



SKRIPSI

**ANALISIS YURIDIS KEKUATAN SERTIPIKAT HAK MILIK TANAH
PENGANTI SEBAGAI ALAT BUKTI AUTENTIK
(Studi Putusan Nomor 01/Pdt.G/2016/PN.Pbg)**

*Analysis Of Juridical The Power Of Surrogate Land Freehold Title As
Authentic Evidence
(Decision Study Number 01/Pdt.G/2016/PN.Pbg)*

Oleh:

DIAH AYU ANDRIANA

NIM :150710101208

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2019**

SKRIPSI

**ANALISIS YURIDIS KEKUATAN SERTIPIKAT HAK MILIK TANAH
PENGANTI SEBAGAI ALAT BUKTI AUTENTIK
(Studi Putusan Nomor 01/Pdt.G/2016/PN.Pbg)**

*Analysis Of Juridical The Power Of Surrogate Land Freehold Title As
Authentic Evidence
(Decision Study Number 01/Pdt.G/2016/PN.Pbg)*

Oleh:

DIAH AYU ANDRIANA

NIM :150710101208

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2019**

MOTTO

Menentukan Tujuan Mungkin Memang Tampak Mudah, Tetapi Melakukannya Adalah Bagian Yang Menantang. Ingat! Jadilah Dirimu Sendiri, Berpegang Teguh Pada Impianmu, Dan Taklukan Segala Rintangan Untuk Menggapai Mimpimu.¹



¹Apink – Five, Korea Selatan

PERSEMBAHAN

Dengan mengucapkan puji syukur atas kehadiran ALLAH S.W.T., penulis mempersembahkan skripsi ini kepada:

1. Kedua orang tua yang sangat saya hormati dan sangat saya sayangi Bapak Baihaki dan Ibu Suryati, Saudara saya Arik Arofah Sofyan, Kedua adik saya Muhammad Alfian Ghazali dan Amril Hisam, Keponakan saya Zalfa Yesha Talia, Kakak Ipar saya Andika, serta Nenek saya Tiumi yang telah menjadi motivator terbaik dan tiada hentinya untuk memberikan dukungan untuk tetap semangat dalam mengerjakan skripsi ini. Terimakasih atas cinta dan ketulusan Do'a yang tiada henti, kerja keras, kasih sayang, dan kesabaran Bapak dan Ibu tercinta tidak akan pernah tergantikan dengan apapun;
2. Seluruh guru sejak Sekolah Dasar (SD), Sekolah Menengah Pertama (SMP), Sekolah Menengah Atas (SMA), hingga Bapak/Ibu Dosen tingkat Universitas yang telah tulus membimbing, mengajarkan, dan membekali ilmu pengetahuan dengan penuh kesabaran dan keikhlasan yang tak kenal lelah;
3. Almamater Universitas Jember yang saya cintai dan saya banggakan.

PERSYARATAN GELAR

**ANALISIS YURIDIS KEKUATAN SERTIPIKAT HAK MILIK TANAH
PENGANTI SEBAGAI ALAT BUKTI AUTENTIK
(Studi Putusan Nomor 01/Pdt.G/2016/PN.Pbg)**

*Analysis Of Juridical The Power Of Surrogate Land Freehold Title As
Authentic Evidence
(Decision Study Number 01/Pdt.G/2016/PN.Pbg)*

SKRIPSI

Diajukan guna melengkapi tugas akhir dan memenuhi salah satu syarat
untuk menyelesaikan Program Studi Ilmu Hukum (S1)
dan memperoleh gelar Sarjana Hukum

Oleh:

DIAH AYU ANDRIANA

NIM :150710101208

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM**

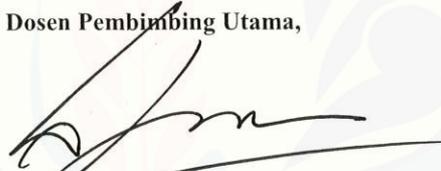
2019

PERSETUJUAN

SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI
TANGGAL 23 JULI 2019

Oleh:

Dosen Pembimbing Utama,



Prof. Dr. Dominikus Rato S.H., M.Si.
NIP. 195701051986031002

Dosen Pembimbing Anggota,



Nanang Suparto, S.H., M.H
NIP. 195711211984031001

PENGESAHAN

Skripsi dengan judul:

**ANALISIS YURIDIS KEKUATAN SERTIPIKAT HAK MILIK TANAH
PENGANTI SEBAGAI ALAT BUKTI AUTENTIK
(Studi Putusan Nomor 01/Pdt.G/2016/PN.Pbg)**

*Analysis Of Juridical The Power Of Surrogate Land Freehold Title As
Authentic Evidence
(Decision Study Number 01/Pdt.G/2016/PN.Pbg)*

Oleh:

DIAH AYU ANDRIANA

NIM :150710101208

Dosen Pembimbing Utama

Dosen Pembimbing Anggota

Prof. Dr. Demmikus Rato S.H., M.Si.
NIP. 195701051986031002

Nanang Suparto, S.H., M.H
NIP. 195711211984031001

Mengesahkan

Kementerian Riset, Teknologi, dan Pendidikan Tinggi

Universitas Jember

Fakultas Hukum

Dekan,



Dr. Nurul Ghufron, S.H., M.H.

NIP. 197409221999031003

PENETAPAN PANITIA PENGUJI

Dipertahankan di hadapan Panitia Penguji pada :

Hari : Senin

Tanggal : 02

Bulan : September

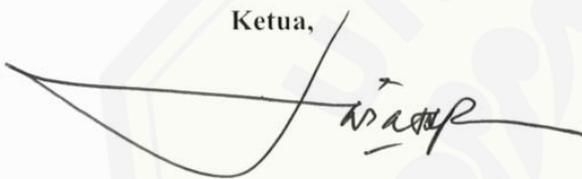
Tahun : 2019

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember

Panitia Penguji :

Ketua,

Sekretaris,



I Wayan Yasa, S.H., M.H.
NIP.196010061989021001

Dr. Moh. Ali, S.H., M.H.
NIP.197210142005011002

Dosen Anggota Penguji :

Prof. Dr. Dominikus Rato, S.H., M.Si.
NIP. 195701051986031002



Nanang Suparto, S.H., M.H.
NIP. 195711211984031001



PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama :Diah Ayu Andriana

Nim : 150710101208

Menyatakan dengan sebenarnya, bahwa karya ilmiah dengan judul :“**ANALISIS YURIDIS KEKUATAN SERTIPIKAT HAK MILIK TANAH PENGGANTI SEBAGAI ALAT BUKTI AUTENTIK (Studi Putusan Pengadilan Negeri Purbalingga Nomor: 01/Pdt.G/2016/PN.Pbg)**” 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 saya buat dengan sikap sebenarnya tanpa ada tekanan dan paksaan dari pihak manapun serta bersedia mendapat sanksi akademik apabila ternyata dikemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, 02 September 2019

Yang menyatakan,



DIAH AYU ANDRIANA
NIM. 150710101208

UCAPAN TERIMA KASIH

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat ALLAH S.W.T., yang telah melimpahkan rahmat dan karunia-Nya sehingga dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini dengan judul : **ANALISIS YURIDIS KEKUATAN SERTIPIKAT HAK MILIK TANAH PENGGANTI SEBAGAI ALAT BUKTI AUTENTIK (Studi Putusan Nomor: 01/Pdt.G/2016/PN.Pbg)**, guna memenuhi salah satu syarat menyelesaikan program studi ilmu hukum dan mencapai gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Jember.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini tidak akan terwujud tanpa bantuan, koreksi, dukungan, semangat dan doa dari semua pihak, sehingga pada kesempatan yang baik ini tidak lupa penulis ingin mengucapkan terima kasih yang tidak terhingga kepada:

1. Prof. Dr. Dominikus Rato, S.H., M.Si, selaku Dosen pembimbing Utama Skripsi, yang telah banyak meluangkan waktu di tengah kesibukan beliau untuk mendidik, memberikan ilmu, nasehat, pengarahan, semangat dan dorongan kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini;
2. Nanang Suparto, S.H., M.H, selaku Dosen Pembimbing Anggota Skripsi yang telah banyak meluangkan waktu dalam mengarahkan, memberikan ilmu dan nasehat serta mendampingi saya hingga terselesaikannya skripsi ini;
3. I Wayan Yasa, S.H., M.H, selaku Ketua Penguji yang telah banyak membantu saya dalam memberikan koreksi serta kritik yang membangun maupun saran demi kesempurnaan penulisan skripsi ini;
4. Dr. Moh. Ali, S.H., M.H, selaku Sekretaris Penguji yang telah banyak meluangkan waktu dalam mengarahkan, memberikan ilmu dan nasehat serta mendampingi saya hingga terselesaikannya skripsi ini;
5. Dr. Nurul Ghufroon, S.H., M.H, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember, Dr. Dyah Ochtorina Susanti, S.H., M.Hum, selaku Wakil Dekan I, Echwan Iriyanto, S.H., M.H, selaku Wakil Dekan II,

dan Dr. Aries Hariyanto, S.H., M.H, selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Jember;

6. Ida bagus Oka Ana, S.H., M.M selaku Dosen Pembimbing Akademik yang sangat sabar dalam memberikan bimbingan kepada saya;
7. Segenap Dosen Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah memberikan bekal ilmu dan kesabaran kepada penulis beserta seluruh Staf Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah membantu secara teknis maupun administratif selama penulis menyelesaikan studi di Fakultas Hukum Universitas Jember;
8. Teman-teman dan Sahabat Atik Anggraeni, Yuni Eka Putri Haryanti, Rahmi Maulidia Lutfi, Fitriatuz Zakia, Dewi Masithoh, Siyamul Lailiya, Nikita Yuni Lestari, Mieke Novice Rulendari, Bayu Abdillah, Lidya Permatasari, Aprylna Ilmy Akmalya, Mirza Fatima Syafieullah, Yuni Sulistyowati, Zaira, beserta teman-teman kekhususan Hukum Keluarga Dan Waris yang tidak dapat disebutkan satu persatu, terima kasih atas dukungan, ilmu, kebersamaan, kekeluargaan, canda tawa, proses, dan bantuan yang tiada henti-henti selama ini;
9. Bangtan Seoyondan (BTS) yang telah banyak memberikan motivasi, inspirasi dan semangat lewat lagu-lagu mereka, dan banyak mengajarkan tentang bagaimana untuk mencintai diri sendiri dan percaya kepada diri sendiri;

Semoga Allah SWT menganugerahkan balasan rahmat serta hidayah-Nya atas segala jasa dan budi baik yang telah diberikan kepada penulis. Semoga skripsi yang sederhana ini dapat bermanfaat bagi yang membacanya, khususnya bagi penulis dalam mengembangkan dan mengamalkan ilmu pengetahuan.

Jember, 02 September 2019

Penulis

RINGKASAN

Sertipikat memiliki nilai lebih, karena sertipikat adalah tanda bukti yang kuat dan diakui secara hukum. Sangat penting untuk selalu merawat dan menjaga supaya jangan sampai sertipikat tanah hilang. Akan tetapi masih banyak terjadi permasalahan mengenai hilangnya sertipikat hak atas tanah. Sehubungan dengan hal tersebut, maka Pemerintah memberikan jalan keluar bagi masyarakat yang mengalami kerusakan ataupun kehilangan sertipikat hak atas tanah, yaitu dengan adanya sertipikat pengganti. Keberadaan sertipikat pengganti sangatlah penting, sebab dengan adanya sertipikat pengganti ini sebagai bukti bahwa dialah pemilik atas tanah tersebut. Salah satu contoh kasusnya adalah putusan Nomor: 01/Pdt.G./2016/PN.Pbg dengan Penggugat yaitu Rochmat selaku pemilik sah dari Sertipikat No. 161 Desa Majapura yang merasa dirugikan oleh Tergugat yaitu Supriyono karena telah melakukan permohonan penerbitan sertipikat pengganti tanpa persetujuan dan tanpa ijin dari Penggugat. Rumusan masalah yang akan dibahas adalah Sertipikat manakah yang harus dinyatakan tidak berlaku karena terdapat dua sertipikat dengan nama yang sama, Bagaimana kekuatan sertipikat pengganti sebagai alat bukti autentik, Apa *Ratio decidendi* Hakim Pengadilan Negeri Purbalingga Nomor : 01/Pdt.G./2016/PN.Pbg

Tinjauan pustaka dari skripsi ini membahas yang pertama mengenai pengertian sertipikat hak atas tanah, kekuatan hukum sertipikat hak atas tanah. Kedua pengertian hak atas tanah, hak milik atas tanah. Ketiga pengertian alat bukti, macam-macam alat bukti. Keempat pengertian sertipikat pengganti, penerbitan sertipikat pengganti karena hilang.

Metode penelitian yang digunakan dalam skripsi ini adalah yuridis normatif (*Legal research*). Pendekatan masalah yang di gunakan adalah pendekatan secara perundang-undangan (*Statue approach*) dan pendekatan konseptual (*Conceptual approach*), dengan bahan hukum yang di gunakan terdiri dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Analisa bahan hukum yang digunakan yaitu secara deduktif yaitu analisa yang dimulai dari hal yang bersifat umum dan menuju kepada hal yang bersifat khusus.

Hasil penelitian dari pembahasan ini adalah perbuatan tergugat merupakan suatu perbuatan melawan hukum karena memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang ada dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Karena penggugat telah dirugikan oleh tergugat, maka objek sengketa yakni Sertipikat pengganti hak milik No. 00161 Desa Majapura atas nama Rochmat menjadi hak Penggugat dan Tergugat harus mengembalikan sertifikat pengganti tersebut kepada Tergugat. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 1.552.000,- (satu juta lima ratus lima puluh dua ribu rupiah).

Kesimpulan dari penulisan skripsi ini adalah: *Pertama*, Pada fakta kasus yang ada dalam Putusan No.01/Pdt.G./2016/PN.Pbg, penulis dapat menarik kesimpulan yakni kedua sertipikat diterbitkan atas nama yang sama yaitu Rochmat selaku pemilik sah dari sertipikat hak milik No. 161 Desa Majapura. Meskipun sertipikat yang sebelumnya yaitu sertipikat No. 161 atas nama Rochmat

ternyata masih ada di tangan penggugat, namun tergugat telah mengajukan permohonan pembuatan sertipikat pengganti kepada turut tergugat (Badan Pertanahan Nasional) dan telah diterbitkan sertipikat pengganti menjadi No. 00161 atas nama yang sama dengan sertipikat hak milik No. 161 yaitu atas nama Rochmat. Berdasarkan perintah Putusan Pengadilan Negeri Purbalingga dalam perkara perdata No.01/Pdt.G/2016/PN.Pbg yang memberikan kewenangan kepada Badan Pertanahan Nasional agar sertipikat hak milik No. 161 Desa Majapura dinyatakan tidak berlaku. Jadi sertipikat yang dinyatakan tidak berlaku adalah sertipikat hak milik No. 161 yang ada di tangan penggugat karena telah terbit sertipikat penggantinya yakni sertipikat pengganti NO. 00161 Desa Majapura atas nama Rochmat. *Kedua*, Kekuatan sertipikat pengganti sebagai alat bukti autentik adalah sama dengan sertipikat yang sebelumnya yaitu bersifat kuat, karena dalam pendaftaran tanah menggunakan sistem publikasi negatif bertendensi positif artinya data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya mempunyai kekuatan yang dapat dijadikan sebagai bukti dan harus diterima sebagai keterangan yang benar, selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya dengan alat bukti yang lain, yang berupa sertipikat atau selain sertipikat (petuk pajak bumi/kutipan *letter c*). *Ketiga*, Berdasarkan ratio decidendi hakim Pengadilan Negeri Purbalingga dalam memutuskan perkara perdata nomor 01/Pdt.G/2016/PN.Pbg, penulis setuju dengan apa yang diputuskan oleh hakim yang telah menjatuhkan putusan untuk mengabulkan sebagian gugatan penggugat telah tepat, karena hakim dalam membuat putusan tentu pertimbangannya dilakukan dengan cara kehati-hatian dan kecermatan sesuai dengan sumber hukum yang ada. Begitu pula hakim tidak mengabulkan gugatan selebihnya karena fakta-fakta hukum tergugat dan turut tergugat masih dilindungi secara hukum. Karena dalam beracara perdata kebenaran formal atas fakta-fakta hukum ada dan dimiliki oleh para pihak tergugat dan turut tergugat tersebut selalu dilindungi hukum baik secara hukum administrasi, hukum perdata, maupun hukum pidana. Hal tersebut sesuai dengan konsep kepastian hukum bahwa segala perbuatan hukum perdata selalu ada kepastian hukumnya.

Saran dari penulisan skripsi ini adalah *Pertama*, Dalam rangka menjamin kepastian hukum dan kekuatan hukum sertipikat sebaiknya masih harus menggunakan sistem publikasi negatif bertendensi positif, karena melihat kondisi Negara Indonesia sistem ini masih sesuai untuk diterapkan agar pemilik sertipikat yang sebenarnya masih bisa mendapatkan haknya, sedangkan untuk sistem publikasi positif sulit untuk dipakai karena ciri sistem publikasi ini tidak sesuai dengan hukum tanah nasional dan juga perlu anggaran yang besar serta perangkat hukum yang memadai sehingga untuk saat ini sistem publikasi positif belum bisa diterapkan di Negara ini. *Kedua*, Bagi pembentuk Undang-Undang, hendaknya membuat suatu peraturan tegas yang mengatur mengenai tindakan kejahatan atau itikad tidak baik yang berkaitan dengan penerbitan sertipikat pengganti. *Ketiga*, Perlunya peningkatan kesadaran dan tanggung jawab serta ketelitian yang cermat bagi instansi atau pejabat yang berwenang dalam menerbitkan suatu sertipikat pengganti, agar menghindari atau mencegah adanya kerugian dikemudian hari terhadap pemilik sah dari sertipikat itu sendiri yang hak-hak nya dilanggar oleh orang lain yang mempunyai itikad tidak baik.

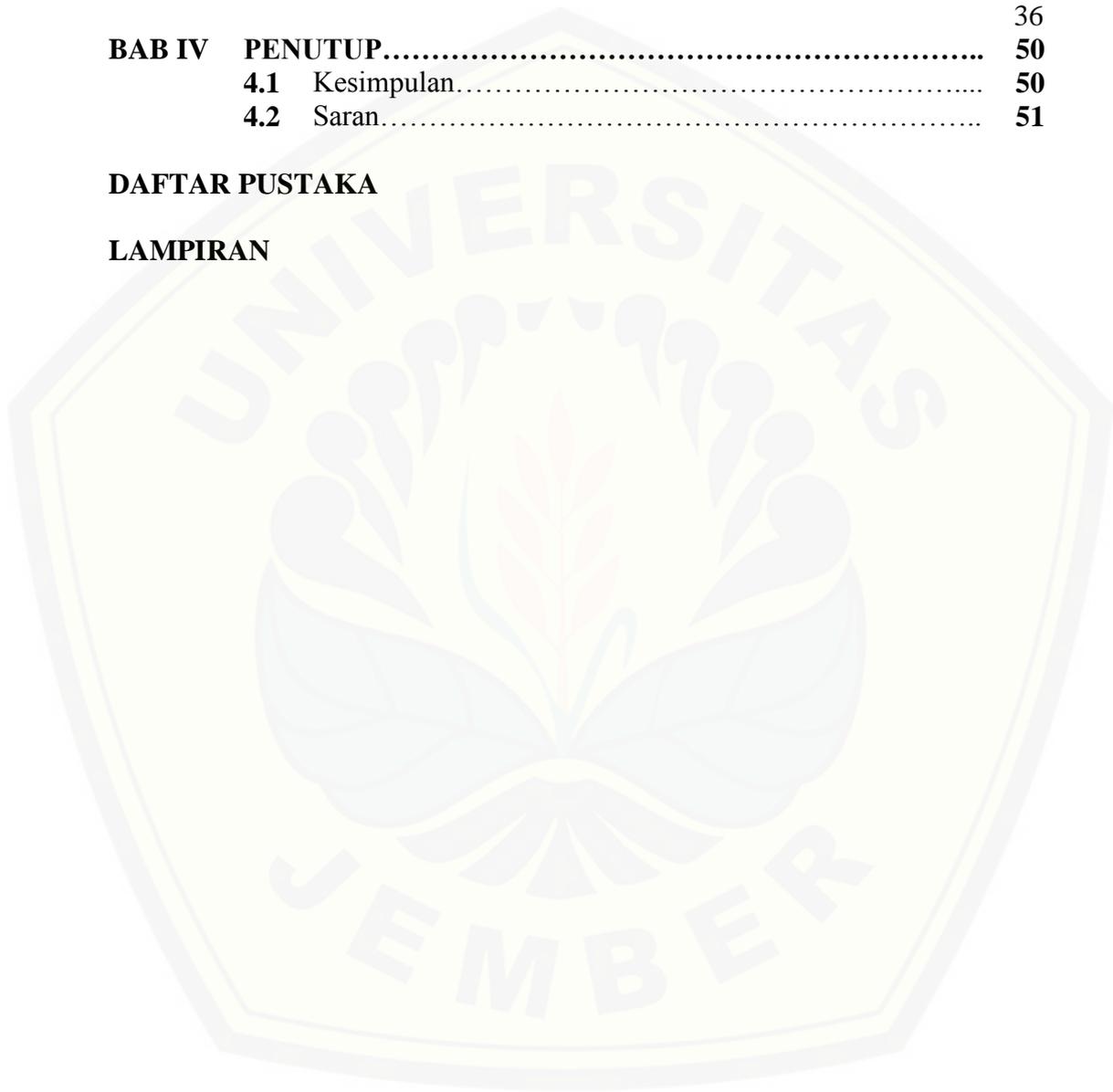
DAFTAR ISI

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 TERIMAKASIH.....	x
HALAMAN RINGKASAN.....	xii
HALAMAN DAFTAR ISI.....	xvi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang Masalah.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	3
1.3 Tujuan Penelitian.....	4
1.3.1 Tujuan Umum.....	4
1.3.2 Tujuan Khusus.....	4
1.4 Metode Penelitian.....	5
1.4.1 Tipe Penelitian.....	5
1.4.2 Pendekatan Masalah.....	6
1.4.3 Bahan Hukum.....	7
1.4.3.1 Bahan Hukum Primer.....	7
1.4.3.2 Bahan Hukum Skunder.....	7
1.5 Analisis Bahan Hukum.....	8
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	9
2.1 Sertipikat Hak Atas Tanah.....	9
2.1.1 Pengertian Sertipikat Hak Atas Tanah.....	9
2.1.2 Kekuatan Hukum Sertipikat Hak Atas Tanah.....	10
2.2 Hak Atas Tanah.....	11
2.2.1 Pengertian Hak Atas Tanah.....	11
2.2.2 Hak Milik Atas Tanah.....	13
2.3 Alat Bukti.....	14
2.3.1 Pengertian Alat Bukti.....	14
2.3.2 Macam-Macam Alat Bukti.....	15
2.4 Sertipikat Pengganti Hak Atas Tanah.....	21
2.4.1 Pengertian Sertipikat Pengganti.....	21
2.4.2 Penerbitan Sertipikat Pengganti Karena Hilang.....	22
BAB III PEMBAHASAN.....	23
3.1 Sertipikat Mana Yang Harus Dinyatakan Tidak Berlaku Karena Terdapat Dua Sertipikat Dengan Nama Yang	23

	Sama.....	
3.2	Kekuatan Sertipikat Pengganti Sebagai Alat Bukti Autentik.....	29
3.3	<i>Ratio Decidendi</i> Dalam Putusan Pengadilan Negeri Purbalingga Nomor:01/PDT.G/2016/PN.Pbg.....	36
BAB IV	PENUTUP.....	50
4.1	Kesimpulan.....	50
4.2	Saran.....	51

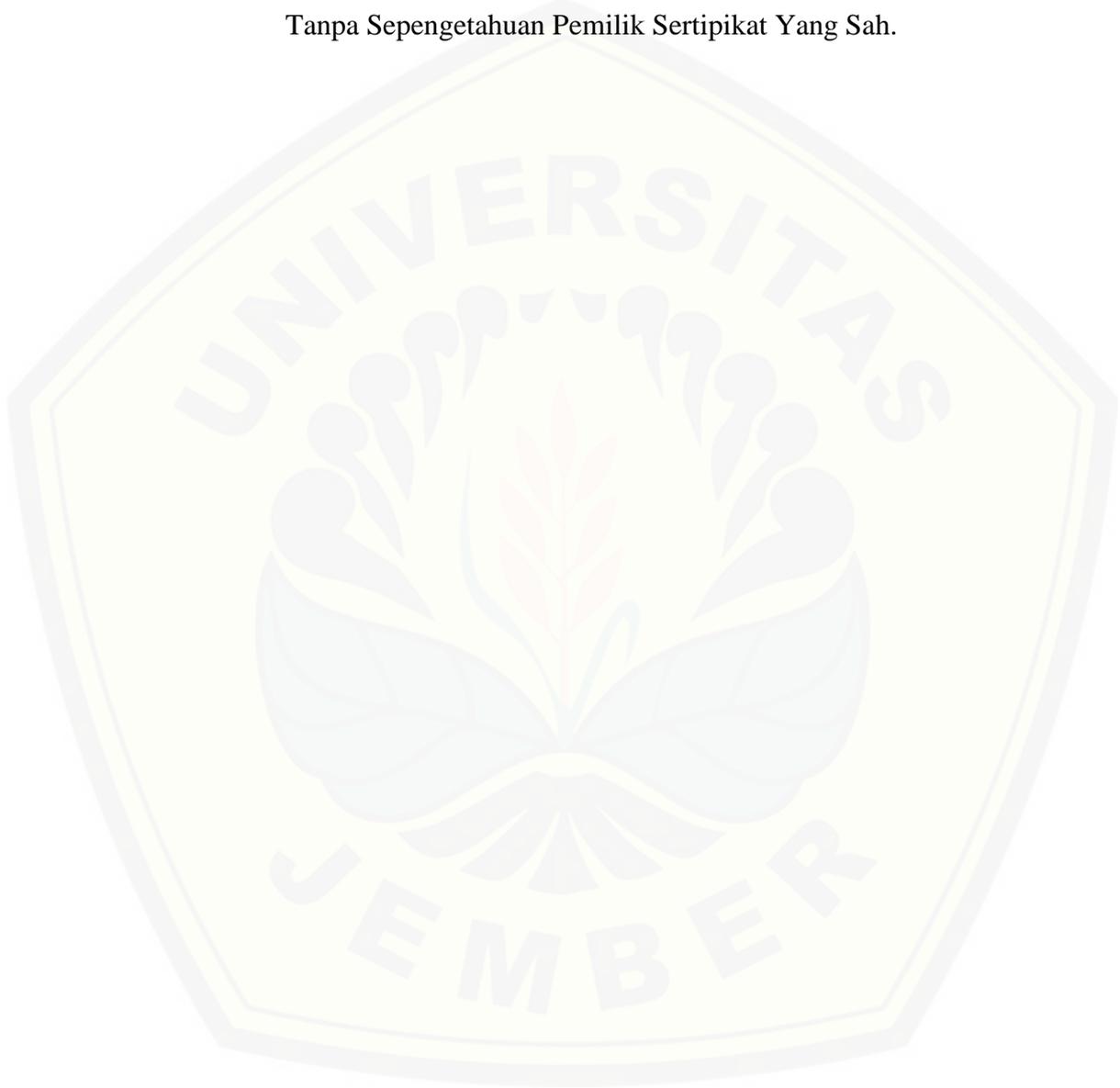
DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 : Putusan Perkara Perdata Pada Pengadilan Negeri
Purbalingga Nomor 01/Pdt.G/2016/PN.Pbg. Dalam Pokok
Perkara: Penerbitan Sertipikat Pengganti Tanpa Seijin dan
Tanpa Sepengetahuan Pemilik Sertipikat Yang Sah.



BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Tata kehidupan masyarakat Indonesia sampai saat ini masih sangat tergantung pada kegiatan-kegiatan yang bersifat agraris, sehingga tanah merupakan tumpuan harapan bagi masyarakat guna dapat melangsungkan tata kehidupannya². Sejalan dengan keadaan tersebut, maka penggarisan kebijaksanaan mengenai masalah tanah ini secara tegas telah diatur di dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Pasal 33 ayat (3) yang berbunyi: “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.”

Kebijaksanaan pertanahan secara konsepsional yang berlandaskan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 telah diatur dan digariskan dalam Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria yang selanjutnya di dalam skripsi ini disebut dengan UUPA. Pengertian tanah menurut Pasal 1 Ayat (2) UUPA:

“Seluruh bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk 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.”

Pasal 16 ayat (1) UUPA terdapat macam-macam hak atas tanah, salah satunya adalah hak milik. Hak milik atas tanah bersifat turun-temurun, artinya pemilik tanah dapat mewariskan tanah tersebut kepada ahli warisnya atau keturunannya. Pewarisan yang dimaksud adalah pewarisan hak atas tanah.³ Secara yuridis, hak atas tanahnya yang diwariskan, bukan tanahnya.⁴ Peralihan hak atas tanah menyebabkan hak atas tanah beralih dari seseorang kepada orang lain. Peralihan tersebut diatur di dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA yang menyatakan bahwa: “Hak milik atas tanah dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain”.

² Harun Al Rashid, 1987, *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah (Berikut Peraturan-Peraturannya)*, Jakarta: Ghalia Indonesia. Cetakan 1 hlm. 13

³ Urip Santoso, 2015, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Surabaya: Prenadamedia Group hlm. 397, (Selanjutnya disebut Urip Santoso I)

⁴ *Ibid*

Penerima hak atas tanah memiliki kewajiban untuk mendaftarkan peralihan hak milik atas tanah yang diterimanya agar memperoleh tanda bukti hak berupa sertipikat sehingga memiliki kekuatan hukum yang sempurna dalam rangka memberikan perlindungan hak kepada pemegang hak atas tanah yang baru.

Sertipikat memiliki nilai lebih, karena sertipikat adalah tanda bukti yang kuat dan diakui secara hukum.⁵ Sangat penting untuk selalu merawat dan menjaga supaya jangan sampai sertipikat tanah hilang.⁶ Akan tetapi masih banyak terjadi permasalahan mengenai hilangnya sertipikat hak atas tanah. Sehubungan dengan hal tersebut, maka Pemerintah memberikan jalan keluar bagi masyarakat yang mengalami kerusakan ataupun kehilangan sertipikat hak atas tanah, yaitu dengan adanya sertipikat pengganti. Keberadaan sertipikat pengganti sangatlah penting, sebab dengan adanya sertipikat pengganti ini sebagai bukti bahwa dialah pemilik atas tanah tersebut. Sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 57 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu:

“Atas permohonan pemegang hak diterbitkan sertipikat baru sebagai pengganti sertipikat yang rusak, hilang, masih menggunakan blanko sertipikat yang tidak digunakan lagi, atau yang tidak diserahkan kepada pembeli lelang dalam suatu lelang eksekusi.”

Berdasarkan paparan diatas penulis akan mengkaji dan membahas fakta hukum adanya suatu putusan Pengadilan Negeri Purbalingga Nomor 01/Pdt.G/2016/PN.Pbg tentang duduk perkaranya adalah bahwa Supriyono (selanjutnya disebut sebagai tergugat) telah mengajukan permohonan pembuatan sertipikat pengganti Hak Milik nomor 161 Desa Majapura milik Rochmat (selanjutnya disebut sebagai penggugat) kepada turut Tergugat dengan dalih sertipikat nomor 161 hilang, dan atas permohonan Tergugat tersebut, kemudian turut Tergugat menerbitkan sertipikat pengganti nomor 00161 atas nama Rochmat.

⁵ Maria S.W. Sumardjono, 2005, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi Dan Implementasi*, Jakarta: Penerbit Buku Kompas, hlm. 20, (Selanjutnya disebut Maria S.W. Sumardjono I)

⁶ Herman Hermit, 2004, *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah hak Milik, Tanah Negara Dan Tanah Pemda*, Bandung: Mandar Maju, hlm. 17

Bahwa Penggugat adalah pemilik sah sertifikat Hak Milik nomor 161 atas nama Rochmat yang merupakan sertifikat dari sebidang tanah seluas 378 m², terletak di Desa Majapura, Kecamatan Bobotsari, Kabupaten Purbalingga dan tidak pernah dilakukan peralihan ataupun pelepasan hak kepada siapapun.

Bahwa dengan diterbitkannya sertifikat pengganti yang semula bernomor 161 dan kemudian diterbitkan sertifikat pengganti menjadi bernomor 00161 dan masih atas nama yang sama dengan sertifikat nomor 161 yaitu atas nama Rochmat.

Bahwa perbuatan Tergugat yang telah mengajukan permohonan pembuatan sertifikat pengganti Hak Milik nomor 161 Desa Majapura kepada turut Tergugat tanpa sepengetahuan dan tanpa mendapatkan ijin dari Penggugat adalah perbuatan melawan hukum karena Tergugat tidak memiliki hak atau kewajiban hukum untuk mengajukan permohonan pembuatan sertifikat pengganti tersebut.

Pihak penggugat merasa dirugikan secara materil maupun moral akibat tergugat yang mengajukan permohonan pembuatan sertifikat pengganti tanpa sepengetahuan dan tanpa ijin dari Penggugat sebagai pemilik sertifikat yang sah, untuk memperoleh keadilan dan kepastian hukum penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Purbalingga. Berdasarkan paparan fakta hukum kasus posisi diatas penulis ingin mengkaji lebih lanjut tentang kekuatan sertifikat hak milik tanah pengganti dalam skripsi ini dengan judul “**Analisis Yuridis Kekuatan Sertipikat Hak Milik Tanah Pengganti Sebagai Alat Bukti Autentik (Studi Putusan Nomor 01/Pdt.G/2016/PN.Pbg).**”

1.2 Rumusan Masalah

1. Sertipikat manakah yang harus dinyatakan tidak berlaku karena terdapat dua sertipikat dengan nama yang sama?
2. Bagaimana kekuatan sertipikat pengganti sebagai alat bukti autentik?
3. Apa *ratio decidendi* dalam Putusan Nomor 01/Pdt.G/2016/PN.Pbg?

1.3 Tujuan Penelitian

Agar dalam penulisan skripsi ini dapat diperoleh sasaran yang jelas, tepat dan sesuai dengan yang dikehendaki, maka dapat ditetapkan tujuan penelitian. Adapun tujuan penelitian ini dapat dibagi menjadi 2 (dua) bagian, yaitu tujuan umum dan tujuan khusus.

1.3.1 Tujuan Umum

Tujuan umum dari penulisan skripsi ini adalah:

1. Untuk dapat memenuhi dan melengkapi persyaratan akademis dalam memperoleh gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Jember.
2. Sebagai salah satu bentuk penerapan ilmu pengetahuan, khususnya disiplin ilmu hukum yang telah diperoleh selama perkuliahan dengan praktek yang terjadi dalam kehidupan bermasyarakat.
3. Memberikan informasi dan untuk mengembangkan pemikiran yang berguna bagi kalangan umum dan mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Jember serta Almamater.
4. Untuk memperluas serta mengembangkan pemahaman terhadap aspek-aspek hukum, baik dalam teori maupun kenyataan khususnya terkait dengan kekuatan sertipikat hak milik tanah pengganti sebagai alat bukti autentik.

1.3.2 Tujuan Khusus

Tujuan khusus dari penulisan skripsi ini adalah tujuan yang berkaitan dengan obyek studi yang dibahas, yaitu:

1. Mengetahui dan memahami sertipikat yang harus dinyatakan tidak berlaku karena terdapat dua sertipikat dengan nama yang sama;
2. Mengetahui dan memahami kekuatan sertipikat pengganti sebagai alat bukti autentik;
3. Mengetahui dan memahami *ratio decidendi* dalam Putusan Nomor 01/Pdt.G/2016/PN.Pbg.

1.4 Metode Penelitian

Dalam penyusunan suatu karya ilmiah, tentu tidak dapat terlepas dari sebuah metode penelitian. Adanya metode penelitian ini memungkinkan peneliti untuk memecahkan suatu permasalahan baik secara teoritis maupun empiris sehingga dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah dan rasional. Metode penelitian pada karya ilmiah merupakan aspek epistemologis yang sangat penting dan dapat dikemukakan dalam bab tersendiri secara rinci dan jelas.⁷

Menggunakan metode penelitian dalam penelitian hukum merupakan suatu ciri khas untuk mengungkap sebuah kebenaran yang dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah sehingga hasil karya ilmiah tersebut dapat mendekati suatu kebenaran yang sesungguhnya. Penelitian hukum dilakukan dalam rangka upaya pengembangan hukum serta menjawab isu-isu hukum baru yang berkembang dalam masyarakat. Tanpa penelitian hukum maka pengembangan hukum tidak akan berjalan maksimal.⁸ Didalam skripsi ini terdapat beberapa aspek dalam metode penelitian yang dipergunakan untuk menganalisis isu hukum yang sedang dibahas, yaitu tipe penelitian, pendekatan masalah, bahan hukum, dan analisis bahan hukum.

1.4.1 Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang digunakan dalam penyusunan skripsi ini secara yuridis normatif (*Legal Research*). Tipe penelitian yuridis normatif (*Legal Research*) yaitu tipe penelitian yang digunakan untuk mengkaji kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif.⁹ Tipe penelitian yuridis normatif (*Legal Research*) dilakukan dengan cara mengkaji berbagai aturan hukum yang bersifat formil seperti Undang-Undang, Peraturan-Peraturan serta literatur yang berisi konsep-konsep teoritis yang kemudian dihubungkan dengan permasalahan yang akan dibahas dalam skripsi ini,¹⁰ dengan judul “Analisis Yuridis Kekuatan

⁷ Universitas Jember. 2011. *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah (Edisi Ketiga)*. Cet.3. Jember: Jember University Press. hlm 21

⁸ Dyah Ochtorina Susanti dan A'an Efendi. 2015. *Penelitian Hukum (Legal Research)*. Jakarta: Sinar Grafika. hlm 7.

⁹ Peter Mahmud Marzuki, 2010, *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta, Kencana Prenada Media Grup. hlm. 35

¹⁰ *Ibid*, hlm. 29

Sertipikat Hak Milik Tanah Pengganti Sebagai Alat Bukti Autentik (Studi Putusan Nomor 01/Pdt.G/2016/PN.Pbg).”

1.4.2 Pendekatan Masalah

Nilai ilmiah suatu pembahasan dan pemecahan masalah terhadap obyek studi yang diteliti sangat tergantung pada cara pendekatan (*approach*) yang digunakan. Jika cara pendekatan yang digunakan tidak tepat, maka bobot penelitian dan kebenaran tidak akurat. Adapun pendekatan masalah yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah:

- a. Pendekatan perundang-undangan (*Statue Approach*) dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkut paut dengan isu hukum yang sedang dibahas. Pendekatan undang-undang dilakukan dalam rangka penelitian hukum untuk kepentingan praktis maupun penelitian hukum untuk kepentingan akademis.¹¹
- b. Pendekatan konseptual, yaitu suatu pendekatan yang digunakan untuk memperoleh kejelasan dan pembenaran ilmiah berdasarkan konsep-konsep hukum yang bersumber dari prinsip-prinsip hukum.¹² Prinsip-prinsip ini dapat ditemukan dalam pandangan-pandangan sarjana ataupun doktrin-doktrin hukum. Meskipun tidak secara eksplisit, konsep hukum dapat juga ditemukan di dalam undang-undang. Hanya saja dalam mengidentifikasi prinsip tersebut, peneliti terlebih dahulu memahami konsep tersebut melalui pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang ada.¹³ Kedua pendekatan tersebut diatas, digunakan untuk mengkaji peraturan-peraturan hukum yang mengatur tentang Analisis Yuridis Kekuatan Sertipikat Hak Milik Tanah Pengganti Sebagai Alat Bukti Autentik (Studi Putusan Nomor 01/Pdt.G/2016/PN.Pbg).

¹¹Dyah Ochtorina Susanti dan A'an Efendi, 2014, *Penelitian Hukum (Legal Research)*, Jakarta, Sinar Grafika, hlm. 110

¹²M Hadin Muhjad dan Nunuk Nuswardani, 2012, *Penelitian Hukum Indonesia Kontemporer*, Cetakan Pertama Yogyakarta Genta Publishing, hlm. 47

¹³Peter Mahmud Marzuki, *Op. Cit.*, hlm. 138

1.4.3 Bahan Hukum

Bahan hukum merupakan bagian terpenting dalam penelitian hukum, tanpa bahan hukum tidak akan mungkin dapat ditemukan jawaban atas isu hukum yang sedang dibahas. Guna memecahkan isu hukum yang dihadapi digunakan bahan hukum sebagai sumber penelitian hukum.¹⁴ Adapun bahan hukum yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah:

1.4.4 Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer (*primary source*) menurut Morris L. Cohen adalah aturan-aturan tertulis tentang perilaku manusia yang dilakukan oleh Negara.¹⁵ Bahan hukum primer meliputi peraturan perundang-undangan (*legislation*), putusan pengadilan, dekrit eksklusif dan peraturan-peraturan yang dikeluarkan badan administrasi. Bahan hukum primer yang dipergunakan sebagai sumber untuk mengkaji setiap permasalahan dalam penulisan skripsi ini antara lain:

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
2. H.I.R.;
3. Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 1960 Nomor 104 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043 disahkan pada tanggal 24 September 1960);
4. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
5. Putusan Perkara Perdata Pada Pengadilan Negeri Pabalingga Nomor 01/Pdt.G/2016/PN.Pbg. Dalam Pokok Perkara Penerbitan Sertipikat Pengganti Tanpa Seijin dan Tanpa Sepengetahuan Pemilik Sertipikat Yang Sah.

¹⁴ Peter Mahmud Marzuki, 2010, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta, Kencana Prenada Media Grup, hlm. 48

¹⁵ *Ibid*, hlm. 49

1.4.5 Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang berupa semua publikasi hukum yang meliputi buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal hukum, dan komentar-komentar para ahli hukum atas putusan pengadilan.¹⁶

Bahan hukum sekunder yang dijadikan sebagai bahan hukum untuk membantu menjawab isu hukum terkait kekuatan sertipikat hak milik tanah pengganti sebagai alat bukti autentik tentulah harus kepastakaan-kepastakaan yang berhubungan dengan hal tersebut dan yang mampu menjawab apa yang menjadi pertanyaan atau permasalahan dalam penulisan skripsi ini.

1.5 Analisis Bahan Hukum

Analisis bahan hukum dilakukan setelah bahan hukum terkumpul. Analisis ini digunakan untuk menemukan jawaban atas permasalahan-permasalahan yang ada. Langkah-langkah yang dilakukan penulis dalam menyusun skripsi ini, yaitu¹⁷:

1. Mengidentifikasi fakta hukum yang ada dan mengeliminasi hal-hal yang relevan dengan permasalahan;
2. Mengumpulkan bahan hukum yang relevan dengan permasalahan;
3. Menganalisis masalah yang ada berdasarkan bahan hukum yang telah dikumpulkan;
4. Menarik kesimpulan dalam bentuk argumentasi yang menjawab isu hukum;
5. Memberikan preskripsi berdasarkan argumentasi yang telah dibangun dalam kesimpulan.

¹⁶ *Ibid*, hlm. 183

¹⁷ *Ibid*, hlm. 171

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Sertipikat Hak Atas Tanah

2.1.1 Pengertian Sertipikat Hak Atas Tanah

Sertipikat sangat penting keberadaannya, maka dari itu setiap orang harus memiliki sertipikat yang berfungsi sebagai tanda bukti hak yang kuat mengenai kepemilikan dari tanah tersebut.

Secara etimologi, sertipikat berasal dari bahasa belanda “*Certificat*” yang artinya surat bukti atau surat keterangan yang membuktikan tentang sesuatu. Jadi sertipikat tanah merupakan surat keterangan yang membuktikan hak seseorang atas sebidang tanah, atau dengan kata lain keadaan tersebut menyatakan bahwa ada seseorang yang memiliki bidang-bidang tanah tertentu dan pemilikan itu mempunyai bukti yang kuat berupa surat yang dibuat oleh instansi yang berwenang.¹⁸

Menurut Maria S.W Sumardjono¹⁹, Sertipikat hak atas tanah sebagai hasil akhir proses pendaftaran tanah berisi data fisik yaitu keterangan tentang letak, batas, luas bidang tanah, serta bagian bangunan atau bangunan yang berada di atasnya bila dianggap perlu dan data yuridis yaitu keterangan tentang status hak atas tanah dan hak penuh karena lain yang berada di atasnya.

Menurut Boedi Harsono²⁰, Sertipikat tanah merupakan surat tanda bukti hak yang dikeluarkan oleh Pemerintah dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah atau tanda bukti bahwa seseorang atau badan hukum memiliki hak atas tanah atau suatu bidang tanah tertentu. Pemilik sertipikat hak atas tanah menjadi pemilik yang sah atas obyek tanah seperti yang tercantum dalam sertipikat hak atas tanah dan harus dianggap benar sampai dibuktikan sebaliknya dari pengadilan dengan alat bukti lain.

Pengertian Sertipikat menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu ada pada Pasal 32 ayat (1) yaitu:

“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

¹⁸ Ali Achmad Chomzah, 2002, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan I Pemberian Hak Atas Tanah Negara, Seri Hukum Pertanahan II Sertipikat dan Permasalahannya*, Cetakan Pertama, Jakarta, Prestasi Pustaka, hlm. 204, (Selanjutnya disebut Ali Achmad Chomzah I)

¹⁹ Maria S.W Sumardjono, 2005, *Op.cit*, hlm. 20

²⁰ Maria S.W Sumardjono, 2005, *Loc.cit*

tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.”

Berdasarkan penjelasan bunyi pasal tersebut:

“Sertipikat merupakan tanda bukti hak yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Sudah barang tentu data fisik maupun data yuridis yang tercantum dalam sertipikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan, karena data itu diambil dari buku tanah dan surat ukur tersebut.”

Kata “kuat” dalam Pasal 19 UUPA sehubungan dengan sistem negatif bertendensi positif yang dianut oleh UUPA yakni “tidak mutlak”. Pendaftaran tanah yang dilakukan tidak memberikan jaminan bahwa nama yang tercantum dalam sertipikat merupakan pemilik hak atas tanah yang sah artinya sertipikat tanah masih dimungkinkan digugurkan sepanjang ada pembuktian sebaliknya dari pihak lain yang menyatakan ketidakabsahan sertipikat tanah tersebut.

2.1.2 Kekuatan Hukum Sertipikat Hak Atas Tanah

Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, sertipikat merupakan surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Dengan demikian sertipikat hak atas tanah yang ditegaskan dalam peraturan perundang-undangan tersebut sebagai surat tanda bukti hak, jadi kekuatan hukum sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai pemilikan terhadap hak atas tanah sudah terjamin.

“Sertipikat hak atas tanah yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional harus diakui oleh setiap orang sebagai satu-satunya alat bukti yang paling kuat sepanjang tidak ada yang menerbitkan lagi hak atas tanah yang berkepastian hukum bagi pemegangnya.²¹”

Sistem publikasi pendaftaran tanah menentukan kekuatan hukum sertipikat hak atas tanah. Negara Indonesia dalam hal ini UUPA menganut sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif yang artinya masih dimungkinkan dilakukan perubahan didalam sertipikat oleh Kantor Pertanahan apabila terjadi kekeliruan, maka dari itu dalam proses penerbitan sertipikat hak atas tanah harus

²¹ S. Chandra, 2006, *Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Atas Tanah*, Medan; Pustaka Bangsa Press, hlm. 135

dilakukan dengan sangat teliti dan hati-hati untuk menghindari terjadinya kekeliruan dalam penerbitan sertipikat tanah, misalnya sebelum dikeluarkan sertipikat dilakukan pengumuman melalui Kantor Kecamatan dan Kelurahan/Desa dimana tanah tersebut berada. Meskipun sertipikat menjadi alat bukti yang terkuat, apabila pihak lain bisa membuktikan sebaliknya, sertipikat tersebut tidak dapat dijadikan sebagai alat bukti dalam sengketa pertanahan.

2.2 Hak Atas Tanah

2.2.1 Pengertian Hak Atas Tanah

Pengertian hak atas tanah dapat dipisahkan dalam dua pengertian yaitu di satu pihak pengertian tentang hak dan pihak lain pengertian atas tanah itu sendiri.

Pengertian hak berasal dari bahasa Arab yang mempunyai arti bermacam-macam antara lain: benar, sungguh ada, kekuasaan yang benar atas sesuatu atau menuntut sesuatu kekuasaan untuk berbuat sesuatu karena telah ditentukan oleh aturan, undang-undang dan sebagainya.²²

Pengertian atas tanah berarti pada permukaan bumi (tanah) dimana tanah dalam hal ini diartikan ruang. Pengertian hak atas tanah adalah wewenang kepada pemegang haknya untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, sepanjang wewenang tersebut tidak bertentangan dengan kepentingan Negara dan Bangsa atau kepentingan umum.²³

Menurut Urip Santoso,²⁴ hak atas tanah merupakan hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya (baik perorangan secara sendiri-sendiri, kelompok orang secara bersama-sama maupun badan hukum) untuk memaknai dalam arti menguasai, menggunakan dan atau mengambil manfaat dari bidang tanah tertentu.

Menurut Maria S.W Sumardjono,²⁵ hak atas tanah merupakan sebagai suatu hubungan hukum didefinisikan sebagai hak atas permukaan bumi yang memberi wewenang kepada pemegangnya untuk menggunakan tanah yang bersangkutan, beserta tubuh bumi dan air serta ruang di atasnya, sekadar diperlukan untuk kepentingan

²² WJS Poerwardaminta; 1976, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, PN Balai Pustaka, Jakarta, hlm. 339

²³ Harun Al Rashid, 1987, *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah (Berikut Peraturan-Peraturannya)*, Jakarta: Ghalia Indonesia. Cetakan 1, hlm. 21

²⁴ Urip Santoso, 2005, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Cetakan Kedua, Jakarta, Prenada Media, hlm. 82, (Selanjutnya disebut Urip Santoso II)

²⁵ Maria S.W Sumardjono, 2008, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya*, Cetakan Pertama, Jakarta, Kompas, hlm. 128, (Selanjutnya disebut Maria S.W Sumardjono II)

yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu, dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan hukum lainnya.

Pasal 2 UUPA mengatur bahwa bumi (tanah) dikuasai tertinggi oleh Negara. Dikuasai dalam hal ini bukan berarti dimiliki oleh karenanya negara berwenang untuk :

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi.
- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan hukum mengenai bumi.

Pasal 4 UUPA mengatur bahwa atas dasar menguasai dari Negara akan menentukan adanya macam-macam hak atas tanah yang dapat dipunyai oleh orang-orang dan badan hukum.²⁶ Badan-badan hukum disebut tersendiri karena ada hak atas tanah yang pada dasarnya tidak dapat dipunyai oleh badan hukum yaitu hak milik menurut Pasal 21 ayat (2) UUPA.

Setiap orang dapat mempunyai hak-hak itu baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain. Kemudian yang dimaksud dengan hak atas tanah adalah hak-hak atas tanah sebagaimana ditetapkan pada Pasal 16 UUPA, khususnya hak atas tanah yang langsung diberikan oleh Negara kepada subyek hak yaitu²⁷ :

- a. Hak Milik;
- b. Hak Guna Usaha;
- c. Hak Guna Bangunan;
- d. Hak Pakai;
- e. Hak Sewa;
- f. Hak Membuka Tanah;
- g. Hak memungut Hasil Hutan.

Selain hak-hak tersebut di atas, adapula hak-hak yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang bersifat sementara sebagaimana yang disebut dalam Pasal 53 UUPA yaitu hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian.

²⁶ Harun Al Rashid, 1987, *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah (Berikut Peraturan-Peraturannya)*, Jakarta: Ghalia Indonesia. Cetakan 1, hlm. 22

²⁷ Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan*, Jakarta., Penerbit, Prestasi Pustaka, Cetakan Pertama, hlm. 1, (Selanjutnya disebut Ali Achmad Chomzah II)

2.2.2 Hak Milik Atas Tanah

Hak milik yaitu hak untuk menikmati kegunaan suatu benda dengan leluasa dan bebas dengan kedaulatan sepenuhnya selama tidak bertentangan dengan undang-undang atau peraturan umum yang telah ditetapkan oleh suatu kekuasaan yang berwenang menetapkannya, dan tidak mengganggu hak orang lain.²⁸ Pengertian hak milik juga diatur dalam Pasal 20 UUPA yaitu:

“Hak milik merupakan hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6, hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.²⁹”

Hak milik dikatakan sebagai hak yang turun temurun yang berarti pemegang hak dapat mewariskan kepada ahli warisnya.³⁰ Kata-kata terkuat dan terpenuh itu tidak berarti bahwa hak milik merupakan hak yang mutlak yang tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat melainkan diatasi oleh pengertian dan isi fungsi sosial hak atas tanah.³¹ Dengan demikian hak milik atas tanah memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk mempergunakan tanah tersebut baik untuk usaha pertanian maupun untuk mendirikan bangunan-bangunan dan memperoleh kemanfaatan lain sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan-peraturan, adapun batas waktunya hak milik atas tanah tidak terbatas tergantung pemilik tanah tersebut. Untuk mengetahui hak milik dapat dilihat dari beberapa yang lebih dikenal dengan ciri-ciri milik sebagai berikut:³²

- a. Merupakan hak atas tanah terkuat, bersifat turun-temurun;
- b. Dapat dijadikan jaminan utang;
- c. Dapat dialihkan yaitu dijual, ditukar dengan benda lain dihibahkan dan diberi dengan wasiat;
- d. Dapat dilepaskan oleh yang punya sehingga tanahnya menjadi milik Negara;
- e. Dapat diwakafkan.

²⁸ Soedharyo Soimin, 2004, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 1

²⁹ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, 2001, *Undang-Undang Pokok Agraria*, Jakarta, PT. Pradnya Paramita, hlm. 522

³⁰ Adrian Sutedi, 2010, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Cetakan 4, Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 60

³¹ R. Roestandi Ardiwilaga, 1962, *Hukum Agraria Indonesia*, NV Masa Baru Bandung, hlm. 48

³² Notonagoro, 1974, *Politik Hukum dan Pembangunan Agraria di Indonesia* CV Pancuran Tujuh, Jakarta, hlm. 79

Sebagaimana diatur dalam Pasal 21 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria yang dapat mempunyai hak milik adalah :

- a. Warga Negara Indonesia.
- b. Badan Hukum yang ditunjuk oleh Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 yaitu :
 1. Bank-Bank Negara;
 2. Koperasi Pertanian;
 3. Badan-Badan Sosial;
 4. Badan-Badan Keagamaan.

Sementara itu, yang wajib melepaskan hak milik menurut isi Pasal 21 ayat (3) dan (4) UUPA terdiri dari:

- a. Warga Negara Asing;
- b. Warga Negara Indonesia yang setelah berlakunya UUPA telah kehilangan kewarganegaraannya;
- c. Seseorang yang mempunyai kewarganegaraan ganda.

Warga Negara Asing yang memperoleh harta warisan tanpa adanya wasiat atau pencampuran harta perkawinan yang mendapatkan hak milik atas tanah setelah UUPA dinyatakan berlaku, hak milik yang diperoleh wajib untuk dilepaskan dalam waktu satu tahun terhitung sejak hak milik tersebut diperoleh.³³

Hak milik merupakan hak yang memiliki sifat sangat khusus, yang isinya bukan hanya kewenangan untuk mempergunakan suatu bidang tanah, akan tetapi ada hubungan antara pemegang hak dengan tanah yang bersangkutan. Hak milik ini khusus diperuntukkan bagi Warga Negara Indonesia.

2.3 Alat Bukti

2.3.1 Pengertian Alat Bukti

Alat bukti menjadi unsur yang sangat penting di dalam pembuktian di persidangan, karena digunakan sebagai bahan pertimbangan hakim dalam memutus perkara. Pengertian alat bukti dilihat dari segi pihak yang berperkara merupakan alat atau upaya yang digunakan untuk memperoleh keyakinan hakim di pengadilan. Sedangkan pengertian alat bukti jika dilihat dari segi pengadilan

³³ Florianus SP Sangsun, 2009, *Tata Cara Pengurusan Sertifikat Tanah*, Jakarta, Visimedia, hlm. 7

yang memeriksa perkara, alat bukti merupakan alat atau upaya yang bisa digunakan hakim untuk memutus perkara.³⁴

Menurut Subekti,³⁵ Bukti adalah sesuatu untuk meyakinkan akan kebenaran suatu dalil atau pendirian. Alat bukti, alat pembuktian, upaya pembuktian adalah alat yang dipergunakan untuk membuktikan dalil-dalil suatu pihak di pengadilan, misalnya: bukti tulisan, kesaksian, persangkaan, sumpah dan lain-lain.

Dalam bahasa Inggris alat bukti disebut sebagai *evidence*, merupakan informasi yang digunakan dalam penyelidikan mengenai fakta-fakta hukum yang bersifat membenarkan dalam persidangan. Paton dalam bukunya yang berjudul *A Textbook of Jurisprudence*, sebagaimana yang dikutip oleh Sudikno Mertokusumo³⁶ menyebutkan, bahwa alat bukti dapat bersifat *oral* yaitu kata-kata yang diucapkan oleh seseorang dalam proses persidangan, *documentary* yaitu alat bukti surat atau alat bukti tertulis, dan *material* yaitu alat bukti selain dokumen.

Suatu perkara tidak dapat diselesaikan apabila tidak ada alat bukti, artinya apabila penggugat mengajukan gugatan tidak berdasarkan pada bukti-bukti maka perkara tersebut tetap akan diputus oleh hakim tetapi putusannya akan menolak gugatan karena tidak terbukti.

2.3.2 Macam-Macam Alat Bukti

Macam-macam alat bukti diatur dalam Pasal 1866 KUHPerdara dan Pasal 164 HIR meliputi:

1. Bukti tertulis;
2. Bukti saksi;
3. persangkaan;
4. Pengakuan;
5. Sumpah.³⁷

1. Surat/alat bukti tulisan

Menurut Sudikono Mertokusumo, alat bukti surat atau alat bukti tulisan adalah segala sesuatu yang memuat tanda-tanda baca, dimaksudkan untuk mencurahkan isi hati atau menyampaikan buah

³⁴ Anshoruddin, 2004, *Hukum Pembuktian Menurut Hukum Acara Islam dan Hukum Positif* Surabaya, Pustaka Pelajar, hlm. 25

³⁵ Subekti, 2003, *Kamus Hukum*, Jakarta, Pradnya Paramita, hlm. 17

³⁶ Sudikno Mertokusumo, 2002, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Edisi enam Yogyakarta, Liberti, hlm. 120

³⁷ Alfitra, 2011. *Hukum Pembuktian Dalam Beracara Pidana, Perdata dan Korupsi di Indonesia*, Cetakan 1, Jakarta, Raih Asa Sukses, hlm. 133

pikiran seseorang dan dipergunakan sebagai pembuktian. Segala sesuatu yang tidak memuat tanda-tanda baca, atau meskipun memuat tanda-tanda baca, tetapi tidak mengandung buah pikiran, tidaklah termasuk dalam pengertian alat bukti surat atau alat bukti tulisan.³⁸

Alat bukti surat lebih dikenal dengan istilah “alat bukti tulisan” atau ada yang menyebutnya dengan akta. Alat bukti surat diatur dalam Pasal 138 dan 165-176 HIR, Pasal 285–305 RBg, Pasal 1867–1894 KUHPerdara. Alat bukti surat terdiri dari:

a. Akta Otentik

Pengertian Akta Otentik diatur di dalam Pasal 1868 KUHPerdara:

“Suatu akta otentik ialah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat akta dibuat.”

Sedangkan pengertian yang diatur dalam Pasal 286 RBg/165 HIR.

Akta Otentik yaitu:

“Suatu surat yang dibuat menurut ketentuan undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum, yang berkuasa untuk membuat surat itu, memberikan bukti yang cukup bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya dan sekalian orang yang mendapat hak dari padanya, tentang segala hal yang tersebut dalam surat itu, dan juga tentang yang tercantum dalam surat itu sebagai pemberitahuan saja; tetapi yang tersebut kemudian hanya sekedar diberitahukan itu langsung berhubungan dengan pokok yang disebutkan dalam akta tersebut.”

Akta Otentik dapat dibuat oleh notaris, pegawai catatan sipil, panitera pengadilan, dan juru sita. Pejabat publik yang bersangkutan terikat pada syarat dan ketentuan undang-undang sehingga merupakan jaminan untuk mempercayai keabsahan hasil pekerjaannya.³⁹

b. Akta Bawah Tangan

Akta bawah tangan dirumuskan dalam Pasal 1874 KUHPerdara, Pasal 286 RBg. Menurut pasal tersebut, akta bawah tangan:⁴⁰

³⁸ Sudikno Mertokusumo, 2002, *Op.cit.* hlm. 141

³⁹ Abdulkadir Muhammad, 2008, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, hlm. 131

⁴⁰ M. Yahya Harahap, 2005, *Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 589-590

- Tulisan atau akta yang ditandatangani di bawah tangan;
- Tidak dibuat dan ditandatangani di hadapan pejabat yang berwenang (pejabat umum), tetapi dibuat sendiri oleh seseorang atau para pihak;
- Secara umum terdiri dari segala jenis tulisan yang tidak dibuat oleh atau di hadapan pejabat, meliputi:
 - 1) surat-surat;
 - 2) register-register;
 - 3) surat-surat urusan rumah tangga;
 - 4) lain-lain tulisan yang dibuat tanpa permintaan pejabat umum.

Segala bentuk tulisan atau akta yang tidak termasuk akta otentik disebut akta bawah tangan atau dengan kata lain, segala jenis akta yang tidak dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum, termasuk rumpun akta bawah tangan.⁴¹

c. Akta Sepihak atau Pengakuan Sepihak

Akta sepihak atau pengakuan sepihak diatur dalam Pasal 1878 KUHPerdara, Menurut Pasal tersebut akta pengakuan sepihak merupakan:⁴²

1) Perikatan Utang Sepihak

Untuk membedakan dengan grosse akta pengakuan utang yang di buat oleh notaris, akta pengakuan sepihak sering disebut dengan pengakuan utang di bawah tangan. Walaupun akta tersebut dibuat oleh debitur secara sepihak, Pasal 1878 KUHPerdara mengakuinya sebagai perikatan.

2) Bentuk Aktanya Bawah Tangan

Akta pengakuan sepihak termasuk rumpun akta bawah tangan, hanya saja sifatnya sepihak yaitu pernyataan debitur mengenai utangnya terhadap kreditur melalui pernyataan sepihak.

3) Berisi Pengakuan Hutang

Disebut sebagai pengakuan utang di bawah tangan atau secara sepihak karena hanya pihak debitur yang menandatangani akta, dengan

⁴¹ Subekti, 2003, *Kamus Hukum*, Jakarta, Pradnya Paramita, hlm. 26

⁴² M. Yahya Harahap, 2005, *Op.cit*, hlm. 608-609

ketentuan yakni pengakuan itu harus tegas tanpa syarat atau klausula dan jelas disebut jumlah dan waktu pelaksanaan pembayaran.

4) Objek Pengakuan Hutang

Menurut Pasal 1878 KUHPerdara, objek pengakuan utang secara sepihak:

- Dapat bentuk utang tunai, atau
- Barang yang dapat dinilai dengan harga tertentu atau yang dapat ditentukan harganya.

2. Saksi

Alat bukti saksi diatur dalam Pasal 139 – 152 dan Pasal 162 – 172 HIR, Pasal 1895 dan Pasal 1902–1908 KUHPerdara. Perkara perdata tidak hanya bisa dibuktikan dengan alat bukti tulisan atau akta, melainkan bisa juga dibuktikan dengan keterangan saksi, sebab:

- a. Sama sekali penggugat tidak memiliki alat bukti tulisan untuk membuktikan dalil gugatan; atau
- b. Karena alat bukti tulisan yang ada, tidak mencukupi batas minimal pembuktian karena alat bukti tulisan yang ada, hanya berkualitas sebagai permulaan pembuktian tulisan.

Pembuktian dengan saksi umumnya diperbolehkan dalam segala hal, kecuali undang-undang menentukan lain, misalnya tentang persatuan harta kekayaan dalam perkawinan hanya dapat dibuktikan dengan perjanjian kawin.

Prinsip pembuktian dengan alat bukti saksi terdiri dari:

- a. Satu saksi bukan saksi

Pembuktian dengan saksi hendaknya menggunakan lebih dari satu saksi karena keterangan seorang saksi saja tanpa alat bukti lain tidak dapat dipercaya. Dalam hukum dikenal dengan *adagium unus testis nullus testis*, artinya satu saksi bukan dianggap saksi.

- b. Saksi tidak mampu mutlak atau relatif

Seorang saksi dikatakan tidak mampu mutlak sebab memiliki hubungan yang terlalu dekat dengan pihak yang sedang berperkara. Hubungan itu terjadi karena adanya ikatan perkawinan atau karena hubungan sedarah.

3. Persangkaan (*Vermoedens*)

Persangkaan diatur dalam Pasal 173 HIR dan Pasal 1915–1922 KUHPperdata. Pengertian persangkaan yakni kesimpulan-kesimpulan yang oleh undang-undang atau oleh hakim ditariknya dari suatu peristiwa yang terkenal ke arah suatu peristiwa yang tidak terkenal. Dalam hukum acara perdata persangkaan atau *vermoedens* merupakan alat bukti yang bersifat pelengkap atau *accessory evidence*. Artinya, persangkaan bukanlah alat bukti yang mandiri, persangkaan dapat menjadi alat bukti apabila merujuk pada alat bukti yang lainnya.⁴³

Pada praktik peradilan, terdapat dua macam persangkaan, yaitu:

- a. Persangkaan menurut hukum (*rechtsvermoeden, legal conjecture, presumtio juris*) yaitu persangkaan yang sesuai dengan ketentuan khusus undang-undang, yang kemudian dihubungkan dengan perbuatan atau peristiwa tertentu.
- b. Persangkaan menurut kenyataan (*feitelijk vermoeden, factual conjecture, presumtio factie*) yaitu yang bersumber dari fakta yang terbukti dalam persidangan sebagai pangkal titik tolak menyusun persangkaan.

4. Pengakuan (*bekentenis confession*)

Alat bukti pengakuan diatur dalam Pasal 174 – 176 HIR, Pasal 1923 – 1928 KUHPperdata serta yurisprudensi. Pengakuan ini pada dasarnya adalah pernyataan dengan bentuk tertulis atau lisan dari salah satu pihak yang berperkara dimana isinya bersifat membenarkan dalil dari pihak lawan baik membenarkan sebagian ataupun seluruhnya. Dengan demikian, pengakuan adalah keterangan sepihak, maka dari itu persetujuan dari pihak lain tidak dibutuhkan. Pengakuan terdiri dari dua jenis yakni:

- a. Pengakuan di persidangan (*gerechtelijke bekentenis*)

Pengakuan yang diucapkan di muka sidang pengadilan baik diucapkan sendiri maupun dengan perantaraan orang lain yang diberi kuasa khusus untuk itu. Hal ini diatur dalam Pasal 174 – 176 HIR.

⁴³ Eddy O.S. Hiariej, 2012. *Teori dan Hukum Pembuktian*, Jakarta, Erlangga, hlm. 81

b. Pengakuan di luar sidang

Pengakuan atau pernyataan “pembenaran” mengenai dalil gugatan, namun pernyataan itu diucapkan di luar sidang pengadilan. Hal ini diatur dalam Pasal 1927 KUHPerdara yang merupakan kebalikan dari Pasal 174 HIR.

5. Sumpah

Alat bukti sumpah diatur dalam Pasal 155–158 dan 177 HIR, serta Pasal 1829–1945 KUHPerdara.

Dalam Kamus Bahasa Indonesia oleh Poerwadarminta,⁴⁴ dirumuskan “sumpah” sebagai pernyataan yang diucapkan dengan resmi dan dengan bersaksi kepada Tuhan atau sesuatu yang dianggap suci bahwa apa yang dikatakan atau dijanjikan itu benar.

Berdasarkan ketentuan tersebut alat bukti sumpah diklasifikasikan menjadi tiga jenis, antara lain:

- a. Sumpah pemutus merupakan sumpah yang bersifat memutus perkara yang oleh hakim dibebankan kepada salah satu pihak atas dasar permintaan pihak lawan karena tidak adanya alat bukti yang dimilikinya (Pasal 1930–1939 KUHPerdara).
- b. Sumpah pelengkap, apabila di dalam perkara yang diajukan hanya sedikit alat bukti yang ada. Pasal 1940 KUHPerdara, menyebutkan:
“Bahwa hakim dapat, karena jabatannya memerintahkan sumpah kepada salah satu pihak yang berperkara untuk menggantungkan pemutusan perkara pada penyumpahan itu atau untuk menetapkan jumlah yang akan dikabulkan.”
- c. Sumpah penaksir merupakan sumpah yang menentukan besarnya uang pengganti kerugian yang dialami oleh penggugat. Pembebanan sumpah penaksir kepada pihak penggugat dilakukan secara selektif sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 1942 KUHPerdara.

Sumpah ini dapat diucapkan atau dijadikan sebagai alat bukti apabila bukti tulisan, bukti saksi ditambah bukti persangkaan dan bukti pengakuan belum cukup untuk membuktikan gugatannya.

⁴⁴ WJS Poerwardaminta, 1976, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, PN Balai Pustaka, Jakarta.

2.4 Sertipikat Pengganti Hak Atas Tanah

2.4.1 Pengertian Sertipikat Pengganti

Pengertian dan fungsi sertipikat pengganti tidak berbeda dengan sertipikat hak atas tanah. Sertipikat pengganti adalah suatu sertipikat tanah yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan lebih dari satu terhadap bidang tanah yang sama dan subyek haknya bisa sama ataupun berbeda. Sertipikat pengganti ini merupakan salinan sertipikat yang rusak ataupun hilang. Namun didalam sertipikat pengganti akan terdapat penjelasan oleh Kantor Pertanahan yang isinya menjelaskan bahwa sertipikat tersebut merupakan sertipikat pengganti dan isi sertipikat pengganti akan tetap sama dengan sertipikat sebelumnya. Hal-hal yang dapat menyebabkan diterbitkannya sertipikat pengganti adalah sebagai berikut:⁴⁵

1. Apabila sertipikat itu rusak dan penyebab kerusakan tersebut tidak dipersoalkan apakah karena sengaja, lalai atau terjadi bencana alam dan lain-lain, sertipikat tersebut harus diganti dengan sertipikat baru.
2. Apabila sertipikat itu hilang, juga tidak dipersoalkan penyebab hilangnya sertipikat tersebut, sertipikatnya harus diganti dengan sertipikat baru.
3. Apabila sertipikat yang ada di tangan si pemegang hak masih menggunakan blanko sertipikat yang lama yang tidak digunakan lagi, maka dapat diminta oleh pemegang hak untuk diganti dengan sertipikat baru dalam hal ini pengantiannya bersifat fakultatif.
4. Apabila tanah tersebut dieksekusi lelang karena dijadikan obyek hak tanggungan dimana pemberi hak tanggungan (debitor) wanprestasi, si pemegang hak (debitor) tidak menyerahkan sertipikat tanah tersebut kepada pemegang pembeli lelang maka sertipikatnya harus diganti dengan yang baru.

Apabila sertipikat pengganti sudah diterbitkan oleh Kantor Pertanahan, sertipikat hak atas tanah yang lama otomatis akan dibatalkan, hal ini bertujuan untuk menjaga kemungkinan ada yang menyalahgunakan sertipikat hak atas tanah yang lama oleh pihak lain yang juga memiliki kepentingan akan hal tersebut

⁴⁵ Tampil Anshari Siregar, 2005, *Pendaftaran Tanah Kepastian Hak*, Medan, Multi Grafik, hlm. 208

2.4.2 Penerbitan Sertipikat Pengganti Karena Hilang

Sertipikat pengganti hanya bisa dimohonkan oleh pihak yang terdaftar sebagai pemilik hak yang tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan.⁴⁶ Apabila pemegang hak sudah meninggal, sertipikat pengganti bisa diajukan oleh ahli warisnya dengan menyertakan surat keterangan ahli waris. Mengenai permohonan penerbitan sertipikat pengganti diatur dalam Pasal 59 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 yaitu:

“Permohonan penggantian sertipikat yang hilang harus disertai pernyataan di bawah sumpah dari yang bersangkutan di hadapan Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk mengenai hilangnya sertipikat hak yang bersangkutan.”

Permohonan penggantian sertipikat oleh pemilik hak atas tanah kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat melalui prosedur perolehan sertipikat hak atas tanah harus memenuhi beberapa syarat, diantaranya:

- a. Surat permohonan;
- b. Surat keterangan kehilangan dari kepolisian;
- c. Surat pernyataan hilang di bawah sumpah;
- d. Surat pernyataan tidak ada perolehan fisik tanah;
- e. Persetujuan kreditur, jika dibebani hak tanggungan;
- f. Fotokopi identitas pemohon;
- g. Fotokopi identitas dari penerima kuasa disertai surat kuasa apabila permohonannya dikuasakan.⁴⁷

Penerbitan sertipikat pengganti yang hilang terlebih dahulu dilakukan pengumuman melalui surat kabar harian setempat atas biaya dari pemohon. Apabila dalam kurun waktu 30 hari sejak diumumkan tidak ada pihak yang mengajukan keberatan, maka Kantor Pertanahan dapat menerbitkan sertipikat pengganti. Jika ada keberatan namun oleh Kepala Kantor Pertanahan keberatan tersebut dianggap tidak beralasan maka sertipikat pengganti masih bisa diterbitkan. Namun jika keberatan dianggap beralasan maka sertipikat pengganti tidak akan diterbitkan serta akan dibuatkan berita acara tentang penolakan penerbitan sertipikat pengganti oleh Kepala Badan Pertanahan setempat.

⁴⁶ Sangsun florianus, 2007, *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*, Visi Media, Jakarta, hlm. 73

⁴⁷ S. Chandra, 2005, *Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah*, Grasindo, Jakarta, hlm. 76

BAB 4 PENUTUP

4.1 Kesimpulan

Berdasarkan uraian yang telah dikemukakan pada pembahasan diatas dalam kaitannya dengan pokok permasalahan yang ada, maka dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Sertipikat yang dinyatakan tidak berlaku karena terdapat nama yang sama dalam dua sertipikat yang berbeda yakni sertipikat hak milik No. 161 Desa Majapura atas Rochmat. Hal ini berdasarkan perintah Putusan Pengadilan Negeri Purbalingga dalam Perkara Perdata Nomor 01/Pdt.G/2016/PN.Pbg yang memberikan kewenangan kepada Badan Pertanahan Nasional untuk membatalkan sertipikat hak milik No. 161 karena sudah terbit sertipikat penggantinya yakni sertipikat No. 00161.
2. Kekuatan sertipikat pengganti sebagai alat bukti autentik adalah sama dengan sertipikat yang sebelumnya yaitu bersifat kuat, karena dalam pendaftaran tanah menggunakan sistem publikasi negatif bertendensi positif artinya data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya mempunyai kekuatan yang dapat dijadikan sebagai bukti dan harus diterima sebagai keterangan yang benar, selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya dengan alat bukti yang lain, yang berupa sertipikat atau selain sertipikat (petuk pajak bumi/kutipan *letter c*).
3. Berdasarkan *ratio decidendi* hakim Pengadilan Negeri Purbalingga dalam memutuskan perkara perdata nomor 01/Pdt.G/2016/PN.Pbg, penulis setuju dengan apa yang diputuskan oleh hakim yang telah menjatuhkan putusan untuk mengabulkan sebagian gugatan penggugat telah tepat, karena hakim dalam membuat putusan tentu pertimbangannya dilakukan dengan cara kehati-hatian dan kecermatan sesuai dengan sumber hukum yang ada.

Begitu pula hakim tidak mengabulkan gugatan selebihnya karena fakta-fakta hukum tergugat dan turut tergugat masih dilindungi secara hukum. Karena dalam beracara perdata kebenaran formal atas fakta-fakta hukum ada dan dimiliki oleh para pihak tergugat dan turut tergugat tersebut selalu dilindungi hukum baik secara hukum administrasi, hukum

perdata, maupun hukum pidana. Hal tersebut sesuai dengan konsep kepastian hukum bahwa segala perbuatan hukum perdata selalu ada kepastian hukumnya.

4.2. Saran

1. Dalam rangka menjamin kepastian hukum dan kekuatan hukum sertipikat sebaiknya masih harus menggunakan sistem publikasi negatif bertendensi positif, karena melihat kondisi Negara Indonesia sistem ini masih sesuai untuk diterapkan agar pemilik sertipikat yang sebenarnya masih bisa mendapatkan haknya, sedangkan untuk sistem publikasi positif sulit untuk dipakai karena ciri sistem publikasi ini tidak sesuai dengan hukum tanah nasional dan juga perlu anggaran yang besar serta perangkat hukum yang memadai sehingga untuk saat ini sistem publikasi positif belum bisa diterapkan di Negara ini.
2. Bagi pembentuk Undang-Undang, hendaknya membuat suatu peraturan tegas yang mengatur mengenai tindakan kejahatan atau itikad tidak baik yang berkaitan dengan penerbitan sertipikat pengganti.
3. Perlunya peningkatan kesadaran dan tanggung jawab serta ketelitian yang cermat bagi instansi atau pejabat yang berwenang dalam menerbitkan suatu sertipikat pengganti, agar menghindari atau mencegah adanya kerugian dikemudian hari terhadap pemilik sah dari sertipikat itu sendiri yang hak-hak nya dilanggar oleh orang lain yang mempunyai itikad tidak baik.

DAFTAR PUSTAKA

a. Buku

- Abdulkadir Muhammad, 2008. *Hukum Acara Perdata Indonesia*
- Adrian Sutedi, 2010, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Cetakan 4, Jakarta: Sinar Grafika
- Ahmad Rifai, 2010, *Penemuan Hukum oleh Hakim dalam Perspektif Hukum Progresif*, Sinar Grafika, Jakarta
- Alfitra, 2011. *Hukum Pembuktian Dalam Beracara Pidana, Perdata dan Korupsi Di Indonesia*, Cetakan 1, Jakarta: Raih Asa Sukses
- Ali Achmad Chomzah, 2002, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan I Pemberian Hak Atas Tanah Negara, Seri Hukum Pertanahan II Sertipikat dan Permasalahannya*, Cetakan Pertama, Jakarta: Prestasi Pustaka
- Anshoruddin, 2004. *Hukum Pembuktian Menurut Hukum Acara Islam dan Hukum Positif*, Surabaya: Pustaka Pelajar
- Arie S. Hutagulung, 2005, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, Jakarta
- Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta
- Dyah Ochtorina Susanti dan A'an Efendi, 2014 *Penelitian Hukum (Legal Research)*, Jakarta: Sinar Grafika
- Eddy O.S. Hiariej, 2012. *Teori dan Hukum Pembuktian*, Jakarta: Erlangga
- Effendi Perangin, 1989, *Hukum Agraria di Indonesia Suatu Telaah dari Sudut pandang Praktisi Hukum*, Rajawali, Jakarta
- Florianus SP Sangsun, 2007, *Tata Cara Pengurusan Sertifikat Tanah*, Jakarta: Visimedia
- Harun Al Rashid, 1987, *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah (Berikut Peraturan Peraturannya)*, Jakarta: Ghalia Indonesia. Cetakan 1
- Herman Hermit, 2004, *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah hak Milik, Tanah Negara Dan Tanah Pemda*, Bandung: Mandar Maju
- Maria S.W Sumardjono, 2005, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Jakarta: Penerbit Buku Kompas

- , 2008, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya*, Cetakan Pertama, Jakarta: Kompas
- M Hadin Muhjad dan Nunuk Nuswardani, 2012, *Penelitian Hukum Indonesia Kontemporer*, Cetakan Pertama Yogyakarta Genta Publishing
- Moegni Djojodirdjo, 1982, *Perbuatan Melawan Hukum*, Jakarta, Pradnya Paramitha
- Munir Fuady, 2010, *Perbuatan Melawan Hukum (Pendekatan Kontemporer)*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti
- M. Yahya Harahap, 2005, *Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Sinar Grafika: Jakarta
- Notonagoro, 1974, *Politik Hukum dan Pembangunan Agraria di Indonesia* CV Pancuran Tujuh, Jakarta
- Peter Mahmud Marzuki, 2010, *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media Grup
- R. Roestandi Ardiwilaga, 1962, *Hukum Agraria Indonesia*, NV Masa Baru Bandung
- R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, 2001, *Undang-Undang Pokok Agraria*, Jakarta: PT. Pradnya Paramita
- S. Chandra, 2006, *Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Atas Tanah*, Medan; Pustaka Bangsa Press
- , 2005, *Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah*, Grasindo, Jakarta
- Soedharyo Soimin, 2004, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta
- Subekti, 2003. *Kamus Hukum*, Jakarta: Pradnya Paramita
- Sudikno Mertokusumo, 2002. *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Edisi enam Yogyakarta: Liberty
- , 1988, *Hukum dan Politik Agraria*, Karunika-Universitas Terbuka, Jakarta
- Sumardji, 2001, *Sertipikat Sebagai Alat Bukti Hak Atas Tanah*, Majalah Yuridika, Vol. 16 No. 1, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya

Tampil Anshari Siregar, 2005, *Pendaftaran Tanah Kepastian Hak*, Medan, Multi Grafik

Urip Santoso, 2005, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Cetakan Kedua, Jakarta: Prenada Media

-----, 2015, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Surabaya: Prenadamedia Group

Wahyu affandi, 1984, *Hakim dan Penegakan Hukum*, .Bandung, Alumni

WJS Poerwardaminta; 1976, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, PN Balai Pustaka, Jakarta

b. Peraturan Perundang-Undangan

1. Kitab Undang-undang Hukum Perdata;
2. H.I.R;
3. Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 1960 Nomor 104 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043 disahkan pada tanggal 24 September 1960);
4. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

c. Jurnal

Bachtiar, 2010, *Penerbitan Sertipikat Pengganti Dan Perlindungan Hukumnya Di Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang*, Universitas Diponegoro, Semarang.