

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Tanah sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa merupakan sumber daya alam yang sangat diperlukan manusia untuk mencukupi kebutuhan baik yang langsung untuk kehidupannya seperti misalnya untuk bercocok tanam guna mencukupi kebutuhannya (tempat tinggal/perumahan), maupun untuk melaksanakan usahanya seperti untuk tempat perdagangan, industri, pendidikan, pembangunan sarana dan prasarana lainnya.

Kendala yang dihadapi adalah pertumbuhan penduduk terus meningkat, sedangkan ketersediaan tanah yang sangat terbatas. Karena terbatasnya tanah yang tersedia dan kebutuhan akan tanah semakin bertambah, dengan sendirinya akan menimbulkan benturan-benturan kepentingan akan tanah, yang berakibat akan menimbulkan permasalahan atas tanah. Karenanya oleh pemerintah kebijaksanaan mengenai tanah ini diatur dalam berbagai ketentuan peraturan perundang-undangan.<sup>1</sup>

Tanah sebagai hak dasar setiap orang, keberadaannya secara hukum di jamin dalam peraturan perundang-undangan di Indonesia. Hukum tanah adalah keseluruhan ketentuan-ketentuan hukum, ada yang tertulis ada pula yang tidak tertulis, yang semuanya mempunyai obyek pengaturan yang sama, yaitu hak-hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga-lembaga hukum dan

---

<sup>1</sup> Suardi, *Hukum Agraria*, Jakarta: Iblam, 2005, hlm. 1.

sebagai hubungan-hubungan hukum konkret, beraspek publik dan perdata, yang dapat disusun dan dipelajari secara sistematis, hingga keseluruhannya menjadi satu kesatuan yang merupakan satu sistem.<sup>2</sup>

Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar 1945 amandemen IV merupakan dasar hukum utama dari Hukum Tanah Nasional. Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar 1945 Amandemen IV berbunyi:

“Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”.

Penjelasan resmi Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar 1945 Amandemen IV pada alinea ke-2 juga menyatakan bahwa:

“Bumi air dan kekayaan alam yang terkandung dalam bumi adalah pokok-pokok kemakmuran rakyat. Sebab itu harus dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”.

Dari penjelasan pasal tersebut di atas, terlihat bahwa kekuasaan yang diberikan kepada Negara atas bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu meletakkan kewajiban kepada Negara untuk mengatur kepemilikan dan memimpin penggunaannya, hingga semua tanah di seluruh wilayah kedaulatan bangsa dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.

Salah satu tujuan dari pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria adalah meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum mengenai hak atas tanah bagi rakyat Indonesia seluruhnya. Oleh karena itu, untuk dapat mewujudkan hal tersebut diselenggarakan pendaftaran tanah.

---

<sup>2</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, 2007, hlm. 30-31.

Pendaftaran tanah dalam Undang-Undang Pokok Agraria diatur dalam Pasal 19 ayat (1) dan (2) :

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

Pendaftaran tanah itu sendiri dilakukan di kantor Badan Pertanahan Nasional. **Badan Pertanahan Nasional (BPN)** adalah Lembaga Pemerintah Non Departemen yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden dan dipimpin oleh Kepala. (Sesuai dengan Perpres No. 10 Tahun 2006). Badan Pertanahan Nasional mempunyai *tugas* melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral. BPN memiliki misi untuk meningkatkan pelayanan dan pelaksanaan pendaftaran tanah serta Sertifikat tanah secara menyeluruh di Indonesia dan memastikan penguatan hak-hak rakyat atas tanah. Dan memiliki motto: Tanah terlindungi kepastian, hak dan hukumnya akan membawa Kesejahteraan.

Hasil dari proses pendaftaran tanah, kepada pemegang hak atas tanah yang didaftar diberikan surat tanda bukti hak yang disebut sertipikat. Sertifikat menurut PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah berupa satu lembar dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik yang diperlukan dari suatu bidang tanah yang didaftar.

Terselenggaranya pendaftaran tanah memungkinkan bagi para pemegang hak atas tanah dapat dengan mudah membuktikan hak atas tanah yang dikuasainya. Bagi para pihak yang berkepentingan, seperti calon pembeli dan calon kreditur dapat dengan mudah untuk memperoleh keterangan yang diperlukan mengenai tanah yang menjadi objek perbuatan hukum yang akan dilakukan. Bagi pemerintah dapat membantu dalam melaksanakan kebijakan di bidang pertanahannya.

Pada awalnya pelaksanaan pendaftaran tanah diadakan menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah. Namun dalam perjalanan waktu keberadaan PP ini dianggap belum maksimal karena ada beberapa kendala diantaranya keterbatasan dana dan tenaga sehingga penguasaan tanah-tanah sebagian besar tidak didukung oleh alat pembuktian yang memadai. Selain itu PP ini belum cukup memberikan kemungkinan untuk terlaksananya pendaftaran tanah dengan waktu yang singkat dan hasil yang memuaskan. Karena tidak ada batas waktu dalam mendaftarkan tanah yang diperoleh setelah peralihan hak, selain itu yang mendaftarkan tidak harus Pejabat Pembuat Akta tanah tetapi bisa juga pemilik baru dari hak atas tanah sehingga seringkali tanahnya tidak didaftarkan. Untuk memperbaiki kelemahan-kelemahan ini dikeluarkanlah peraturan mengenai pendaftaran tanah yang baru untuk lebih menyempurnakan peraturan pendaftaran tanah sebelumnya, yaitu PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tetap mempertahankan

tujuan dan sistem yang digunakan dalam Pasal 19 UUPA jo PP Nomor 10 Tahun 1961. PP Nomor 24 Tahun 1997 merupakan penyempurnaan dari peraturan sebelumnya sehingga banyak terdapat tambahan, hal ini terlihat dari jumlah pasal yang lebih banyak dan isi PP tersebut yang lebih memberikan jaminan kepastian hukum dalam hal kepemilikan tanah. Salah satunya terdapat dalam Pasal 32 yang mengatur bahwa:

- 1) *Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.*
- 2) *Dalam hal suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam jangka waktu (5) lima tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.*

Ayat (1) pasal ini mengandung makna bahwa sertifikat merupakan alat pembuktian yang kuat dan selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya maka data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertifikat harus diterima sebagai data yang benar. Sedangkan ayat (2) pasal ini lebih menegaskan lagi jaminan kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat tanah, dimana mengandung beberapa syarat, diantaranya :

- a. sertifikat tanah diperoleh dengan itikad baik;

- b. pemegang hak atas tanah harus menguasai secara fisik tanahnya selama jangka waktu tertentu yaitu sejak lima tahun diterbitkannya sertifikat tanah tersebut; sejak lima tahun diterimanya sertifikat hak atas tanah bila tidak adanya keberatan dari pihak ketiga maka keberadaan sertifikat tanah tersebut tidak dapat diganggu gugat lagi;

Ketentuan dalam Pasal 32 ayat (2) tersebut sebenarnya bukan merupakan suatu ketentuan baru, karena konsep dari pasal ini merupakan konsep yang dipakai dalam menyelesaikan sengketa tanah pada hukum adat sebelum berlakunya PP Nomor 24 tahun 1997. Konsep yang digunakan dalam pasal ini adalah "*rechtsverwerking*" yang sudah diterapkan sebelum PP 24 tahun 1997 berlaku bahkan jauh sebelum UUPA ada.

Dalam perolehan tanah, terdapat bermacam cara perolehannya diantaranya dengan cara terbukanya hak waris. Meskipun kepemilikan tanah telah diatur sedemikian rupa, namun masih saja terdapat permasalahan dalam hal kepemilikan sebidang tanah, misalnya saja terhadap sebidang tanah yang sudah dikuasai oleh subjek hukum selama bertahun-tahun dan telah dilengkapi dengan sertifikat. Terhadap tanah itu masih ada pihak luar yang menuntut hak atas tanah tersebut. Permasalahan ini sering terjadi di berbagai daerah di Indonesia. Khusus dalam hal waris sebagaimana terdapat dalam Pasal 834 sebagai berikut:

*"Ahli waris berhak mengajukan gugatan untuk memperoleh warisannya terhadap semua orang yang memegang besit atas seluruh atau sebagian warisan itu dengan alas hak ataupun tanpa las hak, demikian pula terhadap*

*mereka yang dengan licik telah menghentikan besitnya (KUPerd. 564). Ia boleh mengajukan gugatan itu untuk seluruh warisan apabila ia adalah satu-satunya ahli waris, atau hanya untuk sebagian apabila ada ahli waris lain. Gugatan itu bertujuan untuk menuntut supaya diserahkan apa saja yang dengan alas hak apapun ada dalam warisan itu, beserta segala penghasilan, pendapatan dan anti rugi, menurut peraturan yang termaktub dalam Bab III buku ini mengenai penuntutan kembali hak milik (KUHPerd. 574 dst., 955,1334, 1537; Rv. 102) ”<sup>3</sup>*

Secara jelas bahwa tanah dapat di peroleh atas dasar tuntutan hak. Pasal 834 tersebut dengan jelas mengatur tentang hak untuk menggugat suatu hak waris, dimana ahli waris yang merasa terhadap haknya tersebut telah dirugikan karena penguasaan yang dilakukan oleh orang lain. Selain itu dala Pasal 835 juga di atur mengenai batas waktu penuntutan hak di pengadilan, yaitu sebagai berikut:

*“Tuntutan hukum itu menjadi kadaluwarsa dengan lewatnya waktu 30 (tiga puluh) tahun, terhitung dari hari terbukanya warisan itu (KUHPerd. 296 dst., 955, 1967) ”<sup>4</sup>*

Sampai dengan saat ini Pasal 834 BW dan Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 yang seharusnya dapat menjadi jalan keluar bagi permasalahan di atas masih mendapatkan banyak pro dan kontra. Mengingat keberadaan pasal ini tidak sesuai dengan sistem publikasi negatif yang dianut oleh pendaftaran tanah di Indonesia, dimana sertifikat bukanlah merupakan alat bukti yang mutlak melainkan sertifikat merupakan alat bukti yang kuat.

Berdasarkan pemaparan di atas, penulis tertarik untuk mengkaji dan mengangkat permasalahan mengenai perlindungan hukum atas terbitnya

---

<sup>3</sup> Tan Thong Kie, *Studi Notariat dan Serba Serbi Praktek Notaris*, Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoeve, 2007, hlm. 892.

<sup>4</sup> Tan Thong Kie, *Ibid*, hlm. 892.

sertifikat hak atas tanah dalam bentuk skripsi dengan judul: **TINJAUAN TERHADAP PUTUSAN NOMOR 138/PDT.G/2008/PN.BDG TENTANG PEMBATALAN SERTIFIKAT TANDA BUKTI HAK MILIK TANAH**

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan tersebut di atas, penulis merumuskan masalah-masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana isi putusan Pengadilan Negeri dalam masalah pembatalan sertifikat hak milik tanah?
2. Bagaimana pertimbangan hakim atas Pembatalan Sertifikat Hak Milik Tanah di Pengadilan Negeri Kelas IA Bandung?
3. Bagaimana analisis terhadap putusan Pengadilan Negeri No. 138/Pdt.G/2008/PN.Bdg Tentang Pembatalan sertifikat tanda bukti hak tanah?

## **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan yang hendak dicapai melalui penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mendapatkan pemahaman mengenai isi dari putusan Nomor 138/Pdt.G/2008/PN.Bdg.
2. Untuk mendapatkan pemahaman mengenai pertimbangan hakim terhadap pembatalan sertifikat hak milik.
3. Untuk mendapatkan pemahaman tentang analisis terhadap



Pengadilan Negeri No. 138/Pdt.G/2008/PN.Bdg Tentang  
Pembatalan sertifikat tanda bukti hak tanah .

#### **D. Kegunaan Penelitian**

Adapun mengenai kegunaan dari penyusun dapat ditinjau dalam aspek:

a. Aspek Teoritis

Secara teoritis untuk memberi sumbangan pemikiran bagi perkembangan ilmu hukum pada umumnya dan hukum agraria pada khususnya. Terutama permasalahan hukum yang berkenaan dengan pembatalan sertifikat oleh Pengadilan Negeri.

b. Aspek Praktis

Secara praktis hasil penelitian ini diharapkan dapat memberi sumbangan pemikiran bagi perkembangan ilmu pengetahuan, khususnya bagi hukum perdata. Selain itu untuk memberi pengetahuan lain bagi para penegak hukum dalam upaya penyelesaian perkara yang ditanganinya, khususnya yang berhubungan dengan pembatalan sertifikat.

#### **E. Kerangka Pemikiran**

Sepanjang sejarah hukum, di mulai dari zaman Yunani/Romawi hingga hari ini, kita di hadapkan kepada adanya berbagai teori tentang hukum yang lahir ada setiap babak dari perjalanan sejarah hukum termaksud. Sudah menjadi suatu pendapat yang di terima umum bahwa suatu teori hukum

tidaklah dapat di lepaskan dari lingkungan zamannya:

“ia sering harus kita lihat sebagai suatu jawaban yang diberikan terhadap permasalahan hukum atau menggugat suatu pikiran hukum yang dominan pada suatu saat. Oleh karena itu, sekalipun ia berkeinginan untuk mengutarakan suatu pikiran secara universal, tetapi alangkah baiknya apabila kita senantiasa waspada, bahwa teori itu mempunyai latar belakang pemikiran yang sedemikian itu. Sehubungan dengan keadaan yang demikian itu seharusnya kita tidak melepaskan teori-teori itu dari kategorisasi waktu pemunculannya, seperti teori-teori yang lahir pada abad kesembilan belas atau abad kedua puluh. Kita sebaiknya memahaminya dengan latar belakang yang demikian itu, oleh karena teori-teori yang lahir pada abad ke sembilan belas, misalnya, menggarap persoalan-persoalan yang ada pada masa itu dan yang bukan merupakan karakteristik persoalan untuk abad ke dua puluh”.<sup>5</sup>

Yang akan di bahas adalah aliran Sociological jurisprudence. Aliran sociological jurisprudence dapat dikatakan sebagai satu aliran dari berbagai-bagai pendekatan. aliran ini tumbuh dan berkembang di Amerika Serikat, dan dipelopori oleh Roscoe Pound.<sup>6</sup>

Sociological Jurisprudence merupakan suatu teori hukum yang mempelajari pengaruh hukum terhadap masyarakat, dan sebagainya, dengan pendekatan dari hukum ke masyarakat. Roscoe Pound berpendapat bahwa hukum harus dilihat sebagai suatu lembaga kemasyarakatan yang berfungsi

---

<sup>5</sup> Lili Rasjidi dan Ira Thania Rasjidi, *Pengantar Filsafat Hukum*, Bandung: Mandar Maju, 2007, hlm. 50-51.

<sup>6</sup> *Ibid*, hlm. 65.

untuk memenuhi kebutuhan-kebutuhan social. selain itu, dianjurkan untuk mempelajari hukum sebagai suatu proses (law in action), yang dibedakannya dengan hukum yang tertulis (law in books).<sup>7</sup>

Salah satu product dari aliran sociological jurisprudence adalah Hukum Tanah di Indonesia (Undang-undang Pokok Agraria) sebagai pencerminan hukum yang baik. hukum yang baik adalah hukum yang sesuai dengan hukum yang hidup dalam masyarakat. Sesuai di sini berarti bahwa hukum itu mencerminkan nilai-nilai yang hidup di dalam masyarakat.

Di Indonesia, keberadaan tanah dan hak-hak yang melekat di atas tanah diatur Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, selanjutnya disingkat UUPA. Dalam pengertian tanah berdasarkan UUPA, tanah adalah permukaan bumi yang dalam penggunaannya meliputi sebagian tubuh bumi yang ada di bawahnya dan sebagian dari ruang yang ada di atasnya dengan pembatasan sekedar diperlukan untuk keperluan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah yang bersangkutan dalam batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi. Pasal 1 ayat (2) UUPA menyatakan bahwa 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. Oleh karena itu, keberadaan tanah harus di jaga dan dimanfaatkan sebaik mungkin untuk kesejahteraan rakyat dan penyelenggaraan pembangunan Negara.

---

<sup>7</sup> *Ibid*, hlm. 66.

Hak atas tanah adalah hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 16 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, selanjutnya disebut UUPA, yaitu:

- 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*
- h. *Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53.*<sup>8</sup>

Hak Milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, bahwa “semua hak tanah mempunyai fungsi sosial”. Sifat-sifat hak milik yang membedakannya dengan hak-hak lainnya adalah hak yang “terkuat dan terpenuh”, maksudnya untuk menunjukkan bahwa diantara hak-hak atas tanah yang dipunyai orang, hak miliklah yang paling kuat dan penuh. Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Terjadinya hak milik menurut hukum adat diatur dengan Peraturan Pemerintah, selain itu bisa terjadi karena Penetapan Pemerintah atau ketentuan Undang-Undang. Bukti Pemegang Hak yaitu:

- Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960.
- Hal ini dibuktikan dengan penerbitan sertifikat oleh Kantor Pertanahan setempat (Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997).

---

<sup>8</sup> Soedargo Gautama, *Tafsiran Undang-undang Pokok Agraria*, Bandung: Alumni, 1989, hlm. 187-188.

Dari uraian singkat diatas dapat dipahami bahwa negara tidak mempunyai hak untuk memiliki karena negara bukan bagian dari subyeknya, negara hanya diberi hak untuk menguasai.<sup>9</sup>

Untuk memberikan jaminan kepastian hukum yang bersifat *Recht Kadaster* untuk pemilikan hak atas tanah, pemerintah melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 19 UUPA.

Menurut Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan objek pendaftaran tanah adalah bidang-bidang yang dipunyai hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun, hak tanggungan, dan hak Negara. Boedi Harsono memberikan definisi mengenai pendaftaran tanah:<sup>10</sup>

“Pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan, yang dilakukan oleh Negara/ pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengelohan, penyimpanan, dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharannya.”

Berkaitan dengan tujuan pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, menurut A.P. Parlindungan bahwa pendaftaran tanah tersebut bukan

---

<sup>9</sup> Miqra's Blog, Definisi Hak Memiliki dan Hak Menguasai, <http://elmiqra.blogspot.com/2009/12/deskripsi-hak-memiliki-dan-hak.html>, di unduh tanggal 19 Juni 2011, 09:30 WIB.

<sup>10</sup> Boedi Harsono, *Op cit*, hlm. 72.

hanya untuk kepastian hukum, tetapi juga untuk perlindungan hukum bagi pemiliknyanya. Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah berbunyi:

*“Pendaftaran tanah bertujuan:*

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

Sistem pendaftaran tanah yang digunakan adalah sistem pendaftaran hak (*registration of titles*).<sup>11</sup> Dalam penyelenggaraan pendaftarannya, bukan aktanya yang di daftar, melainkan haknya yang diciptaan dan perubahan-perubahannya kemudian.<sup>12</sup>

Adapun sistem publikasi yang digunakan yaitu sistem negatif yang mengandung unsur positif karena pendaftaran tanah dengan sistem ini akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.<sup>13</sup> Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah memberikan penjelasan resmi mengenai arti dan persyaratan pengertian surat tanda bukti hak berlaku

---

11 Boedi Harsono, *Ibid*, hlm. 477.

12 *Ibid*, hlm. 77.

13 *Ibid*, hlm. 477.

sebagai alat pembuktian yang kuat.<sup>14</sup> Bunyi Pasal 32 ayat (1) adalah:

*“Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis 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.”*

Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah merupakan kelanjutan dari pemberian perlindungan hukum kepada para pemegang sertipikat hak atas tanah.<sup>15</sup> Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa:

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

Adapun produk dari pendaftaran tanah adalah sertifikat hak atas tanah.

Pasal 1 ayat (20) Peraturan Pemerintah Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah memberikan definisi mengenai sertifikat:

*“Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.”*

Sertifikat menjamin kepastian hukum mengenai orang yang menjadi pemegang hak atas tanah, kepastian hukum mengenai lokasi dari tanah, batas, serta luas suatu bidang tanah, dan kepastian hukum mengenai hak atas tanah

---

<sup>14</sup> *Ibid*, hlm. 478.

<sup>15</sup> *Ibid*, hlm. 479.

milikinya. Dengan kepastian hukum tersebut dapat diberikan perlindungan hukum kepada orang yang tercantum namanya dalam sertifikat terhadap gangguan pihak lain, serta menghindari sengketa dengan pihak lain.<sup>16</sup>

Namun meskipun sertifikat sebagai alat bukti yang kuat masih saja dapat dibatalkan apabila ada pembuktian lain tentang keabsahannya. Pembatalan Hak Atas Tanah adalah Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah atau Sertifikat Hak Atas Tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum administrasi dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap ( Pasal 1 angka 14 PMNA / K BPN No. 9 / 1999 ).

Pada prinsipnya Lembaga Pembatalan Hak adalah lembaga paksa yang digunakan untuk memutuskan / menghentikan / menghapuskan hubungan hukum antara si Pemilik dengan tanahnya. Dan dunia hukum perdata Indonesia menganut ajaran kebatalan ( nietigheid ) sebagaimana yang dimuat dalam Pasal 1320 s/d 1337 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata ( KUHPperdata / BW ) ditegaskan bahwa suatu persetujuan batal ( nietig ) apabila mengandung unsur : paksaan / penipuan / kekhilafan / sebab yang tidak halal / ketidakcakapan.

UUPA sebagai bagian dari hukum perdata umum, tentu saja harus selaras dengan hukum perdata induk ( KUHPperdata / BW ), itulah sebabnya UUPA pun menganut ajaran kebatalan, melalui sistim pendaftaran tanah yang negative stelsel, yang bermakna bahwa Seseorang yang namanya terdaftar

---

<sup>16</sup> Soni Harsono, “Kedudukan Hukum Girik Terhadap Sertifikat Hak Atas Tanah”, <http://joeharry-serihukumibisnis.blogspot.com/2009/06/kedudukan-hukum-girik-terhadap-.html>, di unduh tanggal 12 Maret 2011, Pukul 11:45 WIB.



dalam Sertifikat Hak Atas Tanah/ Buku Tanah, belumlah dijamin sebagai Pemilik tanah yang sesungguhnya, bila suatu waktu ada pihak lain yang dapat membuktikan sebaliknya ( tentunya lewat proses peradilan ) maka Sertifikat hak atas tanahnya akan dibatalkan. Pembatalan hak atas tanah karena melaksanakan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.

- a. Keputusan pembatalan hak atas tanah ini dilaksanakan atas permohonan yang berkepentingan.
- b. Putusan pengadilan yang dapat dijadikan dasar untuk mengajukan permohonan adalah putusan yang dalam amarnya meliputi pernyataan batal atau tidak mempunyai kekuatan hukum atau yang pada intinya sama dengan itu (Pasal 124 ayat (2) PMNA/KBPN 9/1999).
- c. Proses pelaksanaan pembatalannya, yaitu :
  - a) Permohonan diajukan secara tertulis kepada Kepala BPN atau melalui Kanwil BPN Provinsi atau kantor pertanahan.
  - b) Setiap satu permohonan disyaratkan hanya memuat untuk satu atau beberapa hak atas tanah tertentu yang letaknya berada dalam satu wilayah kabupaten/kota.<sup>17</sup>

Adapun diantaranya yang dapat mengakibatkan adanya pembatalan sertifikat hk atas tanah adalah karena ada unsure perbuatan melawan hukum.

---

<sup>17</sup> Land's Diary, Catatan Pribadi Tentang Pertanahan di Indonesia, *Pembatalan Hak Atas Tanah*, <http://landdiary.blogspot.com/2010/10/pembatalan-hak-atas-tanah.html>, di Unduh Tanggal 19 Juni 2011, Pukul 07:19 WIB.

Onrechtmatigdaad (perbuatan melawan hukum) yaitu setiap perbuatan onrechtmatig yang mengakibatkan kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menerbitkan kerugian itu untuk mengganti kerugian.

Setiap yang telah melakukan perbuatan tanpa hak, melanggar hak milik orang lain dan merugikan orang lain itu di sebut perbuatan melawan hukum. Kerugian dibagi dua macam, yaitu kerugian materiil (kerugian yang nyata diderita dan keuntungan yang seharusnya diperoleh), dan kerugian idiil (ketakutan, sakit, kesenangan hidup).<sup>18</sup>

## **F. Langkah-Langkah Penelitian**

### **A. Metode Penelitian**

Metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian deskriptif analitis yaitu dengan menggambarkan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku dan dikaitkan dengan teori-teori hukum dalam praktek pelaksanaan hukum yang menyangkut masalah yang diteliti. Dan selanjutnya meneliti sejauh mana Peraturan Perundang-undangan di Indonesia mengatur mengenai pembatalan sertifikat tanda bukti hak milik atas tanah di Pengadilan Negeri tinjauan terhadap putusan Nomor 138/Pdt.G/2008/PN.Bdg.

Penelitian ini juga digunakan metode pendekatan yuridis normatif, yaitu penelitian hukum yang berarti penelitian terhadap pasal-pasal yang mengatur permasalahan di atas, juga dikaitkan dengan kenyataan yang ada dalam praktek dan aspek-aspek sosial yang berpengaruh, kemudian

---

18 Dewi Mayaningsih, *Modul Kuliah Hukum Perikatan/Verbintenis Recht*, hlm. 6.

mencoba mengumpulkan, mengkaji, ketentuan-ketentuan hukum mengenai pembatalan sertifikat tanah.

## B. Sumber Data

Penelitian yang dilakukan meliputi penelitian kepustakaan yaitu mengumpulkan data sekunder yang terdiri dari:

(1) Bahan-bahan hukum primer, seperti bahan hukum yang mengikat dan terkait yaitu:

a. Putusan Pengadilan Negeri Nomor 138/Pdt.G/2008/PN.Bdg

b. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

c. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

d. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

(2) Bahan-bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang berhubungan dengan hukum primer, misalnya seperti buku-buku, hasil karya ilmiah, hasil penelitian, dan yang berkaitan dengan masalah yang akan diteliti.

(3) Bahan-bahan hukum tertier, yaitu bahan-bahan yang memberikan informasi tentang bahan-bahan hukum primer dan sekunder, antara

lain seperti artikel, surat kabar, majalah, dan bahan yang di dapat dengan cara mengakses situs website melalui internet.

### C. Jenis Data

Jenis data yang dikumpulkan dalam penelitian ini adalah berupa data kualitatif, yang berkenaan dengan masalah penelitian yaitu data yang biasanya diperoleh dengan menggunakan teknik Studi Kepustakaan atau Dokumen. Pengamatan atau observasi dan wawancara dengan pihak Badan Pertanahan Nasional Kota Bandung mengenai kasus pembatalan sertifikat tanah.

Adapun jenis data tersebut sebagai berikut :

- a. Gugatan Para Penguat dalam putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 138/Pdt.G/2008/PN.Bdg.
- b. Pertimbangan hukum hakim dalam putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 138/Pdt.G/2008/PN.Bdg.

### D. Teknik Pengumpulan Data

Pada skripsi ini dalam pengumpulan data penulis menggunakan beberapa teknik yaitu :

1. Studi kepustakaan dimaksudkan untuk mendapatkan data sekunder, yaitu buku-buku, Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria, Buku Boedi Harsono Tentang Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentuksn Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya, Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

2. Studi lapangan dimaksudkan untuk mendapatkan data-data primer yang berhubungan dengan data arsip di Pengadilan dan Badan Pertanahan Nasional dengan cara mengajukan beberapa pertanyaan tertulis dan wawancara. Dalam hal ini bahan hukum primer yang digunakan yaitu berupa Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor: 138/Pdt.G/2008/PN.Bdg.

#### E. Analisis Data

Data yang telah terkumpul selanjutnya akan dianalisa terhadap data yang diperoleh dengan melalui beberapa tahapan yaitu sebagai berikut:

- 1) Memahami sumber-sumber data yang telah ada
- 2) Mengklasifikasi masalah yang berhubungan dengan masalah penelitian.
- 3) Menganalisis masalah
- 4) Menarik kesimpulan
- 5) Memeriksa keabsahan dan kebenaran data melalui studi kepustakaan.