

KEPASTIAN HUKUM HAK ATAS TANAH AKIBAT EKSEKUSI PUTUSAN PENGADILAN

Anike Natalia Sembiring

Fakultas Hukum Universitas Jambi

anike.natalia18@gmail.com

Abstrak:

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisis dan mengkritisi pengaturan kepastian hukum terhadap pihak pemilik Sertipikat Hak Milik atas tanah dalam perspektif perundangundangan serta untuk menganalisis dan mengkritisi akibat hukum dari eksekusi tanah yang berbeda dari obyek perkara pembatalan Sertipikat Hak Milik atas tanah yang telah berkekuatan hukum tetap. Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode penelitian yuridis normatif, dalam melakukan pengkajian terhadap Undang-Undang. Adapun hasil dari penelitian ini yang dapat penulis berikan yaitu, untuk menyelesaikan permasalahan Kasus yang tercantum dalam putusan Mahkamah Agung Nomor Putusan Mahkamah Agung RI Reg. No. 353 PK/Pdt/2010 tanggal 15 Desember 2010. Pelaksanaan eksekusi tanah yang telah diputuskan dalam persidangan telah dilakukan oleh pihak Penggugat selaku pemenang perkara, namun obyek tanah yang dieksekusi oleh Penggugat tidak sesuai dengan obyek tanah yang disebutkan dalam persidangan. Akibat hukum dari eksekusi tanah yang berbeda dari obyek perkara pembatalan sertipikat hak milik atas tanah yang telah berkekuatan hukum tetap yaitu tidak adanya kepastian hukum dari kepemilikan tanah tersebut dikarenakan pengadilan salah melakukan eksekusi, maka untuk itu diperlukannya pembatalan putusan yang dilakukan oleh pengadilan tersebut agar dikembalikannya hak milik atas tanah mereka. untuk mewujudkan adanya suatu kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah.

Kata Kunci : Kepastian Hukum; Eksekusi; Putusan Pengadilan

ABSTRACT

The aim of this research is to analyze and criticize the regulation of legal certainty for owners of land ownership certificates from a legislative perspective and to analyze and criticize the legal consequences of land executions which are different from the object of the case of cancellation of land ownership certificates which have permanent legal force. . In this research the author uses normative juridical research methods, in conducting a study of the law. The results of this research that the author can provide are, to resolve the case problems listed in the Supreme Court decision Number RI Supreme Court Decision Reg. No. 353 PK/Pdt/2010 dated 15 December 2010. The land execution that was decided in the trial was carried out by the Plaintiff as the winner of the case, however the land object executed by the Plaintiff did not match the land object mentioned in the trial. The legal consequences of land execution are different from the object of the case of canceling a certificate of ownership of land which has permanent legal force, namely that there is no legal certainty of ownership of the land because the court carried out the execution wrongly, therefore it is necessary to cancel the decision made by the court in order to restore the rights. ownership of their land. to realize legal certainty in every transfer of land rights.

Keywords: Legal Certainty; Execution; Court ruling

I. LATAR BELAKANG

Tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu dari permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.¹ Dasar kepastian hukum dalam peraturan-peraturan hukum tertulis sebagai pelaksana Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 (selanjutnya dsingkat UUPA), memungkinkan para pihak-pihak yang berkepentingan dengan mudah mengetahui hukum yang berlaku dan wewenang serta kewajiban yang ada atas tanah yang dipunyai. Karena kebutuhan manusia terhadap tanah dewasa ini makin meningkat. Hal ini disebabkan semakin bertambahnya jumlah penduduk, sementara disisi lain luas tanah tidak bertambah.

Tanah merupakan “faktor yang sangat penting bagi kehidupan manusia dalam menjalankan aktivitas dan menjalani kehidupan keseharian, hampir semua kegiatan manusia berada diatas tanah baik secara langsung maupun tidak langsung selalu memerlukan tanah”². Berdasarkan ketentuan Undang-Undang Dasar 1945, maka disusunlah UUPA, untuk memberikan kepastian hukum yang berhubungan dengan hak-hak atas tanah yang dipegang oleh masyarakat.

Tanah sebagai bagian dari bumi dijelaskan dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 UUPA ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang atau badan hukum. Tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.

Pasal 4 Ayat (1), Pasal 2 UUPA, Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar 1945 saling berkaitan yang menyatakan bahwa bumi, air, kekayaan alam yang terkandung didalamnya digunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat dalam arti kebangsaan, kesejahteraan, kemerdekaan dalam masyarakat yang berdaulat dan adil. Hal ini menegaskan bahwa posisi rakyat yang diutamakan. Oleh karena itu, hak-hak atas tanah memberikan kewenangan untuk dikuasai Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat sehingga membuat masyarakat berusaha untuk memiliki dan menguasainya karena tanah sangat dibutuhkan dalam kehidupan manusia.

¹ Effendi Perangin, 1994, *Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. Raja Grafindo, Jakarta, hlm. 17.

² Faiqa Fatmala, 2019, *Penerbitan Sertifikat Hak Milik Pengganti Karena Hilang Oleh Ahli Waris Yang Disebabkan Oleh Bencana Alam*, Jurnal Hukum, hlm. 1.

Hukum merupakan alat yang efektif untuk mencapai tujuan sosial karena aturan hukum secara konsisten melekat pada petugas hukum dan masyarakat. Hukum bukanlah suatu institusi yang statis tetapi mengalami perkembangan dan bisa dilihat dengan jelas bahwa hukum berubah dari waktu ke waktu, salah satu ciri yang menonjol dari hukum pada masyarakat modern adalah penggunaannya secara sadar oleh masyarakat dan dipakai untuk mengarahkannya pada tujuan-tujuan yang dikehendaki, menghapus kebiasaan yang dipandang tidak sesuai lagi, menciptakan pola-pola kelakuan baru dan sebagainya.³

Hak atas tanah yang dimaksud dalam Undang-Undang Pokok Agraria adalah adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dijumpai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan hukum. Tanah garapan ialah hubungan antara penggarap dengan sebidang tanah Negara baik berdasarkan surat-surat keputusan (bukan pemberian hak atas tanah), surat izin, atau surat-surat lain, maupun yang tidak berdasarkan sesuatu surat pemberian termasuk dalam pengertian garapan.⁴

Tanah bisa dijadikan sebagai sumber penghasilan dan tempat tinggal, namun dengan terbatasnya tanah maka orang perlu untuk mendapatkan suatu jaminan akan kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap hak kepemilikan atas tanah yang mereka miliki. Keinginan untuk mendapatkan jaminan kepastian hukum, diperlukan adanya suatu bukti tertulis yang menerangkan suatu kepemilikan atau hak milik yang dipunyai oleh seseorang tersebut. Bukti tertulis itu disebut Sertipikat Hak Atas Tanah.⁵

Masalah pertanahan bukan saja merupakan suatu masalah yang hanya mempunyai satu segi atau sisi saja, tetapi juga merupakan suatu masalah bersifat lintas sektoral, sehingga apabila tidak ditangani secara cermat, teliti dan profesional dapat menimbulkan berbagai benturan kepentingan. Benturan kepentingan ini, antara lain disebabkan karena tidak jelasnya hubungan antara pihak-pihak yang menguasai atau menggarap tanah

³ Satjipto Rahadjo, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, Cetakan Keenam 2006, hlm. 206.

⁴ Rusmadi Murad, 2001, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Alumni, Bandung, hlm. 112.

⁵ Aprian, Hidayat Rozi, 2016, Analisis Yuridis Proses Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah Pada Kawasan Hutan, *Jurnal IUS* Vol IV Nomor 2 Agustus 2016, hlm. 83.

garapan yang belum diselesaikan oleh pemerintah, sedangkan di lain pihak kesadaran hukum masyarakat semakin meningkat dan kritis.

Masalah tanah di lihat dari segi yuridisnya saja merupakan hal yang tidak sederhana pemecahannya. Kesamaan terhadap konsep sangat di perlukan agar terdapat kesamaan persepsi yang akan menghasilkan keputusan yang solid dan adil bagi pihak-pihak yang meminta keadilan. Persamaan yang memerlukan persamaan persepsi tersebut misalnya berkenaan antara lain dengan sertipikat sebagai tanda bukti hak atas tanah, berkenaan dengan kedudukan sertipikat tanah, sertipikat yang mengandung cacat hukum dan cara pembatalan dan atau penyelesaiannya.

Perihal putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap yang bersifat menghukum haruslah diterima oleh para pihak, karena para pihak telah diberi kesempatan untuk melakukan upaya hukum baik upaya perlawanan, banding, maupun kasasi dari para pihak. Selain itu, dimungkinkan juga para pihak tidak melakukan upaya hukum tersebut, yang berarti mereka telah menerimanya. Konsekuensinya, khususnya pihak yang terkalahkan harus melaksanakan atau merealisasikan putusan tersebut dengan secara sukarela. Namun apabila pihak yang terkalahkan tidak mau melaksanakan secara sukarela, maka dapat dilakukan secara paksa dengan cara eksekusi. Pada dasarnya eksekusi sebagai tindakan paksa menjalankan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, baru merupakan pilihan hukum apabila pihak yang kalah tidak menjalankan atau memenuhi isi putusan secara sukarela. Jika pihak yang kalah itu bersedia mentaati dan memenuhi putusan secara sukarela, tindakan eksekusi harus disingkirkan.

Oleh karena itu, harus dibedakan antara menjalankan putusan secara sukarela dengan menjalankan putusan secara eksekusi. Menjalankan putusan secara sukarela artinya pihak- pihak yang kalah benar-benar menerima dan memenuhi isi putusan tanpa harus dipaksa oleh pihak pengadilan. Menjalankan putusan secara eksekusi artinya pihak yang kalah dipaksa oleh pengadilan untuk menjalankan putusan pengadilan karena ia tidak mau menjalankan putusan secara sukarela. Apabila amar (isi) putusan diterima dan dilaksanakan oleh pihak yang terkalahkan secara sukarela, dengan mengosongkan dan menyerahkan tanah sengketa kepada penggugat (pihak yang dimenangkan), maka tidak menjadi masalah. Berarti yang kalah telah menjalankan putusan dan memenuhi kepentingan pihak yang dimenangkan sehingga persengketaan di antara para pihak tersebut telah selesai. Pada kenyataannya, tidak jarang dijumpai amar putusan pengadilan yang tidak dilaksanakan atau direalisasikan secara sukarela oleh pihak yang

terkalahkan, maka pihak yang kalah tidak menerima putusan tersebut meskipun telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan pihak yang kalah masih tetap mempunyai kepentingan terhadap perkara yang telah diputus itu. Hal ini berarti pihak yang terkalahkan tidak mau menjalankan putusan dan tidak mau memenuhi kepentingan pihak yang dimenangkan.

Supaya putusan dijalankan dan kepentingan pihak dimenangkan dipenuhi oleh pihak yang terkalahkan, maka dapat dilakukan dengan jalan secara paksa oleh pihak pengadilan atau secara eksekusi. Bahkan dalam beberapa kasus pelaksanaan putusan dalam sengketa tanah dan bangunan tidak dapat dilaksanakan karena isi putusan tidak mencantumkan batasbatas tanah, tanah dan bangunan yang akan dieksekusi tidak sesuai dengan yang disebutkan dalam amar putusan, ataupun amar putusan tersebut tidak mungkin untuk dilaksanakan.

Sertipikat hak atas tanah sebagai hasil akhir proses pendaftaran tanah berisi data fisik (keterangan tentang letak, batas, luas bidang tanah,serta bagian bangunan atau bangunan yang ada di atasnya bila di anggap perlu dan data yuridis (keterangan tentang status tanah dan bangunan yang di daftar, pemegang hak atas tanah dan hak-hak pihak lain, serta beban-beban yang ada di atasnya). Dengan memiliki sertipikat, maka kepastian hukum berkenaan dengan jenis hak atas tanahnya, subyek hak dan oyek haknya menjadi nyata. Bagi pemegang hak atas tanah, memiliki sertipikat mempunyai nilai lebih. Sebab dibandingkan dengan alat bukti tertulis, sertipikat merupakan tanda bukti hak yang kuat, artinya harus dianggap benar sampai dibuktikan sebaliknya di pengadilan dengan alat bukti yang lain.

Jaminan kepastian hukum pendaftaran tanah atau kebenaran data fisik dan data yuridis bidang tanah dalam sertipikat, sangat tergantung pada alat bukti kepemilikan tanah yang digunakan dasar bagi pendaftaran tanah. Di dalam Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1960 yang telah di ganti dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 telah diatur penentuan alat-alat bukti untuk menentukan adanya hak-hak atas tanah secara jelas dan mudah dilaksanakan serta memberikan kepastian hukum bagi pemilik hak yang bernaksud mendaftarkan haknya. Alat bukti pendaftaran tanah dimaksud adalah alat bukti hak baru dan alat bukti hak lama.

Setiap tahun selalu saja ada sengketa tanah yang diproses baik melalui pengadilan maupun yang diselesaikan secara musyawarah atau mufakat oleh masyarakat, itu

dikarenakan karena pengaruh tanah di kehidupan masyarakat Indonesia sangat besar, baik untuk tanah pertanian dan perkebunan maupun untuk permukiman penduduk. Begitupun dengan tanahtanah yang terletak di daerah pesisir pantai, sungai dan danau selalu saja timbul sengketa dikarenakan kurangnya pengetahuan mengenai pengaturan tentang tanah. Setiap pelaksanaan penyelesaian sengketa tanah, orang-orang atau pejabat berwenang seharusnya benar-benar memahami peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagai landasan hukum dan teknis pelaksanaan tugas dengan baik, sehingga pencapaian hasil tidak menimbulkan masalah atau sengketa baru. Masalah tanah selalu muncul di Negara Republik Indonesia, salah satunya mengenai pembatalan kepemilikan sertipikat hak atas tanah.

Bahwasanya dalam proses penyelesaian sengketa keperdataan para pihak yang bersengketa harus dapat membuktikan objek yang dipersengketakan adalah merupakan haknya dan bukan merupakan hak pihak lain. Adapun alat bukti dalam proses perkara perdata adalah meliputi Pemeriksaan Setempat (Pasal 153 HIR), Keterangan Ahli (Pasal 154 HIR) dan alat bukti sebagaimana disebutkan dalam Pasal 164 HIR yang meliputi Bukti Tertulis, Bukti Saksi, Persangkaan, Pengakuan dan Sumpah. Kekuatan masing-masing alat bukti tersebut berbeda-beda antara yang satu dengan yang lainnya misalnya Akta Autentik, Pengakuan dan Sumpah bersumpah pembuktian sempurna sedangkan alat bukti saksi kekuatan pembuktiannya dan persangkaan kekuatan pembuktiannya menjadi kewenangan hakim.

Seperti halnya dalam kasus eksekusi objek tanah yang tidak sesuai dengan obyek perkara pada putusan Pengadilan Negeri Jambi Nomor. 31/PDT/G/2005/PN. JBI Jo. 29/Pdt/2006/PT.JBI Jo. 808K/Pdt/2007. Pelaksanaan eksekusi tanah yang telah diputuskan dalam persidangan telah dilakukan oleh pihak Penggugat selaku pemenang perkara, namun obyek tanah yang dieksekusi oleh Penggugat tidak sesuai dengan obyek tanah yang disebutkan dalam persidangan.

II. METODE PENELITIAN

Jenis penelitian ini digunakan secara yuridis normatif. "Penelitian merupakan sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan maupun teknologi yang bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, dan konsisten"⁶. "Masing-masing disiplin keilmuan memiliki metode penelitian berdasarkan sudut pandang, optic, dan

⁶ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2006, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tujuan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 1.

paradigmnya”.⁷ Sama halnya dengan penelitian yang lain, penelitian hukum juga memerlukan metode penelitian khusus untuk hukum. “Penelitian hukum adalah suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu yang dihadapi.”⁸ “Metode penelitian hukum merupakan suatu cara yang sistematis dalam melakukan sebuah penelitian”.^{9,10} Penelitian yuridis normatif merupakan penelitian yang difokuskan untuk mengkaji penerapan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif. Selain itu, penelitian hukum normatif juga dapat diartikan sebagai penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pusaka.

Berkenaan dengan pendekatan penelitian, penelitian tesis ini menggunakan pendekatan Perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*) dan pendekatan kasus. Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan menelaah mengenai kepastian hukum hak atas tanah akibat eksekusi putusan pengadilan dan beberapa undang-undang atau regulasi yang terkait dengan isu hukum yang sedang diteliti. Pendekatan konseptual dilakukan dengan meneliti asas-asas hukum, teori-teori hukum, dan teori-teori kebijakan hukum perdata yang terkait dengan kepastian hukum hak atas tanah akibat eksekusi putusan pengadilan

III. ANALISIS DAN PEMBAHASAN 1. Pengaturan Kepastian Hukum Terhadap Pihak Pemilik Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Dalam Perspektif Perundang-Undangan

Masalah di bidang pertanahan dapat timbul dari segi pendaftaran, peralihan hak, peruntukan maupun kepemilikannya. Hal-hal tersebut tentunya dapat menimbulkan sengketa sehingga dibutuhkan suatu payung hukum untuk menjamin kepastian hukum dari status kepemilikan atas tanah. Dalam hal ini, Pemerintah berusaha mengatasi berbagai masalah yang timbul mengingat fungsi tanah yang begitu penting bagi kelangsungan hidup manusia, dengan mempertegas kepastian hukum dalam rangka pengendalian perolehan hak atas tanah, pendaftarannya bagi kepentingan berbagai usaha. Peraturan Perundang-undangan yang dimaksud adalah : Undang-

⁷ Johny Ibrahim, 2008, *Teori dan Metodologi dalam Penelitian Hukum Normatif*, Bayumedia Publishing, Jakarta, hlm. 34.

⁸ Peter Mahmud Marzuki, 2011, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, hlm. 35.

⁹ Abdulkadir Muhammad, 2004, *Hukum dan Penelitian Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm.

¹⁰ .

Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok Pokok Agraria. Dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Berlakunya kepastian hukum kepemilikan sertipikat hak milik atas tanah dapat dikaji dengan melihat perkembangan yurisprudensi dan peraturan perundang-undangan. Yang menjadi dasar diakuinya kepemilikan atas sertipikat hak milik atas tanah dapat dilihat dari:

- a) Pendaftaran Tanah Pertama Kali (*Opzet atau Initial Registration*) Berdasarkan Pp No. 24 Tahun 1997

Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah “kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah atau Peraturan Pemerintah ini.” Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali menurut ketentuan Pasal 12 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997: a) pengumpulan dan pengolahan data fisik; b) pembuktian hak dan pembukuannya; c) penerbitan sertifikat; d) penyajian data fisik dan data yuridis; e) penyimpanan daftar umum dan dokumen. Pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi: 1)

Pendaftaran Tanah Secara Sistematis dan 2) Pendaftaran tanah Secara Sporadis

- b) Pendaftaran Tanah Sistematis

Pendaftaran tanah secara sistematis adalah “kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan”. Ketentuan Pasal 8 PP No. 24 Tahun 1997, disebutkan bahwa Susunan Panitia Ajudikasi terdiri dari: 1) seorang

Ketua Panitia, merangkap anggota yang dijabat oleh seorang pegawai Badan Pertanahan Nasional; 2) beberapa orang anggota yang terdiri dari: a) seorang pegawai Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai kemampuan pengetahuan di bidang pendaftaran tanah; b) seorang pegawai Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai kemampuan pengetahuan di bidang hak-hak atas tanah; c) Kepala Desa/Kelurahan yang bersangkutan dan atau seorang Pamong Desa/Kelurahan yang ditunjuknya. d) Keanggotaan Panitia Ajudikasi dapat ditambah dengan seorang anggota yang sangat diperlukan dalam penilaian kepastian data yuridis mengenai bidang-bidang tanah di wilayah desa/kelurahan yang bersangkutan. 3) Panitia Ajudikasi dibantu oleh satuan tugas pengukuran dan pemetaan, satuan tugas pengumpul data yuridis dan satuan tugas administrasi yang tugas, susunan dan kegiatannya diatur oleh Menteri.

c) Pendaftaran Tanah Sporadik

Pendaftaran Tanah Secara Sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal". Berdasarkan ketentuan PMNA/ KBPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mengacu kepada Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan (Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan (Lampiran II) mengatur mengenai: 1) persyaratan, 2) biaya, dan 3) waktu pelayanan. Khusus mengenai ketentuan biaya pendaftaran tanah diatur dalam PP No. 13 Tahun 2010 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Badan Pertanahan Nasional, sedangkan persyaratan dan waktu pelayanan sesuai Peraturan Kepala BPN RI No. 1 Tahun 2010, meliputi : Pendaftaran Konversi, Pengakuan dan Penegasan Hak, Pemberian Hak, Pendaftaran Tanah Wakaf, Pendaftaran Tanah Obyek P3MB/ Prk.5, Pendaftaran Tanah Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

d) Sistem Publikasi Positif

Sistem Publikasi Positif menurut Efendi Perangin dalam Urip Santoso, yang dimaksud dengan sistem publikasi positif dalam pendaftaran tanah adalah: Apa yang terkandung di dalam buku tanah dan surat-surat tanda bukti hak yang dikeluarkan merupakan alat pembuktian yang mutlak, artinya pihak ketiga bertindak atas bukti-bukti tersebut di atas, mendapatkan perlindungan yang mutlak, biar- pun dikemudian hari ternyata keterangan yang tercantum di dalamnya tidak benar. Bagi mereka yang dirugikan akan mendapat kompensasi dalam bentuk yang lain.

e) Sistem Publikasi Negatif

Sistem Publikasi Negatif, menurut Sudikno Mertokusumo berpendapat, dalam sistem publikasi negatif bahwa sertipikat yang dikeluarkan merupakan "tanda bukti hak atas tanah yang kuat, artinya semua keterangan yang terdapat di dalam sertipikat mempunyai kekuatan hukum yang harus diterima sebagai keterangan yang benar oleh hakim, selama tidak dibuktikan sebaliknya dengan alat pembuktian yang lain." Selanjutnya Boedi Harsono mengemukakan, bahwa dalam pendaftaran tanah yang menggunakan sistem publikasi negatif:

"Negara sebagai pendaftar tidak menjamin kepastian bahwa orang yang terdaftar sebagai pemegang hak benar-benar orang yang berhak karena menurut sistem ini bukan

pendaftaran tetapi sahnya perbuatan hukum yang dilakukan yang menentukan berpindahnya hak kepada pembeli. Pendaftaran tidak membikin orang yang memperoleh hak dari pihak yang tidak berhak, menjadi pemegang hak yang baru”.

f) Sistem Publikasi Negatif Bertendensi Positif

Sistem Publikasi Negatif Bertendensi Positif: “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 tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat”.

Kepastian Hukum Sertipikat Hak Atas Tanah Sertipikat Hak Atas Tanah menurut ketentuan Pasal 19 Ayat (2) UUPA, sertipikat adalah surat tanda bukti hak atas tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Menurut ketentuan PP No. 10 Tahun 1961, bahwa sertipikat terdiri atas salinan buku tanah yang memuat data yuridis dan surat ukur yang memuat fisik hak yang bersangkutan, yang dijilid menjadi satu dalam suatu sampul dokumen. Menurut ketentuan PP No. 24 Tahun 1997, sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Ayat (2), huruf c Undang-Undang Pokok Agraria 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.

Kepastian Hukum Sertipikat Hak Atas Tanah, meliputi: Kepastian hukum status hak atas tanah yang didaftar, Kepastian hukum subyek hak atas tanah, Kepastian hukum obyek hak atas tanah. Kepastian Hukum Sertipikat Hak Atas Tanah yang diterbitkan PP No. 24 Tahun 1997 yang menganut sistem publikasi negatif bertendensi positif: Bahwa sertipikat hak atas tanah merupakan surat tanda bukti hak yang kuat tetapi tidak mutlak. Hal tersebut dapat dilihat dalam penjabaran ketentuan Pasal 19 Ayat (2) huruf c, Pasal 23 Ayat (2), Pasal 32 Ayat (2), dan Pasal 38 Ayat (2) UUPA, bahwa “sistem publikasi pendaftaran tanah yang dianut adalah sistem publikasi negatif, yaitu sertipikat hanya merupakan surat tanda bukti hak yang bersifat kuat dan bukan merupakan surat tanda bukti hak yang bersifat mutlak”.

Walaupun ketentuan Pasal 32 Ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 menyebutkan: “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 dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

Kelemahan PP No. 24 Tahun 1997 yang menganut sistem publikasi negatif bertendensi positif, antara lain: 1) “Negara tidak menjamin kebenaran data fisik dan data yuridis yang disajikan dan tidak adanya jaminan bagi pemilik sertipikat dikarenakan sewaktu-waktu akan mendapatkan gugatan dari pihak lain yang merasa dirugikan atas diterbitkannya sertipikat”. 2) Dalam sistem publikasi negatif, sertipikat hak atas tanah bukan satu-satunya alat bukti kepemilikan tanah yang diterima oleh pengadilan, apabila terjadi gugatan dengan membuktikan dengan alat bukti lain maka “pengadilanlah yang berwenang memutuskan alat bukti mana yang benar dan apabila terbukti sertipikat tersebut tidak benar, maka diadakan perubahan dan pembetulan sebagaimana mestinya”.

Kelemahan tersebut, telah ditutupi dengan ketentuan Pasal 32 Ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997, yaitu : “Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.

Mencermati isi ketentuan Pasal 32 Ayat (2), bahwa sertipikat hak atas tanah dapat berubah menjadi surat tanda bukti hak yang bersifat mutlak apabila memenuhi persyaratan-persyaratan atau unsur-unsur secara kumulatif, yaitu: a. Sertipikat diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum; b. Tanah diperoleh dengan itikad baik; c. Tanah dikuasai secara nyata; d. Dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak ada yang mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat. Ketentuan mengenai batas lamanya waktu 5 (lima) tahun sebagaimana tersebut dalam Pasal 32 Ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997, bertentangan dengan: a. Sifat pembuktian sertipikat hak atas tanah yang hanya merupakan surat tanda bukti hak yang kuat tetapi tidak mutlak sebagaimana tersebut dalam ketentuan Pasal 32 Ayat (1) PP 24 Tahun 1997; b. Sistem publikasi pendaftaran tanah yang dianut oleh UUPA maupun PP 24

Tahun 1997, yaitu sistem publikasi negatif, walau dalam pelaksanaannya mengandung unsur positif (bertendensi positif).

2. Akibat Hukum Dari Eksekusi Tanah Yang Berbeda Dari Obyek Perkara Pembatalan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Yang Telah Berkekuatan Hukum Tetap

Menurut Sudikno Mertokusumo, dalam penegakan hukum lazimnya terdapat tiga unsur yang harus diperhatikan, yaitu kepastian hukum (*rechtssicherheit*), kemanfaatan (*zweckmassigkeit*), dan keadilan (*gerechtigkeid*). Dalam menjamin kepastian hukum mengenai pertanahan, Pemerintah melalui Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 Tentang Badan

Pertanahan Nasional sebagaimana dirubah sebahagian Pasalnya dengan Peraturan Presiden Nomor 85 Tahun 2012, di bentuklah Badan Pertanahan Nasional atau disingkat BPN. Secara garis besar BPN adalah lembaga Non Departemen yang berada dibawah dan bertanggung jawab kepada Presiden. Badan Pertanahan mempunyai tugas dan tanggung jawab di bidang pertanahan baik secara nasional maupun daerah salah satunya menangani segala sengketa yang timbul di bidang pertanahan. Adapun konflik dan atau perkara pertanahan yang disampaikan atau diadukandan ditangani oleh Badan Pertanahan Nasional, secara garis besar dikelompokkan menjadi: 1. Penguasaan tanah tanpa hak. 2. Sengketa batas, yaitu perbedaan pendapat. 3. Sengketa waris. 4. Jual berkali-kali. 5. Sertipikat ganda. 6. Sertipikat pengganti.

Penyelesaian masalah pertanahan berdasarkan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) menyangkut penerbitan, peralihan dan/atau pembatalan hak atas tanah, wajib dilaksanakan oleh pejabat/pegawai Badan Pertanahan Nasional paling lambat 2 (dua) bulan setelah diterimanya Salinan putusan Pengadilan oleh pejabat yang berwenang melakukan pembatalan. Apabila tergugat tidak bersedia melaksanakan putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, mekanisme yang dilakukan oleh Ketua Pengadilan adalah mengajukan hal itu kepada instansi atasan menurut jenjang jabatan. Hal ini dilandasi pada prinsip karenasengketa Tata Usaha Negara berawal dari Tata Usaha Negara (Administrasi Negara), setelah Pengadilan menjatuhkan putusan, jika pejabatnya arogan tidak mau melaksanakan kewajiban yang dibebankan kepadanya persoalan itu dikembalikan lagi kepada Administrasi Negara tersebut, yakni melalui paksaan Pemerintah (*bestuurdwang*). Sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 80 ayat (2) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi

Pemerintahan apabila Pejabat Pemerintahan melanggar ketentuan tersebut akan dikenai sanksi administratif sedang. Sanksi administratif sedang, diatur dalam Pasal 81 ayat (2) Undang-Undang Negara Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, yaitu: a. Pembayaran uang paksa dan/atau ganti rugi; b. Pemberhentian sementara dengan memperoleh hak-hak jabatan; atau c. Pemberhentian sementara tanpa memperoleh hak-hak jabatan. Hal yang sangat krusial dan nampaknya belum mampu memenuhi rasa keadilan masyarakat pencari keadilan adalah ketentuan mengenai pelaksanaan eksekusi terhadap putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*).

Sebuah kasus yang tercantum dalam putusan Mahkamah Agung Nomor Putusan Mahkamah Agung RI Reg. No. 353 PK/Pdt/2010 tanggal 15 Desember 2010. Pelaksanaan eksekusi tanah yang telah diputuskan dalam persidangan telah dilakukan oleh pihak Penggugat selaku pemenang perkara, namun obyek tanah yang dieksekusi oleh Penggugat tidak sesuai dengan obyek tanah yang disebutkan dalam persidangan. Diketahui bahwa pihak Penggugat yaitu Atika Mukhsin mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Jambi melawan Eddy Kadir sebagai Tergugat I, Eno Varina S sebagai Tergugat II, Karsono Bin Subarjo sebagai Tergugat III, Darmawi sebagai Tergugat IV, A. Jauhari sebagai Tergugat V, Alimin sebagai Tergugat VI, Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Batang Hari sebagai Tergugat VII dan Badan Pertanahan Nasional Kota Jambi sebagai Tergugat VIII. Dalam gugatannya pada pokok Penggugat mengajukan gugatan dengan alasan bahwa Penggugat ada mempunyai sebidang tanah dan selaku pemilik sah berdasarkan SHM Nomor 46 Tahun 1972 seluas 22.798 M2. Tanah tersebut Penggugat peroleh dengan berdasarkan jual beli antara Penggugat dengan Ar. Mong bin Bontet pada tanggal 25 Januari 1962 dan oleh Penggugat telah diajukan/dimohonkan warkah kepada Gubernur dan telah diterbitkan melalui Pengasahan Hak SK Gubernur Provinsi Jambi tertanggal 14 Agustus 1971 Nomor: KINAG 18-M/48/U-a1971, serta gambar tanah kepunyaan Penggugat yang diketahui oleh An, Gubernur Provinsi Jambi PD kepada Insfeksi Agraria Provinsi Jambi MAHAS SHJM dan tanah milik Penggugat tersebut telah terbit SHM Nomor: 46 tanggal 21 April 1972. Tanah yang Penggugat beli dari Ar. Moeng bin Bontet berasal dari jual beli antara Ar. Moeng bin Bontet dengan Muad Nur/Amdan tanggal 10 Oktober 1959.

Tanpa sepengetahuan Penggugat di atas tanah SHM Nomor 46 Tahun 1972 milik Penggugat telah terbit sertipikat SHM Nomor. 600 tanggal 16 Juni 1976 an. Edi Kadir

(Tergugat I), SHM Nomor. 746 tanggal 16 Maret 1978 an. Eno Varina (Tergugat II), SHM Nomor. 875 tanggal 19 Desember 1997 an. Darmawi (Tergugat III), SHM Nomor. 876 tanggal 19 Desember 1997 an. Jauhari (Tergugat IV) dan SHM Nomor. 877 tanggal 19 Desember 1977 an. Alimin (Tergugat V). Contoh kasus ini di mana pihak yang dimenangkan akan mengajukan permohonan eksekusi terhadap obyek tanah yang menjadi obyek perkara. Namun pelaksanaan eksekusi tersebut nyatanya telah merugikan berbagai pihak, dikarenakan letak, luas, dan batas bidang tanah yang dieksekusi berbeda dengan letak, luas, dan batas bidang tanah obyek perkara yang tersebut dalam amar putusan.

Akibat hukum dari dari eksekusi tanah yang berbeda dari obyek perkara pembatalan sertipikat hak milik atas tanah yang telah berkekuatan hukum tetap yaitu tidak adanya kepastian hukum dari kepemilikan tanah tersebut dikarenakan pengadilan salah melakukan eksekusi, maka untuk itu diperlukannya pembatalan putusan yang dilakukan oleh pengadilan tersebut agar dikembalikannya hak milik atas tanah mereka. Untuk mewujudkan adanya suatu kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah, PP No. 24 Tahun 1997 sebagai peraturan pelaksana UUPA telah menentukan bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT. Oleh sebab itu PPAT berperan penting dalam setiap pelaksanaan peralihan hak atas tanah. PPAT yang membuat Akta Jual Beli yang selanjutnya akta tersebut dijadikan alat bukti autentik yang menerangkan telah terjadi peralihan hak atas tanah melalui jual beli.

KESIMPULAN

1. Berdasarkan uraian yang telah menjadi topik pembahasan, maka dapat ditarik benang merah bahwa penyelenggaraan pendaftaran tanah untuk pertama kali berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997 tidak menggunakan sistem publikasi negatif murni, tetapi sistem publikasi negatif bertendensi positif. Walaupun demikian, tidak merubah makna bahwa pendaftaran tanah berdasarkan PP. No. 24 Tahun 1997 adalah sistem publikasi negatif, artinya Negara tidak menjamin kebenaran data yang tercatat dalam sertipikat, buku tanah, dan surat ukur. Sertipikat hak atas tanah yang terbit berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997 merupakan surat tanda bukti hak yang kuat tetapi tidak mutlak. Bahwa pemegang sertipikat hak atas tanah dijamin kepastian hukum bagi pemiliknya atau “kuat”, sepanjang: 1) diterbitkan atas nama yang berhak, 2) hak atas tanahnya diperoleh dengan itikat baik, 3) dikuasai secara fisik, dan 4) tidak ada yang

membuktikan sebaliknya. Sedangkan arti “tidak mutlak”, bahwa sertipikat hak atas tanah masih dapat dibatalkan oleh putusan pengadilan yang telah memperoleh ketetapan hukum tetap, atau karena cacat administrasi.

2. Kasus yang tercantum dalam putusan Mahkamah Agung Nomor Putusan Mahkamah Agung RI Reg. No. 353 PK/Pdt/2010 tanggal 15 Desember 2010. Pelaksanaan eksekusi tanah yang telah diputuskan dalam persidangan telah dilakukan oleh pihak Penggugat selaku pemenang perkara, namun obyek tanah yang dieksekusi oleh Penggugat tidak sesuai dengan obyek tanah yang disebutkan dalam persidangan. Akibat hukum dari eksekusi tanah yang berbeda dari obyek perkara pembatalan sertipikat hak milik atas tanah yang telah berkekuatan hukum tetap yaitu tidak adanya kepastian hukum dari kepemilikan tanah tersebut dikarenakan pengadilan salah melakukan eksekusi, maka untuk itu diperlukannya pembatalan putusan yang dilakukan oleh pengadilan tersebut agar dikembalikannya hak milik atas tanah mereka. Untuk mewujudkan adanya suatu kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah. Penyelesaian masalah pertanahan berdasarkan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) menyangkut penerbitan, peralihan dan/atau pembatalan hak atas tanah, wajib dilaksanakan oleh pejabat/pegawai Badan Pertanahan Nasional paling lambat 2 (dua) bulan setelah diterimanya Salinan putusan Pengadilan oleh pejabat yang berwenang melakukan pembatalan

DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Ghofur Anshori. 2009. *Lembaga Kenotariatan Indonesia, Perspektif Hukum dan Etika*. Yogyakarta. UII Press.
- Adrian Sutedi. 2018. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta. Sinar Grafika.
- Bachtiar Effendi. 2003. *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*. Bandung. Alumni.
- Bambang Sunggono. 2011. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta. PT Raja Grafindo Persada.
- Boedi Harsono. 1999. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria. Isi dan Pelaksanaannya, Jilid I Hukum Tanah Nasional*. Jakarta. Djambatan.
- Cst. Kansil, Christine, S.T Kansil, Engeliën R, Palandeng dan Godlieb N Mamahit. 2009. *Kamus Istilah Hukum*. Jakarta. Gramedia.

- Dominikus Rato. 2010. *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*. Yogyakarta. Laksbang Pressindo.
- Dyara Radhite Oryza Fea. 2018. *Panduan Mengurus Tanah dan Perizinannya*. Yogyakarta. Legality.
- Effendi Perangin. 1994. *Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. Jakarta. Raja Grafindo.
- Habib Adjie. 2014. *Merajut Pemikiran Dalam Dunia Notaris dan PPAT*. Bandung. Citra Aditya Bakti.
- Hans Kelsen. 2010. *Teori Umum Hukum dan Negara*, Terj. Raisul Muttaqien. Bandung. Nusa Media.
- Moh. Mahfud MD. 2009. *Pergulatan Politik dan Hukum di Indonesia*. Yogyakarta. Gama Media.
- Peter Mahmud Marzuki. 2008. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta. Kencana.
- Philips M. Hadjo. 1987. *Teori hukum*. Yogyakarta. Gadjah Mada University.
- Ridwan HR. 2011. *Hukum Administrasi Negara*. Jakarta. Rajawali Pers.
- Riduan Syahrani. 1999. *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*. Bandung. Penerbit Citra Aditya Bakti.
- Rusmadi Murad. 2001. *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*. Bandung. Alumni.
- Satjipto Raharjo. 2000. *Ilmu Hukum*. Jakarta. PT. Citra Aditya Bakti.
- Sudikno Mertokusumo dan A. Pitlo. 1993. *Bab Bab Tentang Penemuan Hukum*, Yogyakarta. PT. Citra Aditya Bakti.
- Wirjono Prodjodikoro. 2000. *Perbuatan Melanggar hukum: Dipandang dari Sudut Hukum Perdata*. Bandung. Mandar Maju.
- Zaidar. 2006. *Dasar Filosofi Hukum Agraria Indonesia*. Medan. Pustaka Bangsa Press.