petok atau bukti kepemilikan hak atas tanah yang lama.

Pendaftaran hak atas tanah diselenggarakan oleh Kantor Pertanahan yang diberikan wewenang untuk pendaftaran semua tanah di wilayah Indonesia atas dasar ketentuan Pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa : Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional. Terkait hal tersebut, dikenal pula adanya bukti kepemilikan hak atas tanah yang lain disamping sertipikat hak atas tanah yang dapat diterima sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah, yaitu petok atau girik yang diterbitkan sebelum tahun 1960.<sup>1</sup>

Sengketa tanah merupakan persoalan yang bersifat klasik, selalu ada dimana-mana dimuka bumi dan secara kualitas maupun kuantitas selalu

---

<sup>1</sup>. Irawan Soerodjo, *Kepastian Hak atas Tanah di Indonesia*, (Surabaya : Arkola, 2002), hlm.1

mengalami peningkatan dikarenakan luas tanah yang tetap, sementara jumlah penduduk yang memerlukan tanah untuk memenuhi kebutuhannya terus bertambah. Persoalan-persoalan yang banyak dijumpai dalam masalah sertipikat tanah dewasa ini adalah adanya sertipikat hak atas tanah ganda atau sertipikat hak atas tanah atas nama orang yang tidak berhak, dan sebagainya sehingga diperlukan pembuktian hak atas tanah sebagai jaminan kepastian hukum. A.P. Parlindungan menyebutkan :

Tujuan pendaftaran tanah sebagaimana disebutkan dalam Undang Undang Pokok Agraria (UUPA) yaitu bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan dan bahwa sistem publikasinya adalah sistem negatif, tetapi yang mengandung unsur positif karena akan menghasilkan surat-surat bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Pendaftaran tanah juga tetap dilaksanakan melalui dua cara yaitu secara sistematis dan secara sporadis<sup>2</sup>

Sertipikat pada dasarnya merupakan alat bukti hak atas tanah yang dimiliki oleh seseorang. Pada ketentuan Pasal 19 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Pokok Pokok Agraria (UUPA) menyebutkan bahwa, akibat hukum dari pendaftaran tanah atau pendaftaran hak atas tanah itu adalah berupa diberikannya surat tanda bukti hak yang lazim disebut dengan sebutan sertipikat tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat terhadap pemegang hak atas tanah atas yang bersangkutan. Sertipikat tanah tersebut akan memberikan arti yang sangat besar dan peranan yang sangat penting bagi pemegang hak yang bersangkutan yang dapat berfungsi sebagai alat bukti atas tanah, baik apabila ada sengketa terhadap tanah yang bersangkutan. Hal tersebut menunjukkan bahwa penerbitan sertipikat mempunyai tujuan agar pemegang hak dapat dengan mudah membuktikan haknya, sehingga sertipikat merupakan alat pembuktian yang kuat.

Sebagaimana kasus yang dikaji dalam Putusan Nomor 339 PK/Pdt/2013 antara para pemohon peninjauan kembali : 1) Ny Ety Rasyid Palar, 2) Juliant Palar, 3) Victor Ronny Palar, 3) Irwany Troy Palar, 4) Irwan Troy Palar dan 5) Putri Astanti Palar yang dahulu merupakan termohon kasasi/tergugat/terbanding,

---

<sup>2</sup> Parlindungan. A.P, *Komentor Atas Undang Undang Pokok Agraria*, (Bandung, Mandar Maju, 2001), hlm.1

melawan Ny Lenny Christanto selaku termohon peninjauan kembali dahulu pemohon kasasi/penggugat/pembanding.

Pemohon peninjauan kembali dahulu adalah termohon kasasi/tergugat/terbanding telah mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap putusan Mahkamah Agung Nomor 174 K/Pdt/2011 tanggal 16 Mei 2012 yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam perkaranya melawan termohon peninjauan kembali dahulu pemohon kasasi/penggugat/pembanding, dengan posita gugatan sebagai berikut :

Bahwa penggugat memiliki sebidang tanah seluas 85 m<sup>2</sup> sesuai sertipikat hak milik Nomor 1020, Surat Ukur tanggal 20 September 1993 Nomor 1514/1993 yang penggugat peroleh melalui jual beli dengan Petrus Suyogo berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 22 Desember 1998 (dalam hal ini sebagai objek sengketa) yang terletak di Jalan Dr. Sam Ratulangi Kelurahan Honipupu Kecamatan Sirimau Kota Ambon. Pada saat terjadi kerusakan dan tragedi kemanusiaan di Maluku tahun 1999, penggugat berpindah dan berdiam di Jakarta sehingga bidang tanah sengketa tersebut berada di luar pengawasan penggugat. Bahwa tergugat telah mempergunakan atau memanfaatkan situasi tragedi kemanusiaan tersebut dengan menyerobot tanah milik penggugat tanpa hak dan tanpa setahu penggugat telah membangun bangunan semi permanen di atas tanah objek sengketa milik penggugat sebagai suatu perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi penggugat.

Bahwa atas penguasaan tanah tanpa hak terhadap objek sengketa tersebut tergugat juga menarik keuntungan atas bangunan yang dibangun tanpa hak dan izin penggugat selaku pemilik tanah (objek sengketa) dengan cara mengadakan perjanjian kontrak (sewa menyewa) bangunan dengan pihak ketiga (Pemilik Rumah Makan Ayah Utama) mulai tahun 2008 sampai dengan tahun 2010 sebesar Rp.148.000.000,- (seratus empat puluh delapan juta rupiah). Oleh karena tergugat telah menyerobot objek sengketa dan menarik keuntungan darinya dan telah menimbulkan kerugian bagi penggugat, sedangkan penggugat mempunyai bukti-bukti otentik tentang kepemilikan tanah (objek sengketa) tersebut, maka wajar apabila pengadilan memerintahkan tergugat dan sekalian

orang yang mendapatkan hak dari padanya untuk keluar meninggalkan objek sengketa dan menyerahkan dalam keadaan kosong kepada penggugat.

Pengadilan Negeri melalui Putusan Nomor 65/Pdt.G/2009/PN.AB tanggal 2 Desember 2009 melalui putusannya telah menolak keseluruhan gugatan penggugat karena kepemilikan tanah tanpa alas hak. Demikian halnya dengan putusan banding Pengadilan Tinggi Maluku Nomor 13/Pdt/2010/PT.MAL tanggal 24 Mei 2010 yang pada intinya menguatkan putusan pengadilan negeri tersebut. Selanjutnya pada putusan Mahkamah Agung Nomor 174 K/Pdt/2011 tanggal 16 Mei 2012 mengabulkan permohonan kasasi Ny Lenny Christanto yang menguatkan Putusan Nomor 65/Pdt.G/2009/PN.AB, dengan mengabulkan gugatan sebagian penggugat, diantaranya menyatakan bahwa Ny Lenny Christanto sebagai pemilik sah tanah sengketa tersebut, menyatakan tergugat bersalah melakukan perbuatan melawan hukum dan mewajibkan tergugat membayar ganti kerugian sebesar Rp.148.000.000,- (seratus empat puluh delapan juta rupiah).

Berdasarkan hasil putusan Mahkamah Agung tersebut, tergugat mengajukan permohonan upaya hukum Peninjauan Kembali (PK) yang menolak permohonan PK tersebut. Hal tersebut menarik untuk dikaji lebih jauh khususnya mengenai penguasaan tanah tanpa alas hak. Berdasarkan beberapa hal tersebut di atas, penulis tertarik untuk mengkaji dan mempelajari lebih dalam mengenai hal-hal yang dikemukakan di atas dan memformulasikannya dalam bentuk penelitian skripsi dengan judul : **Penguasaan Tanah Tanpa Alas Hak (Putusan Nomor 339/Pk.Pdt/2013)**.

## 1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka permasalahan yang akan dibahas adalah sebagai berikut :

1. Apakah kepemilikan tanah tanpa dasar hak yang sah dapat dibenarkan secara hukum ?
2. Apakah dasar pertimbangan hakim mengabulkan gugatan dalam Putusan Nomor 339/Pk.Pdt/2013 ?

### **1.3 Tujuan Penelitian**

Tujuan penelitian skripsi ini mempunyai 2 (dua) tujuan yang hendak dicapai, yaitu :

#### **1.3.1 Tujuan Umum**

- a. Melengkapi dan memenuhi tugas sebagai persyaratan pokok yang bersifat akademis guna meraih gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember.
- b. Salah satu sarana untuk mengembangkan ilmu dan pengetahuan hukum yang diperoleh dari perkuliahan yang bersifat teoritis dengan praktik yang terjadi dalam masyarakat.
- c. Menambah pengalaman dan memberikan sumbangan pemikiran yang berguna bagi kalangan umum, bagi para mahasiswa fakultas hukum dan almamater.

#### **1.3.2 Tujuan Khusus**

Selanjutnya, tujuan khusus yang hendak dicapai dari penulisan skripsi ini :

- a. Mengetahui, memahami, dan menganalisa kepemilikan tanah tanpa dasar hak yang sah menurut hukum.
- b. Mengetahui, memahami, dan menganalisa dasar pertimbangan hakim mengabulkan gugatan tersebut.

### **1.4 Metode Penelitian**

Guna menjaga suatu kebenaran ilmiah, maka dalam suatu penulisan harus mempergunakan metode penulisan yang tepat karena hal tersebut sangat diperlukan dan merupakan pedoman dalam rangka mengadakan analisis terhadap data hasil penelitian. Ciri dari karya ilmiah di bidang hukum adalah mengandung kesesuaian dan mengandung kebenaran yang dapat dipertanggungjawabkan. Metodologi pada hakikatnya berusaha untuk memberikan pedoman tentang tata cara seseorang ilmuwan untuk mempelajari, menganalisa dan memahami lingkungan-lingkungan yang dihadapinya. Penelitian adalah usaha yang dilakukan untuk menghimpun serta menemukan

hubungan-hubungan yang ada antara fakta-fakta yang diamati secara seksama.<sup>3</sup> Mengadakan suatu penelitian ilmiah mutlak menggunakan metode, karena dengan metode tersebut berarti penyelidikan yang berlangsung menurut suatu rencana tertentu. Menempuh suatu jalan tertentu untuk mencapai suatu tujuan, artinya peneliti tidak bekerja secara acak-acakan melainkan setiap langkah yang diambil harus jelas serta ada pembatasan-pembatasan tertentu untuk menghindari jalan yang menyesatkan dan tidak terkendalikan.<sup>4</sup> Berikut beberapa metode penelitian yang dipergunakan :

#### 1.4.1 Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang dipergunakan dalam penyusunan skripsi ini adalah Yuridis Normatif, artinya permasalahan yang diangkat, dibahas dan diuraikan dalam penelitian ini difokuskan dengan menerapkan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif. Tipe penelitian yuridis normatif dilakukan dengan mengkaji berbagai macam aturan hukum yang bersifat formal seperti Undang-Undang, literatur-literatur yang bersifat konsep teoritis yang kemudian dihubungkan dengan permasalahan yang menjadi pokok pembahasan.<sup>5</sup>

#### 1.4.2 Pendekatan Masalah

Pada suatu penelitian hukum terdapat beberapa macam pendekatan yang dengan pendekatan tersebut, penulis mendapat informasi dari berbagai aspek mengenai isu hukum yang diangkat dalam permasalahan untuk kemudian dicari jawabannya. Adapun dalam penyusunan skripsi ini, penulis menggunakan pendekatan yang meliputi 2 (dua) macam pendekatan, yaitu :

1. Pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*)

Pendekatan ini dilakukan dengan menelaah semua undang undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani. Hasil dari telaah tersebut merupakan suatu argumen untuk memecahkan isu

---

<sup>3</sup> Ronny Hanitijo Soemitro. *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*. (Jakarta: Rinneka Cipta, 1988), hal.10

<sup>4</sup> Johnny Ibrahim. *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif Edisi Revisi, Cetakan II*, (Malang: Banyumedia Publishing, 2006), hal.294

<sup>5</sup> Peter Mahmud Marzuki. *Penelitian Hukum*. (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010), hal.194

yang dihadapi<sup>6</sup> Dalam hal ini untuk mengkaji dasar yuridis dikabulkannya Putusan Nomor 339/PK.Pdt/2013 berikut akibat hukum atas kepemilikan tanah tanpa alas hak berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

## 2. Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*)

(*Conceptual Approach*) yaitu suatu metode pendekatan melalui ini dapat ditemukan dalam pandangan-pandangan sarjana ataupun doktrin-doktrin hukum.<sup>7</sup> Dalam hal ini untuk mengkaji akibat hukum atas kepemilikan tanah tanpa alas hak dari buku dan literatur terkait.

### 1.4.3 Bahan Hukum

Bahan hukum merupakan sarana dari suatu penulisan yang digunakan untuk memecahkan permasalahan yang ada sekaligus memberikan preskripsi mengenai apa yang seharusnya. Adapun bahan hukum yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah bahan hukum primer, dan bahan hukum sekunder, yaitu :

#### 1.4.3.1 Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang bersifat autoritatif artinya mempunyai otoritas. Bahan-bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim. Adapun yang termasuk dalam bahan hukum primer yang akan dipergunakan dalam mengkaji setiap permasalahan dalam penulisan skripsi ini adalah :

- a) Kitab Undang Undang Hukum Perdata BW (*Burgerlijk Wetboek*) ;
- b) Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan pokok UUPA
- c) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- d) Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor 339/PK.Pdt/2013

---

<sup>6</sup> Peter Mahmud Marzuki, 2010, *Ibid*, hal.93

<sup>7</sup> Peter Mahmud Marzuki, 2010, *Ibid*, hal.138

#### 1.4.3.2 Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah juga seluruh informasi tentang hukum yang berlaku atau yang pernah berlaku di suatu negeri. Keberadaan bahan-bahan hukum sekunder, secara formal tidak sebagai hukum positif.<sup>8</sup> Adapun yang termasuk dalam bahan-bahan hukum sekunder ini adalah buku-buku teks, laporan penelitian hukum, jurnal hukum yang memuat tulisan-tulisan kritik para ahli dan para akademisi terhadap berbagai produk hukum perundang-undangan dan putusan pengadilan, notulen-notulen seminar hukum, memori-memori yang memuat opini hukum, monograf-monograf, buletin-buletin atau terbitan lain yang memuat debat-debat dan hasil dengar pendapat di parlemen, deklarasi-deklarasi, dan situs-situs internet.

#### 1.4.3.3 Bahan Non Hukum

Bahan non hukum merupakan bahan penunjang dari bahan hukum primer dan sekunder, bahan non hukum dapat berupa, internet, ataupun laporan-laporan penelitian non hukum dan jurnal-jurnal non hukum sepanjang mempunyai relevansi dengan topik penulisan skripsi.<sup>9</sup>

#### 1.4.4 Analisis Bahan Hukum

Analisa bahan penelitian dalam skripsi ini menggunakan analisis normatif kualitatif, yaitu cara untuk memperoleh gambaran singkat suatu masalah yang tidak didasarkan atas angka-angka statistik melainkan didasarkan atas suatu peraturan perundang-undangan yang berlaku dan berkaitan dengan permasalahan yang dibahas. Selanjutnya ditarik kesimpulan dengan menggunakan metode deduktif yaitu menyimpulkan pembahasan dari hal-hal yang bersifat umum menuju ke hal-hal yang bersifat khusus. Hal tersebut dapat diartikan sebagai suatu pembahasan yang dimulai dari permasalahan yang bersifat umum menuju permasalahan yang bersifat khusus.

Cara yang dipergunakan untuk menarik kesimpulan dari hasil penelitian yang sudah terkumpul adalah metode analisa bahan hukum deduktif, yaitu suatu

---

<sup>8</sup> Soerjono Soekanto. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2006), hal.165

<sup>9</sup> Peter Mahmud Marzuki, 2010, *op.cit*, hal.164



metode penelitian berdasarkan konsep atau teori yang bersifat umum diaplikasikan untuk menjelaskan tentang seperangkat data, atau menunjukkan komparasi atau hubungan seperangkat data dengan seperangkat data yang lain dengan sistematis berdasarkan kumpulan bahan hukum yang diperoleh, ditambahkan pendapat para sarjana yang mempunyai hubungan dengan bahan kajian sebagai bahan komparatif. Langkah-langkah selanjutnya yang dipergunakan dalam melakukan suatu penelitian hukum, yaitu :

- a) Mengidentifikasi fakta hukum dan mengeliminir hal-hal yang tidak relevan untuk menetapkan isu hukum yang hendak dipecahkan ;
- b) Pengumpulan bahan-bahan hukum dan sekiranya dipandang mempunyai relevansi juga bahan-bahan non-hukum ;
- c) Melakukan telaah atas isu hukum yang diajukan berdasarkan bahan-bahan yang telah dikumpulkan
- d) Menarik kesimpulan dalam bentuk argumentasi yang menjawab isu hukum
- e) Memberikan preskripsi berdasarkan argumentasi yang telah dibangun di dalam kesimpulan.<sup>10</sup>

Langkah-langkah ini sesuai dengan karakter ilmu hukum sebagai ilmu yang bersifat preskriptif dan terapan. Ilmu hukum sebagai ilmu yang bersifat preskripsi, ilmu hukum mempelajari tujuan hukum, nilai-nilai keadilan, validitas aturan hukum, konsep-konsep hukum dan norma-norma hukum, sebagai ilmu terapan, ilmu hukum menerapkan standar prosedur, ketentuan-ketentuan, rambu-rambu dalam melaksanakan aturan hukum. Oleh karena itu, langkah-langkah tersebut dapat diterapkan baik terhadap penelitian untuk kebutuhan praktis maupun yang untuk kajian akademis.

---

<sup>10</sup> Peter Mahmud Marzuki, 2010, *op.cit*, hal.171

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### 2.1 Perbuatan Melawan Hukum

##### 2.1.1 Pengertian Perbuatan Melawan Hukum

Perbuatan melawan hukum dalam bahasa Belanda disebut dengan *onrechmatige daad* dan dalam bahasa Inggris disebut *tort*. Kata *tort* hanya berarti salah (*wrong*). Khusus dalam bidang hukum, kata *tort* itu sendiri berkembang sedemikian rupa sehingga berarti kesalahan perdata yang bukan berasal dari wanprestasi dalam suatu perjanjian kontrak. Jadi serupa dengan pengertian perbuatan melawan hukum disebut *onrechmatige daad* dalam sistem hukum Belanda atau di negara-negara Eropa Kontinental lainnya. Kata *tort* berasal dari kata latin *torquere* atau *tortus* dalam bahasa Perancis, seperti kata *wrong* berasal dari kata Perancis *wrung* yang berarti kesalahan atau kerugian (*injury*).<sup>11</sup>

Pada prinsipnya, tujuan dibentuknya suatu sistem hukum yang kemudian dikenal dengan perbuatan melawan hukum ini adalah untuk dapat mencapai seperti apa yang dikatakan dalam pribahasa bahasa Latin, yaitu *juris praecepta sunt luxec, honestevivere, alterum non laedere, suum cuique tribuere* (semboyan hukum adalah hidup secara jujur, tidak merugikan orang lain, dan memberikan orang lain haknya). *Onrechtmatigedaad* (perbuatan melawan hukum).<sup>12</sup>

Soebekti dan Tjitrosudibio menyebutkan bahwa :

Tiap perbuatan melawan hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut. Para pihak yang melakukan perbuatan hukum itu disebut sebagai subjek hukum

---

<sup>11</sup>. Rachmat Setiawan, *Tinjauan Elementer Perbuatan Melawan Hukum*, (Bandung : Alumni, 1982), hlm. 15

<sup>12</sup>. <http://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt5142a15699512/perbuatan-melawan-hukum-dalam-hukum-perdata-dan-hukum-pidana>, diakses tanggal 18 Sdeptember 2014

yaitu bisa manusia sebagai subjek hukum dan juga badan hukum sebagai subjek hukum.<sup>13</sup>

Semula, banyak pihak meragukan, apakah perbuatan melawan hukum memang merupakan suatu bidang hukum tersendiri atau hanya merupakan keranjang sampah, yakni merupakan kumpulan pengertian-pengertian hukum yang berserak-serakan dan tidak masuk ke salah satu bidang hukum yang sudah ada, yang berkenaan dengan kesalahan dalam bidang hukum perdata. Baru pada pertengahan abad ke 19 perbuatan melawan hukum, mulai diperhitungkan sebagai suatu bidang hukum tersendiri, baik di negara-negara Eropa Kontinental, misalnya di Belanda dengan istilah *Onrechmatige Daad*, ataupun di negara-negara Anglo Saxon, yang dikenal dengan istilah *tort*. Perbuatan Melawan Hukum diatur dalam Pasal 1365 sampai Pasal 1380 KUH Perdata. Pasal 1365 menyatakan, bahwa setiap perbuatan yang melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain menyebabkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian mengganti kerugian tersebut. Perbuatan melawan hukum dalam KUH Perdata berasal dari Code Napoleon.<sup>14</sup>

Beberapa defenisi lain yang pernah diberikan terhadap perbuatan melawan hukum adalah sebagai berikut :<sup>15</sup>

- a) Tidak memenuhi sesuatu yang menjadi kewajiban sendiri selain dari kewajiban kontraktual atau kewajiban *quasi contractual* yang menerbitkan hak untuk mengganti rugi.
- b) Suatu perbuatan atau tidak berbuat sesuatu yang mengakibatkan timbulnya kerugian bagi orang lain tanpa sebelumnya ada suatu hubungan hukum, kewajiban mana ditujukan terhadap setiap orang pada umumnya dan dengan tidak memenuhi kewajibannya tersebut dapat diminta suatu ganti rugi.
- c) Tidak memenuhi suatu kewajiban yang dibebankan oleh hukum, kewajiban mana ditujukan terhadap setiap orang pada umumnya dan dengan tidak memenuhi kewajibannya tersebut dapat diminta suatu ganti rugi.

---

<sup>13</sup>. R. Subekti dan R. Tjitrisudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1992, hlm 34

<sup>14</sup>. <http://sciencebooth.com/2013/05/27/pengertian-dan-unsur-unsur-perbuatan-melawan-hukum/> diakses tanggal 20 September 2014

<sup>15</sup>. Charles Dulles Marpaung, *Pemahaman Mendengar Atas Usaha Leasing*, (Integritas Press, Jakarta, 1985), hlm.72

- d) Suatu kesalahan perdata terhadap mana suatu ganti kerugian dapat dituntut yang bukan merupakan wanprestasi terhadap kontrak, atau wanprestasi atas kewajiban *trust*, ataupun wanprestasi terhadap kewajiban *equity* lainnya.
- e) Suatu kerugian yang tidak disebabkan oleh wanprestasi terhadap kontrak, atau lebih tepatnya, merupakan suatu perbuatan yang merugikan hak-hak orang yang diciptakan oleh hukum yang tidak tertib dari hubungan kontraktual
- f) Suatu perbuatan atau tidak berbuat sesuatu yang secara bertentangan dengan hukum melanggar hak orang lain yang diciptakan oleh hukum, dan karenanya suatu ganti rugi dapat dituntut oleh pihak yang dirugikan.

Perbuatan Melawan Hukum dalam Ketentuan Hukum Perdata disebutkan dalam sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1365 KUH Perdata tersebut di atas, memberikan makna perbuatan melawan hukum sebagai suatu perbuatan yang melawan hukum yang dilakukan oleh seseorang karena kesalahannya sehingga menimbulkan akibat yang merugikan pihak lain.

### 2.3.2 Unsur-Unsur Perbuatan Melawan Hukum

Agar suatu perbuatan dapat dikategorikan sebagai suatu perbuatan melawan hukum, maka harus dapat memenuhi unsur-unsur perbuatan antara lain adanya suatu perbuatan, perbuatan tersebut melawan hukum, adanya kerugian bagi korban, dan adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian : <sup>16</sup>

1. Adanya suatu perbuatan. Suatu perbuatan melawan hukum diawali oleh suatu perbuatan dari si pelakunya. Perbuatan disini meliputi perbuatan aktif (berbuat sesuatu) maupun pasif (tidak berbuat sesuatu), padahal secara hukum orang tersebut diwajibkan untuk patuh terhadap perintah undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan (*public order and morals*).
2. Perbuatan tersebut melawan hukum. Manakala pelaku tidak melaksanakan apa yang diwajibkan oleh undang-undang, ketertiban umum dan atau kesusilaan, maka perbuatan pelaku dalam hal ini dianggap telah melanggar hukum, sehingga mempunyai konsekwensi tersendiri yang dapat dituntut oleh pihak lain yang merasa dirugikan.
3. Adanya kerugian bagi korban. Yang dimaksud dengan kerugian, terdiri dari kerugian materil dan kerugian immateril. Akibat suatu perbuatan melawan hukum harus timbul adanya kerugian di pihak

---

<sup>16</sup>. Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, (Bandung, Citra Aditya Bakti, 1990), hlm.81

korban, sehingga membuktikan adanya suatu perbuatan yang melanggar hukum secara luas.

4. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian. Hubungan kausal merupakan salah satu ciri pokok dari adanya suatu perbuatan melawan hukum. Perbuatan melawan hukum dalam hal ini harus dilihat secara materiil. Dikatakan materiil karena sifat perbuatan melawan hukum dalam hal ini harus dilihat sebagai suatu kesatuan tentang akibat yang ditimbulkan olehnya terhadap diri pihak korban. Untuk hubungan sebab akibat ada 2 (dua) macam teori, yaitu teori hubungan faktual dan teori penyebab kira-kira. Hubungan sebab akibat (*causation in fact*) hanyalah merupakan masalah fakta atau apa yang secara faktual telah terjadi. Sedangkan teori penyebab kira-kira adalah lebih menekankan pada apa yang menyebabkan timbulnya kerugian terhadap korban, apakah perbuatan pelaku atau perbuatan lain yang justru bukan dikarenakan bukan suatu perbuatan melawan hukum. Namun dengan adanya suatu kerugian, maka yang perlu dibuktikan adalah hubungan antara perbuatan melawan hukum dengan kerugian yang ditimbulkan.

Dilihat dari sejarahnya maka pandangan-pandangan mengenai perbuatan melawan hukum selalu mengalami perubahan dan perkembangan. Menurut Rachmat Setiawan, perbuatan melawan hukum dapat dibedakan menjadi 2 interpretasi, yaitu :

Interpretasi sempit atau lebih dikenal dengan ajaran *legisme* dan interpretasi luas. Menurut ajaran *Legisme* (abad 19), suatu perbuatan melawan hukum diartikan sebagai berbuat atau tidak berbuat yang bertentangan dengan kewajiban hukum dari si pembuat atau melanggar hak orang lain. Sehingga menurut ajaran *Legistis* suatu perbuatan melawan hukum harus memenuhi salah satu unsur yaitu : melanggar hak orang lain bertentangan dengan kewajiban hukum si pembuat yang telah diatur dalam undang-undang.<sup>17</sup>

Ajaran *Legistis* lebih menitik beratkan bahwa tidak semua perbuatan yang menimbulkan kerugian dapat dituntut ganti rugi melainkan hanya terhadap perbuatan melawan hukum saja yang dapat memberikan dasar untuk menuntut ganti rugi. Pandangan tersebut kemudian lebih dikenal sebagai pandangan sempit. Ajaran *Legistis* tersebut mendapat tantangan dari beberapa sarjana diantaranya adalah Molengraaf dalam Rachmat Setiawan menurut pandangan

---

<sup>17</sup>. Rachmat Setiawan, 1982, *loc,cit*, hlm.27

beliau, yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum tidak hanya terpaku pada melanggar undang-undang semata, tetapi juga jika perbuatan tersebut melanggar kaedah-kaedah kesusilaan dan kepatutan.<sup>18</sup> Pada tahun 1919, Hoge Raad merumuskan pandangan luas mengenai perbuatan melawan hukum. Pada rumusannya, Hoge Raad mempergunakan rumusan yang terdapat dalam rancangan *Heemskerk* yang mana yang dimaksud perbuatan melawan hukum tidak sama dengan melawan undang-undang tetapi perbuatan melawan hukum harus diartikan sebagai “berbuat” atau “tidak berbuat” yang memperkosa hak orang lain atau bertentangan dengan kewajiban hukum si pembuat atau bertentangan dengan asas kesusilaan dan kepatuhan dalam masyarakat, baik terhadap diri atau benda orang lain.<sup>19</sup>

Rumusan tersebut dituangkan dalam “*Standart Arrest*” 31 Januari 1919 dalam perkara Cohen dan Lindenbaum : “.... Penafsiran tersebut tidak beralasan karena melawan hukum tidak sama dengan melawan undang-undang. Menurut Hoge Raad perbuatan melawan hukum harus diartikan sebagai “berbuat” atau “tidak berbuat” yang memperkosa hak orang lain atau bertentangan dengan kewajiban hukum si pembuat atau kesusilaan atau kepatuhan dalam masyarakat, baik terhadap diri atau benda orang lain.”

Perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) diatur dalam ketentuan Pasal 1365 sampai dengan Pasal 1380 KUH Perdata. Substansi dari perbuatan melawan hukum adalah sebagai berikut :

- a) Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau
- b) Melanggar hak subyektif orang lain, atau
- c) Melanggar kaidah tata susila (*goede zeden*), atau
- d) Bertentangan dengan azas “kepatutan”, ketelitian serta sikap hati-hati dalam pergaulan hidup masyarakat.<sup>20</sup>

Berdasar pertimbangan tersebut di atas, unsur-unsur yang terdapat dalam muatan Pasal 1365 KUH Perdata itu sendiri yang merupakan syarat yang harus dipenuhi dalam halnya perbuatan melawan hukum, yaitu :

- a) Adanya tindakan yang melawan hukum;

---

<sup>18</sup>. Rachmat Setiawan, 1982, *loc.cit.*

<sup>19</sup>. Rachmat Setiawan, 1982, *loc.cit.*

<sup>20</sup>. Rachmat Setiawan, 1982, *loc.cit.*

- b) Ada kesalahan pada pihak yang melakukan; dan
- c) Ada kerugian yang diderita.<sup>21</sup>

Tiap perbuatan melanggar hukum yang menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan pembuat yang bersalah untuk mengganti kerugian (Pasal 1365 KUHPerdara). Secara prinsip, pelaku Perbuatan Melawan Hukum telah melakukan perbuatan yang mengakibatkan yang bersangkutan wajib mengganti kerugian (moril dan materil) terhadap pihak-pihak yang telah dirugikan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata. Molengraaf menyatakan bahwa perbuatan melawan hukum tidak saja melanggar undang-undang tetapi juga kaidah kesusilaan dan kepatutan. Perbuatan melawan hukum harus dilihat dan diartikan sebagai berbuat atau tidak berbuat yang bertentangan dengan :

- a) Hak subjektif orang lain ;
- b) Kewajiban hukum pelaku ;
- c) Kaidah kesusilaan ;
- d) Kepatutan dalam masyarakat.<sup>22</sup>

Berbicara tentang perbuatan melawan hukum tentunya akan dihadapkan pada hal menentukan apakah suatu perbuatan itu merupakan perbuatan melawan hukum atau wanprestasi. Hal ini terjadi karena mungkin saja hal yang dapat dinilai sebagai perbuatan melawan hukum ternyata hanya merupakan wanprestasi semata. Perbuatan melawan hukum dapat mengakibatkan perjanjian yang dibuat batal demi hukum karena perbuatan itu bertentangan dengan hukum pada umumnya. Satu hal yang perlu diingat adalah penggunaan terminologi perbuatan melawan hukum lebih luas dari pada wanprestasi karena penggunaannya terbatas pada perjanjian perdata. Terminologi Perbuatan Melawan Hukum diterapkan pula dalam hukum pidana.

### 2.3.3 Dasar Hukum Perbuatan Melawan Hukum

Akibat perbuatan melawan hukum diatur pada Pasal 1365 sampai dengan 1367 KUH Perdata. Menurut Pasal 1365 KUHPerdara dikutip bunyinya : Tiap

---

<sup>21</sup>. Rachmat Setiawan, 1982, *loc,cit*.

<sup>22</sup>. Setiawan, *Empat Kriteria Perbuatan Melawan Hukum dan Perkembangannya Dalam Yurisprudensi*, Varia Peradilan No.16 Tahun II (Januari 1987) hlm.176

perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian. Pasal 1366 KUHPerdara, menyebutkan : Setiap orang bertanggung-jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena kelalaian atau kurang hati-hatinya. Lebih lanjut, Pasal 1367 KUH Perdata, menyebutkan : Seorang tidak saja bertanggung-jawab untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya sendiri, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya, atau disebabkan oleh orang-orang yang berada di bawah pengawasannya dan seterusnya.

Mencermati perumusan ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata, secara limitatif menganut asas hukum bahwa penggantian kerugian dalam hal terjadinya suatu perbuatan melawan hukum bersifat wajib. Bahkan, dalam berbagai kasus yang mengemuka di pengadilan, hakim seringkali secara *ex-officio* (karena jabatan) menetapkan penggantian kerugian meskipun pihak korban tidak menuntut kerugian yang dimaksudkan. Secara teoritis penggantian kerugian sebagai akibat dari suatu perbuatan melawan hukum diklasifikasikan ke dalam dua bagian, yaitu :

Kerugian yang bersifat actual (*actual loss*) dan kerugian yang akan datang. Dikatakan kerugian yang bersifat actual adalah kerugian yang mudah dilihat secara nyata atau fisik, baik yang bersifat materiil dan immateriil. Kerugian ini didasarkan pada hal-hal kongkrit yang timbul sebagai akibat adanya perbuatan melawan hukum dari pelaku. Sedangkan kerugian yang bersifat dimasa mendatang adalah kerugian-kerugian yang dapat diperkirakan akan timbul dimasa mendatang akibat adanya perbuatan melawan hukum dari pihak pelaku.<sup>23</sup>

Penggantian kerugian sebagai akibat dari adanya perbuatan melawan hukum, sebagaimana telah disinggung diatas, dapat berupa penggantian kerugian materiil dan immateriil. Lazimnya, dalam praktek penggantian kerugian dihitung dengan uang, atau disetarakan dengan uang disamping adanya tuntutan penggantian benda atau barang-barang yang dianggap telah mengalami

---

<sup>23</sup>. Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan Persetujuan Tertentu*, Sumur, Bandung, 1979, hal.90



kerusakan/perampasan sebagai akibat adanya perbuatan melawan hukum pelaku.<sup>24</sup> Kerugian ini seperti pengajuan tuntutan pemulihan nama baik melalui pengumuman di media cetak dan atau elektronik terhadap pelaku. Ganti kerugian dimasa mendatang ini haruslah didasarkan pula pada kerugian yang sejatinya dapat dibayangkan dimasa mendatang dan akan terjadi secara nyata. Suatu pelanggaran terhadap hak subjektif orang lain merupakan perbuatan melawan hukum apabila perbuatan tersebut secara langsung melanggar hak subjektif orang lain, serta disyaratkan adanya pelanggaran terhadap tingkah laku, berdasarkan hukum tertulis dan tidak tertulis yang seharusnya tidak dilanggar oleh pelaku dan tidak ada alasan pembenar menurut hukum. Dinamakan perbuatan melawan hukum apabila perbuatan itu bertentangan dengan hukum pada umumnya. Kerugian yang ditimbulkan itu harus disebabkan karena perbuatan yang melawan hukum itu; antara lain kerugian-kerugian dan perbuatan itu harus ada hubungannya yang langsung; kerugian itu disebabkan karena kesalahan pembuat.

## **2.2 Hak Atas Tanah**

### **2.2.1 Pengertian Hak Atas Tanah**

Pasal 4 ayat (1) Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 mengenai UUPA mengartikan tanah sebagai permukaan bumi, dengan demikian hak atas tanah adalah hak atas permukaan bumi (yang disebut tanah). Selanjutnya ayat (2) menegaskan bahwa meskipun secara kepemilikan hak atas tanah itu hanya atas permukaan bumi saja, penggunaannya selain atas tanah itu sendiri, juga atas permukaan bumi, air dan ruang angkasa di atasnya. Terkait demikian, maka yang dipunyai dengan hak atas tanah adalah tanahnya, dalam arti sebagian tertentu dari permukaan bumi. wewenang menggunakan yang bersumber pada hak tersebut diperluas sehingga meliputi juga penggunaan sebagian tubuh bumi yang ada di bawah tanah dan air serta ruang yang ada di atasnya. Tubuh bumi dan air serta ruang yang dimaksud itu bukan milik pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, karena hanya diperbolehkan menggunakannya ; dan itupun

---

<sup>24</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, hal.45

ada batasnya seperti yang dinyatakan dalam pasal 4 ayat (2) dengan kata-kata ; sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu, dalam batas-batasnya menurut Undang Undang ini UUPA dan peraturan-peraturan lainnya yang lebih tinggi.

Jean Jacques Rosseau telah menempatkan persoalan pemilikan tanah rakyat sebagai bagian dari kontrak sosial (*Social Contract*), bahwa :

Untuk menentukan hak atas sebidang tanah penting dipertimbangkan siapa yang menghuni pertama kalinya. Secara hukum kedudukan penghuni pertama diakui sebagai pemilikanya bilamana memenuhi persyaratan. Pertama, tidak ada seorangpun yang menempati tanah tersebut sebelumnya. Kedua, tanah itu dikuasai hanya sekedar untuk memenuhi kebutuhan bukan komoditi. Ketiga, proses pemilikan tidak ditentukan oleh sekedar upacara ritual, melainkan terdapat bukti atas pemilikan yang wajib dihormati oleh orang lain.<sup>25</sup>

Tanah merupakan permukaan bumi, sehingga hak atas tanah itu adalah hak untuk mempergunakan tanahnya saja, sedangkan benda-benda lain di dalam tanah misalnya bahan-bahan mineral minyak dan lainnya tidak termasuk. Terkait demikian, yang memiliki hubungan dengan tanah adalah manusia secara alamiah yaitu perseorangan, keluarga, masyarakat kesemuanya mempunyai kedudukan yang seimbang mengingat sifat penggunaan tanah kan juga bermuara pada kepentingan atau kepuasan manusia perseorangan; sedangkan kumpulan dari keseluruhan pemilikan tersebut disebut sebagai milik bangsa.

Pada saat diberikannya hak atas tanah, maka antara orang atau badan hukum akan terjalin suatu hubungan hukum. Adanya hubungan hukum tersebut, dapat dilakukan perbuatan hukum oleh yang mempunyai hak itu terhadap tanah kepada pihak lain, seperti jual beli, tukar menukar, dan lain sebagainya. Seseorang atau badan hukum yang mempunyai sesuatu hak atas tanah oleh UUPA dibebani kewajiban untuk mengerjakan atau mengusahakan sendiri secara aktif serta wajib pula untuk memelihara, termasuk menambah kesuburan dan mencegah kerusakan tanah tersebut. UUPA menghendaki agar supaya hak atas tanah yang dimiliki oleh seseorang atau badan hukum tidak boleh dipergunakan secara semata-mata untuk kepentingan pribadi dengan sewenang-

---

<sup>25</sup> Parlindungan. A.P, *loc.cit*, hlm.27

wenang tanpa menghiraukan kepentingan masyarakat ataupun dengan menelantarkan tanah tersebut sehingga tidak ada manfaatnya, yang mana kedua hal tersebut dapat merugikan masyarakat.

Warga Negara Indonesia dapat mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan tanah, dengan kata lain yang dapat mempunyai hak atas tanah secara penuh dan luas (semua macam hak), baik laki-laki maupun perempuan yaitu untuk mendapat manfaat dan hasilnya baik bagi dirinya sendiri maupun keluarganya. Demikian halnya yang bukan Warga Negara Indonesia atau badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia sangat dibatasi sekali, hanyalah hak pakai dan hak sewa saja. Mengenai badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia dapat mempunyai semua macam hak atas tanah kecuali hak milik terbatas pada badan-badan hukum yang ditetapkan oleh Pemerintah dengan peraturan perundangan saja. Tujuan pengaturan tersebut supaya tidak merugikan kepentingan-kepentingan umum, maka luas hak atas yang dapat dimiliki dan dikuasai oleh seseorang atau badan hukum dibatasi. Tidak diperkenankan melebihi suatu batas maksimum tertentu, yang diatur dengan Undang Undang Nomor 56 Prp Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian.

Selanjutnya menurut Soedikno Mertokusumo :

Hak atas tanah adalah hak yang memberikan wewenang kepada yang empunya hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihaki. Perkataan menggunakan pada hak atas tanah mengandung arti bahwa pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang menggunakan tanah untuk kepentingan mendirikan bangunan, sedangkan perkataan mengambil manfaat pada hak atas tanah mengandung pengertian bahwa pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang menggunakan tanah selain untuk kepentingan mendirikan bangunan, misalnya untuk pertanian, perikanan, peternakan, atau perkebunan. Hierarki hak atas tanah menurut hukum agraria nasional terdiri atas beberapa hak, yaitu : (1) Hak bangsa Indonesia atas tanah (2) Hak menguasai negara atas tanah (3) Hak ulayat masyarakat hukum adat dan Hak-hak perseorangan.<sup>26</sup>

---

<sup>26</sup>. Soedikno Mertokusumo, *Hukum dan Politik Agraria*, (Jakarta : Uniersitas Terbuka, Karunika, 1998), hal.12

UUPA selain merupakan politik hukum pertanahan yang baru bagi bangsa Indonesia juga merupakan suatu titik tolak perombakan struktur hukum pertanahan yang baru bagi bangsa Indonesia yang juga merupakan suatu titik tolak perombakan struktur pertanahan yang disebut dengan *Land Reform* di Indonesia. Lahirnya Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 mengenai UUPA sebagai implementasi dari ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang Undang Dasar Tahun 1945, maka tercipta unifikasi dalam bidang hukum agraria di Indonesia dan menghapuskan dualisme hukum yang terdapat di masa kolonial dimana peraturan yang berlaku didasarkan pada hukum adat dan hukum barat.

Sejalan dengan hal tersebut, dikembangkan pula adanya istilah *agrarian reform* yang mencakup *land reform*, *water reform*, dan *air reform*. Pada dasarnya istilah *agrarian reform* lebih luas dari pada istilah *land reform*. *Land reform* hanyalah sebagian dari *agrarian reform* walaupun merupakan bagian yang terpenting.<sup>27</sup>

Pada ketentuan Pasal 1 ayat (2) Undang Undang Pokok Agraria disebutkan bahwa : Seluruh bumi, air, ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dalam wilayah Republik Indonesia sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional. Berdasarkan ketentuan tersebut dikembangkan pengertian agraria dalam arti yang luas yang mencakup bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya.

### 2.2.2 Hak Milik Atas Tanah

Berdasarkan Pasal 4 ayat (1) UUPA diatur, bahwa atas dasar hak menguasai dari negara itu, ditetapkan macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum. Selanjutnya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah tersebut diatur dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA, macam-macam hak atas tanah yang dapat diberikan kepada orang atau badan hukum tersebut adalah :

- a) Hak milik,

---

<sup>27</sup>. Eddy Ruchiyat, *Politik Pertanahan Nasional Sampai Orde Reformasi*, (Bandung : Alumni, 2004), hlm.18

- b) Hak guna usaha,
- c) Hak guna bangunan,
- d) Hak pakai,
- e) Hak sewa,
- f) Hak membuka tanah,
- g) Hak memungut-hasil-hutan,
- h) Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.

Macam-macam hak tersebut di atas termasuk hak perdata (*privat rechtelijke*) dan merupakan hak kebendaan yang boleh dipindahtangankan dan dibebani dengan hak tanggungan. Berikut ini beberapa pengertian dari beberapa macam hak atas tanah sebagaimana disebutkan dalam ketentuan Pasal 16 ayat (1) jo. Pasal 53 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Pokok Agraria :

Hak Milik, dalam ketentuan Pasal 20 UUPA hak milik adalah :

Hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat bahwa hak itu mempunyai fungsi sosial. Hak Milik dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia, badan hukum seperti perseroan. Perusahaan swasta, maupun perusahaan milik negara tidak dapat memiliki tanah dengan hak milik. Pengecualian terhadap badan-badan hukum ini ditentukan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 yang pada umumnya hanyalah badan hukum seperti bank-bank milik pemerintah, koperasi, dan badan-badan sosial keagamaan.

Hak Guna Bangunan, Dalam ketentuan Pasal 35 ayat (1) dan (2) UUPA disebutkan bahwa :

Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun yang bila diperlukan dapat diperpanjang lagi 20 tahun. Selanjutnya dalam ketentuan Pasal 19 Peraturan Pemerintah No.40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah disebutkan bahwa yang dapat menjadi pemegang Hak Guna Bangunan adalah : (a) Warga Negara Indonesia; dan (b) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Pemegang Hak Guna Bangunan yang tidak lagi memenuhi syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 dalam jangka waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak atas tanah tersebut kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Apabila dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud haknya tidak dilepaskan atau dialihkan, hak tersebut hapus karena hukum.

Dalam ketentuan Pasal 21 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 disebutkan bahwa Tanah yang diberikan dengan Hak Guna Bangunan adalah :

(a) tanah negara, (b) tanah hak pengelolaan dan (c) tanah hak milik. Hak Guna Bangunan atas tanah Negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk. Selanjutnya Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang Hak Pengelolaan. Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik terjadi dengan pemberian oleh pemegang Hak Milik dengan akta yang dibuat oleh pejabat Pembuat Akta Tanah.

Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal diberikan untuk jangka waktu paling lama tiga puluh tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama dua puluh tahun. Sesudah jangka waktu Hak Guna Bangunan dan perpanjangannya sebagaimana dimaksud berakhir, kepada bekas pemegang hak dapat diberikan pembaharuan Hak Guna Bangunan di atas tanah yang sama. Hak Guna Usaha, adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara dalam jangka waktu paling lama 25 atau 35 tahun, bila diperlukan masih dapat diperpanjang lagi dengan 25 tahun, guna perusahaan pertanian, perikanan, atau peternakan, luasnya paling sedikit 5 hektar (Pasal 28 ayat 1 dan 2 serta Pasal 29 UUPA).

Hak Guna Usaha hanya dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia dan Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Dalam ketentuan Pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 disebutkan bahwa : Luas minimum tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Usaha adalah lima hektar, Luas maksimum tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Usaha kepada perorangan adalah dua puluh lima hektar dan Luas maksimum tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Usaha kepada

badan hukum ditetapkan oleh Menteri dengan memperhatikan pertimbangan dari pejabat yang berwenang dibidang usaha yang bersangkutan, dengan mengingat luas yang diperlukan untuk pelaksanaan suatu satuan usaha yang paling berdayaguna di bidang yang bersangkutan. Hak Guna Usaha dapat diperpanjang atas permohonan pemegang hak, jika memenuhi syarat :

- 1) Tanah masih diusahakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak tersebut ;
- 2) Syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak ; dan
- 3) Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak.

Dalam ketentuan Pasal 9 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah disebutkan bahwa Hak Guna Usaha dapat diperbaharui atas permohonan pemegang hak, jika memenuhi syarat :

- 1) Tanahnya masih diusahakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak tersebut
- 2) Syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak, dan
- 3) Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak.

Hak Pakai, dalam ketentuan Pasal 41 UUPA disebutkan tentang hak pakai, yaitu hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian

## **1.5 Sertipikat Hak Atas Tanah**

### **2.3.1 Pengertian Sertipikat Hak Atas Tanah**

Pada dasarnya sertipikat merupakan salah satu tanda bukti hak, sebagaimana disebutkan dalam ketentuan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyatakan, bahwa : Sertipikat 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 di dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan. Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam ketentuan 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 (Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 1 angka 20 jo Pasal 19 ayat (2) huruf c). Selanjutnya menurut pendapat Herman Hermit bahwa :

Berdasarkan uraian tersebut, sertipikat merupakan akibat hukum didaftarkannya surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Sertipikat tanah merupakan salinan buku tanah dan salinan surat ukur yang kemudian dijilid menjadi satu dan diberi sampul yang bentuknya ditetapkan dengan peraturan perundang-undangan.<sup>28</sup>

Sertipikat tanah yang diberikan tersebut adalah akibat dari adanya perbuatan hukum pendaftaran hak atas tanah sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 19 ayat (1) jo Pasal 23, Pasal 32 dan Pasal 38 UUPA, yang selanjutnya diterbitkan sertipikat tanah oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat. Penerbitan sertifikat pada dasarnya mempunyai tujuan agar pemegang hak dapat dengan mudah untuk membuktikan hak yang dimilikinya. Terkait itu, sertipikat merupakan alat pembuktian yang kuat sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 19 UUPA. Terkait hal ini, keberadaan sertipikat kepemilikan hak atas tanah pada dasarnya sebagai alat pembuktian hak atas tanah sebagai dasar penerbitan sertipikat oleh Kantor Pertanahan.

### 2.3.2 Fungsi Sertipikat

Sertipikat merupakan Alat pembuktian seseorang yang mempunyai hak atas tanah. Pada ketentuan Pasal 19 ayat (1) dan (2) UUPA menyebutkan bahwa: Akibat hukum dari pendaftaran tanah atau pendaftaran hak atas tanah itu adalah berupa diberikannya surat tanda bukti hak yang lazim disebut dengan sebutan

---

<sup>28</sup>. Herman Hermit, *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara dan Tanah Pemda*, (Bandung, Mandar Maju, 2004), hal.11



sertipikat tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat terhadap pemegang hak atas tanah atas yang bersangkutan tersebut.

Sertipikat tanah tersebut akan memberikan arti yang sangat besar dan peranan yang sangat penting bagi pemegang hak yang bersangkutan yang dapat berfungsi sebagai alat bukti atas tanah, baik apabila ada perdengketaan terhadap tanah yang bersangkutan sebagaimana telah disebutkan bahwa penerbitan sertipikat mempunyai tujuan agar pemegang hak dapat dengan mudah membuktikan haknya, sehingga sertipikat merupakan alat pembuktian yang kuat. Fungsi lain dari suatu sertipikat yang mempunyai manfaat materiil adalah adanya fungsi suatu sertipikat sebagai jaminan hutang bank pemerintah atau bank swasta. Oleh karena itu, hendaknya setiap hak atas tanah wajib untuk mempunyai sertipikat hak atas tanah sebagai tanda bukti hak.<sup>29</sup>

Berdasarkan uraian pengertian atau definisi sertipikat sebagaimana telah disebutkan di atas, sertipikat merupakan akibat hukum didaftarkannya surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Sertipikat tanah merupakan salinan buku tanah dan salinan surat ukur yang kemudian dijilid menjadi satu dan diberi sampul yang bentuknya ditetapkan dengan peraturan perundang-undangan. Sertipikat tanah yang diberikan tersebut adalah akibat dari adanya perbuatan hukum pendaftaran hak atas tanah sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 19 ayat (1) jo Pasal 23, Pasal 32 dan Pasal 38 UUPA, yang selanjutnya diterbitkan sertipikat tanah oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat

Sehubungan dengan apa yang telah diuraikan tersebut di atas, dalam rangka memberikan kepastian hukum pemegang hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun, maka dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah juga diberikan penjelasan resmi mengenai arti dan peryaratan pengertian “berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat”. Hal ini dijelaskan bahwa sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik maupun data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis yang ada di dalam surat ukur dan buku tanah yang tidak dapat dibuktikan sebaliknya, dan

---

<sup>29</sup>. Herman Hermit, 2004, *Ibid*, hlm.44

harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam melakukan perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam berperkara di muka pengadilan.

Sertipikat hak atas tanah merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis di dalamnya. Untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun maka dalam Pasal 32 ayat (1) diatur mengenai pengertian bahwa : Sertipikat tanah 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 yang bersangkutan.

Hal ini berarti bahwa selama tidak dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam melakukan perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam berperkara di pengadilan. Sudah barang tentu data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertipikat tanah harus sesuai dengan data yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan, karena data-data itu diambil dari sertipikat tanah yang merupakan salinan atas data yang dimuat dalam surat ukur dan buku tanah yang mempunyai sifat terbuka untuk umum (*openbaarheid*), sehingga pihak yang berkepentingan dapat mencocokkan data dalam sertipikat dengan yang ada di surat ukur dan buku tanah yang disajikan oleh Kantor Pertanahan.<sup>30</sup>

Keberadaan sertipikat berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu dengan sistem stelsel negatif yang mengandung unsur positif karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat sebagaimana disebutkan UUPA. Dalam ketentuan Pasal 91 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan beberapa hal tentang penerbitan sertifikat, yaitu :

- 1) Untuk hak-hak atas tanah, Hak Milik atas satuan rumah susun, hak pengelolaan dan tanah wakaf yang sudah didaftar dalam buku tanah dan memenuhi syarat untuk diberikan tanda bukti haknya menurut ketentuan

---

<sup>30</sup>. Herman Hermit, 2004, *Ibid*, hlm.45

dalam Pasal 31 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 diterbitkan sertifikat

- 2) Data yuridis yang dicantumkan dalam sertifikat meliputi juga pembatasan-pembatasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 90 ayat (2)

Selanjutnya disebutkan dalam ketentuan Pasal 92 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 bahwa : Penandatanganan sertifikat dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan dengan ketentuan bahwa dalam hal kepala kantor pertanahan berhalangan atau dalam rangka melayani permohonan pendaftaran tanah yang bersifat massal Kepala Kantor Pertanahan dapat melimpahkan kewenangan menandatangani sertifikat tersebut kepada Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah. Selain itu, Penerbitan sertipikat mempunyai tujuan agar pemegang hak dapat dengan mudah membuktikan haknya. Oleh karena itu, sertipikat merupakan alat pembuktian yang kuat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 UUPA.

### BAB III PEMBAHASAN

#### 3.1 Kepemilikan Tanah Tanpa Dasar Hak Yang Sah Menurut Hukum

Sejalan dengan perkembangan pembanguann nasional dan kebutuhan akan kepastian hukum di bidang pertanahan, telah diundangkan peraturan pendaftaran tanah yang baru yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Penyelenggaraan dan pelaksanaan pendaftaran tanah saat ini memulai era baru dengan diberlakukannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai pengganti pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang dinyatakan sudah tidak berlaku lagi.<sup>31</sup> Pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang baru ini tetap dipertahankan tujuan dan sistem yang digunakan yang pada hekekatnya sudah ditetapkan dalam UUPA, yakni bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan dan bahwa sistem publikasi adalah sistem negatif, tetapi yang mengandung unsur-unsur positif karena akan menghasilkan surat-surat bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Sebagaimana disebutkan bahwa sengketa tanah merupakan persoalan yang bersifat klasik, selalu ada dimana-mana dimuka bumi dan secara kualitas maupun kuantitas selalu mengalami peningkatan dikarenakan luas tanah yang tetap, sementara jumlah penduduk yang memerlukan tanah untuk memenuhi kebutuhannya terus bertambah. Kasus-kasus yang menyangkut sengketa di bidang pertanahan dapat dikatakan tidak pernah surut, bahkan mempunyai kecenderungan untuk meningkat dan bertambah di dalam kompleksitas permasalahannya maupun kuantitasnya seiring dinamika di bidang ekonomi, sosial, dan politik. Mengingat permasalahan pertanahan yang muncul dewasa ini dimana secara kwalitas maupun kwantitas semakin meningkat memerlukan penanganan yang sistematis. Persoalan-persoalan yang banyak dijumpai dalam masalah sertipikat tanah dewasa ini adalah adanya sertipikat hak atas tanah

---

<sup>31</sup>.Purbacaraka, *Sendi Sendi Hukum Agraria*, (Jakarta, Bumi aksara, 2009), hlm.36

ganda atau sertipikat hak atas tanah atas nama orang yang tidak berhak, dan sebagainya sehingga diperlukan pembuktian hak atas tanah sebagai jaminan kepastian hukum.

Sertipikat pada dasarnya merupakan alat bukti hak atas tanah yang dimiliki oleh seseorang. Pada ketentuan Pasal 19 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA menyebutkan bahwa, akibat hukum dari pendaftaran tanah atau pendaftaran hak atas tanah itu adalah berupa diberikannya surat tanda bukti hak yang lazim disebut dengan sebutan sertipikat tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat terhadap pemegang hak atas tanah atas yang bersangkutan. Sertipikat tanah tersebut akan memberikan arti yang sangat besar dan peranan yang sangat penting bagi pemegang hak yang bersangkutan yang dapat berfungsi sebagai alat bukti atas tanah, baik apabila ada sengketa terhadap tanah yang bersangkutan. Hal tersebut menunjukkan bahwa penerbitan sertipikat mempunyai tujuan agar pemegang hak dapat dengan mudah membuktikan haknya, sehingga sertipikat merupakan alat pembuktian yang kuat.

Sebagaimana kasus yang dikaji dalam Putusan Nomor 339 PK/Pdt/2013 antara para pemohon peninjauan kembali :

- 1) Ny Etty Rasyid Palar
- 2) Juliant Palar
- 3) Victor Ronny Palar
- 4) Irwan Troy Palar, dan
- 5) Putri Astanti Palar

Kelima Orang tersebut adalah ahli waris Almarhum Hendra Satya Tan Palar, bertempat-tinggal di Jalan WR, Supratman Nomor 21 RT.011/03, Kelurahan Uritetu, Tanah Tinggi, Kecamatan Sirimau, Kota Ambon, dalam hal ini memberi kuasa kepada Lenarki Latupeirissa, S.H., Advokat beralamat di Ruko Harmoni HZ 2 Nomor 48 Kota Harapan Indah Bekasi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Pebruari 2013. Kelimanya dahulu merupakan termohon kasasi/tergugat/terbanding, melawan Ny Lenny Christanto selaku termohon peninjauan kembali dahulu pemohon kasasi/penggugat/pembanding.

Pemohon peninjauan kembali dahulu adalah termohon kasasi/tergugat/terbanding telah mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap putusan

Mahkamah Agung Nomor 174 K/Pdt/2011 tanggal 16 Mei 2012 yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam perkaranya melawan termohon peninjauan kembali dahulu pemohon kasasi/penggugat/pembanding, dengan posita gugatan sebagai berikut :

Bahwa penggugat memiliki sebidang tanah seluas 85 m<sup>2</sup> sesuai sertipikat hak milik Nomor 1020, Surat Ukur tanggal 20 September 1993 Nomor 1514/1993 yang penggugat peroleh melalui jual beli dengan Petrus Suyogo berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 22 Desember 1998 (dalam hal ini sebagai objek sengketa) yang terletak di Jalan Dr. Sam Ratulangi Kelurahan Honipupu Kecamatan Sirimau Kota Ambon. Pada saat terjadi kerusuhan dan tragedi kemanusiaan di Maluku tahun 1999, penggugat berpindah dan berdiam di Jakarta sehingga bidang tanah sengketa tersebut berada di luar pengawasan penggugat. Bahwa tergugat telah mempergunakan atau memanfaatkan situasi tragedi kemanusiaan tersebut dengan menyerobot tanah milik penggugat tanpa hak dan tanpa setahu penggugat telah membangun bangunan semi permanen di atas tanah objek sengketa milik penggugat sebagai suatu perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi penggugat.

Bahwa atas penguasaan tanah tanpa hak terhadap objek sengketa tersebut tergugat juga menarik keuntungan atas bangunan yang dibangun tanpa hak dan izin penggugat selaku pemilik tanah (objek sengketa) dengan cara mengadakan perjanjian kontrak (sewa menyewa) bangunan dengan pihak ketiga (Pemilik Rumah Makan Ayah Utama) mulai tahun 2008 sampai dengan tahun 2010 sebesar Rp.148.000.000,- (seratus empat puluh delapan juta rupiah). Oleh karena tergugat telah menyerobot objek sengketa dan menarik keuntungan darinya dan telah menimbulkan kerugian bagi penggugat, sedangkan penggugat mempunyai bukti-bukti otentik tentang kepemilikan tanah (objek sengketa) tersebut, maka wajar apabila pengadilan memerintahkan tergugat dan sekalian orang yang mendapatkan hak daripadanya untuk keluar meninggalkan objek sengketa dan menyerahkan dalam keadaan kosong kepada penggugat.

Pengadilan Negeri melalui Putusan Nomor 65/Pdt.G/2009/PN.AB tanggal 2 Desember 2009 melalui putusannya telah menolak keseluruhan gugatan penggugat karena kepemilikan tanah tanpa alas hak. Demikian halnya

dengan putusan banding Pengadilan Tinggi Maluku Nomor 13/Pdt/2010/PT.MAL tanggal 24 Mei 2010 yang pada intinya menguatkan putusan pengadilan negeri tersebut. Selanjutnya pada putusan Mahkamah Agung Nomor 174 K/Pdt/2011 tanggal 16 Mei 2012 mengabulkan permohonan kasasi Ny Lenny Christanto yang menguatkan Putusan Nomor 65/Pdt.G/2009/PN.AB, dengan mengabulkan gugatan sebagian penggugat, diantaranya menyatakan bahwa Ny Lenny Christanto sebagai pemilik sah tanah sengketa tersebut, menyatakan tergugat bersalah melakukan perbuatan melawan hukum dan mewajibkan tergugat membayar ganti kerugian sebesar Rp.148.000.000,- (seratus empat puluh delapan juta rupiah). Berdasarkan hasil putusan Mahkamah Agung tersebut, tergugat mengajukan permohonan upaya hukum Peninjauan Kembali (PK) yang menolak permohonan PK tersebut.

Terkait dengan kasus tersebut di atas, bahwasanya Penggugat adalah pemilik sah atas kepemilikan hak atas tanah sebidang tanah seluas 85 m<sup>2</sup> sesuai sertifikat hak milik Nomor 1020, Surat Ukur tanggal 20 September 1993 Nomor 1514/ 1993. Hak milik atas tanah sebagaimana disebutkan dalam ketentuan Pasal 20 UUPA hak milik adalah : Hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat bahwa hak itu mempunyai fungsi sosial. Hak Milik dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia, badan hukum seperti perseroan. Perusahaan swasta, maupun perusahaan milik negara tidak dapat memiliki tanah dengan hak milik. Pengecualian terhadap badan-badan hukum ini ditentukan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 yang pada umumnya hanyalah badan hukum seperti bank-bank milik pemerintah, koperasi, dan badan-badan sosial keagamaan. Kartini Kartono menyebutkan bahwa : <sup>32</sup> hak milik merupakan hak yang paling kuat atas tanah yang memberikan kewenangan kepada pemiliknya untuk memberikan kembali suatu hak lain di atas bidang tanah hak milik yang dimilikinya tersebut.

Terkait hal tersebut dalam persidangan Tergugat juga mendasarkan dalil kepemilikan hak atas tanah tersebut pada beberapa bukti, antara lain :

---

<sup>32</sup>. Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak-Hak Atas Tanah*, (Jakarta : Kencana, 2005), hlm.30

1. Surat Keterangan Kepala Inspeksi Agraria Nomor 60/1967 tanggal 27 September 1967 (bukti hukum novum I) untuk menerangkan dan membuktikan bahwa Pemohon PK ada mempunyai Alas Hak berupa Hak Pakai dari Kepala Inspeksi Agraria Propinsi Maluku terhadap tanah Negara ex eigendom Nomor 1870 dan Nomor 1871;
2. Surat Tanda Setoran Nomor 146/Kinag/URH/1967 tanggal 20 September 1967 (Bukti Hukum Novum II) untuk menerangkan dan membuktikan bahwa Pemohon PK telah membayar kepada Negara uang wajib dari penggunaan Tanah Negara Ex. Eigendom Nomor 1870 dan 1871 selama bulan September 1961;
3. Surat Keterangan Nomor W4-TUN3/26/PER.03.06/I/2012 tanggal 9 Januari 2012. (Bukti Hukum Novum III) untuk menerangkan dan membuktikan bahwa Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 174 K/PDT/2011 tertanggal 16 Mei 2012 jo Putusan Pengadilan Tinggi Maluku Nomor 13/PDT/2010/PT.MAL. tanggal 24 Mei 2010 jo Putusan Pengadilan Negeri Ambon Nomor 65/Pdt.G/2009/PN.AB tanggal 2 Desember 2009, telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkraht*);
4. Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Provinsi Maluku Nomor: SK.03/Pbt/BPN.81/2012 tentang Pencabutan dan Pembatalan Sertipikat Hak milik Nomor 1020 tanggal 24 Nopember 1998 seluas 85 m<sup>2</sup> a.n. Leni Christanto terletak di Kelurahan Honipopu, Kecamatan Sirimau, Kota Ambon sebagai pelaksana Putusan Pengadilan yang sudah memperoleh kekuatan hukum tetap, tanggal 25 September 2012 (bukti hukum novum III) untuk menerangkan dan membuktikan bahwa Pihak BPN Provinsi Maluku secara Internal telah melaksanakan Perintah Putusan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 174 K/PDT/2011 tertanggal 16 Mei 2012 juncto Putusan Pengadilan Tinggi Maluku Nomor 13/PDT/2010/PT.MAL. tertanggal 24 Mei 2010 juncto Putusan Pengadilan Negeri Ambon Nomor 65/Pdt.G/2009/PN.AB tanggal 2 Desember 2009, telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkraht*).

Berdasarkan uraian tersebut di atas, keberadaan alat bukti Tergugat sebagaimana disebutkan dalam poin 1 sampai 4 tersebut di atas, kurang



memenuhi syarat karena kalah kuat dibandingkan dengan bukti kepemilikan hak milik atas tanah yang dimiliki oleh Pengggat. Terkait demikian, apabila di atas bidang tanah yang sama, terdapat klaim dari pemegang hak lain dengan klaim dari pemegang surat tanda bukti hak atas tanah (sertipikat), maka pemegang sertipikat atas tanah akan memiliki klaim hak kebendaan yang lebih kuat. Namun demikian, persoalan tidak sesederhana itu. Dalam hal proses kepemilikan surat tanda bukti hak atas tanah melalui hal-hal yang bertentangan dengan hukum, maka akan ada komplikasi.

Hak-hak perorangan dan badan hukum atas tanah memperoleh pengakuan yang kuat dalam sistem dan tata hukum di Indonesia. Hak milik atas tanah adalah bagian dari hak-hak kebendaan yang dijamin dalam konstitusi. Dalam Pasal 28 G Undang-Undang Dasar Republik Indonesia tahun 1945, dinyatakan sebagai berikut : Setiap orang berhak atas perlindungan diri pribadi, keluarga, kehormatan, martabat, dan harta benda yang dibawah kekuasaannya, serta berhak atas rasa aman dan perlindungan dari ancaman ketakutan untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu yang merupakan hak asasi.

Pada ketentuan Pasal 28 H disebutkan bahwa : Setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenangwenang oleh siapa pun. Selanjutnya dalam ketentuan Pasal 4 ayat (2) UUPA, dinyatakan bahwa : Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada diatasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut Undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.<sup>33</sup>

Terkait pengertian pada Pasal 4 ayat (2) tersebut, hak atas tanah adalah hak atas permukaan bumi, tepatnya hanya meliputi sebagian tertentu permukaan bumi yang terbatas, yang disebut bidang tanah. Hak atas tanah tidak meliputi

---

<sup>33</sup>. <https://maspurba.wordpress.com/2008/04/29/kepastian-hukum-atas-sertifikat-tanah-sebagai-bukti-hak-kepemilikan-atas-tanah/> diakses tanggal 9 Januari 2015

tubuh bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya.<sup>34</sup> Asas yang hanya mengakui hak atas tanah adalah terbatas pada hak atas permukaan bumi saja disebut dengan asas pemisahan horisontal. Asas pemisahan horisontal adalah asas dimana pemilikan atas tanah dan benda atau segala sesuatu yang berada di atas tanah itu adalah terpisah. Asas pemisahan horisontal memisahkan tanah dan benda lain yang melekat pada tanah itu. Asas pemisahan horisontal adalah asas yang didasarkan pada hukum adat, dan merupakan asas yang dianut oleh UUPA.<sup>35</sup>

Berbeda dengan asas yang dianut oleh ketentuan dalam UUPA, KUH Perdata menganut asas perlekatan, baik yang sifatnya perlekatan horisontal maupun perlekatan vertikal, yang menyatakan bahwa benda bergerak yang tertancap atau terpaku pada benda tidak bergerak, berdasarkan asas asesi maka benda-benda yang melekat pada benda pokok, secara yuridis harus dianggap sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari benda pokoknya.<sup>36</sup> Dalam ketentuan Pasal 571 KUH Perdata menyatakan bahwa : Hak milik atas sebidang tanah mengandung di dalamnya kepemilikan atas segala apa yang ada di atasnya dan di dalam tanah. Pada UUPA dibedakan berbagai hak atas tanah sebagai berikut : hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah dan hak memungut hasil hutan.<sup>37</sup>

Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, memiliki fungsi sosial serta dapat dialihkan dan beralih. Pasal 20 UUPA menyatakan : Dalam pasal ini disebutkan sifat-sifat daripada hak milik yang membedakannya dengan hak-hak lainnya. Hak milik adalah hak yang “terkuat dan terpenuh” yang dapat dipunyai orang atas tanah. Pemberian sifat ini tidak berarti, bahwa hak itu merupakan hak yang mutlak, tak terbatas dan tidak dapat diganggu-gugat” sebagai hak eigendom menurut pengertiannya yang asli dulu. Sifat yang demikian akan terang bertentangan

---

<sup>34</sup>. Boedi Harsono, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, (Universitas Trisakti, ed. 3 Jakarta : 2007), hlm. 63

<sup>35</sup>. Djuhaendah Hasan, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 1996), hlm. 76

<sup>36</sup>. Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2003, *Ibid*, hlm.70

<sup>37</sup>. Boedi Harsono, *op.cit*, hlm.40–41

dengan sifat hukum-adat dan fungsi sosial dari tiap-tiap hak. Kata-kata “terkuat dan terpenuh” itu bermaksud untuk membedakannya dengan hak guna-usaha, hak guna-bangunan, hak pakai dan lain-lainnya, yaitu untuk menunjukkan, bahwa diantara hak- hak atas tanah yang dapat dipunyai orang hak miliklah yang “ter” (artinya : paling)-kuat dan terpenuh.

Hak milik atas tanah mengandung unsur hak kebendaan dan hak perseorangan. Sebagai hak kebendaan, hak atas tanah memiliki ciri-ciri bersifat absolut, jangka waktunya tidak terbatas, hak mengikuti bendanya (*droit de suite*), dan memberi wewenang yang luas bagi pemiliknya seperti dialihkan, dijaminkan, disewakan atau dipergunakan sendiri. Sebagai hak perseorangan, ciri-cirinya adalah bersifat relatif, jangka waktunya terbatas, mempunyai kekuatan yang sama tidak tergantung saat kelahirannya hak tersebut, memberi wewenang terbatas kepada pemiliknya.<sup>38</sup>

Menurut Aslan Noor, teori kepemilikan ataupun pengalihan kepemilikan secara perdata atas tanah dikenal empat teori, yaitu :<sup>39</sup>

- a) Hukum Kodrat, menyatakan dimanan penguasaan benda-benda yang ada di dunia termasuk tanah merupakan hak kodrati yang timbul dari kepribadian manusia
- b) *Occupation theory*, dimana orang yang pertama kali membuka tanah, menjadi pemiliknya dan dapat diwariskan
- c) *Contract theory*, dimana ada persetujuan diam-diam atau terang-terangan untuk pengalihan tanah
- d) *Creation theory*, menyatakan bahwa hak milik privat atas tanah diperoleh karena hasil kerja dengan cara membukan dan mengusahakan tanah.

Terkait kasus yang penulis kaji bahwasanya dikaitkan dengan teori-teori tersebut di atas, masuk kepada teori *contract theory* bahwasanya kepemilikan penggugat atas sebidang tanah seluas 85 m<sup>2</sup> sesuai sertipikat hak milik Nomor 1020, Surat Ukur tanggal 20 September 1993 Nomor 1514/1993 yang penggugat peroleh melalui jual beli dengan Petrus Suyogo berdasarkan Akta Jual Beli

---

<sup>38</sup>. Mariam Darius Badruzaman, *Mencari Sistem Hukum Benda Nasional*, (Bandung, Alumni : 1997, hlm.31

<sup>39</sup>. Aslan Noor, *Konsep Hak Milik atas Tanah Bagi Bangsa Indonesia*, (Bandung, Mandar Maju, 2006), hlm.28-29

tanggal 22 Desember 1998 (dalam hal ini sebagai objek sengketa) yang terletak di Jalan Dr. Sam Ratulangi Kelurahan Honipupu Kecamatan Sirimau Kota Ambon, karena kepemilikan tanah tersebut dilakukan melalui proses jual beli yang selanjutnya merupakan hak milik mutlak dari penggugat.

Pada pengalihan atau penyerahan hak atas tanah, terdapat dua pendapat yaitu yang *pertama* adalah bahwa jual beli harus dilakukan dengan akta otentik yang diikuti dengan pendaftaran tanah untuk mendapatkan sertifikat sebagai tanda bukti hak atas tanah. Akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akte Tanah, bukan saja hanya sebagai alat bukti untuk pendaftaran tetapi merupakan syarat mutlak adanya perjanjian penyerahan. Pendapat ini diwakili oleh Mariam Darus Badruzaman dan Saleh Adiwinata. Pendapat *kedua*, adalah bahwa perbuatan jual beli tanpa diikuti dengan akta otentik adalah sah, sepanjang diikuti dengan penyerahan konkret. Pendapat ini diwakili oleh Boedi Harsono dan R. Soeprapto.<sup>40</sup> Penyerahan yang sifatnya konsensual sebagaimana dianut hukum perdata sekaligus dengan penyerahan yang sifatnya konkret sebagaimana dianut oleh hukum adat pada dasarnya adalah bertentangan dan dapat terjadi dualisme dalam penafsiran kepastian hukumnya.<sup>41</sup>

Terkait kasus bahwasanya kepemilikan hak atas tanah berupa hak milik atas tanah seluas 85 m<sup>2</sup> sesuai sertifikat hak milik Nomor 1020, Surat Ukur tanggal 20 September 1993 Nomor 1514/1993 yang penggugat peroleh melalui jual beli dengan Petrus Suyogo berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 22 Desember 1998 di Jalan Dr. Sam Ratulangi Kelurahan Honipupu Kecamatan Sirimau Kota Ambon sehingga terdapat peralihan hak. Artinya, dengan adanya jual beli hak milik atas tanah dari pemilik awal Petrus Suyogo telah berpindah pemiliknya kepada Ny. Lenny Christanto, sesuai kesepakatan dalam jual beli hak milik atas tanah tersebut. Terkait demikian, pemilik sah hak milik atas tanah sebagai objek sengketa tersebut sepanjang tidak ada bukti tandingan atau yang lebih kuat dari yang dimiliki Penggugat adalah merupakan hak terkuat milik Penggugat.

---

<sup>40</sup> John Salindeho, *Sistem Jaminan Kredit Dalam Era Pembangunan Hukum*, (Jakarta : Sinar Grafika, 1994,) hlm.34-35

<sup>41</sup> Asas-asas hukum adat tidak mendapatkan penjelasan dalam UUPA. Djuhaendah Hasan menyatakan asas hukum adat antara lain adalah asas kontan konkret, asas kekeluargaan dan asas kepentingan umum di atas kepentingan pribadi. Cf. Djuhaendah Hasan, *Op.cit.*, hlm.114

Mariam Darus Badruzaman berpendapat, bahwa lembaga pendaftaran, tidak semata-mata mengandung arti untuk memberikan alat bukti yang kuat, akan tetapi juga menciptakan hak kebendaan. Hak kebendaan atas suatu benda tanah terjadi pada saat pendaftaran dilakukan. Sebelum dilakukan pendaftaran yang ada baru milik, belum hak. Dalam kaitan itulah, maka salah satu asas dari hak atas tanah adalah adanya asas publisitas.<sup>42</sup> Pendaftaran tanah di Indonesia adalah bersifat stelsel pasif. Artinya yang didaftar adalah hak, peralihan hak dan penghapusannya serta pencatatan beban-beban atas hak dalam daftar buku tanah. Hubungan antara pemindahan dengan alas hak adalah bersifat kausal, karena sifat peralihan hak tersebut adalah bersifat *levering*. Stelsel negatif ini berakibat :

1. Buku tanah tidak memberikan jaminan yang mutlak.
2. Peranan yang pasif dari pajak balik nama, artinya pejabat-pejabat pendaftaran tanah tidak berkewajiban untuk menyelidiki kebenaran dari dokumen-dokumen yang diserahkan kepada mereka.<sup>43</sup>

Terkait hal tersebut, Mariam Darus Badruzaman menjelaskan bahwa :

Berdasarkan ajaran KUH Perdata pada Pasal 584, dianut ajaran untuk sahnya penyerahan dibutuhkan beberapa syarat yaitu :

1. Alas hak (*rechtstitel*)
2. Perjanjian kebendaan yang diikuti dengan perbuatan penyerahan (pendaftaran) dan penerbitan sertifikat
3. Wewenang menguasai (*beschikkings bevoegheid*).<sup>44</sup>

Pendapat yang dianut Mariam Darus Badruzaman di atas, tampaknya sangat dipengaruhi oleh ajaran teori *causal*, yang memandang bahwa hubungan hukum adalah obligatoirnya, sedangkan *levering* adalah akibatnya. Artinya *levering* baru sah, dan karenanya baru menjadikan yang menerima penyerahan sebagai pemilik, kalau *rechtstitel* yang memindahkan hak milik sah. Di sisi lain, ada juga teori abstraksi yang menganut bahwa ada pemisahan antara *levering* dengan *rechtstitel*. Jadi kalau sekiranya ada suatu penyerahan, dimana yang melakukan penyerahan tidak memiliki titel, penyerahan tersebut tetap sah. Pemilik asal tidak dapat menuntut hak kebendaan dari pihak ketiga, yang

---

<sup>42</sup>. Mariam Darus Badruzaman, *op.cit*, hlm. 37

<sup>43</sup>. John Salindeho, 1994, *Ibid*, hlm.59

<sup>44</sup>. John Salindeho, 1994, *Ibid*, hlm.36

membeli dengan itikad baik. Tuntutan pemilik asal adalah tuntutan pribadi terhadap orang yang mengalihkan hak kepada pihak ketiga tadi tanpa hak.<sup>45</sup> Pandangan para pakar di atas sangat menentukan dalam hal ada dua kepemilikan atas objek yang sama untuk menentukan pemilik dan pemegang hak yang sesungguhnya.

Mengenai hak kepemilikan atas tanah, sifatnya tidak mutlak, artinya apabila kepentingan Negara atau kepentingan umum menghendaki, hak kepemilikan perorangan atau badan usaha atas sebidang tanah dapat dicabut dengan pemberian ganti rugi. Prinsip ini dianut baik dalam KUHPerdara maupun dalam UUPA. Pada ketentuan Pasal 570 KUH Perdata menyatakan bahwa : Hak milik adalah hak untuk menikmati suatu barang secara lebih leluasa dan untuk berbuat terhadap barang itu secara bebas sepenuhnya asalkan tidak bertentangan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh kuasa yang berwenang dan asal tidak mengganggu hak-hak orang lain, kesemuanya itu tidak mengurangi kemungkinan pencabutan hak demi kepentingan umum dan penggantian kerugian yang pantas kepada pemilik yang bersangkutan, berdasarkan ketentuan-ketentuan perundang-undangan. Dalam Pasal 16 ayat 4 UUPA, menyatakan bahwa : untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan undang-undang.

Pengertian kepentingan umum, harus dijaga dengan ketat untuk tidak melebar dan terlalu elastis sehingga hal-hal yang tidak seyogianya digolongkan sebagai kepentingan umum, tetapi justru memperoleh penguatan dan legitimasi. Batasan tentang pengertian kepentingan umum yang abstrak dapat menimbulkan penafsiran yang berbeda-beda di masyarakat, dan dapat menjurus kepada ketidakpastian yang baru dan menimbulkan konflik di masyarakat. Karena itu harus ada pengertian yang konkret akan makna kepentingan umum.<sup>46</sup>

---

<sup>45</sup>. J. Satrio, *Cessie, Subrogatie, Novatie, Kompensatie & Percampuran Hutang*, (Bandung : Alumni Bandung, 1999), hlm. 12-13

<sup>46</sup>. Adrian Sutedi, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2007), hlm. 290

Cita-cita hukum yang baik adalah untuk mendapatkan keadilan dan kepastian hukum. Apabila ada pertentangan antaran kepastian hukum dengan keadilan, maka unsur keadilan harus dikedepankan dan dimenangkan. Kepastian hukum adalah sebuah falsafah positivisme dimana untuk mendapatkan titik temu antara para pihak yang kepentingannya berbeda-beda, maka harus dicari suatu rujukan yang telah disepakati, dilegalkan dan diformalitaskan serta *enforceable* oleh aparat hukum sebagai penjelmaan dari kedaulatan birokrasi negara. Namun demikian, manakala dengan saluran formal yang mengedepankan kepastian hukum tidak mencerminkan adanya keadilan, maka pencari keadilan akan menemukan caranya sendiri untuk mendapatkan keseimbangan antara keadilan dan kepastian hukum. Kepastian hukum yang ideal adalah hukum yang memberi keadilan. Namun manakala keadilan tersebut tidak ditemukan lewat saluran formal, akan terjadi apatisme hukum, yang bahkan pada titik ekstrim akan dapat menjelma menjadi *chaos* karena masing-masing pihak akan mencari, menafsirkan keadilan menurut persepsinya masing-masing. Demikian halnya manakala terjadi konflik atau sengketa menyangkut status kepemilikan hak atas tanah, para pihak dapat mengajukan gugatan secara hukum melalui lembaga peradilan perdata.

Selain beberapa hal tersebut di atas, penting pula untuk diketahui tentang alat pembuktian hak atas tanah sebagai bukti otentik kepemilikan hak atas tanah. Bukti pemilikan hak atas tanah pada dasarnya melalui 2 proses penting, yaitu bukti materiil sebagai bukti peralihan hak dimana aktanya dibuat oleh PPAT atau notaris dan bukti formil yaitu bukti bahwa telah dilakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan. Syarat sahnya pemilikan hak atas tanah disamping harus memenuhi syarat materiil sebagaimana yang telah disebutkan di atas, juga harus memenuhi syarat formal dalam rangka pendaftaran pemindahan haknya, yaitu harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dimana akta tersebut sebagai akta otentik, karena dibuat dihadapan pejabat yang berwenang, sebagaimana yang ditegaskan dalam pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1866 KUH Perdata bahwa alat pembuktian meliputi : bukti tertulis, bukti saksi, persangkaan, pengakuan dan sumpah. Alat pembuktian tersebut dalam hukum pertanahan sangat berperan untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun, dan hak-hak lainnya yang terdaftar agar dapat dengan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

Pembuktian hak baru berdasarkan Pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 antara lain, untuk keperluan pendaftaran hak :

- 1) Hak atas tanah baru dibuktikan dengan :
  - a) 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
  - b) Asli akta PPAT yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang hak milik kepada penerima hak yang bersangkutan apabila mengenai hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah hak milik ;
- 2) Hak pengelolaan dibuktikan dengan penetapan pemberian hak pengelolaan oleh pejabat yang berwenang ;
- 3) Tanah wakaf dibuktikan dengan akta ikrar wakaf ;
- 4) Hak milik atas satuan rumah susun dibuktikan dengan akta pemisahan
- 5) Pemberian hak tanggungan dibuktikan dengan akta pemberian hak tanggungan.

Hak lama merupakan hak atas tanah yang ada sebelum diundangkannya UUPA dan sejak mulai berlakunya UUPA, yang mana tanah-tanah tersebut antara lain :

- 1) Hak eigendom
- 2) Hak agrarische eigendom
- 3) Milik
- 4) Yasan
- 5) Andarbeni
- 6) Hak atas drue
- 7) Hak atas drue desa



- 8) Pesini
- 9) Grant Sultan
- 10) Landrijen bezitrecht
- 11) Altijd durende erfpacht, dan
- 12) Hak Usaha atas bekas tanah partikelir.

Selanjutnya pembuktian hak lama berdasarkan ketentuan Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 antara lain :

- 1) Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, dianggap cukup untuk mendaftarkan hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.
- 2) Dalam hal tidak atau tidak 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 pendahulu-pendahulunya dengan syarat :
  - a) Penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya ;
  - b) Penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya.

Berdasarkan ketentuan tersebut di atas jelas bahwa pembuktian hak lama masih diakui keberadaannya dalam hukum agraria, sebagaimana disebutkan dalam pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Dalam hal yang bersangkutan tidak mampu menyediakan alat pembuktian lama, maka ketentuan hukum agraria memperkenankan yang bersangkutan 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 pendahulu-pendahulunya dengan syarat penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya. Selain itu, penguasaan tersebut tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya.

Namun demikian, ketentuan dalam Pasal 24 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut dilakukan dengan baik dan penuh kehati-hatian, dalam arti untuk menghindari sengketa atas tanah di waktu yang akan datang. Hal tersebut dilakukan dengan pemeriksaan saksi-saksi dan pihak-pihak lain yang mengetahui status kepemilikan hak atas tanah yang bersangkutan tersebut. Dalam Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menjelaskan alat bukti tertulis untuk pembuktian hak baru dan hak lama sebagaimana telah diuraikan di atas. Dalam ketentuan Pasal 60 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 menyatakan bahwa alat bukti tertulis yang dipergunakan bagi pendaftaran hak-hak lama adalah :

- a) Grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan *Overschrijvings Ordonantie* (S.1834-27), yang telah dibubuhi catatan bahwa hak eigendom yang bersangkutan dikonversi menjadi hak milik, atau
- b) Grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan *Overschrijvings Ordonantie* (S.1834-27) sejak berlakunya UUPA sampai tanggal pendaftaran tanah dilaksanakan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 di daerah yang bersangkutan atau ;
- c) Surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan peraturan swapraja yang bersangkutan, atau ;
- d) Sertipikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Menteri No.9 Tahun 1959 ; atau

- e) Surat Keputusan pemberian hak milik dari pejabat yang berwenang, baik sebelum ataupun sejak berlakunya UUPA, yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut di dalamnya, atau
- f) Petuk pajak bumi / *Landrete*, girik, pipil, ketikir dan verponding Indonesia sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 ; atau
- g) Akta pemberian hak yang dibuat di bawah tangan yang didibubuhi tanda tangan kesaksian oleh Kepala Adat atau Kepala Desa atau Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau
- h) Akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT, yang tanahnya belum dibukukan dengan disertai alas hak yang dialihkan ; atau
- i) Akta Ikrar Wakaf atau Surat Ikrar Wakaf yang dibuat sebelum atau sejak mulai dilaksanakan Peraturan Pemerintah No.28 Tahun 1977 dengan disertai alas hak yang diwakafkan ; atau
- j) Risalah lelang yang dibuat oleh pejabat lelang yang berwenang, yang tanahnya belum dibukukan dengan disertai alas hak yang dialihkan ; atau
- k) Surat penunjukan atau pembelian kavling tanah pengganti tanah yang diambil oleh pemerintah atau Pemerintah Daerah ; atau
- l) Surat Keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau
- m) Lain-lain bentuk pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud dalam ketentuan pasal II, VI, dan VII ketentuan-ketentuan konversi UUPA.

Pembuktian dengan saksi dalam hukum pertanahan dipergunakan apabila bukti kepemilikan sebidang tanah berupa bukti tertulis yang dimaksud di atas tidak lengkap atau tidak ada, maka pembuktian hak dapat dilakukan dengan pernyataan oleh yang bersangkutan dan keterangan yang dapat dipercaya dari sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi dari lingkungan masyarakat setempat yang tidak mempunyai hubungan keluarga dengan yang bersangkutan sampai derajat kedua baik dalam kekerabatan ke atas maupun ke samping yang menyatakan bahwa yang bersangkutan adalah benar pemilik atas bidang tanah

tersebut. Kebenaran atas keterangan saksi-saksi atau keterangan yang diberikan tersebut, maka panitia adjudikasi berdasarkan ketentuan Pasal 60 ayat (4) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dapat :

- a) Mencari keterangan tambahan dari masyarakat yang berada di sekitar bidang tanah tersebut yang dapat digunakan untuk memperkuat kesaksian atau keterangan mengenai pembuktian kepemilikan atas tanah tersebut.
- b) Meminta keterangan tambahan dari masyarakat sebagaimana dimaksud pada huruf a tersebut di atas, yang diperkirakan dapat mengetahui riwayat kepemilikan bidang tanah tersebut dengan melihat usia dan lamanya bertempat tinggal ada daerah tersebut ;
- c) Melihat keadaan bidang tanah di lokasinya untuk mengetahui apakah yang bersangkutan secara fisik menguasai tanah tersebut atau digunakan pihak lain dengan seijin yang bersangkutan dan selain itu, dapat menilai bangunan dan tanaman yang ada di atas bidang tanah yang mungkin dapat dipergunakan sebagai petunjuk untuk pembuktian kepemilikan seseorang atas bidang tanah tersebut.
- d) Surat pernyataan, sumpah atau janji beserta kesaksian tersebut di atas, yang dituangkan dalam bentuk dokumen yang akan disampaikan kepada Panitia Adjudikasi merupakan alat bukti dalam hukum pertanahan yang juga dikenal dalam KUH Perdata. Selanjutnya berdasarkan uraian tersebut di atas, penulis juga berpendapat bahwa alat-alat bukti untuk pembuktian hak lama mendapatkan pengakuan secara hukum akan eksistensinya pada saat ini. Artinya suatu peralihan hak atas tanah dapat dilangsungkan dengan alat bukti yang dipergunakan untuk pembuktian hak lama tanpa adanya suatu sertifikat hak atas tanah, dalam hal tersebut hanyalah khusus untuk hak lama yang telah jatuh tempo.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang mengatur tentang Pendaftaran Tanah pada hakikatnya adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum yang bermuara pada pemberian perlindungan hukum bagi pemegang hak

atas tanah di Indonesia. Selanjutnya tahap akhir dari proses pendaftaran tanah adalah :

- a) Untuk proses pendaftaran pertama, hak-hak atas tanah adalah dengan penerbitan sertipikat tanah ;
- b) Untuk proses peralihan, perpindahan hak atau pembebanan dan pencoretannya, akan tercatat dalam daftar-daftar buku tanah dan terakhir harus tercatat pula dalam sertipikat tanahnya.

Dengan demikian, sertipikat hak atas tanah merupakan alat bukti yang sangat penting bagi subjek hukum hak atas tanah sehingga naif sekali apabila dalam Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah hanya mensyaratkan alat bukti yang memiliki bobot sangat ringan, yaitu alat bukti saksi dalam melakukan proses penerbitan sertipikat tanah, apalagi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang diatur dalam Pasal 32 merefleksikan terjadinya pergeseran stelsel yang dianut oleh pendaftaran tanah di Indonesia menjadi stelsel negatif. Oleh karena itu, dengan adanya sistem publikasi negatif atas pendaftaran tanah, dalam permohonan persertipikatan hak atas tanah termasuk permohonan sertipikat pengganti harus disertai data fisik dan data yuridis yang benar, tepat, dan akurat sehingga tidak terjadi pembatalan atau sertipikat ganda bahkan sengketa di kemudian hari.

Berdasarkan uraian tersebut di atas dalam kaitannya dengan pembahasan dalam bab ini bahwa kepemilikan tanah tanpa dasar hak yang sah menurut hukum, adalah sebagai pelanggaran atas administrasi pertanahan khususnya hak atas kepemilikan tanah. Terkait hal tersebut, pihak yang bisa membuktikan kepemilikan hak atas tanah tersebut adalah pihak yang secara hukum adalah pemilik tanah dibuktikan dengan pembuktian hak atas tanah tersebut. Alat pembuktian tersebut dalam hukum pertanahan sangat berperan untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas suatu bidang tanah.

### 3.2 Dasar Pertimbangan Hakim Mengabulkan Gugatan dalam Putusan Nomor 339/PK.Pdt/2013

Sebagaimana disebutkan bahwa keberadaan sertipikat mempunyai peranan yang sangat penting. Sertipikat tanah yang diberikan tersebut akan memberikan arti besar dan peranan yang penting bagi pemegang hak yang bersangkutan yang berfungsi sebagai alat bukti atas tanah, baik apabila ada persengketaan terhadap tanah yang bersangkutan sebagaimana telah disebutkan bahwa penerbitan sertipikat mempunyai tujuan agar pemegang hak dapat dengan mudah membuktikan haknya, sehingga sertipikat merupakan alat pembuktian yang kuat. Fungsi lain dari suatu sertipikat yang mempunyai manfaat materiil adalah adanya fungsi suatu sertipikat sebagai jaminan hutang pada bank pemerintah atau bank swasta.<sup>47</sup> Terkait itu, hendaknya setiap hak atas tanah wajib untuk memiliki sertipikat hak atas tanah, demikian halnya dengan sertipikat hak milik atas tanah. Berdasarkan uraian tersebut, dapat diketahui bahwa sertipikat tanah tersebut akan memberikan banyak manfaat bagi pemegangnya yang bersangkutan.

Sertipikat tanah yang diberikan tersebut akan memberikan arti besar dan peranan yang penting bagi pemegang hak yang bersangkutan yang berfungsi sebagai alat bukti atas tanah, baik apabila ada persengketaan terhadap tanah yang bersangkutan sebagaimana telah disebutkan bahwa penerbitan sertipikat mempunyai tujuan agar pemegang hak dapat dengan mudah membuktikan haknya, sehingga sertipikat merupakan alat pembuktian yang kuat. Fungsi lain dari suatu sertipikat yang mempunyai manfaat materiil adalah adanya fungsi suatu sertipikat sebagai jaminan hutang pada bank pemerintah atau bank swasta. Terkait itu, hendaknya setiap hak atas tanah wajib untuk memiliki sertipikat hak atas tanah, demikian halnya dengan sertipikat hak milik atas tanah.

Terkait dengan Putusan Nomor 339 PK/Pdt/2013. Dalam pertimbangan hukumnya Majelis Hakim memberikan beberapa pertimbangan, antara lain : Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan

---

<sup>47</sup>. Djuhaendah Hasan, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan BendaLain yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal*, (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 1996), hlm.90

Kembali dahulu Termohon Kasasi/Tergugat/Terbanding dalam memori peninjauan kembali tersebut pada pokoknya ialah :

- 1) Surat Keterangan Kepala Inspeksi Agraria Nomor 60/1967 tanggal 27 September 1967 (bukti hukum novum I) untuk menerangkan dan membuktikan bahwa Pemohon PK ada mempunyai Alas Hak berupa Hak Pakai dari Kepala Inspeksi Agraria Propinsi Maluku terhadap tanah Negara ex eigendom Nomor 1870 dan Nomor 1871 ;
- 2) Surat Tanda Setoran Nomor 146/Kinag/URH/1967 tanggal 20 September 1967 (Bukti Hukum Novum II) untuk menerangkan dan membuktikan bahwa Pemohon PK telah membayar kepada Negara uang wajib dari penggunaan Tanah Negara Ex. Eigendom Nomor 1870 dan 1871 selama bulan September 1961 ;
- 3) Surat Keterangan Nomor W4-TUN3/26/PER.03.06/I/2012 tanggal 9 Januari 2012. (Bukti Hukum Novum III) untuk menerangkan dan membuktikan bahwa Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 174 K/PDT/2011 tertanggal 16 Mei 2012 juncto Putusan Pengadilan Tinggi Maluku Nomor 13/PDT/2010/PT.MAL. tertanggal 24 Mei 2010 juncto Putusan Pengadilan Negeri Ambon Nomor 65/Pdt.G/2009/PN.AB tertanggal 2 Desember 2009, telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkraht*);
- 4) Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Provinsi Maluku Nomor: SK.03/Pbt/BPN.81/2012 tentang Pencabutan dan Pembatalan Sertipikat Hak milik Nomor 1020 tanggal 24 Nopember 1998 seluas 85 m2 a.n. Leni Christanto terletak di Kelurahan Honipopu, Kecamatan Sirimau, Kota Ambon sebagai pelaksana Putusan Pengadilan yang sudah memperoleh kekuatan hukum tetap, tanggal 25 September 2012 (bukti hukum novum III) untuk menerangkan dan membuktikan bahwa Pihak BPN Provinsi Maluku secara Internal telah melaksanakan Perintah Putusan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 174 K/PDT/2011 tertanggal 16 Mei 2012 juncto Putusan Pengadilan Tinggi Maluku Nomor 13/PDT/2010/PT.MAL. tertanggal 24 Mei 2010 juncto Putusan

Pengadilan Negeri Ambon Nomor 65/Pdt.G/2009/PN.AB tertanggal 2 Desember 2009, telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht*);

Pemohon Peninjauan Kembali pada dasarnya mendalilkan gugatan bahwa berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Provinsi Maluku Nomor SK.03/Pbt/BPN.81/2012 tentang Pencabutan dan Pembatalan Sertipikat Hak milik Nomor 1020 tanggal 24 Nopember 1998 seluas 85 m<sup>2</sup> a.n. Leni Christanto terletak di Kelurahan Honipopu, Kecamatan Sirimau, Kota Ambon sebagai pelaksana putusan pengadilan yang sudah memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht*), tanggal 25 September 2012 (bukti hukum novum III), maka BPN Provinsi Maluku telah melaksanakan perintah Putusan Pengadilan Mahkamah Agung RI Nomor 312 K/TUN/2004 jo Nomor 01/BDG.TUN/2004/PT.TUN.MKS jo Nomor 01/G.TUN/1999/ PTUN.ABN, telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht*) yang mana ketika pelaksanaan putusan Mahkamah Agung RI tersebut dilaksanakan maka Hak kepemilikan SHM Nomor 1020 atas nama Petrus Sayogo terakhir atas nama Lenny Christanto telah dibatalkan sehingga hak kepemilikan atas SHM tersebut pun telah berakhir atau sudah tidak ada lagi dan yang berhak secara hukum atas tanah tersebut adalah Pemohon PK karena bukti hukum novum I adalah merupakan Alas Hak Pemohon PK berupa Hak Pakai atas tanah Negara ex. eigendom Nomor 1870 dan Nomor 1871.

Terkait hal ini tergugat yang selanjutnya dalam proses hukum mengajukan upaya hukum banding, kasasi dan permohonan Peninjauan Kembali mengajukan alasan hukum bahwa :

- 1) Pemohon Kasasi Lenny Christanto atau dalam hal ini disebut serbagai Termohon Peninjauan Kembali disingkat Termohon PK, yang telah dikabulkan oleh Mahkamah Agung RI pada tingkat Kasasi tersebut di atas, menurut hemat Pemohon PK adalah sangat mengandung kehilafan atau kekeliruan yang nyata karena dalam amar pertimbangan hukum Majelis Hakim di tingkat kasasi pada halaman 9 dikatakan bahwa: “Pembatalan sertifikat Hak Milik Nomor 1020 atas nama Petrus Sayogo tidak boleh serta-merta menghilangkan hak Penggugat atas tanah objek sengketa, karena alasan prosedur kepemilikan Petrus Sayogo yang cacat



secara prosedural, karena yang dibeli oleh Pemilik asal hanya rumahnya saja, sedangkan status tanah adalah *ex eigendom* “; Menurut hemat Pemohon PK, pertimbangan Majelis Hakim Kasasi mengandung kekhilafan atau kekeliruan yang nyata karena, ketika Sertipikat Hak Milik Nomor 1020 atas nama Petrus Sayogo terakhir atas nama Lenny Christanto/Termohon PK telah dinyatakan batal oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Ambon, Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar dan Mahkamah Agung RI dilingkungan Peradilan Tata Usaha Negara, disertai perintah Penarikan Sertipikat tersebut dari tangan Lenny Christanto/ Termohon PK, maka dengan sendirinya Hak Lenny Christanto/Termohon PK atas objek sengketa telah hilang atau sudah tidak ada lagi karena tidak lagi mempunyai alas hak atas objek sengketa; Untuk memperkuat alasan Pemohon PK pada item ini, Pemohon PK perlu melampirkan foto copy putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Ambon Nomor 01/G.TUN/1999/PTUN/ABN, foto copy Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar Nomor 01/BDG.TUN/2004/PT.TUN.MKS. dan foto copy Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 312 K/TUN/2004

- 2) Bahwa penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 1020 atas nama Petrus Sayogo terakhir atas nama Lenny Christanto berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 507/Sirimau/195/XII/1998, telah diterbitkan oleh BPN Kota Ambon di atas Hak Pakai Pemohon PK berdasarkan Surat Keterangan Kepala Inspeksi Agraria Propinsi Maluku Nomor 60/1967 (Bukti Hukum Novum I) tanggal 27 september 1967 (bukti hukum novum I) yang merupakan *ex eigendom* Nomor 1870 dan Nomor 1871 sehingga Penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 1020 kepada Petrus Sayogo telah dinyatakan batal dan mewajibkan BPN Kota Ambon untuk menarik Sertipikat Hak Milik Nomor 1020 tersebut dari tangan Lenny Christanto, oleh karena itu pertimbangan hukum Majelis Hakim Kasasi yang dimohonkan PK oleh Pemohon PK pada halaman 9-10 telah mengandung kekhilafan atau kekeliruan yang nyata dalam perkara ini;

- 3) Bahwa berdasarkan Surat Keterangan Kepala Inspeksi Agraria Propinsi Maluku Nomor 60/1967 tertanggal 27 September 1967 (bukti hukum novum I) dapat dibuktikan bahwa Pemohon PK mempunyai Alas Hak secara hukum dalam bentuk Hak Pakai terhadap *ex eigendom* Nomor 1870 dan Nomor 1871, sehingga pertimbangan hukum Majelis Hakim Kasasi pada halaman 9-10 alinea ke 7 yang berbunyi, “bahwa pertimbangan Judex Facti adalah sangat berat sebelah, dimana pihak yang sama sekali tidak mempunyai alas hak dapat dimenangkan hanya karena Sertipikat Hak Milik telah dibatalkan oleh Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara, padahal batalnya sertifikat Hak Milik belumlah dapat dipandang sebagai menghilangkan hak kepemilikan penggugat dan putusan pembatalan Sertipikat Hak Milik (SHM) oleh Pengadilan Tata Usaha Negara tidak menyangkut masalah kepemilikan tetapi tentang cacat prosedur“, adalah pertimbangan hukum yang mengandung kekhilafan atau kekeliruan yang nyata
- 4) Bahwa Alas Hak kepemilikan Pemohon PK berdasarkan Surat Keterangan Kepala Inspeksi Agraria Propinsi Maluku Nomor 60/1967 tertanggal 27 September 1967 (bukti hukum novum I) telah memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dimana Pemohon PK telah melakukan kewajibannya untuk membayar uang kepada Negara sesuai dengan Surat Tanda Setoran Nomor 146/Kinag/URH/1967 tanggal 20 September 1967 (Bukti Hukum Novum II), sehingga dengan demikian Alas Hak Pemohon PK berupa Hak Pakai terhadap *ex eigendom* Nomor 1870 dan Nomor 1871 adalah sah menurut hukum, sehingga penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 1020 atas nama Petrus Sayogo terakhir atas nama Lenny Christanto telah dinyatakan batal oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Ambon Nomor 01/G.TUN/1999/PTUN/ABN, yang dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar Nomor 01/BDG.TUN/2004/PT.TUN.MKS dan ditolaknya Permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi BPN Kota Ambon dalam putusan Mahkamah Agung RI Nomor 312 K/TUN/2004, karena diterbitkan oleh

BPN Kota Ambon di atas Hak Pakai Pemohon PK berdasarkan bukti hukum novum I;

- 5) Bahwa Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 312 K/TUN/2004 jo Nomor 01/BDG.TUN/2004/PT.TUN.MKS jo Nomor 01/G.TUN/1999/PTUN.ABN, telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht*) berdasarkan Surat Keterangan Nomor W4-TUN3/26/PER.03.06/I/2012 (bukti hukum novum III), dari Pengadilan Tata Usaha Negara Ambon, tertanggal 9 Januari 2012, oleh karena itu maka Majelis Hakim Kasasi dalam putusannya yang mengabulkan Permohonan Kasasi Pemohon Kasasi (Termohon PK) adalah sangat mengandung kehilafan atau kekeliruan yang nyata sehingga Putusan Kasasi tersebut haruslah dibatalkan.

Berdasarkan pokok gugatan tersebut : Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan peninjauan kembali tersebut Mahkamah Agung berpendapat: Bahwa alasan-alasan peninjauan kembali tidak dapat dibenarkan dengan pertimbangan sebagai berikut : Bahwa bukti baru (*novum*) yang diajukan Pemohon Peninjauan Kembali tidak bersifat menentukan, karena tentang pencabutan Sertipikat Hak Milik (SHM) 1020/Honipopu, tanggal 24 November 1998 atas nama Putra Sayago, telah dipertimbangkan oleh Judex Juris. Bahwa dalam Putusan Judex Juris juga tidak terdapat kekhilafan hakim atas suatu kekeliruan yang nyata.

Bahwa dibatalkan Sertipikat Hak Milik berdasarkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara, tidak serta-merta menghilangkan hak kepemilikan Penggugat terhadap tanah objek sengketa. Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh para Pemohon Peninjauan Kembali : Ny. Ety Rasyid Palar dan Kawan-kawan tersebut, harus ditolak. Menimbang, bahwa oleh karena permohonan peninjauan kembali dari para Pemohon Peninjauan Kembali ditolak, maka para Pemohon Peninjauan Kembali dihukum untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini.

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang

Mahkamah Agung sebagaimana yang telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan, mengadili :

- 1) Menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali 1. Ny. Ety Rasyid Palar, 2. Juliant Palar, 3. Victor Ronny Palar, 4. Irwan Troy Palar, 5. Putri Astanti Palar tersebut;
- 2) Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/Tergugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini sejumlah Rp.2.500.000,00; (dua juta lima ratus ribu.

Berdasarkan pertimbangan hakim tersebut di atas bahwasanya majelis hakim dalam putusannya mendasarkan kepada kekuatan pembuktian yang dimiliki oleh penggugat dan tergugat. Dalam hal ini penggugat mendalilkan gugatan pada alat bukti berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 1020, Surat Ukur tanggal 20 September 1993 Nomor 1514/1993. Bidang tanah seluas 85 m<sup>2</sup> ini Penggugat peroleh melalui jual-beli dengan Petrus Sayogo, berdasarkan AKTA Jual Beli tanggal 22 Desember 1998 Nomor 507/Sirimau/195/XII/1998, yang dilakukan di depan Notaris & Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) - Tuasikal Abua, S.H. Demikian halnya dengan tergugat mendalilkan kepemilikan hak atas tanah tersebut kepada Surat Keterangan Kepala Inspeksi Agraria Nomor 60/1967 tanggal 27 September 1967 berupa Hak Pakai dari Kepala Inspeksi Agraria Propinsi Maluku terhadap tanah Negara *ex eigendom* Nomor 1870 dan Nomor 1871 dan adanya Surat Tanda Setoran Nomor 146/Kinag/URH/1967 tanggal 20 September 1967 untuk menerangkan dan membuktikan bahwa tergugat telah membayar kepada Negara uang wajib dari penggunaan Tanah Negara Ex. Eigendom Nomor 1870 dan 1871 selama bulan September 1961.

Sertifikat sebagai salah satu dokumen pertanahan merupakan hasil proses pendaftaran tanah, adalah dokumen tertulis yang memuat data fisik dan data yuridis tanah yang bersangkutan. Dokumen-dokumen pertanahan tersebut dapat dipakai sebagai jaminan dan menjadi pegangan bagi pihak-pihak lain yang memiliki kepentingan atas tanah tersebut. Kekuatan pembuktian Sertifikat tanah

adalah kuat selama tidak ada pihak lain yang membuktikan sebaliknya. Sertifikat hak atas tanah berfungsi sebagai alat bukti yang kuat dan sah, dan merupakan sebagai tanda bukti kepemilikan hak milik atas tanah, walaupun bukti kepemilikan hak milik atas tanah tersebut masih bisa dibuktikan dengan alat bukti yang lain, misalnya; seperti saksi-saksi, akta jual beli, maupun surat keputusan pemberian hak.<sup>48</sup> Adapun yang membedakan alat-alat bukti ini dibanding dengan sertipikat adalah bahwa sertipikat jelas ditegaskan dalam undang-undang dan merupakan alat bukti yang kuat, dan dijamin kebenarannya tanpa membutuhkan bukti-bukti tambahan. Dengan telah melakukan pendaftaran dan mendapatkan sertipikat, pemegang hak milik atas tanah memiliki bukti yang kuat atas tanah tersebut. Dalam sertipikat tersebut tercantum data fisik dan data yuridis tanah termasuk jenis haknya antara lain hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan lain sebagainya. Karena itu sertipikat atas tanah sangat penting keberadaannya.

Sertipikat tanah adalah dokumen formal yang memuat data yuridis dan data fisik yang dipergunakan sebagai tanda bukti dan alat pembuktian bagi seseorang atau badan hukum (privat atau publik) atas suatu bidang tanah yang dikuasai atau dimiliki dengan suatu hak atas tanah tertentu. Sebutan "sertipikat" atau *certificate (ing)*, *certificaat/certifikaat (bld)*, adalah merupakan tanda pernyataan atau keterangan yang dikeluarkan atau diterbitkan oleh pejabat dan atau lembaga /institusi tertentu dengan tujuan tertentu. Dalam kamus bahasa Indonesia disebutkan bahwa sertipikat merupakan surat keterangan (pernyataan) tertulis atau tercetak dari orang yang berwenang yang dapat digunakan sebagai bukti pemilikan atau kejadian. Misalnya, sertipikat kelahiran yang lazim disebut Akta kelahiran diartikan sebagai surat bukti adanya kelahiran. Sertipikat kelulusan lazim disebut ijasah.<sup>49</sup>

Demikian juga, jika berkaitan dengan tanah maka disebut sertifikat tanah, sehingga makna kata sertifikat tanah seperti halnya sertifikat-sertifikat yang lain, adalah surat bukti kepemilikan tanah. sertipikat-sertipikat tersebut tidak akan mempunyai arti apa-apa apabila diterbitkan oleh pihak atau lembaga yang tidak mempunyai kewenangan yang diberikan Negara atau hukum untuk itu.

---

<sup>48</sup>. Martiman Prodjohamidjojo, *Hukum Pembuktian Dalam Sengketa Tata Usaha Negara*, (Jakarta : Pradnya Paramita, 1997), hlm.54

<sup>49</sup>. Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Pembuktian Dalam Sengketa Tata Usaha Negara*, Cetakan Pertama (Jakarta : Pradnya Paramita, 2001), hlm.36

Dengan kata lain bahwa sertipikat akan mempunyai kekuatan yuridis apabila memang diterbitkan oleh lembaga yang memperoleh kewenangan untuk itu. Dapat pula dikatakan bahwa sertipikat merupakan suatu dokumen formal yang dijadikan tanda dan instrument yuridis adanya hak kepemilikan atas suatu barang atau benda (*thing*). Dalam konsep hukum barang atau benda ini dibedakan benda bergerak (*personal property*) dan benda yang tidak bergerak (*real property*). Hal yang sama sebagaimana disebutkan dalam kamus Black's law menyebutkan bahwa: "*certificate a document in which fact is formally attested ( death certificate)*", dalam halaman lain disebutkan: "*certificate of title a document indicating ownership of real or personal property*".<sup>50</sup>

Di Negara Indonesia, konsepsi sertipikat sebagai suatu dokumen formal yang dipergunakan sebagai instrument yuridis bukti kepemilikan hak atas tanah yang diterbitkan oleh lembaga Negara (pemerintah) sebagaimana yang disampaikan Boedi Harsono, sertifikat (tanah) adalah suatu surat tanda bukti hak yang dikeluarkan pemerintah dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah atau merupakan suatu tanda bukti bahwa seseorang atau suatu badan hukum mempunyai suatu hak atas tanah atas suatu bidang tanah tertentu. Dikatakan Irawan Soerodjo, bahwa sertipikat tanah merupakan surat tanah bukti 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. Dari sini sudah dapat ditangkap bahwa makna sertifikat tanah dalam konstruksi yuridisnya merupakan suatu dokumen formal yang dipergunakan sebagai tanda dan atau instrument yuridis bukti hak kepemilikan atas tanah yang dikeluarkan oleh BPN RI (Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia) lembaga/ Institusi negara yang ditunjuk dan diberikan wewenang oleh negara untuk menerbitkannya.<sup>51</sup>

Sertipikat sebagai tanda dan atau sekaligus alat bukti hak kepemilikan atas tanah merupakan produk hukum yang diterbitkan oleh BPNRI didalamnya memuat data fisik dan yuridis. Sertipikat hak atas tanah sebagai hasil akhir proses pendaftaran tanah berisi data fisik (keterangan tentang letak, batas, luas

---

<sup>50.</sup> Wirjono Prodjodikoro, 2001, *Ibid*, hlm.36-37

<sup>51.</sup> Boedi Harsono, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, (Jakarta : Universitas Trisakti, 2007), hlm.72

bidang tanah, serta bagian bangunan atau bangunan yang ada di atasnya bila dianggap perlu) dan data yuridis (keterangan tentang status tanah dan bangunan yang didaftar, pemegang hak atas tanah dan hak-hak pihak lain, serta beban-beban lain yang berada di atasnya). Dengan memiliki sertipikat maka kepastian hukum berkenaan dengan jenis hak atas tanah, subyek hak dan obyek haknya menjadi nyata. Sertifikat adalah salinan buku tanah dan surat ukur setelah dijahit menjadi satu bersama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria disebut sertipikat dan diberikan kepada yang berhak.<sup>52</sup>

Bahwa sertipikat (hak atas tanah) merupakan produk hukum yang diterbitkan oleh BPNRI yang dipergunakan sebagai tanda bukti dan alat pembuktian hak seseorang atau badan hukum (privat atau publik) mempunyai hak atas suatu bidang tanah. Di atas telah diuraikan yang dimaksudkan dengan itu. Selanjutnya akan diuraikan dimana diatur sertipikat itu dalam peraturan perundang-undangannya dan kekuatan yuridis sertipikat selaku dokumen dan instrument yuridis dihadapan hukum. Kontruksi hukum sertipikat hak atas tanah dan kekuatan pembuktiannya dapat dicermati dalam beberapa ketentuan perundangan. Di dalam ketentuan Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960, tentang UUPA di dalam pasal 19 ayat 1 dan 2, disebutkan :

- 1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah;
- 2) Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi :
  - a) Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah
  - b) Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut:
  - c) Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat;

Berdasarkan ketentuan dalam pasal tersebut memberikan gambaran bahwa prinsip negara akan memberikan jaminan hukum dan kepastian hak terhadap hak atas tanah yang sudah terdaftar. Bahwa jaminan bukti adanya tanah yang sudah terdaftar dengan memberikan "surat tanda bukti hak" yang berlaku

---

<sup>52</sup>. Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, (Bandung : Mandar Maju, 1991), hlm.9

sebagai alat pembuktian yang "kuat". Sebagai catatan bahwa ketentuan tersebut belum menyebutkan kata "sertipikat" sebagai surat tanda bukti hak. Berdasarkan ketentuan Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, tentang pendaftaran tanah. Dalam ketentuan Pasal 13 ayat (3) dan 4 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, disebutkan :

- 1) Salinan buku tanah dan surat ukur setelah dijahit menjadi satu bersama-sama dengan kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria, disebut sertipikat dan diberikan kepada yang berhak;
- 2) Sertipikat tersebut pada ayat (3) pasal ini adalah surat tanda bukti hak yang dimaksud dalam pasal 19 UUPA.

Sebutan sertipikat sebagai surat tanda bukti hak baru tersebut dalam ketentuan Peraturan Pemerintah tersebut. Selanjutnya didalam Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, disebutkan bahwa "sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat 2, huruf c, UUPA untuk Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan, tanah wakaf, Hak milik atas satuan rumah susun, dan Hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan".

Dalam konsepsi hukumnya sertipikat hak atas tanah merupakan tanda bukti yang diterbitkan oleh lembaga hukum yang berwenang (Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara), yang berisi data yuridis dan data fisik yang digunakan sebagai alat bukti kepemilikan hak atas tanah dengan tujuan guna memberikan jaminan kepastian hukum dan kepastian hak atas sebidang tanah yang dimiliki atau dipunyai oleh seseorang maupun badan hukum. Dengan adanya sertifikat hak maka diharapkan secara yuridis dapat memberikan jaminan kepastian hukum dan hak oleh negara bagi pemegang hak atas tanahnya. Jaminan negara ini diberikan kepada pemilik atau pemegang sertipikat dapat diberikan karena tanahnya sudah terdaftar dalam sistem database administrasi pertanahan negara.<sup>53</sup>

Pada administrasi pertanahan dapat diketahui siapa yang menjadi pemegang haknya (pemilik bidang tanah), subyek pemegang hak atas tanahnya, obyek haknya, letak, batas dan luasnya serta perbuatan-perbuatan hukum yang dikaitkan dengan tanahnya dan beban-beban yang ada diatas obyeknya,

---

<sup>53</sup>Wirjono Prodjodikoro, 2001, *Ibid*, hlm.81



memberikan nilai tambah ekonomi, dengan adanya sertipikat hak atas tanah pemilikannya akan terlindungi dari tindakan sewenang-wenang dari pihak lain, serta mencegah sengketa kepemilikan tanah. Dengan kata lain bahwa dengan terdaftarnya hak kepemilikan atas tanah seseorang warga masyarakat maupun badan hukum oleh negara dan dengan diterbitkan tanda bukti kepemilikan berupa sertifikat hak atas tanah, negara akan memberikan jaminan keamanan terhadap pemilikan tanah serta agar dapat dimanfaatkan secara optimal. Sebaliknya terhadap tanah-tanah yang belum didaftarkan maka negara tidak menjamin kepastian hukum dan haknya bagi pemilik atau yang menguasainya.

Pada ketentuan Pasal 19 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tersebut, sudah dinyatakan bahwa pemerintah akan memberikan jaminan perlindungan hukum dan kepastian hak atas tanah yang didaftar dengan memberikan surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang "kuat", pertanyaan hukumnya adalah seberapa kuatnya sertipikat hak atas tanah yang diatur dalam pasal tersebut? Makna "kuat" dalam konteks ini harus disandingkan dengan makna "mutlak" (*indefesiable*) atau tidak dapat diganggu gugat, atau ada yang mengatakan "absolut". Jadi makna kuat artinya tidaklah mutlak atau masih dapat diganggu gugat. Makna kuat ini lah yang dikemudian hari atau saat ini selalu menjadikan persoalan hukum bagi pihak-pihak yang kepentingannya dirugikan. Maksudnya adalah pemahaman atas kekuatan yuridis dari sertifikat hak atas tanah yang akan dipertanyakan. Ketika dalam suatu sengketa dan peradilan dalam putusannya mencabut atau membatalkannya dan memenangkan pihak yang notabene hanya berpegang pada alat bukti yang lain, misalnya girik atau petok. Surat-surat tanda bukti hak itu berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat berarti, bahwa keterangan-keterangan yang tercantum didalamnya (oleh hakim) sebagai keterangan yang benar, selama dan sepanjang tidak ada alat pembuktian yang lain yang membuktikan sebaliknya. Dalam hal yang demikian maka pengadilan-lah yang akan memutuskan alat pembuktian yang benar. Dengan kata lain, dengan masih adanya peluang para pihak mengadakan tuntutan hukum terhadap pemegang sertipikat hak atas tanah dapat disimpulkan bahwa kekuatan hukum sertifikat hak atas tanah tidaklah mutlak. Pertanyaannya apakah memang demikian kekuatan yuridis sertipikat hak atas