

**Perluasan Tanggung Jawab Formal Kantor Pertanahan Dalam  
Balik Nama Sertifikat Dengan Adanya Gugatan Pihak Ketiga  
(Studi Putusan MA No. 3537 K/Pdt/2015)**

<sup>1</sup>Cynthia Azani, <sup>2</sup>Muhammad Yamin, <sup>3</sup>Maria Kaban

Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara

[1cynthiazanihervindo@gmail.com](mailto:1cynthiazanihervindo@gmail.com), [2yaminlubis16@gmail.com](mailto:2yaminlubis16@gmail.com), [3mariakabans@yahoo.com](mailto:3mariakabans@yahoo.com)

**Abstrak**

Tanah sebagai sumberdaya ekonomi merupakan kebutuhan penting bagi kehidupan setiap manusia sehingga masyarakat ingin memiliki serta menguasai hak atas tanah secara menyeluruh. Hak kepemilikan dan penguasaan tanah sebagai titik awal timbulnya permasalahan tanah akibat konflik/sengketa tanah antara masyarakat dengan pemerintah maupun antar masyarakat itu sendiri, sehingga tidak dapat dipungkiri akan terjadi masalah dibidang pertanahan. Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) merupakan peraturan perundang-undangan yang mengatur masalah pertanahan di Indonesia Penelitian ini bersifat deskriptif analisis. Bersifat deskriptif maksudnya penelitian ini diharapkan untuk dapat diperoleh gambaran secara rinci dan sistematis tentang permasalahan yang diteliti. Penelitian pada umumnya bertujuan untuk mendeskripsikan secara sistematis, faktual, dan akurat terhadap suatu populasi atau daerah tertentu, mengenai sifat-sifat, karakteristik-karakteristik atau faktor-faktor tertentu. Analisis dilakukan berdasarkan gambaran fakta yang diperoleh akan dilakukan analisis secara cermat bagaimana menjawab permasalahan. Masalah-masalah tertentu yang dimaksudkan dalam penelitian ini adalah masalah-masalah yang berkaitan dengan Perluasan Tanggung Jawab Formal Kantor Pertanahan Dalam Balik Nama Sertifikat Dengan Adanya Gugatan Pihak Ketiga. Pihak-pihak yang terlibat dalam suatu perkara perdata haruslah mempunyai hubungan hukum dan dalam hal ini Majelis Hakim berpendapat tidak perlu menarik Notaris Fenny Herawati, SH.M.Kn sebagai pihak Tergugat karena bukan pihak yang mengikatkan diri dalam perjanjian pemberian kuasa dan perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali tersebut. Sebagaimana diatur Pasal 1340 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata "suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya". Notaris Fenny Herawati, SH.M.Kn dalam hal ini hanya berkedudukan sebagai pejabat umum yang membuat akta otentik yang memberikan kekuatan pembuktian terhadap isi perjanjian yang dibuat para pihak. Bahwa begitu pula dengan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Probolinggo dan PPAT Josidara tidak perlu ditarik sebagai pihak yang digugat, karena pihak-pihak tersebut hanya pejabat umum yang tugasnya menyelesaikan administrasi pertanahan akibat perjanjian yang dibuat para pihak.

**Kata Kunci: Gugatan, Sertifikat, Hak Milik, Tanah**

**Abstract**

*Land as an economic resource is an important need for the life of every human being so that people want to own and control land rights as a whole. Land ownership and control rights are the starting point for the emergence of land problems due to land conflicts/disputes between the community and the government as well as between the communities themselves. It is undeniable that there will be problems in the field of land. The Basic Agrarian Law (UUPA) is a statutory regulation that regulates land issues in Indonesia This research is descriptive analysis. Descriptive means that this research is expected to be able to obtain a detailed and systematic description of the problems studied. Research generally aims to describe systematically, factually, and accurately to a particular population or area, regarding certain traits, characteristics or factors. The analysis is carried out based on the description of the facts obtained, a careful analysis will be carried out on how to answer the problem. Certain problems that are intended in this research are problems related to the Extension of Formal Responsibilities of the Land Office Behind the Name of a Certificate in the presence of a Third Party Lawsuit. The parties involved in a civil case must have a legal relationship and in this case the Panel of Judges is of the opinion that it is not necessary to withdraw Notary Fenny Herawati, SH.M.Kn as the Defendant because it is not a party that is bound by the power of attorney agreement and sale and purchase agreement with the repurchase right. As regulated in Article 1340 of the Civil Code "an agreement only applies between the parties who make it". Notary Fenny Herawati, SH.M.Kn in this case only serves as a public official who makes an authentic deed that provides proof of strength for the contents of the agreement made by the parties. Whereas the*

*Head of the Probolinggo Regency Land Office and PPAT Josidara do not need to be withdrawn as the parties being sued, because these parties are only general officials whose task is to complete land administration as a result of the agreement made by the parties.*

**Kata Kunci:** *Lawsuit, Certificate, Property Rights, Land*

## I. Pendahuluan

### A. Latar Belakang

Tanah mempunyai peranan yang penting dan strategis bagi kehidupan manusia. Tanah dimaknai sebagai sumber kehidupan bagi manusia karena disinilah manusia hidup, melanjutkan keturunannya, serta melakukan berbagai aktivitas di atas tanah sehingga setiap saat manusia selalu berhubungan dengan tanah. Selain itu jika ditinjau dari segi ekonomis, tanah menjadi komoditi yang mempunyai nilai ekonomis yang sangat tinggi karena tanah mempunyai sifat tetap dan dapat dipergunakan pada masa yang akan datang. Kebutuhan manusia akan tanah dari waktu ke waktu semakin meningkat sejalan dengan perkembangan pembangunan, penambahan penduduk dan kemajuan ekonomi. Ketidakseimbangan antara permintaan akan tanah yang semakin meningkat, dengan ketersediaan tanah yang terbatas, menjadikan harga tanah selalu mengalami kenaikan. Mengingat pentingnya tanah bagi kehidupan manusia dan mengingat pula harga tanah selalu mengalami kenaikan, maka manusia selalu berupaya semaksimal mungkin untuk memiliki dan menguasai tanah demi memenuhi kebutuhan hidupnya serta meningkatkan kesejahteraannya.<sup>1</sup>

Tanah dalam suatu negara tidak bisa dimiliki, dikuasai dan digunakan secara bebas oleh manusia, akan tetapi terikat dengan

ketentuan yang ditetapkan oleh pemerintah atau negara selaku penguasa hak secara umum. Negara Kesatuan Republik Indonesia yang berdasarkan pada Undang-Undang Dasar 1945 mengatur tentang penguasaan tanah secara umum di dalam Pasal 33 ayat (3) yang ditegaskan bahwa “Bumi dan Air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”<sup>2</sup> Pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah dengan cara jual beli diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 yaitu setiap peralihan hak milik atas tanah wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat. Pendaftaran pemindahan atau peralihan hak tersebut bertujuan agar pihak ketiga mengetahui bahwa sebidang tanah tersebut telah dilakukannya jual beli.<sup>3</sup>

Tanah sebagai sumberdaya ekonomi merupakan kebutuhan penting bagi kehidupan setiap manusia sehingga masyarakat ingin memiliki serta menguasai hak atas tanah secara menyeluruh. Hak kepemilikan dan penguasaan tanah sebagai titik awal timbulnya permasalahan tanah akibat konflik/sengketa tanah antara masyarakat dengan pemerintah maupun antar masyarakat itu sendiri, sehingga tidak dapat dipungkiri akan terjadi masalah dibidang pertanahan. Undang-Undang Pokok

<sup>1</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. (Jakarta:Djambatan, 2010), hlm 70.

<sup>2</sup> UUD 1945 Pasal 33 ayat (3)

<sup>3</sup> Pasal 19 UU No.5 Tahun 1960 tentang Pokok Agraria

Agraria (UUPA) merupakan peraturan perundang-undangan yang mengatur masalah pertanahan di Indonesia.<sup>4</sup>

Undang-Undang Pokok Agraria meletakkan dasar untuk mewujudkan kepastian hukum dan perlindungan hukum

“untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, suatu rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan”.

Pendaftaran tanah akan membawa akibat hukum berupa surat tanda bukti hak atas tanah yang disebut sebagai sertifikat tanah kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Seperti yang disebutkan dalam Pasal 32 ayat (1) PP 24/1997 tentang pendaftaran tanah bahwa

“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.”

Penerbitan sertifikat hak atas tanah yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan berupa

bagi seluruh rakyat Indonesia.<sup>5</sup> Menurut Pasal 19 UUPA Nomor 5 Tahun 1960<sup>6</sup> yang ditindaklanjuti dengan Pasal 3 huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (selanjutnya disebut PP 24/1997) tentang Tujuan Pendaftaran Tanah.

sertifikat tanah hak milik yang melibatkan pihak pemohon, para pemilik tanah yang bersebelahan, pamong desa dan pihak instansi yang terkait untuk memperoleh penjelasan mengenai surat-surat sebagai alas hak yang berhubungan dengan permohonan sertifikat, sehingga penjelasan dari pihak terkait memiliki peluang untuk timbul sertifikat cacat hukum.<sup>7</sup> Sertifikat hak atas tanah sebagai alat bukti surat belum dapat memenuhi keinginan masyarakat, karena dalam prosesnya sering terjadi sengketa/konflik dalam hal menentukan siapakah yang berhak atas obyek tanah tersebut. Proses penyelesaian sengketa/konflik tanah memerlukan waktu yang cukup lama apabila tidak dapat diselesaikan melalui jalur mediasi antara para pihak yang bersengketa dan Kantor Pertanahan selaku mediator.<sup>8</sup> Tidak jarang

<sup>4</sup> Sengketa adalah perselisihan atau permasalahan yang melibatkan antara dua orang/dua pihak, konflik adalah permasalahan lebih lanjut dari sengketa yang melibatkan berbagai pihak lain (adanya pihak ketiga). Berdasarkan Badan Pertanahan Nasional, [http:// www.bpn.go.id.com](http://www.bpn.go.id.com), tanggal 30 Juni 2020

<sup>5</sup> Menurut Gustav Radbruch bahwa Kepastian Hukum artinya hukum positif berdasarkan perundang-undangan, hukum berdasarkan fakta, artinya sesuai dengan kenyataan, fakta yang dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan dan hukum positif yang tidak boleh diubah

<sup>6</sup> Pasal 19 ayat (1) UUPA Nomor 5 Tahun 1960 menyebutkan bahwa, “ untuk

menjamin kepastian hukum, oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

<sup>7</sup> Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan III- Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah dan Seri Hukum Pertanahan IV- Pengadaan Tanah Instansi Pemerintah*, (Jakarta: Prestasi Pustaka, 2003), h.18

<sup>8</sup> Pendapat Syahrial Abbas dalam bukunya tentang “*Mediasi dalam perspektif hukum syari’ah*”, hukum adat, hukum nasional, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2009), h.2

sengketa tanah berakhir pada perkara di meja hijau (pengadilan). Dalam prakteknya, penerbitan sertifikat hak atas tanah masih terdapat ketidakpastian hukum dalam melindungi obyek (tanah) dan subyek (hak perorangan/badan hukum) dari sertifikat hak atas tanah tersebut. Pada umumnya sengketa/konflik yang terjadi dan diketahui setelah terjadi penerbitan sertifikat ganda<sup>9</sup> di masyarakat.

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) tanggung jawab adalah kewajiban menanggung segala sesuatunya bila terjadi apa-apa boleh dituntut, dipersalahkan, dan diperkarakan. Tanggungjawab Formil adalah Tanggungjawab yang dilaksanakan sesuai dengan ketentuan sebagaimana yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan. Sedangkan Perluasan Tanggungjawab formil adalah bagaimana tanggungjawab dalam menjalankan tugas sebagaimana yang diatur dalam Undang-undang bisa diperluas objeknya yang memungkinkan untuk menutupi celah hukum yang dapat timbul.

Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ditegaskan bahwa "Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta

yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundangundangan yang berlaku."<sup>10</sup>

Pembahasan tentang perluasan tanggungjawab formal Kantor Pertahanan yang dibahas dalam tulisan ini merujuk kepada tugas, peran dan fungsi Kantor Pertahanan dalam melakukan aktifitas peralihan hak atas tanah dan penerbitan sertifikat. Perolehan atas suatu hak atas tanah dan atau bangunan ini bisa diartikan bahwa orang atau badan tersebut mempunyai nilai lebih atas tambahan atau perolehan hak tersebut. Dimana tidak semua orang mempunyai kemampuan lebih untuk mendapatkan tanah dan atau bangunan". Dalam proses balik nama sertifikat hak milik membutuhkan waktu yang diperlukan untuk menyelesaikan proses sejak penerimaan berkas lengkap dan pembayaran tarif hingga selesai.<sup>11</sup>

Putusan Pengadilan Negeri Probolinggo No 01/Pdt.G/2014/PN.Prob, kasus sengketa antara Ali Mustapa selaku penggugat melawan Achmad Ansori selaku tergugat. Diceritakan bahwa Penggugat telah membeli sebidang tanah pertanian di Kecamatan Sumberasih, Kabupaten Probolinggo dan membangun tiga unit bangunan diatas tanah tersebut. Tetapi, walaupun sudah ada tiga bangunan yang berdiri diatas tanah tersebut, Sertifikat tanah tersebut masih atas nama tergugat dan turut tergugat. Dan karena

<sup>9</sup> Kartika Indah Siahaan, *Tanggungjawab Kantor Pertahanan Akibat dikeluarkannya Sertifikat Ganda yang Mengandung Cacat Hukum Administrasi (Studi Kasus di Kantor Pertahanan Kabupaten Sidoarjo)*, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, Malang, h. 4

<sup>10</sup> Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Peralihan Tanah

<sup>11</sup> Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertahanan Nasional RI Nomor 4 Tahun 2017 tentang Standard Pelayanan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertahanan Nasional

penggugat masih ada hutang kepada orang lain, penggugat menyerahkan sertifikat tersebut sebagai jaminan hutang. Hingga akhirnya sertifikat tersebut dijaminkan kepada tergugat untuk pinjaman sebesar 300 juta rupiah dengan bunga 10 persen perbulan selama enam bulan. Tetapi ternyata tanpa sepengetahuan penggugat, tergugat membuat akta kuasa jual atas SHM yang dibuat menjadi jaminan atas utang tersebut. Namun dalam putusannya ternyata Majelis hakim mengabulkan gugatan penggugat rekonsensi dan menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas sebidang tanah dengan luas 1.162 Meter persegi atas nama Achmad Anshori dan menghukum penggugat/tergugat rekonsensi untuk mengosongkan lahan dan menyerahkan kepada tergugat/penggugat rekonsensi.

Akibat dari ketidakpuasan terhadap putusan majelis hakim pada tingkat pertama, penggugat melakukan upaya hukum banding dan akhirnya perkara ini tidak hanya selesai di Pengadilan tingkat pertama, tetapi hingga banding dan Kasasi di Mahkamah Agung melalui Putusan Mahkamah Agung RI Nomo 3537 K/Pdt/2015. Tetapi dalam Putusan Kasasi tersebut, Majelis Hakim menjatuhkan vonis tidak menerima permohonan kasasi penggugat (Niet Ontvan- kleijkeverklaard) dengan pertimbangan bahwa pemohon kasasi tidak menyampaikan memori kasasi yang memuat alasan-alasannya, sebagaimana yang tertera dalam Surat Keterangan Panitera, maka permohonan kasasi pemohon dianggap tidak memenuhi ketentuan dalam Pasal 47 ayat (1) UU No. 14

Tahun 1995 tentang Mahkamah Agung sebagaimana yang telah diubah dengan UU No. 3 Tahun 2009.

Melalui putusan di tingkat pertama dan Kasasi tersebut, tersebut penulis ingin membahas bagaimana kewenangan dan tanggungjawab Kantor Pertanahan dalam melakukan sita jaminan terhadap tanah yang dilakukan proses baliknama dengan adanya gugatan dari pihak ketiga, bagaimana analisis terhadap majelis hakim dan kewenangan Kantor Pertanahan dalam membantu menyelesaikan permasalahan tersebut.

#### **A. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, maka dapat dirumuskan beberapa permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana akibat hukum dari baliknama sertifikat dengan adanya gugatan pihak ketiga?
2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap proses baliknama sertifikat dengan adanya gugatan pihak ketiga?
3. Bagaimana analisis majelis hakim dan kewenangan kantor pertanahan dalam membantu menyelesaikan balik nama sertifikat dengan adanya gugatan pihak ketiga berdasarkan putusan nomor 01/Pdt.G/2014/PN.Prob?

#### **B. Metode Penelitian**

Metode penelitian merupakan suatu sistem dan suatu proses yang mutlak harus dilakukan dalam suatu kegiatan penelitian dan pengembangan ilmu pengetahuan.<sup>12</sup>

Penelitian adalah usaha atau pekerjaan untuk mencari kembali yang dilakukan

---

<sup>12</sup> Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta: PT Rajagrafindo Persada, 2006), h. 44.

dengan suatu metode tertentu dengan cara hati-hati, sistematis serta sempurna terhadap permasalahan, sehingga dapat digunakan untuk menyelesaikan atau menjawab permasalahan itu. Penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah, yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu, dengan jalan menganalisisnya. Kecuali itu, maka diadakan juga pemeriksaan mendalam terhadap fakta hukum tersebut, untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan-permasalahan yang timbul di dalam gejala yang bersangkutan.<sup>13</sup> Sebagai suatu penelitian ilmiah, maka rangkaian kegiatan penelitian dinilai dari pengumpulan data sampai pada analisis data dilakukan dengan memperhatikan kaidah-kaidah ilmiah sebagai berikut:

#### 1. Jenis dan Sifat Penelitian.

Jenis penelitian yang digunakan disesuaikan dengan permasalahan yang diangkat di dalamnya. Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif yaitu penelitian yang dilakukan dengan cara menganalisa hukum yang tertulis dari bahan pustaka atau data sekunder belaka yang lebih dikenal dengan nama bahan hukum sekunder dan bahan acuan dalam bidang hukum atau bahan rujukan bidang hukum, sehingga pendekatan yang digunakan adalah pendekatan teoritik dari Putusan Pengadilan, peraturan perundang-undangan, dengan sumber hukum

primer dalam bentuk peraturan perundang-undangan yang berkaitan dan bahan hukum sekunder yang terdiri dari bahan-bahan pustaka sebagai penunjang analisis sumber bahan hukum primer.

Penelitian ini bersifat deskriptif analisis. Bersifat deskriptif maksudnya penelitian ini diharapkan untuk dapat diperoleh gambaran secara rinci dan sistematis tentang permasalahan yang diteliti. Penelitian pada umumnya bertujuan untuk mendeskripsikan secara sistematis, faktual, dan akurat terhadap suatu populasi atau daerah tertentu, mengenai sifat-sifat, karakteristik-karakteristik atau faktor-faktor tertentu. Analisis dilakukan berdasarkan gambaran fakta yang diperoleh akan dilakukan analisis secara cermat bagaimana menjawab permasalahan.<sup>14</sup> Masalah-masalah tertentu yang dimaksudkan dalam penelitian ini adalah masalah-masalah yang berkaitan dengan Perluasan Tanggung jawab Formal Kantor Pertanahan dalam Balik Nama Sertifikat dengan Adanya Gugatan Pihak Ketiga berdasarkan studi Putusan Pengadilan Negeri No. 01/Pdt.G/2014/PN.Prob

Penelitian ini dilakukan dengan memakai metode penelitian normatif yakni dengan cara mengkaji Putusan Pengadilan dan disinkronisasikan dengan bahan kepustakaan atau bahan data sekunder yang meliputi buku-buku serta norma-norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan, asas-asas hukum, kaedah hukum dan sistematika hukum serta mengkaji

<sup>13</sup> Zainuddin Ali, 2009, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta : Sinar Grafika, , h. 1.

<sup>14</sup> Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press, h. 10.

ketentuan perundang-undangan, putusan pengadilan dan bahan hukum lainnya.

## 2. Sumber Data

Sumber data dalam penelitian ini diperoleh melalui data sekunder yaitu data yang dikumpulkan melalui studi dokumen terhadap bahan kepustakaan yang terdiri dari:

- a. Bahan hukum primer yakni bahan hukum yang terdiri dari peraturan perundang-undangan, seperti Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 tahun 1960, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgelijk Wetboek*), Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Undang-undang Nomor 20 tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPTHB), dan peraturan perundang-undangan yang berkaitan
- b. Bahan hukum sekunder adalah hasil penelitian para pakar yang termuat dalam literatur, artikel, media cetak maupun media elektronik mengenai Pendaftaran dan peralihan hak atas tanah yang berhubungan dengan penelitian ini.
- c. Bahan hukum tersier yakni bahan hukum yang memberikan petunjuk atau penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder seperti kamus umum, kamus hukum, jurnal ilmiah yang berhubungan dengan materi penelitian.

## 3. Teknik dan Alat Pengumpulan Data

Data yang dikumpulkan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang diperoleh dengan cara melakukan penelitian kepustakaan (*library research*). Alat

pengumpulan data yang digunakan adalah studi dokumen. Studi dokumen tersebut dilakukan untuk mendapatkan konsepsi teori atau doktrin, pemikiran konseptual dan penelitian yang dilakukan oleh pihak lain yang relevan dengan penelitian ini dengan cara menelaah dan menginventarisasi pemikiran atau pendapat juga sejarah atau latar belakang pemikiran tentang Perluasan Tanggung jawab Formal Kantor Pertanahan dalam Balik Nama Sertifikat dengan Adanya Gugatan Pihak Ketiga

Pemikiran dan gagasan serta konsepsi tersebut dapat diperoleh melalui peraturan perundang-undangan yang berlaku, literatur dari para pakar yang relevan dengan objek penelitian ini, artikel yang termuat dalam bentuk jurnal, majalah ilmiah, ataupun yang termuat dalam data elektronik seperti pada internet dan sebagainya maupun dalam bentuk dokumen atau putusan berkaitan dengan permasalahan penelitian ini.<sup>15</sup>

## 4. Analisis Data

Analisa data merupakan suatu proses mengorganisasikan dan mengurutkan data kedalam pola, kategori dan uraian dasar sehingga dapat ditemukan tema dan dapat dirumuskan suatu hipotesis kerja seperti yang disarankan oleh data.<sup>16</sup>

Analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis normatif kualitatif. Normatif, karena penelitian ini bertitik tolak dari peraturan-peraturan yang ada sebagai norma hukum positif, sedangkan kualitatif dimaksudkan analisis data yang bertitik tolak pada usaha-usaha penemuan informasi-informasi yang bersifat menafsirkan

<sup>15</sup> *Ibid.*, h. 110.

<sup>16</sup> Burhan Ashshofa, 2007, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Rineka Cipta, h. 66.

dalam mencapai kejelasan masalah yang akan dibahas. Semua data yang diperoleh disusun secara sistematis, diolah dan diteliti, kemudian dianalisis dan ditafsirkan secara normatif logis dan sistematis dengan menggunakan metode deduktif.<sup>17</sup>

Metode deduktif adalah cara analisis dari kesimpulan umum yang diuraikan menjadi contoh-contoh kongkrit atau fakta-fakta untuk menjelaskan kesimpulan tersebut. Artinya, dari fakta-fakta yang ada dapat ditarik suatu kesimpulan. Berdasarkan analisis ini akan diperoleh suatu kesimpulan terhadap penelitian yang dilakukan. Kesimpulan ini merupakan jawaban atas permasalahan yang diteliti dan telah diuji secara ilmiah, sehingga melahirkan suatu pembenaran.<sup>18</sup>

## II. Hasil Penelitian

### A. Akibat Hukum Dari Baliknama Sertifikat Dengan Adanya Gugatan Pihak Ketiga

Gugatan pihak ketiga mengartikan bahwa sertifikat dan hak kepemilikan atas tanah sedang dalam proses sengketa. Dan sedang terjadi konflik pertanahan. Konflik pertanahan sering terjadi didalam masyarakat Indonesia, konflik ini dapat terjadi karena adanya beberapa faktor seperti tumpang tindih peraturan, regulasi kurang memadai, tumpang tindih peradilan, penyelesaian dan birokrasi yang berbelit-belit, kemiskinan, nilai ekonomis tinggi, kesadaran masyarakat meningkat, tanah tetap sedangkan penduduk bertambah, jumlah lahan yang minim sedangkan pertumbuhan penduduk semakin tinggi sehingga hal-hal seperti mafia tanah sebenarnya juga akan sulit dibendung.

Namun, hal tersebut menjadi semakin mengkhawatirkan karena sengketa tanah semakin lama semakin bermacam-macam ragamnya dan juga kian kompleks sehingga dapat mempengaruhi adanya perkembangan dari keinginan akan tanah.

Kondisi seperti itu memicu munculnya berbagai konflik dan sengketa pertanahan dimana tanah menjadi objek perebutan, perampasan dan lain sebagainya. Oleh sebab itu maka pendaftaran tanah merupakan jalan keluar yang sangat ideal untuk memberi kekuatan atau bukti yang kuat (dalam bentuk sertifikat) bagi pemegang hak atas tanah tersebut bahwa ia-lah yang berwenang atau berkuasa secara sah atas suatu bidang tanah yang telah terdaftar. Selain di kalangan masyarakat, baik antar keluarga, tak jarang sengketa lahan juga terjadi antarpemangku kepentingan (pengusaha, BUMN dan pemerintah). Hal itumembuktikan pentingnya sertipikat tanah sebagai tanda bukti hukum atas tanah yang dimiliki.

Konflik menurut pengertian hukum adalah perbedaan pendapat, perselisihan paham, sengketa antara dua pihak tentang hak dan kewajiban pada saat dan keadaan yang sama. Susetiawan, menjelaskan konflik pertanahan adalah konflik yang berhubungan dengan tanah senantiasa berlangsung sebab setiap orang atau kelompok selalu memiliki kepentingan dengan hal tersebut. Dalam konteks pertanahan, masyarakat senantiasa berada dalam proses perubahan, terutama yang berkaitan dengan kebutuhan untuk mendapatkan tanah, hal ini mengakibatkan konflik pertanahan yang terusmenerus antara

<sup>17</sup> Zainuddin Ali, 2009, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, h. 113.

<sup>18</sup>*Ibid*, h. 114.

anggota masyarakat. Setiap elemen masyarakat berkesempatan memberi sumbangan pada konflik pertanahan, yang mendorong terjadinya disintegrasi sosial. Konflik pertanahan menurut A. Hamzah diistilahkan dengan delik di bidang pertanahan, yang pada garis besarnya dapat dibagi atas dua bagian yang meliputi:<sup>19</sup>

- 1) Konflik pertanahan yang diatur dalam kodifikasi hukum pidana, yakni konflik (delik) pertanahan yang diatur dalam beberapa pasal yang tersebar dalam kodifikasi hukum pidana (KUHP);
- 2) Konflik pertanahan yang diatur diluar kodifikasi hukum pidana, yakni konflik (delik) pertanahan yang khusus terkait dengan peraturan perundang-undangan pertanahan diluar kodifikasi hukum pidana.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur bahwa pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuansatuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidangbidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.. Adapun pentingnya pendaftaran tanah tersebut menurut Pasal 3 PP No.24 Tahun 1997, disebutkan sebagai berikut:

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah. Satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintahan agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi.

Untuk menjamin kepastian hukum hak-hak atas tanah, maka pendaftaran tanah harus meliputi:<sup>20</sup>

1. Kadaster hak yaitu kegiatan pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah hak dan pendaftaran bidang-bidang tersebut dalam daftar-daftar tanah. Bidang-bidang tanah hak adalah bidang-bidang yang dimiliki orang atau badan hukum dengan suatu hak.
2. Pendaftaran hak yaitu kegiatan pendaftaran hak-hak dalam daftar buku tanah atas pemegang haknya

Pada dasarnya istilah "sertifikat" berasal dari bahasa Inggris (*certificate*) yang berarti ijazah atau surat keterangan yang dibuat dan diterbitkan oleh pejabat yang berwenang. Dengan adanya pemberian surat keterangan tersebut berarti pejabat yang bersangkutan

<sup>19</sup> Tika Nurjannah, *Penyelesaian Sengketa Sertifikat Ganda Hak Atas Tanah (Studi Kasus Pada Pengadilan Tata Usaha*

*Negara Makassar*), Universitas Negeri Makassar, Makassar, h. 131

<sup>20</sup> Boedi Harsono, 2007, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta, h 78.

telah memberikan status tentang keadaan seseorang. Istilah "Sertifikat Tanah" di dalam bahasa Indonesia juga diartikan sebagai surat keterangan tanda bukti pemegang hak atas tanah dan berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat atas kepemilikan sebidang tanah<sup>21</sup>

Sertifikat Hak Milik (SHM) adalah jenis sertifikat dengan kepemilikan hak penuh atas lahan atau tanah oleh pemegang sertifikat tersebut. SHM juga menjadi bukti kepemilikan paling kuat atas lahan atau tanah yang bersangkutan karena tidak ada lagi campur tangan atau pun kemungkinan kepemilikan oleh pihak lain.<sup>22</sup>

Secara yuridis berdasarkan Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA pengertian sertipikat adalah surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Penerbitan sertipikat dimaksudkan agar pemegang hak dapat dengan mudah membuktikan haknya. Oleh karena itu sertipikat merupakan alat pembuktian yang kuat, sebagaimana yang dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA<sup>23</sup>

Surat tanda bukti hak tersebut diatur lebih lanjut dalam Pasal 1 butir 20 PP No.24 Tahun 1997, ditentukan sebagai berikut:

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.

Pengertian sertipikat dalam Pasal 1 butir 20 PP No.24 Tahun 1997 memiliki arti yang lebih luas dari Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA karena mengatur juga mengenai hak pengelolaan tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun, dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

Menurut Wantjik Saleh dalam bukunya Hak atas Tanah menyebutkan sertipikat adalah salinan buku tanah dan surat ukur, yang setelah dijilid menjadi satu bersama-sama dengan satu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah<sup>24</sup>

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah 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. 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

<sup>21</sup> Eli Wuria Dewi. 2014. *Mudahnya Mengurus Sertifikat Tanah & Segala Perizinannya*. Yogyakarta: Buku Pintar. hlm 86

<sup>22</sup> <https://www.rumah123.com/panduan-properti/tips-properti-73571-mengenal-shm->

[dan-cara-mengurusnya-id.html](https://www.rumah123.com/panduan-properti/tips-properti-73571-mengenal-shm-) diakses pada tanggal 11 Maret 2022

<sup>23</sup> Budi Harsono, 2008, *Op.Cit*, h. 502

<sup>24</sup> K. Wantjik Saleh, 2009, *Hak Atas Tanah*, Penerbit Ghalia Indonesia, Jakarta. h. 211

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.

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.

Sertifikat hak milik atas tanah diterbitkan oleh instansi kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional atas dasar permohonan Pemegang Hak yang beritikad baik atas obyek tanah. dalam hal pengajuan permohonan penerbitan sertifikat hak milik atas tanah, maka permohonan tersebut dimohonkan oleh pemegang hak atas tanah yang di dasari dengan itikad baik.<sup>25</sup>

Kewenangan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional dalam menerbitkan sertifikat diatur di dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun

2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah Dan Kegiatan Pendaftaran Tanah. Hal tersebut tepatnya di atur pada bagian III pasal 12 dan Pasal 13 serta Bab IV tentang kewenangan kegiatan pendaftaran tanah Pasal 14 dan Pasal 18. Kewenangan yang diperoleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional dalam menerbitkan sertifikat hak milik atas tanah merupakan kewenangan yang bersumber secara atributif yakni pemberian wewenang pemerintahan oleh pembuat undang-undang kepada organ pemerintahan.<sup>26</sup>

Akibat hukum dengan adanya sertifikat ganda yaitu tidak memberikan kepastian hukum, karena tujuan seseorang melakukan pendaftaran tanah adalah untuk memperoleh sertifikat sebagai alat pembuktian yang sempurna. Tetapi dengan timbulnya sertifikat ganda maka menimbulkan ketidak pastian hukum dalam hal pendaftaran tanah. Dikatakan tidak memberikan kepastian hukum karena tidak ada dua status hukum berada pada satu tanah. Dengan adanya sertifikat ganda dapat menyebabkan ketidak percayaan masyarakat terhadap kepastian hukum hak atas tanah dalam hal ini ketidak percayaan terhadap sertifikat. Karena seharusnya sertifikat hak atas tanah merupakan tanda bukti kepemilikan hak atas tanah yang kuat, akan tetapi bagaimana mungkin dapat dikatakan kuat apabila ada dua sertifikat yang objek tanahnya sama, manakah yang dianggap kuat yang dapat menjamin kepastian hukum hak atas tanah.

<sup>25</sup> Dadi Arja Kusuma, *Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Sebagai Alat Bukti Hak Yang Kuat*, Jurnal IUS Vol. V Nomor 2, h. 312

<sup>26</sup> *Ibid*, h. 313

Dampak selanjutnya yaitu kerugian artinya seseorang mengharapkan untuk mendapatkan status hukum atas tanah miliknya tapi karena adanya sertifikat ganda dan kemudian dinyatakan kalah dalam persidangan dengan konsekuensi berupa sertifikat dinyatakan batal, otomatis orang tersebut mengalami kerugian karena biar bagaimana dalam proses pendaftaran tanah mengeluarkan biaya-biaya apalagi kalau tanah tersebut luas dan yang paling mungkin diatas tanah tersebut akan dibangun usaha atau tempat mencari nafkah. Belum lagi biaya perkara yang harus dibayar Tergugat sebagai pihak yang kalah dalam persidangan. Disamping itu, dikatakan menimbulkan kerugian karena tanah yang berperkarakan sangat sulit untuk dijual dan walaupun bisa harga jual tanah tersebut akan rendah, apa lagi mengingat dalam kasus tersebut sebelumnya Penggugat berniat menjual tanah tersebut tetapi dari hasil pengukuran ulang lokasi, Penggugat merasa kaget ternyata berdasarkan berita acara diketahui jika diatas tanah hak milik Penggugat tersebut terdapat sertifikat-sertifikat orang lain. Jadi dengan adanya sertifikat ganda tersebut Penggugat merasa dirugikan karena tidak bisa melakukan jual beli atau mengalihkan tanah tersebut karena status tanah tersebut yang sedang dalam perkara.

Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah mempunyai kelemahan yaitu negara tidak menjamin kebenaran data fisik dan data

yuridis yang di sajikan dan tidak adanya jaminan bagi pemilik sertifikat dikarenakan sewaktu-waktu akan mendapatkan gugatan dari pihak lain yang merasa dirugikan atas diterbitkannya sertifikat. Umumnya kelemahan tersebut di atasi dengan menggunakan lembaga *acquisitieve verjaring* atau *adverse possession*. Namun dalam Hukum Tanah yang negara kita anut tidak dapat menggunakan kedua lembaga tersebut di sebabkan hukum adat tidak mengenal adanya lembaga tersebut. Hukum Adat sebenarnya sudah memiliki lembaga untuk menyelesaikan permasalahan sistem publikasi negatif dalam pendaftaran tanah yaitu lembaga *rechtsverwerking*<sup>27</sup>

#### a. Penetapan Pembayaran Pajak

Selain sebagai alat bukti yang kuat, sertipikat juga berfungsi untuk keperluan pemungutan pajak tanah, yang merupakan salah satu pemasukan bagi kas negara. Dasar penentuan objek pajaknya adalah status tanahnya sebagai tanah hak milik dan wajib pajak adalah pemegang hak milik.

Pajak Bumi dikenakan berdasarkan S.1927-163 jo 1931-168 ( Jawa dan Madura), S.1922-812 (Bali dan Lombok), S.1927-179 (Sulawesi), S.1923- 484( Kalimantan), S.1926 (Bima), dan S.1929 (Sumbawa). Akan tetapi tahun 1961 pajak ini diganti dengan IPEDA dan tahun 1985 diganti dengan nama Pajak Bumi dan Bangunan berdasarkan UU No.12 tahun 1985 Tentang PBB.<sup>28</sup>

<sup>27</sup> Gusti Agung Dwi Satya Permana, *Kepastian Hukum Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Sebagai Bukti Kepemilikan Bidang Tanah*, Universitas Udayana, h. 3

<sup>28</sup> Budi Harsono, *Op. Cit*, h. 83-87

b. Mempermudah Terjadinya Peralihan Hak

Salah satu fungsi sertipikat tanah adalah mempermudah terjadinya peralihan hak baik yang terjadi karena peristiwa hukum maupun perbuatan hukum. Berdasarkan data yang tercantum dalam sertipikat tanah tersebut, maka pemeliharaan data pendaftaran tanah dapat terlaksanakan, sehingga pendaftaran peralihan hak milik atas tanah baik yang terjadi karena peristiwa hukum maupun perbuatan hukum dapat lebih mudah dilaksanakan.

c. Memperlancar Kegiatan Pembangunan

Selain sebagai alat bukti yang kuat, sertipikat juga berfungsi untuk memperlancar kegiatan pembangunan. Hal ini dapat terlaksanakan apabila semua pemegang hak milik atas tanah telah mendaftarkan tanahnya, sehingga salah satu tujuan pendaftaran tanah yaitu terselenggaranya tertib administrasi pertanahan dapat terwujud.

**B. Perlindungan Hukum Terhadap Proses Balik Nama Sertifikat Dengan Adanya Gugatan Pihak Ketiga**

Untuk dapat memberikan jaminan kepastian hukum, dalam prosedur pelaksanaan balik nama sertifikat hak milik atas tanah diterbitkan Peraturan Undang-Undang yang berlaku masa pembangunan jangka Panjang.

Adapun dasar hukum dari Prosedur Pelaksanaan Balik Nama Sertifikat Hak Milik Atas Tanah:

1. Undang-Undang Dasar 1945 pasal 33 ayat 3, menyebutkan bahwa:

“Bumi air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”

2. Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria

- a. Pasal 19 Ayat (1)

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.”

- b. Pasal 23 ayat (1 dan 2)

- 1) Hak milik demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19.

- 2) Pendaftaran termasuk dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya Hak Milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tertentu.

3. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah:

- a. Pasal 1 ayat (1)

“Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian sura tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun tentang hak-hak tertentu yang membebaninya”

- b. Pasal 37 ayat (1 dan 2):

- 1) Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar

menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak lainnya melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat PPAT yang berwenang menurut ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

- 2) Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah Hak Milik, yang dilakukan diantara perorangan Waega Negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.

c. Pasal 40 ayat (1 dan 2)

- 1) Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuat berikyt dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar.”
- 2) PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta

sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) kepada para pihak yang bersangkutan

d. Pasal 46 ayat (1, 2 dan 3)

- 1) Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau membebaskan hak, jika salah satu syarat dibawah ini tidak terpenuhi:
  - a. Sertifikat atau surat keterangan tentang keadaan hak atas tanah tidak sesuai lagi dengan daftar-daftar yang ada pada Kantor Pertanahan.
  - b. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam pasal 37 ayat (1) tidak dibuktikan dengan akta PPAT atau kutipan risalah lelang sebagaimana dimaksud dalam pasal 41, kecuali dalam keadaan tertentu sebagaimana dimaksud dalam pasal 37 ayat (2)
  - c. Dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran peralihan atau pembebanan hak yang bersangkutan tidak lengkap.
  - d. Tidak dipenuhi syarat lain yang ditentukan dalam peraturan perundangundangan yang bersangkutan.
  - e. Tanah yang bersangkutan merupakan obyek sengketa di pengadilan.
  - f. Perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta PPAT

batal atau dibatalkan oleh putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

- g. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam pasal 37 ayat (1) dibatalkan oleh para pihak sebelum didaftar oleh Kantor Pertanahan.
- 2) Penolakan Kepala Kantor Pertanahan dilakukan secara tertulis, dengan menyebut alasan-alasan penolakan itu.
- 3) Surat penolakan disampaikan kepada yang berkepentingan, disertai oengambilan berkas permohonannya, dengan salinan kepada PPAT atau pada kantor lelang yang bersangkutan
4. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan Pelaksanaan Peralihan Pemerintah Nomor 24 TAHUN 1997 (Pendaftaran Tanah).
5. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (PERKABAN) Republik Indonesia No.1 Tahun 2010 tentang Standar Pengaturan dan Pelayanan Pertanahan Sesuai dengan bunyi Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997 yang menyebutkan:

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan

peraturan perundang-undangan yang berlaku”

Proses balik nama sertifikat hak milik atas tanah dapat dilakukan apabila yang bersangkutan telah memenuhi syarat atau melengkapi berkas yang dibutuhkan. Hal ini diatur dalam PERKABAN RI NO. 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan (SOP) Pasal 6 Ayat (2) yang menyebutkan

“persyaratan yang harus dipenuhi oleh pemohon agar permohonannya dapat diproses lebih lanjut berupa dokumen pertanahan dan dokumen yang berkaitan dengan pertanahan sebagaimana tercantum dalam lampiran II peraturan ini.”

Adapun berkas-berkas yang harus diserahkan ke Kantor Pertanahan (BPN) untuk melakukan proses balik nama adalah:

1. Balik nama melalui pewarisan yaitu:
  - a. Fotocopy KTP pemohon/seluruh ahli waris
  - b. Fotocopy Kartu Keluarga (KK)
  - c. Surat Keterangan Waris
  - d. Sertifikat tanah asli
  - e. Surat Pemberitahuan Pajak TerutangPajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) tahun terakhir
  - f. Bukti Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan(BPHTB)
2. Balik nama melalui jual beli yaitu:
  - a. Akta Jual Beli
  - b. Sertifikat asli
  - c. Fotocopy KTP dan KK suami istri penjual dan pembeli
  - d. Surat Setoran Pajak Daerah Bea Peroleha Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD BPHTB) yang terutang

- e. Surat Setoran Pajak (SSP) untuk pajak penjual
  - f. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) tahun yang bersangkutan
3. Balik nama melalui hibah yaitu:
- a. Akta Hibah
  - b. Sertifikat asli
  - c. Fotocopy KTP dan KK suami istri pemberi dan penerima hibah
  - d. Surat Pernyataan Pemberi Hibah
  - e. Surat Setoran Pajak Daerah Bea Peroleha Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD BPHTB)
  - f. Surat Setoran Pajak Pernyataan Pemberi Hibah (SSP PPh)
  - g. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB).
4. Balik nama melalui tukar menukar yaitu:
- a. Sertifikat asli yang akan ditukar
  - b. Fotocopy KTP dan KK suami istri masing-masing pihak
  - c. Surat Setoran Pajak Daerah Bea Peroleha Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD BPHTB)
  - d. Surat Setoran Pajak (SSP)
  - e. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB).

**C. Analisis Majelis Hakim Dan Kewenangan Kantor Pertanahan Dalam Membantu Menyelesaikan Balik Nama Sertifikat Dengan Adanya Gugatan Pihak Ketiga Berdasarkan Putusan No 01/PDT.G/2014/PN.PROB**

Tujuan diadakannya suatu proses dimuka pengadilan adalah untuk memperoleh putusan hakim.<sup>29</sup> Putusan hakim atau lazim disebut dengan istilah putusan pengadilan merupakan sesuatu yang sangat diinginkan atau dinantikan oleh pihak yang berperkara guna menyelesaikan sengketa diantara mereka dengan sebaik-baiknya. Sebab dengan putusan hakim tersebut pihak-pihak yang bersengketa mengharapkan adanya kepastian hukum dan keadilan dalam perkara yang mereka hadapi.<sup>30</sup>

Pendaftaran tanah dilaksanakan untuk menjamin kepastian hukum telah disebutkan dalam UUPA. Penyerahan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat adalah salah satu tindakan pendaftaran tanah (Pasal 19 UUPA). Pendaftaran tanah ini bertujuan untuk kepastian dan perlindungan hukum, menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan, dan terselenggaranya tertib administrasi sesuai dengan UUPA, PP No 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Diadakanya penerbitan sertifikat hak atas tanah tersebut adalah demi kepastian hukum. Data fisik dan data yuridis adalah data yang ada di dalam sertifikat. Data tersebut tercantum dalam register di kantor pertanahan bukan hanya tercantum dalam sertifikat saja. Sehingga dalam satu bidang tanah yang terdaftar seharusnya tidak dimungkinkannya data yang tumpang tindih.

Wewenang yang dimiliki oleh pemegang hak atas tanah terhadap tanahnya Menurut Soedikno Mertokusumo, terbagi menjadi 2 yaitu:

1. Wewenang Umum

<sup>29</sup> M. Nur Rasaid, 2003, *Hukum Acara Perdata*, cet. III, Jakarta, Sinar Grafika Offset, h. 48

<sup>30</sup> Moh. Taufik Makarao, 2004, *Pokok-Pokok Hukum Acara Perdata*, cet. 1, Jakarta, Rineka Cipta, h. 124

Soedikno mendefinisikan wewenang yang umum ini adalah hak atas tanah memiliki berwenang dalam mempergunakan tanahnya, wewenang hal itu termasuk bumi, air, dan ruang yang ada di atasnya sesuai dengan peraturan-peraturan yang ada.<sup>31</sup>

Penegakkan (menegakkan) hukum (*law enforcement*), atau disebut juga mempertahankan hukum (*handhaving van het recht*), setidaknya-tidaknya memuat dua makna, *Pertama* menjaga atau memelihara agar hukum tetap dipatuhi atau dijalankan. *Kedua* mencegah dan mengambil tindakan terhadap penyimpangan atau pelanggaran hukum. Penegakkan hukum berjenis-jenis menurut aneka macam hukum, seperti penegakkan hukum konstitusi (hukum ketatanegaraan), penegakkan hukum administrasi, penegakkan hukum keperdataan, penegakkan hukum kpidanaan (pidana).<sup>32</sup>

Independensi peradilan mengandung pengertian bahwa Hakim dan semua perangkat peradilan bebas dari campur tangan kekuasaan ekstra yudisial, baik kekuasaan eksekutif, legislatif, maupun kekuatan ekstra yudisial lainnya dalam masyarakat seperti Lembaga Swadaya Masyarakat (LSM), pers, maupun para pihak yang berperkara.<sup>33</sup>

Suatu putusan yang berkualitas adalah putusan yang dapat dipertanggungjawabkan bukan saja dari sisi dan aspek kepastian hukum dan kemanfaatan bagi para pihak semata tetapi juga mencerminkan keadilan dan nilai-nilai kemanusiaan. Putusan hakim

yang berkualitas dalam konteks hukum pidana adalah putusan yang didasarkan dengan pertimbangan hukum sesuai fakta yang terungkap di persidangan, sesuai undang-undang dan keyakinan hakim tanpa terpengaruh dari berbagai intervensi eksternal dan internal sehingga dapat dipertanggungjawabkan secara profesional kepada publik. Putusan hakim yang baik, seharusnya dapat merefleksikan rasa keadilan, kebenaran dan yang dapat membawa keselamatan bagi masyarakat luas, bangsa dan negara. Selain itu hakim harus berpandangan visioner, agar putusan-putusannya tidak ketinggalan dengan perkembangan zaman.<sup>34</sup>

Formulasi gugatan yang disusun dan diajukan oleh penggugat merupakan dasar serta menjadi acuan dalam pemeriksaan perkara tersebut di pengadilan. Apabila gugatan tersebut tidak memenuhi syarat-syarat formil sebuah gugatan, maka akibat hukumnya adalah gugatan tersebut akan dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*) yang biasa disingkat NO. Persyaratan mengenai isi gugatan terdapat dalam Pasal 8 Ayat (3) Rv (*Reglement op de Burgelijke Rechtsvordering*) yang mengharuskan gugatan pada pokoknya memuat identitas dari para pihak, dalil-dalil konkrit tentang adanya hubungan hukum yang merupakan dasar serta alasan-alasan daripada tuntutan (*middelen van den eis*) atau lebih dikenal dengan *fundamentum petendi* (posita), dan

<sup>31</sup> Sudikno Mertokusumo, 1988, *Hukum Acara Perdata Internasional*, Liberty, Yogyakarta, h. 23

<sup>32</sup> Majalah Hukum Varia Peradilan, 2010, edisi XXV, Nomor 296, Juli 2010, h. 5.

<sup>33</sup> Darmoko Yuti Witanto dan Arya Putra Negara Kutawaringin, 2013, *Diskresi Hakim : Sebuah*

*Instrumen Menegakkan Keadilan Substantif dalam Perkara-Perkara Pidana*, Bandung : Alfabeta, h. 4.

<sup>34</sup> Sri Sutatiek, 2013, *Menyoal Akuntabilitas Moral Hakim Pidana: dalam Memeriksa, Mengadili, dan Memutus Perkara*, cetakan ke 1, Aswaja Pressindo: Yogyakarta, h. 38

petitum atau tuntutan.<sup>35</sup> Meskipun dalam HIR (*Herzien Indonesis Reglement* atau Reglemen Indonesia yang diperbaharui: S.1848 No. 16, S. 1941 No. 44 untuk daerah Jawa dan Madura) dan RBg (*Rechtsglement Buitengewesten* atau Reglemen daerah seberang: S. 1927 No. 227 untuk luar Jawa dan Madura) tidak mengatur mengenai syarat-syarat surat gugatan, orang bebas menyusun dan merumuskan surat gugatannya asal cukup memberikan gambaran tentang kejadian materil yang menjadi dasar tuntutan, namun dalam praktek cenderung mengikuti syarat-syarat yang ditentukan dalam Pasal 8 Rv dalam menyusun surat gugatannya. Dengan demikian, surat gugatan yang diajukan ke pengadilan telah disusun dan dirumuskan secara sistematis<sup>36</sup>

Hakim dalam menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima ada beberapa alasan atau pertimbangan, salah satunya adalah dengan alasan *obscuur libel*, misalnya menyangkut batas-batas objek sengketa yang tidak jelas. Hakim memegang peranan penting dalam menilai dan mempertimbangkan formalitas sebuah gugatan, yakni apakah telah memenuhi syarat formil berdasarkan Pasal 8 Rv atau tidak. Setiap pihak yang ingin mengajukan gugatan haruslah mempunyai kepentingan hukum yang cukup<sup>37</sup>. Untuk mengatasi adanya kekurangan-kekurangan yang dihadapi oleh para pencari keadilan dalam memperjuangkan kepentingannya, Pasal 119 HIR/Pasal 143 RBg memberi wewenang kepada Ketua Pengadilan Negeri (PN) untuk

memberi nasehat dan bantuan kepada pihak penggugat dalam pengajuan gugatannya. Dengan demikian hendak dicegah pengajuan gugatan-gugatan yang cacat formil atau gugatan yang tidak sempurna, yang akan dinyatakan tidak dapat diterima.<sup>38</sup> Namun dalam prakteknya, masih sering dan bahkan kebanyakan perkara berakhir dengan dictum putusan yang menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima.

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3537 K/Pdt/2015 menjatuhkan vonis bahwa kasasi yang diajukan pemohon tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*) karena Pemohon Kasasi tidak menyampaikan memori kasasi yang memuat alasan-alasannya, sebagaimana yang tertera dalam Surat Keterangan Panitera tertanggal 26 Juni 2015 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Probolinggo, maka majelis hakim menganggap kasasi Pemohon tidak memenuhi ketentuan dalam Pasal 47 ayat (1) Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, oleh karena itu berdasarkan Pasal 45A ayat (3) Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009.

<sup>35</sup> Sudikno Mertokusumo, 2006, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta, Liberty, h. 54.

<sup>36</sup> Riduan Syahrani, 2004, *Buku Materi Dasar Hukum Acara Perdata*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, h. 28.

<sup>37</sup> *Ibid*, h. 53

<sup>38</sup> *Ibid*, h. 26

Pasal 47 ayat (1) Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 berbunyi:

“Dalam pengajuan permohonan kasasi pemohon wajib menyampaikan pula memori kasasi yang memuat alasan-alasannya, dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah permohonan yang dimaksud dicatat dalam buku daftar.”

Yang selanjutnya pada penjelasan dikatakan:

“Mengajukan suatu memori kasasi yang memuat alasan-alasan permohonan kasasi adalah suatu syarat mutlak untuk dapat diterimanya permohonan kasasi. Memori ini harus dimasukkan selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari sesudah mengajukan permohonan kasasi.”

Putusan *nietontvankelijkeverklaard* atau yang biasa disebut sebagai putusan NO merupakan putusan yang menyatakan bahwa gugatan tidak dapat diterima karena mengandung cacat formil.<sup>39</sup>

M. Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata menjelaskan bahwa berbagai macam cacat formil yang mungkin melekat pada gugatan, antara lain:<sup>40</sup>

1. Gugatan yang ditandatangani kuasa berdasarkan surat kuasa yang tidak memenuhi syarat yang digariskan Pasal 123 ayat (1) HIR;
2. Gugatan tidak memiliki dasar hukum;
3. Gugatan *error in persona* dalam bentuk diskualifikasi atau *plurium litis consortium*;

4. Gugatan mengandung cacat *obscuur libel, ne bis in idem*, atau melanggar yurisdiksi (kompetensi) absolut atau relatif.

Melihat fakta hukum bahwa pemohon kasasi tidak mengajukan memori kasasi dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari setelah mengajukan permohonan kasasi, maka patut diduga permohonan kasasi yang diajukan oleh pemohon adalah cacat formil dan memenuhi unsur untuk dikatakan sebagai gugatan yang tidak diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

Gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) merupakan putusan dimana dalam hal ini hakim mengatakan gugatan tersebut tidak dapat diterima, karena mengandung cacat formil. Putusan tidak dapat diterima yaitu putusan akhir yang bersifat negatif. Terdapat beberapa alasan yang merupakan suatu penyebab sebuah gugatan tidak dapat diterima karena cacat formil yaitu Surat kuasa yang diajukan tidak sah, Gugatan diajukan oleh pihak yang tidak memiliki kepentingan hukum, Gugatan prematur, Gugatan di luar kompetensi, Gugatan *obscuur libel*, Gugatan *error in persona* dan Gugatan *Daluwarsa*. Dalam perkara yang diteliti penyebab gugatan tidak dapat diterima dalam perkara tersebut merupakan Gugatan *Obscuur Libel*. Gugatan *obscuur libel* adalah putusan gugatan bersifat kabur juga bisa disebut dengan tidak jelas dan tidak pasti<sup>41</sup>

Selanjutnya terkait dengan pertimbangan hukum majelis hakim dalam Putusan tingkat

<sup>39</sup> M. Yahya Harahap, 2006, *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Jakarta: Sinar Grafika, h. 811

<sup>40</sup> *Ibid*

<sup>41</sup> I Gusti Agung Ketut Bagus Wira Adi Putra, *Gugatan Tidak Dapat Diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard) Dalam Gugatan Cerai Gugat Di Pengadilan Agama Badung*, Jurnal Konstruksi Hukum Vol. 1, No. 2, Oktober 2020, Universitas Warmadewa, Bali, h.307

pertama Nomor 01/PDT.G/2014/PN. Prob dan tingkat banding nomor 34/PDT/2015/PT.SBY yang mengabulkan permohonan tergugat konpensi/ penggugat rekonsensi sebagian, dan menyatakan bahwa tanah beserta bangunan yang berdiri di atasnya adalah hak milik dari penggugat rekonsensi/tergugat konpensi, sehingga penggugat harus segera mengosongkan rumah tersebut dan menyerahkan kepada penggugat rekonsensi/tergugat konpensi.

Ketika dilakukan proses pemeriksaan dan pembuktian dipersidangan, terbukti jika Tergugat Rekonsensi telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat Rekonsensi. Akibat perbuatan melawan hukum tersebut Penggugat Rekonsensi mendalilkan dalam posita gugatannya telah mengalami kerugian materiil dan immaterial sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah). Mengenai kerugian tersebut dalam posita gugatannya Penggugat Rekonsensi tidak memberikan perincian yang jelas tentang dari mana Penggugat Rekonsensi Konpensi mendapatkan taksiran nilai tersebut. Selain itu dipersidangan Penggugat Rekonsensi tidak dapat membuktikan dalilnya mengenai adanya nilai kerugian materiil dan immateriil yang dimaksud.

Terkait dengan kedudukan dan kewenangan kantor pertanahan, sebagaimana tertulis dalam putusan majelis hakim diawal bahwa sebagaimana yang tercantum dalam gugatan penggugat, maka yang menjadi pokok persengketaan adalah mengenai pembatalan akta kuasa menjual dan perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali antara Penggugat

Konpensi/Tergugat Rekonsensi, Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonsensi dan Turut Tergugat yang dibuat dihadapan Notaris Fenny Herawati, SH.M.Kn di Probolinggo. Oleh karena itu maka hubungan hukum yang melibatkan Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonsensi, Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonsensi dan Turut Tergugat adalah suatu perjanjian pemberian kuasa dan perjanjian jual beli sebagaimana diatur Buku III tentang Perikatan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Perluasan Tanggungjawab formal kantor Pertanahan/BPN berarti BPN melakukan sesuatu melampaui kewenangan yang diberikan, tetapi yang dilakukan tersebut merupakan cara untuk memberikan rasa keadilan kepada masyarakat yang melakukan proses baliknama sertifikat tanah ketika dalam proses gugatan pihak ketiga. Hal ini membuktikan bahwa aturan hukum haruslah mengikuti perkembangan-perkembangan dalam masyarakat, sebagaimana yang disampaikan oleh Roscoe Pound "Law as a Tool of Social Engineering" (Hukum adalah alat rekayasa social). Pada akhirnya hukum adalah "alat" untuk menciptakan pembaharuan-pembaharuan, dan perubahan-perubahan yang dapat memberikan rasa keadilan bagi masyarakat, walaupun terkadang harus melampaui kewenangan-kewenangan tertentu, yang mungkin di Indonesia yang masih menganut ajaran positivisme hukum adalah sebuah kesalahan. Tetapi pada akhirnya hukum itu selalu bersifat dinamis dan mengikuti perkembangan-perkembangan yang terjadi di Masyarakat.

Sebagaimana telah diuraikan diatas pihak-pihak yang terlibat dalam suatu

perkara perdata haruslah mempunyai hubungan hukum dan dalam hal ini Majelis Hakim berpendapat tidak perlu menarik Notaris Fenny Herawati, SH.M.Kn sebagai pihak Tergugat karena bukan pihak yang mengikatkan diri dalam perjanjian pemberian kuasa dan perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali tersebut. Sebagaimana diatur Pasal 1340 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata “suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya”. Notaris Fenny Herawati, SH.M.Kn dalam hal ini hanya berkedudukan sebagai pejabat umum yang membuat akta otentik yang memberikan kekuatan pembuktian terhadap isi perjanjian yang dibuat para pihak. Bahwa begitu pula dengan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Probolinggo dan PPAT Josidara tidak perlu ditarik sebagai pihak yang digugat, karena pihak-pihak tersebut hanya pejabat umum yang tugasnya menyelesaikan administrasi pertanahan akibat perjanjian yang dibuat para pihak.

Penerbitan sertipikat hak atas tanah yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan berupa sertipikat tanah hak milik yang melibatkan pihak pemohon, para pemilik tanah yang bersebelahan, pamong desa dan pihak instansi yang terkait untuk memperoleh penjelasan mengenai surat-surat sebagai alas hak yang berhubungan dengan permohonan sertipikat, sehingga penjelasan dari pihak terkait memiliki peluang untuk

timbul sertipikat cacat hukum.<sup>42</sup> Sertipikat hak atas tanah sebagai alat bukti surat belum dapat memenuhi keinginan masyarakat, karena dalam prosesnya sering terjadi sengketa/konflik dalam hal menentukan siapakah yang berhak atas obyek tanah tersebut. Proses penyelesaian sengketa/konflik tanah memerlukan waktu yang cukup lama apabila tidak dapat diselesaikan melalui jalur mediasi antara para pihak yang bersengketa dan Kantor Pertanahan selaku mediator.<sup>43</sup> Tidak jarang sengketa tanah berakhir pada perkara di meja hijau (pengadilan). Dalam prakteknya, penerbitan sertipikat hak atas tanah masih terdapat ketidakpastian hukum dalam melindungi obyek (tanah) dan subyek (hak perorangan/badan hukum) dari sertipikat hak atas tanah tersebut. Pada umumnya sengketa/konflik yang terjadi dan diketahui setelah terjadi penerbitan sertipikat ganda di masyarakat.

Hal ini berarti bahwa kantor pertanahan dapat dimintai pertanggungjawaban hanya jika kantor pertanahan mengeluarkan dua sertipikat yang sama kepada dua pihak dan mengakibatkan sengketa diantara para pihak, berbeda dengan yang terjadi dalam kasus ini, bahwa sertipikat hanya satu yang diterbitkan atas nama turut tergugat, sehingga dalam kasus ini tidak perlu meminta pertanggungjawaban dari kantor pertanahan maupun PPAT. Namun penulis menganggap dengan adanya kewenangan yang dimiliki

<sup>42</sup> Ali Achmad Chomzah, 2003, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan III-Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah dan Seri Hukum Pertanahan IV-Pengadaan Tanah Instansi Pemerintah*, Prestasi Pustaka, Jakarta, h. 18

<sup>43</sup> Pendapat Syahril Abbas, 2009 dalam bukunya tentang *“Mediasi dalam perspektif hukum syari’ah”, hukum adat, hukum nasional*, Kencana

Prenada Media Group, Jakarta, h.2 tentang mediasi bahwa diambil dari bahasa latin *“mediare”* yang berarti berada di tengah. Makna ini dimaksud menunjuk pada peran pihak ketiga sebagai mediator yang menjalankan tugasnya menengahi dan menyelesaikan sengketa para pihak, juga bermakna pada posisi netral dan tidak memihak dalam menyelesaikan sengketa

kantor pertanahan, kantor pertanahan bisa menjadi ahli yang memberikan keterangan terkait sertipikat tersebut dan bisa menguatkan kedudukan hukum pemilik sertipikat.

### III. Kesimpulan

#### A. KESIMPULAN

Akibat hukum daripada proses baliknama sertifikat dengan adanya gugatan dari pihak ketiga adalah tidak dapat diperolehnya kepastian hukum terkait legalitas sertifikat yang dilakukan proses baliknama, Gugatan pihak ketiga berarti masih dalam keadaan sengketa dan sengketa dapat memicu konflik dan konflik bisa menimbulkan permasalahan yang berujung kepada pidana jika terdapat indikasi pemalsuan didalamnya.

Perlindungan hukum terhadap proses baliknama sertifikat adalah hak kepemilikan tanah tidak boleh lagi diganggu gugat oleh pihak manapun setelah sertifikat kepemilikan tanah. Selain itu diperlukan kepastian hukum khususnya pada penentuan objek lahan, Berlakunya PP. Nomor 24 1997 ini, maka kegiatan pendaftaran tanah yang diterapkan saat ini, perlu dicermati lagi secara matang untuk mendapatkan bukti yang sah seperti yang tertuang pada norma hukum telah diatur di dalam pendataan tanah terutama untuk objek tanah yang hendak didaftar.

kantor pertanahan dapat dimintai pertanggungjawaban hanya jika kantor pertanahan mengeluarkan dua sertipikat yang sama kepada dua pihak dan mengakibatkan sengketa diantara para pihak, berbeda dengan yang terjadi dalam kasus ini, bahwa sertipikat hanya satu yang diterbitkan atas nama turut tergugat, sehingga dalam kasus ini tidak perlu meminta pertanggungjawaban dari

kantor pertanahan maupun PPAT. Namun penulis menganggap dengan adanya kewenangan yang dimiliki kantor pertanahan, kantor pertanahan bisa menjadi ahli yang memberikan keterangan terkait sertipikat tersebut dan bisa menguatkan kedudukan hukum pemilik sertipikat.

#### B. SARAN

Perlunya regulasi khusus yang mengatur tentang larangan baliknama terhadap sertifikat tanah yang sedang digugat oleh pihak ketiga, karena tanpa adanya regulasi yang mengatur hal tersebut, akan sulit diperoleh kepastian hukum terhadap kepemilikan sah dari Sertipikat tanah tersebut.

Kantor Pertanahan, baik BPN maupun PPATK harus memiliki kemampuan untuk memberikan kepastian hukum kepada masyarakat yang melakukan pendaftaran tanah dan proses baliknamanya, karena bentuk perlindungan hukum paling utama dalam permasalahan ini adalah memberikan kepastian hukum.

Perlu dipertegas kedudukan BPN dalam melaksanakan ajudikasi terkait timbulnya persoalan sengketa hak milik atas tanah yang dihadapi. Karena BPN memiliki kewenangan untuk menerbitkan sertipikat, sehingga upaya pengajuan gugatan melalui pengadilan hanya menjadi upaya terakhir (*Ultimum Remedium*) bagi pencari keadilan.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- Abbas, Pendapat Syahrial, 2009 dalam bukunya tentang “*Mediasi dalam perspektif hukum syari’ah*”, hukum adat, hukum nasional, Kencana Prenada Media Group
- Abdul Wahab, Solichin. 2008. *Analisis Kebijakan*. Dari Formulasi ke. Implementasi Kebijakan Negara. Jakarta: Bumi Aksara.
- Abdurrahman, 1984, *Hak-Hak Rakyat Atas Tanah Sebagai Sumber Daya Hukum*, Makalah pada seminar tentang Sumber Daya Hukum, Yayasan Lembaga Bantuan Hukum Indonesia (YLBHI) Jakarta
- \_\_\_\_\_, 1983, *Sumbangan Pikiran untuk Badan Pembinaan Pendidikan Pelaksanaan Pedoman Penghayatan dan Pengamalan Pancasila (BP-7)*
- Agustino, Leo. 2008. *Dasar-dasar Kebijakan Publik*. Alfabeta: Bandung.
- Andini, Sabrina Ayu, 2015, *Balik Nama Sertifikat Hak Milik*, Fakultas Hukum, UNM, Surakarta
- Anshori: Abdul Ghofur, 2010, *Lembaga Kenotariatan Indonesia Perspektif. Hukum dan Etika*, Cetakan Kedua Ull Press Yogyakarta
- Badarulzaman, Mariam Darus, 1983, *Mencari Sistem Hukum Benda Nasional*, Alumni, Bandung
- Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, PT Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2006
- Boedi Harsono. 2010. *Hukum Agraria Indonesia*, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah. Jakarta: Djambatan.
- Burhan Ashshofa, *Metode Penelitian Hukum*, 2007, Rineka Cipta, Jakarta
- Chomzah, Ali Achmad. 2004. “*Hukum Agraria (Pertanahan di Indonesia)*”. Jakarta: Prestasi Pustakarya
- \_\_\_\_\_, 2003, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan III- Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah dan Seri Hukum Pertanahan IV- Pengadaan Tanah Instansi Pemerintah*, Prestasi Pustaka, Jakarta
- Darwan, Prinst, 1993, *Strategi Memenangkan Perkara Tata Usaha Negara*, Bandung: Citra Aditya Bakti
- Dellyana, Shant. 1988, *Konsep Penegakan Hukum*. Yogyakarta: Liberty
- Dewi, Eli Wuria. 2014. *Mudahnya Mengurus Sertifikat Tanah & Segala Perizinannya*. Yogyakarta: Buku Pintar
- Fea, Dyara Radhite Oryza, 2018, *Panduan Mengurus Tanah Rumah dan Perizinannya*, Yogyakarta: Legality
- Hadjon, Philipus M., 1998, *Penataan Hukum Administrasi Tentang Wewenang*, Fakultas Hukum Unair, Surabaya
- Harahap, M. Yahya, 2006, *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Jakarta: Sinar. Grafika
- Harsono, Boedi, , 2008. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya*: Jakarta: Djambatan
- \_\_\_\_\_, 2007, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta
- Hartono, Sunaryati, 1978, *Beberapa Pemikiran kearah Pembaharuan Hukum Tanah*, Alumni, Bandung
- HR, Ridwan. 2016. *Hukum Administrasi Negara*. Jakarta: Rajawali Pers
- Heo Huijbers, 1982, *Filsafat Hukum Dalam Lintasan Sejarah*, Yogyakarta, Kasius
- Indroharto, 1996, *Usaha Memahami Undang-Undang tentang Peradilan Tata Usaha. Negara*. Buku I, Cetakan Keenam, Jakarta: Pustaka Sinar Harapan
- Islamy, Irfan M. 2009. *Prinsip-Prinsip Perumusan Kebijakan Negara*. Cetakan ke-15. Jakarta: Bumi Aksara.
- Jan Michael Otto, 2003, *Kepastian Hukum di Negara Berkembang*, Terjemahan Tristam Moeliono, Komisi Hukum Nasional Jakarta
- Kartika Indah Siahaan, *Tanggung Jawab Kantor Pertanahan Akibat dikeluarkannya Sertifikat Ganda yang Mengandung Cacat Hukum Administrasi (Studi Kasus di Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo)*, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, Malang
- Makarao, Moh. Taufik, 2004, *Pokok-Pokok Hukum Acara Perdata*, cet. 1, Jakarta, Rineka Cipta
- Mertokusumo, Sudikno, 2006, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta, Liberty
- Patton, G.W, 1951, *Textbook of Jurisprudence*, Oxford at the Clarendon Press, London
- Paul, James C. N. dan Clarence J. Dias, 1980, *Law and Legal Resources in the Mobilization of the Rural Poor for Self Reliant Development*, Center for Law in Development

- Parlindungan, A. P., 1999, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung
- Perangin-angin, Effendi, 1994, *Hukum Agraria Di Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut. Pandang Praktisi Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta
- Permana, Gusti Agung Dwi Satya, *Kepastian Hukum Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Sebagai Bukti Kepemilikan Bidang Tanah*, Universitas Udayana
- Pound, Roscoe, 1972, *Pengantar Filsafat Hukum*, Terjemahan Mohammad Rajab, Bharatara jakarta
- Purbacaraka, Purnadi dan A. Ridwan Halim, 1982, *Hak Milik Keadilan dan Kemakmuran*, Tinjauan Falsafah Hukum, Ghalia Indonesia, Jakarta
- Rahardjo, Satjipto, 1981, *Pembaharuan Hukum Perdata untuk Pembangunan Masyarakat*, Makalah pada Simposium Pembaharuan Hukum Perdata, Jogjakarta
- Rasaid, M. Nur, 2003, *Hukum Acara Perdata*, cet. III, Jakarta, Sinar Grafika Offset
- \_\_\_\_\_, 1982, *Ilmu Hukum*, Alumni, Bandung
- Saleh, K. Wantjik, 2009, *Hak Atas Tanah*, Penerbit Ghalia Indonesia, Jakarta
- Suharno. 2010. *Dasar-Dasar Kebijakan Publik*. Yogyakarta: UNY Press.
- Soekanto, Soerjono, 1999, *Beberapa Permasalahan Hukum dalam Kerangka Pembangunan di Indonesia (Suatu Tinjauan Secara Sosiologis)*, cetakan keempat, Jakarta, Universitas Indonesia,
- \_\_\_\_\_. 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*. UI Press, Jakarta
- \_\_\_\_\_. 2004, *Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Penegeakan Hukum* Cetakan Kelima. Jakarta : Raja Grafindo Persada
- SP, Sangsun, Florianus. 2007, *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*, Visimedia, Jakarta
- Sutatiek, Sri, 2013, *Menyoal Akuntabilitas Moral Hakim Pidana: dalam Memeriksa, Mengadili, dan Memutus Perkara*, cetakan ke 1, Aswaja Pressindo: Yogyakarta
- Syahrani, Riduan, 2004, *Buku Materi Dasar Hukum Acara Perdata*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti
- Tangkilisan, Hesel Nogi. 2003. *Kebijakan Publik Yang Membumi*. Yogyakarta: Lukman. Offset YPAPI.
- Wahid, Rina Sulistina, *Prosedur Pelaksanaan Balik Nama Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Di Kantor Pertanahan Kabupaten Bulukumba*, UIN Makassar, Winarno, Budi. 2007. *Kebijakan Publik :Teori dan Proses*. Yogyakarta :Med. Press ( Anggota IKAPI ).
- Witanto, Darmoko Yuti dan Arya Putra Negara Kutawaringin, 2013, *Diskresi Hakim: Sebuah Instrumen Menegakkan Keadilan Substantif dalam Perkara-Perkara Pidana*, Bandung: Alfabeta
- W.L.G, Leimere, 1955, *Het Recht in Indonesie*, NV Uit geverij W. Van Hoeves` Gravenhage, Bandung
- Yamin, Muhammad dan Abdul Rahim Lubis. 2008. *Hukum Pendaftaran Tanah*. CV. Mandar Maju. Bandung.
- Yuana, Ima Elie, 2010, *Tanggung Jawab Notaris Setelah Berakhir Masa Jabatannya Terhadap Akta yang Dibuatnya Di Tinjau dari Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang, , Thesis.
- Zainuddin Ali, 2009, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta

## B. Jurnal

- Abdurrahman, *beberapa Pemikiran Tentang Hak Milik dalam Sistem Hukum Kita*, Jurnal Hukum dan Pembangunan Vol. 15 No. 3
- Baharudin, 2014, *Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Dalam Proses Jual Beli Tanah*, Jurnal Keadilan Progresif Volume 5 Nomor 1
- Dadi Arja Kusuma, *Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Sebagai Alat Bukti Hak Yang Kuat*, Jurnal IUS Vol. V Nomor 2
- Majalah Hukum Varia Peradilan, 2010, edisi XXV, Nomor 296, Juli 2010
- Meita Djohan Oe, 2015, *Tugas Dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional Dalam Pendaftaran Tanah*, Jurnal Pranata Hukum Vol 10 No. 1

Mokoagow, Areini Airin, 2017, *Proses Balik Nama Sertifikat Hak Milik Jual Beli Tanah Berdasarkan Undang-Undang*, Jurnal Lex Privatum Vol. V/No. 4/Jun/2017, Unsrat

Suandi, I Wayan. 2010. *Eksistensi Kebijakan Publik dan Hukum Dalam Pemerintahan Daerah. Jurnal Ilmiah Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Udayana bali*. Vol. I No. 01, Tahun 2010.

Yunarko, Bambang, 2013, *Kedudukan Jabatan Dan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Sengketa Di Peradilan Tata Usaha Negara*, Jurnal Prespektif Vol. XVIII No. 3 Tahun 2013

### **C. Peraturan Perundang-Undangan**

Pasal 33 Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok Agraria

UU No. 20 tahun 2000 tentang Perubahan Atas UU No. 21 tahun 1997 tentang BPHTB (Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan)

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Peralihan Tanah.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang /Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 18 tahun 2017 tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2013 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah Dan Kegiatan Pendaftaran Tanah

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional

### **D. Naskah Ilmiah**

Firman Satria Hutomo "Pertanggungjawaban Pidana Pencemaran Nama Baik Melalui Media Sosial", Skripsi Program S1

Hukum Fakultas Hukum Universitas Airlangga, 2020.

### **E. Internet**

<https://www.rumah123.com/panduanproperti/tips-properti-73571-mengenal-shm-dan-cara-mengurusnya-id.html> diakses pada tanggal 11 Maret 2022

<https://lagowari.wordpress.com/2011/01/03/pengertian-tentang-balik-nama-dalam-kaitannya-dengan-aktajual-beli-tanah> diakses pada 10 Maret 2022