

## Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Tanah atas Gugatan Pembatalan Sertifikat (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 2292K/Pdt/2020)

Ivan Damarwulan<sup>1</sup>, Hasim Purba<sup>2</sup>, Rosnidar Sembiring<sup>3</sup>, Sutiarnoto<sup>4</sup>

Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara

<sup>1</sup>[ivandw002@gmail.com](mailto:ivandw002@gmail.com), <sup>2</sup>[hasimpurba030366@gmail.com](mailto:hasimpurba030366@gmail.com), <sup>3</sup>[oni\\_usu@yahoo.com](mailto:oni_usu@yahoo.com),  
<sup>4</sup>[sutiarnoto@usu.ac.id](mailto:sutiarnoto@usu.ac.id)

### Abstrak

Terjadi fenomena inkonsistensi putusan pengadilan terhadap kepemilikan tanah yang memiliki sertifikat hak milik atas gugatan pembatalan sertifikat dalam kasus pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 2292K/Pdt/2020. Berdasarkan masalah tersebut dirumuskan suatu rumusan masalah, bagaimana sistem pendaftaran kepemilikan tanah yang berlaku di Indonesia, Bagaimana pengajuan gugatan atas pembatalan sertifikat hak atas tanah, bagaimana analisis perlindungan hukum atas pertimbangan hakim terhadap gugatan pembatalan sertifikat dalam studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 2292K/PDT/2020. Tesis menggunakan jenis penelitian hukum normatif yang bersifat deskriptif analitis, dengan menggunakan data sekunder yaitu Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Peraturan Pemerintah Pendaftaran Tanah, dan Yurisprudensi. Hasil penelitian, sistem pendaftaran tanah di Indonesia berdasarkan Pasal 32 PP Pendaftaran Tanah dan ciri-cirinya dapat diketahui menggunakan sistem publikasi negatif yang mana sertifikat hanya merupakan surat tanda bukti hak yang bersifat kuat dan bukan merupakan bukti hak yang bersifat mutlak sehingga berdasarkan berdasarkan hal tersebut dapat diajukan gugatan pembatalan terhadap sertifikat hak atas tanah. Pengajuan gugatan pembatalan terhadap sertifikat hak atas tanah menurut PP Pendaftaran Tanah terdapat masa daluarsa 5 tahun sehingga sertifikat hak atas tanah tidak dapat dibatalkan. Gugatan pembatalan terhadap sertifikat hak atas tanah menurut KUH Perdata dapat dilakukan apabila dapat dibuktikan, adapun pembatalan dapat dilakukan apabila sertifikat hak atas tanah itu timbul dari suatu perikatan yang tidak memenuhi syarat sahnya suatu perikatan menurut KUHPerdata. Akan tetapi berdasarkan KUH Perdata, gugatan pembatalan terhadap sertifikat hak atas tanah dapat daluarsa apabila telah melewati masa daluarsa. Pertimbangan hakim dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 2292K/PDT/2020 pada putusan pengadilan tinggi kemudisn diperkuat oleh putusan mahkamah agung adalah memberikan perlindungan hukum terhadap gugatan pembatalan terhadap sertifikat hak atas tanah yang telah melewati lebih dari 5 (lima) tahun berdasarkan Pasal 32 PP Pendaftaran Tanah walaupun berdasarkan pertimbangan hakim pada putusan pengadilan negeri mana sertifikat tersebut diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional yang didasarkan pada suatu hal yang tidak dapat dipertanggungjawabkan secara hukum karena tidak adanya dokumen riwayat asal usul tanah sehingga menurut pengadilan negeri sertifikat ha katas tanah dibatalkan.

**Kata Kunci:** *Perlindungan Pemilik Sertifikat Tanah, Gugatan, Pembatalan.*

### Abstract

*There is a phenomenon of inconsistency in court decisions regarding land ownership that has certificates of ownership over claims for cancellation of certificates in the case of Supreme Court Decision Number 2292K/Pdt/2020. Based on this problem, a formulation of the problem is formulated, what is the system for registering land ownership that applies in Indonesia, how to file a lawsuit for cancellation of certificates of land rights, how to analyze legal protection for the judge's consideration of claims for canceling certificates in the study of Supreme Court Decision Number 2292K/PDT/2020 . The thesis uses a type of normative legal research that is descriptive analytical, using secondary data, namely the Civil Code, Government Regulations on Land Registration, and Jurisprudence. The results of the research show that the land registration system in Indonesia is based on Article 32 of the PP on Land Registration and its characteristics can be identified using a negative publication system where the certificate is only a strong proof of rights and is not absolute proof of rights, so based on this it can be filed a lawsuit for cancellation of the land title certificate. Filing a lawsuit for cancellation of a land title certificate according to the Land Registration Regulations has a 5 year expiration date so that the land title certificate cannot be cancelled. A claim for cancellation of a land title certificate according to the Civil Code can be made if it can be proven, while cancellation can be carried out if the land title certificate arises from an agreement that does not meet the legal requirements for an agreement*

according to the Civil Code. However, based on the Civil Code, a claim for cancellation of a land title certificate can expire if the expiry period has passed. The judge's consideration in the Supreme Court Decision Number 2292K/PDT/2020 in the high court decision which was then strengthened by the supreme court decision was to provide legal protection against lawsuits for cancellation of land title certificates that have been more than 5 (five) years old based on Article 32 of the PP on Land Registration although based on the judge's consideration of the district court's decision, the certificate was issued by the National Land Agency which was based on something that could not be legally justified because there were no historical documents on the origin of the land, so according to the district court the land title certificate was cancelled.

**Keywords:** Land Certificate Owner Protection, Lawsuit, Cancellation.

## I. Pendahuluan

### A. Latar Belakang

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.<sup>1</sup>

Pendaftaran berasal dari kata *cadastre* (bahasa Belanda Kadaster) suatu istilah teknis untuk suatu *record* (rekaman), menunjukan kepada luas, nilai dan kepemilikan suatu bidang tanah. *cadastre* merupakan alat yang tepat untuk memberikan uraian dan identifikasi dari lahan tersebut dan juga sebagai *continuous recording* (rekaman yang berkesinambungan) dari hak atas tanah.<sup>2</sup> Berdasarkan Pasal 19 ayat 2 huruf c Undang-Undang Pokok Agraria bahwa akhir kegiatan pendaftaran tanah yang diadakan oleh pemerintah adalah pemberian surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Pengaturan pendaftaran hak atas tanah di Indonesia diatur berdasarkan Undang-Undang

Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut dengan UUPA) dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut dengan PP Pendaftaran Tanah)

Pendaftaran tanah bertujuan salah satunya berdasarkan Pasal 3 PP Pendaftaran bahwa dapat memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar sebagai pemegang hak yang bersangkutan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum, kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah.

Pendaftaran tanah, sebagai pelaksanaan Pasal 19 UUPA merupakan salah satu upaya Pemerintah untuk memberikan jaminan kepastian hukum. Jaminan kepastian hukum tersebut meliputi: jaminan kepastian hukum mengenai orang atau badan hukum yang menjadi pemegang hak (subyek hak atas tanah); jaminan kepastian hukum mengenai letak, batas, dan luas suatu bidang tanah (obyek hak atas tanah); dan jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanahnya.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 2002, h. 72.

<sup>2</sup> A.P Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia (Berdasarkan Pp 24 Tahun 1997) Dilengkapi Dengan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Pp 37 Tahun 1998)*, Mandar Madju, Bandung, 1999, h. 18.

<sup>3</sup> Harris Yonatan Parmahan Sibuea, "Arti Penting Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali", *Jurnal Negara Hukum*, Volume 2 Nomor 2, Tahun 2011, h. 289.

Menurut A.P. Parlindungan, berkaitan dengan tujuan pendaftaran bahwa dapat diketahui di zaman informasi Kantor Pertanahan sebagai kantor di garis depan haruslah memelihara dengan baik setiap informasi yang diperlukan untuk suatu bidang tanah, baik untuk pemerintah sendiri sehingga dapat merencanakan pembangunan negara dan juga bagi masyarakat sendiri. Informasi itu penting untuk dapat memutuskan sesuatu yang diperlukan untuk tanah, yaitu data fisik yang bersifat terbuka untuk umum artinya dapat diberikan informasi apa saja yang diperlukan atas sebidang tanah/bangunan yang ada. Sehingga untuk itu perlulah tertib administrasi pertanahan dijadikan sesuatu hal yang wajar. Sehingga tujuan terpenting dari pendaftaran tanah adalah untuk memberikan perlindungan hukum kepada pemiliknya.<sup>4</sup>

Fungsi pendaftaran tanah adalah untuk memperoleh alat pembuktian yang kuat tentang sahnya perbuatan hukum mengenai tanah, akan tetapi untuk perbuatan hukum tertentu, pendaftaran tanah mempunyai fungsi lain, yaitu untuk memenuhi sahnya perbuatan hukum itu yang mana artinya tanpa dilakukan pendaftaran, perbuatan hukum itu tidak terjadi dengan sah menurut hukum. Hal tersebut misalnya berlaku bagi pendaftaran hipotik/hak tanggungan dimana sebelum didaftar di Kantor Pertanahan, hipotik/hak tanggungan itu belum mengikat secara hukum. Pendaftaran jual beli atau hibah atau tukar menukar bukan berfungsi untuk sahnya perbuatan itu, tetapi sekedar memperoleh alat bukti mengenai sahnya perbuatan itu. Alat bukti itu adalah sertipikat yang didalamnya disebut adanya perbuatan hukum itu dan bahwa pemiliknya sekarang

<sup>4</sup> Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009, h. 164-165.

adalah pembeli atau yang menerima hibah atau yang memperoleh penukaran.<sup>5</sup>

Sertifikat merupakan salinan dari buku tanah yang memuat data fisik dan data yuridis salinan surat ukur yang memuat data fisik.<sup>6</sup> Menurut Pasal 1 angka 19 PP Pendaftaran Tanah yang dimaksud buku tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu objek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya. Menurut Pasal 1 angka 17 PP Pendaftaran Tanah bahwa yang dimaksud dengan surat ukur adalah dokumen yang memuat data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian. Menurut Pasal 1 angka 6 PP Pendaftaran Tanah yang dimaksud dengan data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas, dan luas bidang tanah dan satuan rumah yang sudah didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya. Menurut Pasal 1 angka 7 PP Pendaftaran Tanah yang dimaksud dengan data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebani.

Tujuan diterbitkan sertifikat hak atas tanah dalam kegiatan pendaftaran tanah untuk pemilik atau pemegang hak atas tanah dengan mudah dapat membuktikan bahwa dirinya sebagai pemegang hak atas tanah. Menurut Adrian Sutedi menyatakan bahwa sertifikat hak atas tanah membuktikan bahwa pemegang hak

<sup>5</sup> Effendi Perangin-Angin, *Hukum Agraria Di Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Cet. 4, Rajagrafindo Persada, Jakarta, 1994, h. 96.

<sup>6</sup> Urip Santoso, *Pejabat Pembuat Akta Tana (Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta)*, Kencana, Jakarta, 2016, h. 28.

mempunyai suatu hak atas tanah di bidang tanah tertentu.<sup>7</sup>

Sertifikat tanah merupakan produk hukum karena memiliki dasar hukum yang mengatur dalam hal ini UUPA dan PP Pendaftaran Tanah. Berdasarkan hal tersebut seharusnya sertifikat tanah memberikan perlindungan hukum terhadap kepemilikan tanah yang memiliki sertifikat yang mana dapat diketahui juga Proses penerbitan sertifikat memerlukan biaya bagi pemilik tanah yang memohonkan untuk penerbitan sertifikat atas kepemilikan, seperti halnya pajak, retribusi, dan ongkos.

Kasus yang dipergunakan dalam penelitian ini yaitu kasus terjadinya inkonsistensi pada tingkat pengadilan terhadap kepemilikan tanah yang memiliki sertifikat hak milik atas gugatan pembatalan sertifikat tersebut oleh pemohon pembatalan yang didasari kepemilikan diatas tanah tersebut dengan tanpa sertifikat.

Objek yang menjadi kasus ini terletak di jalan ngumban surbakti kelurahan sempakata kecamatan medan kota medan. Berdasarkan letak objek tanah yang menjadi sengketa maka berdasarkan kewenangannya Putusan Pengadilan Negeri Medan dengan Nomor 614/Pdt.G/2017/PN.Mdn memutuskan Sertifikat Hak Milik atas nama Tuan Mangapul adalah batal demi hukum. Adapun, pembatalan tersebut didasari permohonan gugatan Tuan Panggurun David Kaban yang mengklaim kepemilikan tanah diatas tanah tersebut berdasarkan Surat Keterangan Tanah yang dialihkan kepadanya melalui pelepasan hak ganti rugi yang mana secara tidak langsung dapat dipahami pembatalan Sertifikat Hak Milik

atas nama Tuan Mangapul didasari oleh gugatan pembatalan yang didasari kepemil.

Putusan Pengadilan Negeri Medan dengan Nomor 614/Pdt.G/2017/PN.Mdn kemudian dibatalkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 419/Pdt/2018/PT Medan karena menurut pertimbangan hakim pengadilan tinggi bawah pengadilan negeri medan telah salah menerapkan hukum, karena kepemilikan tanah yang bersertifikat diatas 5 (lima) tahun tidak dapat diajukan gugatan pembatalan atas sertifikat tersebut. Adapun, putusan pengadilan tinggi tersebut diperkuat dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 2292K/Pdt/2020.

Berdasarkan uraian diatas menarik untuk diteliti terjadinya inkonsistensi putusan pengadilan terhadap kepemilikan tanah yang memiliki sertifikat hak milik atas gugatan pembatalan sertifikat, penting untuk dilakukan sejauhmana tercapainya perlindungan hukum terhadap kepemilikan tanah yang memiliki sertifikat hak milik. Berdasarkan hal tersebut perlu dilakukan penelitian dengan judul penelitian yaitu **“Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Tanah Atas Gugatan Pembatalan Sertifikat (Studi Kasus Putusan Nomor 2292K/Pdt/2020)”**.

## **B. Rumusan Masalah**

Rumusan masalah dalam penulisan skripsi ini adalah :

1. Bagaimana pendaftaran kepemilikan tanah yang berlaku di Indonesia?
2. Bagaimana pengajuan gugatan atas pembatalan sertifikat hak atas tanah?
3. Bagaimana analisis perlindungan hukum atas pertimbangan hakim terhadap gugatan pembatalan sertifikat dalam studi kasus Putusan Nomor 2292K/PDT/2020?

<sup>7</sup> Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, h. 29.

### C. METODE PENELITIAN

Metode adalah proses, prinsip-prinsip dan tata cara memecahkan suatu masalah, sedangkan penelitian adalah pemeriksaan secara hati-hati, tekun, dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pengetahuan manusia, maka metode penelitian dapat diartikan sebagai proses prinsip-prinsip dan tata cara untuk memecahkan masalah dalam melakukan penelitian.<sup>8</sup> Metode penelitian "Perlindungan Hukum terhadap Kepemilikan Tanah yang memiliki Sertifikat Hak Milik atas Gugatan Pembatalan Sertifikat (Studi Kasus Putusan Nomor 2292K/Pdt/2020)" merupakan suatu penelitian hukum maka oleh karena itu menggunakan suatu metode penelitian hukum.

Metode Penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode tertentu secara sistematis yang bertujuan untuk mempelajari sesuatu atau beberapa gejala hukum dengan cara menganalisisnya.<sup>9</sup> Metode penelitian hukum yang digunakan dalam penelitian ini memiliki jenis dan sifat, sebagai berikut:

#### 1. Jenis dan Sifat Penelitian

Jenis penelitian hukum yuridis normatif sesuai dengan perumusan masalah dan tujuan penelitian. Penelitian yuridis normatif yaitu "suatu prosedur penelitian ilmiah untuk menemukan kebenaran berdasarkan logika keilmuan dipandang dari sisi normatif (asas-asas, prinsip-prinsip, doktrin-doktrin, kaidah-kaidah) yang terdapat di dalam perundang-undangan dan putusan pengadilan."<sup>10</sup>

<sup>8</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia, Jakarta, 2005, h. 6.

<sup>9</sup> Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, 1996, h. 6.

<sup>10</sup> Johny Ibrahim, *Teori Dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Bayumedia Publishing, Surabaya, 2005, h. 46.

Penelitian ini termasuk penelitian normatif karena termasuk ruang lingkup penelitian yang menggambarkan, menelaah dan menjelaskan serta menganalisa perlindungan hukum terhadap kepemilikan tanah yang memiliki Sertifikat Hak Milik atas gugatan pembatalan sertifikat (Studi Kasus Putusan Nomor 2292K/Pdt/2020).

Sifat penelitian penulisan ini adalah *deskriptif analitis*, maksud dari penelitian ini diharapkan diperoleh gambaran secara rinci dan sistematis tentang permasalahan yang diteliti. Analisis dilakukan berdasarkan "gambaran", fakta yang diperoleh dan akan dilakukan secara cermat bagaimana menjawab permasalahan dalam menyimpulkan suatu solusi sebagai jawaban dari permasalahan tersebut".<sup>11</sup>

#### 2. Sumber Data Penelitian

Adapun sumber data yang biasa digunakan dalam penelitian hukum normatif yang bersumber pada data sekunder. Data sekunder, terdiri dari beberapa sumber:

- 1) Bahan hukum primer yaitu bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat sebagai landasan utama yang dipakai dalam rangka penelitian ini.<sup>12</sup> Bahan hukum yang mempunyai kekuatan yang mengikat bagi pihak-pihak yang berkepentingan, yaitu berupa Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Pokok Agraria No.5 tahun 1960 Tentang Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, dan Yurisprudensi.
- 2) Bahan hukum sekunder yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan

<sup>11</sup> Burhan Ashofa, *op.cit.*, h. 27.

<sup>12</sup> Ronny Hanitijo, *Metodologi Penelitian Hukum Dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990, h. 53.

bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer, yaitu buku-buku, hasil-hasil penelitian bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer seperti pendapat pakar hukum, doktrin atau teori-teori yang diperoleh dari literatur hukum, hasil penelitian, jurnal-jurnal hukum yang berkaitan dengan penelitian.

- 3) Bahan hukum tersier merupakan bahan hukum yang memberi petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.<sup>13</sup> Bahan yang relevan untuk melengkapi data dalam penelitian ini, yaitu kamus umum dan kamus hukum.

### 3. Teknik dan Alat Pengumpulan Data

#### a. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data untuk memperoleh bahan hukum yang diperlukan adalah studi kepustakaan (*library research*), studi kepustakaan yaitu penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka untuk mendapatkan atau mencari konsepsi-konsepsi, teori-teori, asas-asas dan hasil-hasil pemikiran lainnya yang berkaitan dengan permasalahan penelitian ini.

#### b. Alat Pengumpulan Data

Alat Pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian adalah studi dokumen. Alat tersebut digunakan untuk memperoleh data sekunder dengan membaca, mempelajari, meneliti, mengidentifikasi dan menganalisa data yang berkaitan dengan permasalahan yang diajukan. Data ini diperoleh dengan mempelajari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier, setiap bahan hukum ini harus diperiksa ulang

<sup>13</sup> Soerjono Soekanto Dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1995, h. 13.

validitas dan realibilitasnya sebab, hal ini sangat menentukan hasil penelitian.

### 4. Analisis Data

Analisis data adalah sebagai tindak lanjut proses pengolahan data yang merupakan kerja seorang peneliti yang memerlukan penelitian dan pencurahan daya pikir secara optimal.<sup>14</sup> Penelitian ini menggunakan analisis data secara kualitatif yaitu dilakukan pada hukum positif dan teori-teori hukum yang berkaitan dengan permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini, yaitu mengenai analisis yuridis terhadap perlindungan hukum terhadap kepemilikan tanah yang memiliki Sertifikat Hak Milik atas gugatan pembatalan sertifikat (Studi Kasus Putusan Nomor 2292K/Pdt/2020).

Analisis data secara kualitatif adalah upaya yang dilakukan dengan jalan bekerja dengan data, mengorganisasikan data, memilah-milahnya menjadi satuan yang dapat dikelola, mensintesis, mencari dan menemukan pola, menemukan apa yang penting dan apa yang dipelajari dan memutuskan apa yang dapat diceritakan kepada orang lain.<sup>15</sup>

Penelitian ini akan menggunakan metode penarikan kesimpulan secara deduktif. Logika deduktif atau cara berpikir analitik yaitu cara berpikir yang bertolak dari pengertian bahwa sesuatu yang berlaku bagi keseluruhan peristiwa atau kelompok/ jenis, berlaku juga bagi tiap-tiap unsur di dalam peristiwa kelompok/ jenis tersebut.<sup>16</sup> Logika deduktif untuk menjawab permasalahan-permasalahan dalam penelitian ini.

<sup>14</sup> Bambang Waluyo, *op.cit.*, h. 77.

<sup>15</sup> Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosdakarya, Bandung, 2009, h.248.

<sup>16</sup> Mukti Fajar Dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2013, h. 109.

## II. Hasil penelitian

### A. Sistem Pendaftaran Kepemilikan Tanah Yang Berlaku Di Indonesia

Meningkatnya permintaan akan tanah mengakibatkan terjadinya persaingan akan kepemilikan tanah, sehingga setiap individu berupaya mengamankan hak atas tanahnya.<sup>17</sup> Berdasarkan situasi tersebut diperlukan pendaftaran hak atas tanah di Indonesia.

Pendaftaran tanah memiliki tujuan agar dapat memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah. Hal ini dikarenakan hasil dari kegiatan pendaftaran tanah berupa penerbitan alat bukti kepemilikan hak atas tanah. Alat bukti kepemilikan tersebut dapat digunakan untuk membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.<sup>18</sup>

Pendaftaran tanah di Indonesia merupakan hal yang penting harus dilakukan oleh masyarakat untuk memperoleh kepastian hukum terhadap tanah yang dimilikinya. Adapun, berdasarkan Pasal 3 huruf a PP Pendaftaran tanah menyebutkan bahwa Pendaftaran Tanah bertujuan 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.<sup>19</sup>

Pendaftaran Tanah di Indonesia bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum (*rechts kadaster*) dan perlindungan hukum kepemilikan tanah. Berbeda dengan tujuan pendaftaran tanah sebelum UUPA. Pada masa Hukum Agraria Lama (Hukum Agraria Kolonial) pendaftaran tanah hanya diberlakukan untuk tanah-tanah yang tunduk kepada Hukum Agraria Barat, atau tanah Hak Barat dan hampir tidak menjangkau tanah-tanah Hak Adat yang notabene dimiliki oleh masyarakat bumi putra. Tujuan pendaftaran tanah adalah *Rechts Kadaster/Legal Cadastre* dan Fiskal Kadaster/*Fiscal Cadastre* (sebagai dasar pengenaan pajak tanah). Fiskal Kadaster ini adalah pendaftaran tanah yang diberlakukan juga untuk tanah-tanah hak adat, sedangkan *Rechts Kadaster* khusus hanya untuk tanah-tanah hak barat.<sup>20</sup>

Pendaftaran tanah di seluruh wilayah Negara Republik Indonesia diselenggarakan oleh pemerintah Indonesia, dalam rangka mengatur hubungan hukum antara subyek dan obyek bidang-bidang tanah.<sup>21</sup> Berdasarkan PP Pendaftaran Tanah dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan bahwa dalam melaksanakan pendaftaran tanah Kepala Kantor Badan Pertanahan Kabupaten/kota dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pejabat lain yang

<sup>17</sup> San Yuan Sirait, Muhammad Nazer, Busya Azheri, "Sertifikasi Tanah Program pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap: Deskripsi Dan Manfaatnya", *Jurnal Bhumi: Jurnal Agraria dan Pertanahan*, Volume 27 Nomor 1, Tahun 2020, h. 237.

<sup>18</sup> Mira Novana Ardani, "Tantangan Pelaksanaan Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dalam Rangka Mewujudkan Pemberian Kepastian Hukum", *Jurnal Gema Keadilan*, Volume 6 Nomor 3, Tahun 2019, h. 270.

<sup>19</sup> Isdiyana Kusuma Ayu, "Problematika Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kota Batu", *Jurnal Legality*, Volume 27 Nomor 1, Tahun 2019, h. 28.

<sup>20</sup> Ana Silviana, "Urgensi Sertipikat Tanah Elektronik Dalam Sistem Hukum Pendaftaran Tanah di Indonesia", *Jurnal Administrative Law & Governance*, Volume 4 Nomor 1, Tahun 2021, h. 55.

<sup>21</sup> Prama Widianugraha, "Tinjauan Normatif Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Dikaitkan Pembentukan Aturan Peraturan Perundang-Undangan", *Jurnal Bina Mulia Hukum*, Volume 3 Nomor 2, Tahun 2019, h. 209.

ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut PP Pendaftaran Tanah dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan. Pejabat-Pejabat yang membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, dalam pelaksanaan pendaftaran tanah adalah:

1. **Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)**  
Peran PPAT dalam pelaksanaan pendaftaran tanah adalah dalam hal pembuatan akta pemindahan hak dan akta pemberian Hak tanggungan atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.
2. **Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW)**  
Peran PPAIW dalam pelaksanaan pendaftaran tanah adalah dalam hal pembuatan Akta Ikrar Wakaf tanah Hak Milik.
3. **Pejabat dari Kantor Lelang**  
Peran pejabat dari kantor lelang dalam pelaksanaan pendaftaran tanah adalah hal pembuatan Berita Acara Lelang atas hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.
4. **Panitia Ajudikasi**  
Peran panitia ajudikasi dalam pelaksanaan pendaftaran tanah adalah dalam hal pendaftaran tanah secara sistematis. Semua kegiatan dalam pendaftaran tanah secara sistematis dari awal hingga penandatanganan sertifikat hak atas tanah dilaksanakan oleh Panitia Ajudikasi.

Berdasarkan Pasal 19 ayat 2 huruf c Undang-Undang Pokok Agraria bahwa akhir kegiatan pendaftaran tanah yang diadakan oleh pemerintah adalah pemberian surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang

kuat. Pendaftaran tanah bertujuan salah satunya berdasarkan Pasal 3 PP Pendaftaran Tanah bahwa dapat memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar sebagai pemegang hak yang bersangkutan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum, kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah.

Menurut A.P. Parlindungan, berkaitan dengan tujuan pendaftaran bahwa dapat diketahui di zaman informasi Kantor Pertanahan sebagai kantor di garis depan haruslah memelihara dengan baik setiap informasi yang diperlukan untuk suatu bidang tanah, baik untuk pemerintah sendiri sehingga dapat merencanakan pembangunan negara dan juga bagi masyarakat sendiri. Informasi itu penting untuk dapat memutuskan sesuatu yang diperlukan untuk tanah, yaitu data fisik yang bersifat terbuka untuk umum artinya dapat diberikan informasi apa saja yang diperlukan atas sebidang tanah/bangunan yang ada. Sehingga untuk itu perlulah tertib administrasi pertanahan dijadikan sesuatu hal yang wajar. Sehingga tujuan terpenting dari pendaftaran tanah adalah untuk memberikan perlindungan hukum kepada pemiliknya.<sup>22</sup>

Fungsi pendaftaran tanah adalah untuk memperoleh alat pembuktian yang kuat tentang sahnya perbuatan hukum mengenai tanah, akan tetapi untuk perbuatan hukum tertentu, pendaftaran tanah mempunyai fungsi lain, yaitu untuk memenuhi sahnya perbuatan hukum itu yang mana artinya tanpa dilakukan

---

<sup>22</sup> Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009, h. 164-165.

pendaftaran, perbuatan hukum itu tidak terjadi dengan sah menurut hukum. Hal tersebut misalnya berlaku bagi pendaftaran hipotik/hak tanggungan dimana sebelum didaftar di Kantor Pertanahan, hipotik/hak tanggungan itu belum mengikat secara hukum. Pendaftaran jual beli atau hibah atau tukar menukar bukan berfungsi untuk sahnya perbuatan itu, tetapi sekedar memperoleh alat bukti mengenai sahnya perbuatan itu. Alat bukti itu adalah sertipikat yang didalamnya disebut adanya perbuatan hukum itu dan bahwa pemiliknya sekarang adalah pembeli atau yang menerima hibah atau yang memperoleh penukaran.<sup>23</sup>

Menurut Soedikno Merokusumo, bahwa pendaftaran tanah dikenal 2 (dua) macam asas, yaitu:<sup>24</sup>

1. Asas *Openbaarheid* artinya memberikan data yuridis tentang siapa yang menjadi subjek haknya, jenis hak atas tanah, serta bagaimana terjadinya peralihan dan pembebanannya. Data yuridis tersebut sifatnya terbuka untuk artinya setiap orang dapat melihatnya.
2. Asas *Specialiteit* artinya pelaksanaan pendaftaran tanah itu diselenggarakan atas dasar peraturan perundang-undangan tertentu, yang secara teknis menyangkut masalah pengukuran, pemetaan, dan pendaftaran peralihannya. Oleh karena itu, dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dapat memberikan kepastian hukum terhadap hak atas tanah, yaitu memberikan data fisik yang jelas mengenai luas, letak, dan batas-batas tanah.

---

<sup>23</sup> Effendi Perangin-Angin, *Hukum Agraria Di Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Cet. 4, Rajagrafindo Persada, Jakarta, 1994, h. 96.

<sup>24</sup> Soedikno Mertokusmo, *Hukum Dan Politik Agraria*, Jakarta, Karunika, 1988, h. 99

Berdasarkan Pasal 2 Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 dinyatakan bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas:<sup>25</sup>

1. Asas Sederhana dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokok maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama pemegang hak atas tanah
2. Asas aman dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran.
3. Asas terjangkau dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memerhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh pihak yang memerlukan.
4. Asas mutakhir dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Data pendaftaran tanah secara terus-menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di kantor pendaftaran selalu sesuai dengan keadaannya di lapangan.
5. Asas terbuka dimaksudkan agar masyarakat dapat mengetahui atau memperoleh keterangan mengenai data

---

<sup>25</sup> Urip, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2014, h. 19-20

fisik dan data yuridis yang benar di setiap kantor badan pertanahan nasional.

Berdasarkan Pasal 19 (2) UUPA bahwa sertifikat merupakan suatu alat pembuktian yang kuat. Sehingga sertifikat dibuktikan adalah untuk menjamin kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sebagaimana data yuridis dan data fisik yang telah di daftar/tercatat dalam buku tanah. Dengan adanya sertifikat hak atas tanah tersebut pemegang hak dapat membuktikan kepada pihak ketiga bahwa ia adalah pemilik tanah bersangkutan. Sertifikat hak atas tanah tersebut juga dapat dijadikan salah satu syarat bagi perbuatan hukum pengalihan hak atas tanah kepada pihak ketiga. Berdasarkan Peraturan Pemerintah nomor 40 tahun 1996 dan Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 bahwa terdapat beberapa macam sertifikat hak atas tanah, antara lain:

1. Sertifikat hak milik.
2. Sertifikat hak guna usaha.
3. Sertifikat hak guna bangunan atas tanah negara
4. Sertifikat hak guna bangunan atas tanah hak pengelolaan.
5. Sertifikat hak pakai atas tanah negara.
6. Sertifikat hak pakai atas tanah hak pengelolaan.
7. Sertifikat tanah hak pengelolaan
8. Sertifikat tanah wakaf.
9. Sertifikat hak milik atas satuan rumah susun.
10. Sertifikat hak tanggungan.

Haknya yang berbeda-beda dalam sertifikat tersebut yang dikeluarkan oleh BPN. Sertifikat bukan sekedar fasilitas melainkan merupakan hak pemegang hak atas tanah yang dijamin oleh Undang-Undang.<sup>26</sup> Jaminan kepastian hukum sebagai tujuan pendaftaran tanah meliputi:<sup>27</sup>

1. Kepastian Status hak yang didaftar.

Artinya dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti status hak yang didaftar, misalnya hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak pengelolaan, hak tanggungan, hak milik atas satuan rumah susun, tanah wakaf.

2. Kepastian subjek hak

Artinya dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti pemegang haknya, apakah perseorangan (warga negara indonesia atau orang asing yang berkedudukan di indonesia), sekelompok orang secara bersama-sama, atau badan hukum (badan hukum privat atau badan hukum publik).

3. Kepastian objek hak

Artinya dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti letak tanah, batas-batas tanah, dan ukuran (luas) tanah.

Berdasarkan Pasal 32 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 bahwa sertifikat merupakan tanda bukti hak yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Sudah barang tentu data fisik maupun data yuridis yang tercantum dalam sertifikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan, karena data itu diambil dari buku tanah dan surat ukur tersebut. Pasal tersebut mempunyai kelemahan, yaitu negara tidak menjamin kebenaran data fisik dan data yuridis yang disajikan dan tidak adanya jaminan bagi pemilik sertifikat dikarenakan sewaktu-sewaktu akan mendapatkan gugatan dari pihak

<sup>26</sup> Boedi Harsono, *op.cit.*, h. 475.

<sup>27</sup> Urip, *op.cit.*, h. 19.

lain yang merasa dirugikan atas diterbitkannya sertifikat.

Sistem pendaftaran tanah yang dipakai di suatu negara tergantung pada asas hukum pendaftaran tanah dan sistem publikasi yang digunakan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah oleh negara yang bersangkutan. Sistem pendaftaran tanah terdapat dua macam yaitu sistem pendaftaran akta (*registration of deeds*) dan sistem pendaftaran hak (*registration of titles, title* dalam arti hak).

Persamaan dari kedua sistem pendaftaran tersebut adalah baik dalam sistem pendaftaran akta maupun sistem pendaftaran hak, setiap pemberian atau menciptakan hak baru serta pemindahan dan pembebanannya dengan hak lain harus dibuktikan dengan suatu akta dimana dalam akta tersebut dimuat data yuridis tanah yang bersangkutan antara lain perbuatan hukumnya, haknya, penerima haknya, dan hak apa yang dibebankan.

Persamaan sistem pendaftaran akta dan sistem pendaftaran hak, yaitu: akta merupakan sumber data yuridis. Perbedaan dari kedua sistem tersebut adalah:<sup>28</sup>

1. Pada sistem pendaftaran akta, pendaftaran berarti mendaftarkan peristiwa hukumnya yaitu peralihan haknya dengan cara mendaftarkan akta. Akta itulah yang didaftar oleh pejabat pendaftaran tanah yang bersifat pasif. Ia tidak melakukan pengujian kebenaran data yang disebut dalam akta yang didaftar.
2. Pada sistem pendaftaran hak, pemegang hak yang terdaftar adalah pemegang hak yang sah menurut hukum sehingga pendaftaran berarti mendaftarkan status seseorang sebagai pemegang hak atas tanah. Setiap penciptaan hak baru dan perbuatan-perbuatan hukum yang menimbulkan perubahan kemudian juga harus dibuktikan dengan suatu akta, tetapi dalam penyelenggaraan pendaftarannya bukan akta yang didaftar

melainkan haknya yang diciptakan dan perubahan-perubahannya kemudian. Akta hanya merupakan sumber datanya. Dalam sistem pendaftaran hak, pejabat pendaftaran tanah bersifat aktif. Sebelum dilakukan pendaftaran hak oleh pejabat pendaftaran tanah dilakukan pengujian kebenaran data yang dimuat dalam akta yang bersangkutan.

Indonesia menggunakan sistem pendaftaran hak karena dapat diketahui bahwa yang didaftarkan dalam pendaftaran tanah di Indonesia adalah haknya. Buku-buku tanah disimpan di Kantor Pendaftaran Tanah yang merupakan salinan *register of titles* (pendaftaran hak). Sertifikat hak atas tanah terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur yang dijilid menjadi satu sampul dokumen.<sup>29</sup>

Sistem pendaftaran tanah berkaitan dengan kegiatan publikasi berupa penyajian data yang dihimpun secara terbuka bagi umum di Kantor Pertanahan berupa daftar-daftar dan peta, sebagai informasi bagi umum yang akan melakukan perbuatan hukum mengenai tanah yang terdaftar. Secara umum dikenal dua sistem publikasi, yaitu sistem publikasi positif dan sistem publikasi negatif.<sup>30</sup>

#### 1. Sistem Publikasi Positif

Sistem publikasi positif, orang yang mendaftar sebagai pemegang hak atas tanah tidak dapat diganggu gugat lagi haknya. Konsekuensi penggunaan sistem ini adalah bahwa dalam proses pendaftarannya harus benar-benar diteliti bahwa orang yang mengajukan pendaftarannya memang berhak atas tanah yang didaftarkan tersebut, dalam arti ia memperoleh tanah ini dengan sah dari pihak yang benar-benar berwenang memindahkan hak atas tanah tersebut dan

<sup>28</sup> Boedi Harsono, *op. cit.*, h. 76-78.

<sup>29</sup> *Ibid.*, h. 76

<sup>30</sup> *Ibid.*, h. 80.

batas-batas tanah tersebut adalah benar adanya. Sistem ini mengandung ketentuan-ketentuan yang merupakan perwujudan ungkapan “*title by registration*” (dengan pendaftaran diciptakan hak), pendaftaran menciptakan suatu “*indefeasible title*” (hak yang tidak dapat diganggu gugat), dan “*the register is everything*” (untuk memastikan adanya suatu hak dan pemegang haknya cukup dilihat buku tanahnya). Jika pemegang hak atas tanah kehilangan haknya, maka ia dapat menuntut kembali haknya. Jika pendaftaran terjadi karena kesalahan pejabat pendaftaran, ia hanya dapat menuntut pemberian ganti kerugian (*compensation*) berupa uang. Untuk itu negara menyediakan apa yang disebut suatu “*assurance fund*”.<sup>31</sup>

## 2. Sistem Publikasi Negatif

Sistem publikasi negatif, negara hanya bersifat pasif menerima apa yang dinyatakan oleh pihak yang meminta pendaftaran. Secara umum, pendaftaran tanah dengan sistem publikasi negatif mempunyai karakteristik yakni:

- a. Pemindehan sesuatu hak mempunyai kekuatan hukum, akta pemindehan hak harus dibukukan dalam daftar-daftar umum;
- b. Hal-hal yang tidak diumumkan tidak diakui;
- c. Dengan publikasi tidak berarti bahwa hak itu sudah beralih, dan yang mendapatkan hak sesuai akta belum berarti telah menjadi pemilik yang sebenarnya;
- d. Tidak seorangpun dapat mengalihkan sesuatu hak lebih dari yang dimiliki, sehingga seseorang yang bukan pemilik tidak dapat menjadikan orang lain karena

perbuatannya menjadi pemilik;

- e. Pemegang hak tidak kehilangan hak tanpa perbuatannya sendiri.
- f. Pendaftaran hak atas tanah tidak merupakan jaminan pada nama yang terdaftar dalam buku tanah. Dengan kata lain buku tanah bisa saja berubah sepanjang dapat membuktikan bahwa dialah pemilik tanah yang sesungguhnya melalui putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap.<sup>32</sup>

Berdasarkan Pasal 32 PP Pendaftaran Tanah bahwa sistem publikasi pendaftaran tanah yang dianut adalah sistem publikasi negatif. Sistem publikasi negatif yaitu sertifikat hanya merupakan surat tanda bukti hak yang bersifat kuat dan bukan merupakan surat tanda bukti yang bersifat mutlak. Hal tersebut berarti bahwa data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertifikat mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima hakim sebagai keterangan yang benar selama dan sepanjang tidak ada alat bukti lain yang membuktikan sebaliknya. Berdasarkan kekuatan hukum tersebut maka hanya pengadilanlah yang berwenang memutuskan alat bukti mana yang benar dan apabila terbukti sertifikat tersebut tidak, maka diadakan perubahan dan pembetulan sebagaimana mestinya.<sup>33</sup>

Ciri-Ciri sistem publikasi negatif dalam pendaftaran tanah di Indonesia, yaitu:<sup>34</sup>

1. Sistem pendaftaran tanah menggunakan sistem pendaftaran akta (*registration of deed*).
2. Sertifikat yang diterbitkan sebagai tanda bukti hak bersifat kuat, yaitu data fisik dan data yuridis yang tercantum

<sup>31</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016, h. 121-122.

<sup>32</sup> *ibid*, hal. 59-60.

<sup>33</sup> Urip Santoso, *op.cit.*, h. 45.

<sup>34</sup> *Ibid*.

dalam sertifikat dianggap benar sepanjang tidak dibuktikan sebagai satu-satunya tanda bukti hak.

3. Negara sebagai pendaftar tidak menjamin bahwa data fisik dan data yuridis dalam pendaftaran tanah adalah benar.
4. Dalam sistem publikasi ini menggunakan lembaga kakedaluwarsa (*acquisitive vejinging atau adverse possesive*).
5. Pihak lain yang diragukan atas diterbitkannya sertifikat dapat mengajukan keberatan kepada penyelenggara pendaftaran tanah untuk membatalkan sertifikat ataupun gugatan ke pengadilan untuk meminta agar sertifikat dinyatakan tidak sah
6. Petugas pendaftaran tanah bersifat pasif, yaitu hanya menerima yang dinyatakan oleh pihak yang meminta pendaftaran tanah.

Kelemahan Sistem Publikasi Negatif memungkinkan bagi pemilik sertifikat dikarenakan sewaktu-waktu akan mendapatkan gugatan dari pihak lain yang merasa dirugikan atas diterbitkannya sertifikat. Pihak yang memperoleh tanah dari orang yang sudah terdaftar pun tidak dijamin, walaupun dia memperoleh tanah dengan itikad baik.<sup>35</sup>

Menurut Arie S. Hutagalung, terdapat kelebihan dan kelemahan dari sistem publikasi negatif, adalah:<sup>36</sup>

1. Kelebihannya pemegang hak yang sesungguhnya terlindungi dari pihak lain yang tidak berhak atas tanahnya;
2. Kelebihannya adanya penyelidikan riwayat tanah sebelum penerbitan sertifikat;
3. Kelebihannya tidak adanya batas waktu bagi pemilik tanah yang sesungguhnya

untuk menuntut haknya yang telah disertifikatkan oleh pihak lain.

4. Kekurangannya tidak ada kepastian atas keabsahan sertifikat karena setiap saat dapat atau mungkin saja digugat dan dibatalkan jika terbukti tidak sah penerbitannya.
5. Peranan pejabat pendaftaran tanah/kadaster yang pasif tidak mendukung kearah akurasi dan kebenaran data yang tercantum dalam sertifikat.
6. Mekanisme kerja pejabat kadaster yang demikian (kurang transparan) kurang dapat dipahami oleh masyarakat awam.

Sistem publikasi negatif berlaku asas *nemo plus juris* artinya orang tidak dapat menyerahkan atau memindahkan hak melebihi apa yang dia punyai.<sup>37</sup> Seseorang yang tidak berhak atas bidang tanah tertentu dengan sendirinya tidak dapat melakukan suatu perbuatan hukum mendaftarkan tanah tersebut, apalagi mengalihkannya kepada pihak lain. pendaftaran tidak memberikan orang yang memperoleh hak dari pihak yang tidak berhak, menjadi pemegang hak yang baru. Asas *nemo plus juris* ini dalam rangka memberikan perlindungan hukum kepada pemilik tanah yang sebenarnya yang tanahnya disertifikatkan oleh orang lain. Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali (*initial registration*) dan pemeliharaan data pendaftaran tanah (*maintenance*).<sup>38</sup> Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan, bentuk kegiatannya adalah pengumpulan dan pengolahan data fisik; pembuktian hak dan

<sup>35</sup> *Ibid.*, h. 266.

<sup>36</sup> *Ibid.*, h. 267-268.

<sup>37</sup> Boedi Harsono, *op. cit.*, h. 82.

<sup>38</sup> Boedi Harsono, *op.cit.*, h. 474.

pembukuannya; penerbitan sertifikat; penyajian data fisik dan data yuridis; dan penyimpanan data pendaftaran umum dan dokumen.

## **B. Pengajuan Gugatan Terhadap Pembatalan Sertifikat Hak Atas**

### **1. Pengajuan Gugatan Terhadap Pembatalan Sertifikat Hak Tanah menurut PP Pendaftaran Tanah**

Sertifikat hak atas tanah merupakan alat bukti 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.

Kekuatan sertifikat hak atas tanah secara hukum menurut Pasal 32 ayat 2 PP Pendaftaran Tanah 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 sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.

Menurut Pasal 32 ayat 2 PP Pendaftaran Tanah bahwa secara tidak langsung memberi masa kedaluwarsa seseorang untuk melakukan gugatan pembatalan terhadap sertifikat hak atas tanah. Berdasarkan Pasal tersebut dapat diketahui bahwa dapat masa kedaluwarsa seseorang untuk melakukan

gugatan terhadap sertifikat hak atas tanah adalah 5 tahun.

Berdasarkan ketentuan Pasal 32 ayat 2 PP Pendaftaran Tanah dimana adanya masa kedaluwarsa terhadap gugatan kepemilikan hak atas tanah secara tidak memberikan ciri-ciri sistem pendaftaran tanah di Indonesia adalah sistem publikasi positif, sedangkan Pendaftaran tanah yang penyelenggaraannya diperintahkan oleh UUPA tidak menggunakan sistem publikasi positif, yang kebenaran data yang disajikan dijamin oleh Negara, melainkan menggunakan sistem publikasi negatif dimana dalam sistem publikasi negatif Negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan.

Menurut penjelasan Pasal 32 ayat 2 PP Pendaftaran tanah, ketentuan adanya masa daluarsa terhadap gugatan pembatalan sertifikat hak atas tanah menurut UUPA bahwa Indonesia tidaklah dimaksudkan untuk menggunakan sistem publikasi negatif secara murni dimana hal tersebut tampak dari pernyataan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, bahwa surat tanda bukti hak yang diterbitkan berlaku sebagai alat bukti yang kuat dan dalam Pasal 23, 32, dan 38 UUPA sehingga berdasarkan hak tersebut dengan adanya ketentuan-ketentuan mengenai prosedur pengumpulan, pengolahan, penyimpanan dan penyajian data fisik dan data yuridis serta penerbitan sertipikat dalam Peraturan Pemerintah ini, tampak jelas usaha untuk sejauh mungkin memperoleh dan penyajian data yang benar maka dapat dipahami pendaftaran tanah untuk diterbiktan sertifiakt hak atas tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum yang mana mengakibatkan menurut Pasal 32 ayat 2 PP Pendaftaran, dimana untuk menjamin kepastian hukum tersebut dibuatlah suatu kekuatan hukuma atas

terbitnya sertifikat hak atas tanah yaitu adanya masa kedaluwarsa gugatan terhadap kepemilikan hak atas tanah.

Menurut penjelasan Pasal 32 ayat 2 PP Pendaftaran Tanah bahwa ketentuan masa kedaluwarsa gugatan pembatalan terhadap sertifikat hak atas tanah bertujuan pada satu pihak untuk tetap berpegang pada sistem publikasi negatif dan pada lain pihak untuk secara seimbang memberikan kepastian hukum kepada pihak, yang dengan itikad baik menguasai sebidang tanah dan didaftar sebagai pemegang hak dalam buku tanah, dengan sertipikat sebagai tanda buktinya, yang menurut UUPA berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Berdasarkan Pasal 32 PP Pendaftaran Tanah bahwa dapat diketahui terdapat masa kedaluwarsa seseorang melakukan gugatan pembatalan terhadap tanah yang sudah bersertifikat yaitu 5 tahun. Berdasarkan pasal tersebut memberikan melegitimasi dasar perolehan hak atas tanah bagi pemegang sertifikat dengan cara kedaluwarsanya dimana berdasarkan hal tersebut apabila dikemudian hari orang tersebut digugat dengan bukti pemegang sertifikat hak atas tanah bukanlah pemilik hak atas tanah tetap dapat menjadi pemilik hak atas tanah yang berhak karena pemilik hak atas telah memperoleh hak atas tanah tersebut secara hukum yang diatur dalam Pasal 32 ayat 2 PP Pendaftaran Tanah.

Perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dalam pendaftaran tanah dapat terwujud apabila dipenuhi 3 (tiga) syarat kumulatif yaitu: (1) Penerbitan sertipikat tanahnya telah berusia 5 tahun atau lebih (2) Proses penerbitan sertipikat tersebut didasarkan pada itikad baik (3) Tanahnya

dikuasai secara fisik oleh pemegang hak atau kekuasaanya.<sup>39</sup>

### 1. Pengajuan Gugatan Terhadap Pembatalan Sertifikat Hak Tanah menurut KUHPerdata

Berdasarkan Pasal 1865 KUH Perdata bahwa setiap orang yang mengaku mempunyai suatu hak, atau menunjuk suatu peristiwa untuk meneguhkan haknya itu atau untuk membantah suatu hak orang lain, wajib membuktikan adanya hak itu atau kejadian yang dikemukakan itu. Berdasarkan pasal tersebut seseorang mempunyai hak untuk menggugat pembatalan sertifikat hak atas tanah dengan syarat wajib membuktikannya.

KUH Perdata adalah kitab hukum perdata yang berlaku di Indonesia. Hukum perdata adalah aturan atau norma yang memberikan pembatasan dan karenanya memberikan perlindungan pada kepentingan-kepentingan perorangan, dalam perbandingan yang tepat antara kepentingan dengan yang lain dari orang-orang di dalam suatu masyarakat tertentu.<sup>40</sup> Terdapat beberapa pengertian hukum perdata, sebagai berikut:<sup>41</sup>

- a. Sarjono, menyatakan bahwa hukum perdata adalah kaidah-kaidah yang menguasai manusia dalam masyarakat yang hubungannya terhadap orang lain dan hukum perdata pada dasarnya menguasai kepentingan perseorangan.
- b. Soedewi Masjochoen Sofwan, menyatakan bahwa hukum perdata adalah hukum yang mengatur kepentingan antara warga negara perseorangan yang satu dengan warga negara perseorangan yang lain.
- c. Wirjono Projodikoro, mengatakan bahwa hukum perdata sebagai suatu rangkaian hukum antara orang-orang atau badan hukum satu sama lain mengatur tentang

<sup>39</sup> Dian Aries Mujiburohman, "Potensi Permasalahan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)", *Jurnal Bhumi: Jurnal Agraria dan Pertanahan*, Volume 4 Nomor1, Tahun 2018, h. 89.

<sup>40</sup> I Ketut, *Hukum Perorangan dan Benda*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016, h. 1.

<sup>41</sup> *Ibid.*, h. 1.

- hak dan kewajiban dalam pergaulan masyarakat mereka atau dengan kata lain hukum perdata adalah hukum yang mengatur kepentingan perseorangan.
- d. Sudikno Mertokusumo, mengatakan bahwa hukum perdata adalah hukum antarpersoangan yang mengatur hak dan kewajiban perorangan yang satu terhadap yang lain di dalam hubungan keluarga dan di dalam pergaulan hidup masyarakat.
  - e. Subekti, mengatakan bahwa hukum perdata dalam arti luas meliputi semua hukum "privat materiil", yaitu segala hukum pokok yang mengatur kepentingan-kepentingan perseorangan. Perkataan perdata dalam hukum perdata digunakan sebagai lawan dari kata pidana.

Berdasarkan sistematika KUH Perdata hukum perdata itu terdiri dari atas empat buku, yaitu sebagai berikut:<sup>42</sup>

- a. Buku kesatu tentang orang, yang memuat hukum perorangan dengan hukum kekeluargaan.
- b. Buku kedua tentang kebendaan, yang memuat hukum benda dan hukum waris.
- c. Buku ketiga tentang perikatan, yang memuat hukum harta kekayaan yang berkenaan dengan hak dan kewajiban yang berlaku bagi orang-orang atau pihak tertentu.
- d. Buku keempat tentang pembuktian dan kedaluwarsa, yang memuat perihal alat pembuktian dan akibat lewat waktu terhadap hubungan hukum.

KUH Perdata adalah suatu hukum. Menurut Gustav Radbruch tujuan hukum untuk dituntut memenuhi berbagai karya disebut sebagai nilai-nilai dasar hukum. Ketiga nilai dasar tersebut adalah kepastian, kegunaan/kemanfaatan, dan keadilan.<sup>43</sup> Tujuan hukum secara umum hukum berfungsi untuk:<sup>44</sup>

- a. Menciptakan keamanan, ketertiban, dan keteraturan;
- b. Mewujudkan keadilan dan kesejahteraan masyarakat;

- c. Menegakkan hukum secara konsisten dan tanpa diskriminasi;
- d. Menghargai dan menghormati hak-hak asasi manusia.

Berdasarkan Pasal 1865 KUH Perdata memberikan hak seseorang untuk mengajukan gugatan terhadap kepemilikan hak atas tanah termasuk dengan sertifikat yang sudah bersertifikat dan hak tersebut haruslah ditegakkan demi menciptakan kepastian hukum dan keadilan hukum.

Menurut Putusan Mahkamah Agung No. 294 K/Sip1971 mensyaratkan bahwa gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum dimana yang dimaksud dalam hubungan hukum adalah suatu perikatan. Berdasarkan hal tersebut dapat dipahami kepemilikan hak atas tanah hanya bisa digugat oleh orang mempunyai suatu perikatan.

Hukum perdata menimbulkan suatu perikatan yang lahir dari suatu undang-undang. Defenisi perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu atau untuk tidak berbuat sesuatu (1234 KUHPerdata).

Perikatan terdapat dua jenis perikatan, yaitu:

- a. Perikatan yang lahir dari perjanjian menimbulkan hubungan hukum yang memberikan hak dan meletakkan kewajiban kepada para pihak yang membuat perjanjian berdasarkan atas kemauan dan kehendak sendiri dari para pihak yang bersangkutan yang mengikatkan diri tersebut.
- b. Perikatan yang lahir dari undang-undang adalah perikatan yang terjadi karena adanya suatu peristiwa tertentu sehingga melahirkan hubungan hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban di antara para pihak yang bersangkutan, tetapi bukan bersal atau merupakan kehendak para pihak yang bersangkutan, melainkan telah diatur

<sup>42</sup> *Ibid.*, h. 17.

<sup>43</sup> Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014, h. 19.

<sup>44</sup> *Ibid.*, h. 2.

dan ditentukan oleh undang-undang.<sup>45</sup>

Terhadap perikatan yang lahir dari undang-undang dapat ditemukan lagi subnya yang diatur dalam Pasal 1353 KUH Perdata, yaitu: perikatan-perikatan yang dilahirkan dari undang-undang, terbit dari perbuatan halal atau perbuatan melawan hukum.

Berdasarkan dua ketentuan pasal tersebut, maka perikatan-perikatan yang lahir dari undang-undang jenisnya dapat disebutkan sebagai berikut:<sup>46</sup>

- a. Perikatan lahir dari undang-undang saja (Pasal 1352 KUH Perdata).
- b. Perikatan lahir dari akibat perbuatan orang; yang dalam hal ini dapat dibedakan lagi menjadi:
  - 1) Perikatan yang lahir dari akibat perbuatan halal (Pasal 1352 KUH Perdata);
  - 2) Perikatan yang lahir dari akibat perbuatan melanggar hukum (Pasal 1353 KUH Perdata).

Pada dasarnya dapat dipahami hak seseorang untuk melakukan gugatan terhadap seseorang untuk mengajukan gugatan terhadap pembatalan sertifikat hak atas tanah karena pada dasarnya setiap orang terikat oleh suatu perikatan yang lahir dari KUH Perdata.

Menurut Pasal 1381 KUHPperdata, terdapat ketentuan hapusnya suatu perikatan, berikut penjelasannya:<sup>47</sup>

- a. Pembayaran.

Pembayaran dalam arti luas adalah pemenuhan prestasi, baik bagi pihak yang menyerahkan uang sebagai harga pembayaran maupun bagi pihak yang menyerahkan benda sebagai barang yang sebagaimana diperjanjikan.

<sup>45</sup> Soeroso, *Perjanjian Di bawah Tangan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, h. 4.

<sup>46</sup> I Ketut, *op.cit.*, h. 89.

<sup>47</sup> Frans Satriyo Wicaksono, *Panduan Lengkap Membuat Surat-Surat Kontrak*, Visi Media, Jakarta, 2009, h. 79-97.

- b. Penawaran Pembayaran tunai yang diikuti oleh penyimpanan atau penitipan.

Penawaran pembayaran tunai yang yang diikuti oleh penyimpanan atau penitipan adalah cara pembayaran yang harus dilakukan apabila si berpiutang menolak pembayaran. Uang atau barang yang awalnya digunakan sebagai pembayaran tersebut disimpan atau dititipkan kepada panitera pengadilan negeri dengan suatu berita acara, dengan demikian hapuslah utang-piutang tersebut.<sup>48</sup>

- c. Subrogasi.

Subrogasi atau perpindahan hak kreditur kepada pihak ketiga yang membayar kepada kreditur dapat terjadi karena persetujuan atau undang-undang.

- d. Pembaharuan utang.

Pembaharuan utang terjadi apabila seseorang berhutang, lalu membuat suatu perikatan utang baru untuk menggantikan utang yang lama. Ada tiga macam jalan untuk pembaruan utang, yaitu:

- 1) Jika seorang debitur membuat suatu perikatan utang baru untuk kepentingan kreditur yang menggantikan utang lama yang dihapus karenanya.
- 2) Jika seorang debitur baru ditunjuk untuk menggantikan debitur yang lama, yang oleh kreditur dibebaskan dari perikatannya.
- 3) Jika sebagai akibat suatu persetujuan baru seorang kreditur baru ditunjuk untuk menggantikan kreditur lama, yang terhadapnya debitur dibebaskan dari perikatannya.<sup>49</sup>

<sup>48</sup> *Ibid.*, h. 83.

<sup>49</sup> *Ibid.*, h. 87.

Terdapat ketentuan-ketentuan dalam pembaharuan utang, yaitu:<sup>50</sup>

- 1) Pembaharuan utang hanya dapat dilakukan di antara orang-orang yang cakap untuk mengadakan perikatan.
- 2) Pembaruan utang tidak dapat hanya dikira-kira dan kehendak seseorang untuk mengadakannya harus terbukti dari isi akta.
- 3) Pembaruan utang dengan penunjukan seorang debitur baru untuk mengganti yang lama dapat dijalankan tanpa bantuan debitur pertama.
- 4) Pemberian kuasa atau pemindahan, apabila seorang debitur memberikan kepada seorang kreditur seorang debitur baru yang mengikatkan dirinya kepada kreditur, tidak menimbulkan suatu pembaruan utang jika kreditur tidak secara tegas mengatakan bahwa dia bermaksud membebaskan debitur yang melakukan pemindahan itu dan perikatannya.
- 5) Kreditur yang membebaskan debitur yang melakukan pemindahan, tidak dapat menuntut orang tersebut jika orang yang ditunjuk untuk menggantikan itu jatuh pailit atau nyata-nyata tak mampu, kecuali jika hak untuk menuntut itu dengan tegas dipertahankan dalam persetujuan, atau jika debitur yang telah ditunjuk sebagai pengganti itu pada saat pemindahan telah nyata-nyata bangkrut, atau kekayaannya telah berada dalam keadaan terus-menerus merosot.
- 6) Debitur yang dengan pemindahan telah mengikatkan dirinya kepada seorang kreditur baru dan telah

dibebaskan dari kreditur lama, tidak dapat mengajukan terhadap kreditur yang baru sanggahan-sanggahan yang sebenarnya dapat dia ajukan terhadap kreditur lama, walaupun ini tidak dikatakannya sewaktu membuat perikatan baru, tetapi dalam hal yang terakhir ini tidaklah berkurang haknya untuk menuntut kreditur yang lama.

- 7) Pembaruan utang antara kreditur dan salah seorang debitur yang berutang secara tanggung menanggung, para debitur lainnya dibebaskan dari perikatan, pembaruan utang yang dilakukan terhadap debitur utama membebaskan para penanggung utang.<sup>51</sup>

e. Perjumpaan utang atau kompensasi.

Perjumpaan utang adalah perhitungan atau saling memperhitungkan utang piutang antara pihak satu dengan pihak lain. Jika dua orang saling berutang, terjadilah di antara mereka suatu perjumpaan utang yang menghapuskan utang-utang kedua tersebut dengan cara dan dalam hal-hal, sebagai berikut:

- 1) Perjumpaan terjadi demi hukum, bahkan tanpa setahu debitur dan kedua utang itu saling menghapuskan pada saat utang itu bersama-sama ada, bertimbal-balik untuk jumlah yang sama.
- 2) Perjumpaan hanya terjadi di antara dua utang yang dua-duanya berpokok sejumlah utang, sejumlah barang yang dapat dihabiskan dan jenis yang sama, serta yang dua-duanya dapat diselesaikan dan ditagih seketika.<sup>52</sup>

<sup>50</sup> *Ibid.*, h. 87-89.

<sup>51</sup> *Ibid.*, h. 88.

<sup>52</sup> *Ibid.*, h. 89.

f. Percampuran hutang.

Jika kedudukan sebagai kreditur dan debitur berkumpul pada satu orang, terjadilah demi hukum suatu percampuran utang, sehingga piutang dihapuskan. Percampuran utang yang terjadi terhadap debitur utama berlaku juga untuk keuntungan para penanggung utangnya. Percampuran yang terjadi pada diri penanggung utang, tidak mengakibatkan hapusnya utang pokok. Percampuran yang terjadi pada diri salah satu dan pada debitur tanggung-menanggung, tidak berlaku untuk keuntungan para debitur tanggung-menanggung lain, sehingga melebihi bagiannya dalam utang tanggung-menanggung.<sup>53</sup>

g. Pembebasan hutang.

Pembebasan utang adalah pernyataan yang dengan tegas dari si berpiutang bahwa dia tidak lagi menghendaki prestasi dari berhutang dan melepaskan haknya atas pembayaran atau pemenuhan prestasi suatu perjanjian. pembebasan suatu utang tidak dapat hanya diduga-duga, melainkan harus dibuktikan.<sup>54</sup>

h. Musnahnya barang yang terutang.

Musnahnya barang yang terutang adalah suatu keadaan ketika barang yang menjadi objek perjanjian musnah, tidak dapat diperdagangkan, atau hilang tidak diketahui sama sekali apakah barang itu masih ada. Atau tidak, maka hapuslah perikatannya, asalkan barang itu musnah atau hilang di luar kesalahan debitur dan sebelum debitur lala menyerahkannya.<sup>55</sup> Benda yang menjadi objek dari suatu

perikatan musnah, tidak dapat lagi diperdagangkan, atau hilang diluar kesalahan debitur maka berarti telah terjadi suatu “keadaan memaksa” atau “*force majeure*”. Berdasarkan Pasal 1244 dan 1245 KUHPerdara bahwa keadan terpaksa adalah sebab-sebab yang tidak diduga-duga, yang tidak dapat dipertanggungjawabkan kepadanya.

i. Batal atau pembatalan.

Perikatan yang tidak memenuhi syarat sahnya suatu perikatan maka dapat berakibat pembatalan. Pembatalan dapat terjadi karena batal demi hukum atau atas permintaan pembatalan perikatan tersebut.

j. Berlakunya suatu syarat batal.

Berlakunya suatu syarat batal sebagai suatu sebab hapusnya perikatan adalah apabila suatu syarat batal yang disebutkan dalam perikatan yang telah dibuat menjadi kenyataan atau benar-benar terjadi.

Berdasarkan Pasal 1265 KUHPerdara bahwa suatu syarat batal adalah syarat yang bila dipenuhi akan menghapuskan perikatan dan membawa segala sesuatu kembali pada keadaan semula, seolah-olah tidak pernah ada suatu perikatan. Syarat ini tidak menunda pemenuhan perikatan; ia hanya mewajibkan kreditur mengembalikan apa yang telah diterimanya, bila peristiwa yang dimaksudkan terjadi.

k. Lewatnya waktu.

Lewatnya waktu atau kakedaluwarsa adalah suatu upaya untuk memperoleh sesuatu atau dibebaskan dari suatu perikatan dengan lewatnya suatu waktu tertentu dan atas syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang dimana dengan lewatnya waktu, maka perikatan

<sup>53</sup> *Ibid.*, h. 91.

<sup>54</sup> *Ibid.*, h. 91-92.

<sup>55</sup> *Ibid.*, h. 92.

menjadi berakhir.<sup>56</sup> Menurut Pasal 1946 KUH Perdata, bahwa lewat waktu ialah suatu sarana hukum untuk memperoleh sesuatu atau suatu alasan untuk dibebaskan dari suatu perikatan dengan lewatnya waktu tertentu dan dengan terpenuhinya syarat-syarat yang ditentukan dalam undang-undang.

Berdasarkan uraian diatas pembatalan sertifikat hak atas tanah dapat disebabkan tidak memenuhi syarat sahnya suatu perikatan maka dapat berakibat pembatalan. Pembatalan dapat terjadi karena batal demi hukum atau atas permintaan pembatalan perikatan tersebut.

Salah satuhapusnya perikatan adalah lewatnya waktu atau kedaluwarsa. KUH Perdata mengatur secara khusus mengenai kedaluwarsa, yaitu pada buku ke Buku ke IV. Menurut KUH Perdata, mengatur masa kedaluwarsa hapusnya suatu perikatan disebabkan karena undang-undang dibagi menjadi dua kategori, yaitu:

- a. Dalurasa suatu perikatan menurut Pasal 1963, yaitu: masa kedaluwarsa sebagai suatu sarana hukum untuk memperoleh sesuatu hak termasuk didalamnya kepemilikan hak atas tanah. Menurut pasal tersebut masa kedaluwarsa selama dua puluh tahun apabila ada suatu alas hak (*bezit*) dan masa kedaluwarsa selama tiga puluh tahun apabila tanpa ada suatu alas hak.
- b. Kedaluwarsa suatu perikatan menurut Pasal 1967, yaitu: masa kedaluwarsa seseorang dilepaskan dari suatu perikatan atas tuntutan hukum, baik yang bersifat kebendaan maupun yang bersifat perorangan adalah tiga puluh tahun tanpa perlu adanya suatu alas hak. Menurut

pasal tersebut melepaskan seseorang atas suatu tuntutan atau gugatan.

Menurut Pasal 1962 KUH Perdata, bahwa kedaluwarsa dihitung menurut hari, bukan menurut jam. Kedaluwarsa itu diperoleh bila hari terakhir dari jangka waktu yang diperlukan telah lewat.

Menurut Pasal 1948 KUH Perdata, bahwa pelepasan lewat waktu dapat terjadi karena dua hal, berikut penjelasannya:

- a. Pelepasan secara tegas, yaitu: pelepasan tersebut ditegaskan dalam suatu lisan atau tertulis.
- b. Pelepasan secara diam-diam, yaitu: pelepasan yang timbul dari seseorang tidak menggunakan suatu hak yang telah diperolehnya.

Menurut Pasal 1949 KUH Perdata, bahwa seseorang diikat oleh undang-undang dimana dipaksa untuk memberlakukan masa kedaluwarsa terhadap haknya dan tidak bisa hal tersebut tidak diberlakukan terhadap dirinya, akan tetapi menurut Pasal 1950 KUH Perdata bahwa hakim tidak boleh mempergunakan lewat waktu sehingga dapat dipahami lewatnya masa kedaluwarsa merupakan hak yang memperoleh atau dibebaskan dari suatu tuntutan untuk mempergunakannya yang mana hak tersebut dapat digunakan menjadi suatu jawaban atas gugatan. Menurut Pasal 1951 KUH Perdata, bahwa masa kedaluwarsa dapat digunakan pada setiap tingkat pemeriksaan perkara, dapat diajukan adanya lewat waktu, bahkan pada tingkat banding.

Menurut KUH Perdata, terdapat cara untuk tidak berlakunya masa kedaluwarsa seseorang untuk melakukan gugatan atas kepemilikan hak atas tanah, sebagai berikut:

<sup>56</sup> *Ibid.*, h. 97.

- a. Menurut Pasal 1979 KUH Perdata, bahwa pihak pemilik suatu hak atas tanah memberikan peringatan (teguran) kepada salah satu pihak atau berapa pihak yang telah menguasai hak kebendaannya dengan bentuk yang telah ditentukan, ditandatangani oleh pejabat yang berwenang dalam hal itu atas nama pihak yang berhak, dan disampaikan kepada orang yang berhak dicegah memperoleh lewat waktu itu. Menurut Pasal 1981 KUH Perdata, lewat waktu tidak dicegah berlakunya dalam hal apabila peringatannya dicabut.
- b. Menurut Pasal 1980 KUH Perdata, bahwa pihak pemilik suatu hak atas tanah mengajukan gugatan kepada pihak yang menguasai. Menurut Pasal 1981 KUH Perdata, lewat waktu tidak dicegah berlakunya dalam hal apabila gugatan dicabut atau dinyatakan batal yang mana disebabkan karena penggugat menggugurkan tuntutan atau karena tuntutan itu dinyatakan gugur akibat lewat waktunya.
- c. Menurut Pasal 1981 KUH Perdata, bahwa apabila pemilik suatu hak atas tanah membuat suatu pengakuan terhadap sesuatu hak yang seharusnya menjadi miliknya di sertai dengan alat bukti yang sah kepada pihak yang menguasai baik secara lisan maupun tertulis.

Masa kedaluwarsa gugatan atas kepemilikan hak atas tanah tidak hanya dapat dicegah akan tetapi juga dapat ditangguhkan terhadap orang-orang tertentu yang dikecualikan oleh undang-undang. Menurut KUH Perdata, sebagai berikut:

- a. Anak dibawah umur (Pasal 1987 KUH Perdata).
- b. Orang yang dibawah pengampuan (Pasal 1987 KUH Perdata)
- c. Suami-istri (Pasal 1988 KUH Perdata).

Yurisprudensi adalah salah satu sumber hukum yang dapat menjadi rujukan oleh hakim dalam memutus perkara. Belum ada satu kesepakatan mengenai pengertian yurisprudensi yang diakui bersama. Luasnya pengertian yurisprudensi dikarenakan Indonesia terpengaruh sistem hukum civil law yang menempatkan yurisprudensi sebagai sumber hukum yang tidak mengikat oleh hakim. Hakim dapat mengikuti yurisprudensi yang telah ada sebelumnya atau bahkan berbeda dengan yurisprudensi.<sup>57</sup>

Sudikno Mertokusumo berpendapat bahwa yurisprudensi ialah sebagai peradilan pada umumnya (*judicature, rechtspraak*) yaitu pelaksanaan hukum dalam hal konkret terjadi tuntutan hak yang dijalankan oleh suatu badan yang berdiri sendiri dan diadakan oleh negara serta bebas dari pengaruh apa atau siapapun dengan cara memberikan putusan yang bersifat mengikat dan berwibawa.<sup>58</sup>

Terdapat dua asas yang mempengaruhi seseorang hakim itu mengikuti yurisprudensi hakim yang terdahulu atau tidak dimana asas-asas itu terdiri dari, sebagai berikut:<sup>59</sup>

- a. Asas *precedent* Asas ini bermakna bahwa seseorang hakim terikat oleh hakim lain, baik yang sederajat maupun yang lebih tinggi. Hakim dalam mengadili dan memutuskan perkara tidak boleh menyimpang dari hakim

<sup>57</sup> Oly Viana Agustine, "Keberlakuan Yurisprudensi pada Kewenangan Pengujian Undang-Undang dalam Putusan Mahkamah Konstitusi", *Jurnal Konstitusi*, Volume 15, Nomor 3, Tahun 2018, h. 2.

<sup>58</sup> *Ibid.*, h. 4.

<sup>59</sup> *Ibid.*

lain, baik yang sederajat maupun yang lebih tinggi. Asas precedent dianut di negara Amerika Serikat, Inggris, dan Afrika Selatan. Asas precedent atau dapat juga disebut sebagai stare decisis adalah suatu lembaga peradilan yang lebih dikenal di negara anglo saxon atau negara common law system.

- b. Asas bebas Asas ini bermakna bahwa seorang hakim tidak terikat oleh putusan hakim lain, baik yang sederajat maupun yang lebih tinggi. Perkataan tidak terikat disini diartikan bahwa seorang hakim, dalam memutuskan suatu perkara, boleh mengikuti putusan hakim terdahulu, baik yang sederajat atau yang lebih tinggi, boleh juga tidak mengikuti. Asas bebas ini dianut oleh negaranegara eropa kontinental atau civil law system seperti Belanda, Perancis dan Indonesia.

Terdapat beberapa sumber yurisprudensi yang dapat dipakai berkaitan dengan kedaluwarsa pengajuan gugatan terhadap pembatalan sertifikat tanah, antara lain:

- a. Yurisprudensi MA No. 210/K/Sip/1955, seseorang penggugat yang telah mendiamkan persoalannya selama 25 tahun harus dianggap menghilangkan haknya (*rechtsverwerking*). Berdasarkan yurisprudensi tersebut masa kedaluwarsa seseorang untuk menggunakan haknya untuk melakukan gugatan adalah 25 tahun.
- b. Yurisprudensi MA No. 200K/Sip/1974 dimana berdasarkan putusan kasasi tersebut bahwa hukum adat tidak mengenal kedaluwarsa dalam hal warisan tidak dapat dibenarkan, karena gugatan telah ditolak bukan atas alasan

kedaluwarsanya gugatan, tetapi karena dengan berdiam diri selama 30 tahun lebih penggugat asal dianggap telah melepaskan haknya (*rechtsverwerking*). Berdasarkan yurisprudensi tersebut bahwa masa kedaluwarsa terlepasnya hak seseorang sehingga gugatan dapat ditolak juga berlaku pada hukum adat.

- c. Yurisprudensi MA No. 329K/Sip/1957 dimana berdasarkan putusan tersebut bahwa orang yang membiarkan saja tanah menjadi haknya selama 18 tahun dikuasai oleh orang lain dianggap telah melepaskan haknya atas tanah tersebut (*rechtsverwerking*). Berdasarkan yurisprudensi tersebut bahwa masa kedaluwarsa terlepasnya hak seseorang sehingga gugatan ditolak tidak sampai pada masa 25 tahun dimana hanya baru pada masa 18 tahun sudah dapat ditolak.

Yurisprudensi MA No. 246 K/TUN/2012 dimana berdasarkan putusan kasasi tersebut menguatkan putusan pengadilan Putusan No. 02/G.TUN/2011/PTUN. Kendari yang mana memutuskan bahwa tanah yang sudah bersertifikat hak milik yang sudah berusia 26 tahun dibatalkan karena Badan Pertanahan Nasional pada saat penerbitannya melanggar asas pemerintahan yang baik karena tidak cermat dalam memenuhi syarat tata cara pemberian hak milik dimana dalam salah satu syarat tersebut harus ada pemeriksaan tanah. Pemilik tanah bahkan hingga kasasi tidak dapat membuktikan adanya alat bukti berupa risalah pemeriksaan tanah dimana yang dapat dijadikan sebagai alat bukti penguasaan fisik tanah. Pada uraian putusan tersebut dapat diketahui bahwa tanah dikuasai oleh penggugat. Berdasarkan yurisprudensi tersebut

masa kedaluwarsa seseorang untuk menggugat dapat saja melebihi bahkan 25 tahun akan tetapi harus dapat membuktikan bahwa tanah tersebut dikuasai secara fisik oleh penggugat.

Berdasarkan pengaturan penerapan kedaluwarsa gugatan menurut KUH Perdata dapat diketahui memiliki pengaturan yang lebih baik dari pengaturan kedaluwarsa gugatan menurut PP Pendaftaran Tanah. Hal tersebut dapat diketahui karena pengaturan masa kedaluwarsa menurut PP Pendaftaran Tanah juga dapat dipahami terlalu cepat dan pengaturannya belum cukup baik karena tidak aturan pengecualian.

Berdasarkan uraian diatas, gugatan pembatalan sertifikat hak atas tanah menurut KUH Perdata dapat dilakukan apabila dapat dibuktikan, adapun pembatalan dapat dilakukan apabila sertifikat hak atas tanah itu timbul dari suatu perikatan yang tidak memenuhi syarat sahnya suatu perikatan menurut KUHPerdata. Akan tetapi berdasarkan KUH Perdata, gugatan pembatalan terhadap sertifikat hak atas tanah dapat daluarsa apabila telah melewati masa daluarsa.

### **C. Analisis Perlindungan Hukum Atas Pertimbangan Hakim Terhadap Gugatan Pembatalan Sertifikat Dalam Studi Kasus Putusan Nomor 2292K/PDT/2020**

Pada konsepnya dapat diketahui bahwa hukum dapat diketahui memberikan perlindungan hukum apabila hukum mampu melindungi hak-hak yang dimiliki oleh masyarakat. Berdasarkan hal tersebut perlindungan hukum mengenai pengaturan kedaluwarsa gugatan pembatalan terhadap sertifikat hak atas tanah menurut dalam Pasal 32 ayat 2 PP Pendaftaran Tanah, yaitu

memberikan perlindungan terhadap pemilik sertifikat hak atas tanah.

Berdasarkan penelitian masih terdapat banyak perbedaan penerapan kedaluwarsa gugatan pembatalan terhadap sertifikat hak atas tanah contohnya dalam kasus ini dimana putusan pengadilan negeri berbeda dengan putusan pengadilan tinggi dalam menerapkannya. Berdasarkan hal tersebut dengan adanya beberapa perbedaan penerapan kedaluwarsa gugatan terhadap kepemilikan tanah dengan sertifikat hak atas tanah yang mana berbeda dari seharusnya menurut Pasal 32 ayat 2 PP Pendaftaran Tanah maka dapat diketahui pengaturan kedaluwarsa gugatan pembatalan sertifikat hak atas belum adanya persamaan kesepahaman penerapan dalam pengadilan.

Pada kasus ini dimana putusan pengadilan belum adanya persamaan kesepahaman penerapan dalam pengadilan mengenai masalah kedaluwarsa gugatan pembatalan terhadap sertifikat hak atas tanah dapat diketahui menjadi hal yang dapat dipermasalahkan.

Kedaluwarsa lazim juga disebut *bezwaartermijn* atau *klaagtermijn*, ini merupakan batas waktu yang diberikan kepada seseorang atau badan hukum perdata untuk memperjuangkan haknya dengan cara mengajukan gugatan melalui peradilan. Eksistensi kedaluwarsa dalam sebuah gugatan, termasuk gugatan hak atas tanah dalam peradilan menjadi penting untuk menghadirkan kepastian hukum terhadap proses beracara.

Batas gugatan pembatalan terhadap sertifikat hak atas tanah atau kedaluwarsa mengajukan gugatan pembatalan menurut Pasal 32 PP Pendaftaran Tanah termasuk sangat singkat, dimana hanya diberikan kurun

waktu selama 5 (lima) tahun, disebut singkat apabila dibandingkan dengan ketentuan batas waktu menggugat dalam hukum acara perdata, khususnya ketentuan pasal 835, 1963, dan 1967 KUH Perdata, dimana kedaluwarsa menurut ketentuan tersebut adalah selama 25 sampe 30 tahun. Kedaluwarsa yang singkat tersebut berpotensi merugikan pihak yang sebenar-benarnya sebagai pemegang hak yang telah memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik, padahal merupakan hak setiap orang untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1865 KUHPerdata. Idealnya serhasunya kedaluwarsa gugatan kepemilikan hak atas tanah dengan sertifikat hak atas tanah dihitung mulai dari kapan saja sejak kondisi “merasa kepentingannya dirugikan” muncul, sehingga dengan demikian diperlukan upaya sistematis dan konseptual untuk menetapkan aturan kedaluwarsa yang proporsional untuk mengajukan gugatan di Pengadilan dalam perkara sengketa hak atas tanah agar dapat tetap memberikan hak hukum bagi para pencari keadilan.

Berdasarkan Pasal 32 ayat 2 PP Pendaftaran Tanah agar hukum tersebut efektif maka dapat dilihat dari pasal itu sendiri menurut hukum. Pengaturan kedaluwarsa gugatan terhadap kepemilikan hak atas tanah dengan sertifikat atas tanah Pasal 32 ayat 2 PP Pendaftaran Tanah, sangatlah merugikan bagi masyarakat yang baru mengetahui haknya terlanggar berkaitan dengan kepemilikan hak atas tanah karena masyarakat bisa saja baru mengetahui setelah 5 tahun terbitnya sertifikat hak atas tanah diatas tanah yang masyarakat merasa miliki.

Berdasarkan penjelasan Pasal 32 ayat 2 PP Pendaftaran Tanah bahwa dapat diketahui

pasal tersebut merupakan perwujudan kepastian hukum akan tetapi dapat diketahui bahwa pada hakekatnya hukum itu bukanlah hanya penegakan kepastian hukum akan tetapi juga keadilan sehingga berdasarkan hal tersebut juga dapat dipahami secara tidak langsung agar Pasal 32 ayat 2 PP Pendaftaran agar tidak hanya memenuhi kepastian hukum akan tetapi juga keadilan.

Pada dasarnya diantara kepastian hukum dengan keadilan yang paling dicari masyarakat adalah keadilan hukum. Berdasarkan hal tersebut juga secara tidak langsung masyarakat apabila dapat memilih lebih memilih keadilan hukum daripada kepastian hukum.

Ketidakadilan hukum akan membuat masyarakat menjadi marah dan kemudian akan mencoba melawan hukum demi mewujudkan keadilan sehingga dapat dipahami juga secara tidak langsung hukum tersebut akan tidak efektif. Keadilan hukum akan membuat masyarakat menjadi tunduk secara sukarela dan membuat bahagia masyarakat.

Kemanfaatan hukum bagi masyarakat sangatlah dengan keadilan hukum karena hukum yang adil adalah sudah pasti hukum yang bermanfaat bagi masyarakat. Berdasarkan hal tersebut bahwa Pasal 32 ayat 2 PP Pendaftaran, yaitu pengaturan kedaluwarsa gugatan terhadap kepemilikan hak atas tanah dengan sertifikat tanah agar efektif maka poin yang utama yang harus adalah keadilan hukum.

Berdasarkan konsideran Undang–Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan bahwa dalam penyelenggaraan pemerintahan, badan dan/atau pejabat pemerintahan dalam menggunakan wewenang harus mengacu pada asas-asas umum pemerintahan yang baik. Hal

tersebut bertujuan dapat menjadi solusi dalam memberikan perlindungan hukum, baik bagi warga masyarakat maupun pejabat pemerintahan.

Penerapan asas pemerintah yang baik sangatlah penting dalam menjalankan administrasi negara termasuk dalam hal pendaftaran tanah. Asas pemerintah yang baik merupakan asas yang dipercaya apabila memenuhi asas tersebut maka pemerintah dapat mewujudkan pemerintahan yang ideal.

Kendala dalam pendaftaran tanah, dimana dalam kenyataannya atau dalam pelaksanaannya di tengah masyarakat, pemerintah dalam mengeluarkan keputusan, dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional terkait penerbitan sertifikat hak atas tanah terkadang kurang memperhatikan asas-asas umum pemerintahan yang baik.

Faktor penegak hukum dapat diketahui sebelumnya merupakan faktor efektivitas hukum. Berdasarkan hal tersebut maka dapat diketahui dengan adanya fenomena Badan Pertanahan Nasional terkait penerbitan sertifikat hak atas tanah terkadang kurang memperhatikan asas-asas umum pemerintahan yang baik mengakibatkan Pasal 32 ayat 2 PP Pendaftaran tidak memberikan perlindungan hukum terhadap pemilik tanah yang didasarkan bukan sertifikat hak atas tanah.

PP Pendaftaran Tanah, tidak memberikan perlindungan hukum terhadap pemilik tanah yang didasarkan bukan sertifikat hak atas tanah, dapat terlihat pada putusan dalam kasus ini dimana berdasarkan putusan kasasi tersebut menguatkan putusan pengadilan putusan pengadilan tinggi yang mana memutuskan bahwa tanah yang sudah bersertifikat hak milik yang sudah berusia lebih dari 5 (lima) tahun tidak dibatalkan walaupun Badan Pertanahan

Nasional pada saat penerbitannya melanggar asas pemerintahan yang baik karena tidak cermat dalam memenuhi syarat tata cara pemberian hak milik yaitu tidak adanya warkah yang menjadi asal usul riwayat tanah.

Performa BPN sebagai lembaga otoritas yang berwenang dalam menerbitkan sertifikat tanah juga dituntut agar menjalankan tugas dan wewenangnya dengan berpedoman pada asas-asas umum pemerintahan yang baik karena asas-asas umum pemerintahan yang baik mempunyai nilai penentu dalam suatu perbuatan pemerintahan atau telah dianggap sebagai fundamen yang mendasari agar terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Pada dasarnya berdasarkan penjelasan Pasal 1 ayat (6) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 1999 Tentang Penyelenggaraan Negara yang Bersih dan Bebas dari Korupsi, Kolusi, dan Nepotisme, bahwa dalam penyelenggaraan negara dimana harus memperhatikan asas-asas umum pemerintahan negara yang baik adalah asas-asas yang menjunjung tinggi norma kesusilaan, kepatutan, dan norma hukum, untuk mewujudkan penyelenggaraan negara yang bersih dan bebas dari korupsi, kolusi, dan nepotisme.”

Asas-asas umum pemerintahan yang baik dalam penjelasan Pasal 10 ayat (1) Undang-undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan yaitu asas kepastian hukum, asas kemanfaatan, asas ketidak berpihakkan, asas kecermatan, asas tidak menyalahgunakan kewenangan, asas keterbukaan, asas kepentingan umum, dan asas pelayanan yang baik telah sesuai dengan asas-asas pendaftaran tanah yang terdapat dalam ketentuan Pasal 2 PP Nomor 24 Tahun

1997 yaitu asas sederhana, asas aman, asas terjangkau, asas mutakhir, dan asas terbuka.

Berpedoman kepada asas-asas umum pemerintahan yang baik, setidaknya terdapat 3 (tiga) manfaat, yaitu :<sup>60</sup>

1. Pertama, bagi administrasi negara bermanfaat sebagai pedoman didalam melakukan penafsiran dan penetapan terhadap ketentuan-ketentuan perundang-undangan yang bersifat tidak jelas. Selain itu, asas-asas umum pemerintahan yang baik sekaligus membatasi dan menghindari kemungkinan administrasi negara yang mempergunakan *freiss ermissen* (kebebasan bagi pejabat atau badan-badan administrasi negara untuk melakukan tindakan tanpa harus terikat sepenuhnya pada undang-undang) yang jauh menyimpang dari ketentuan perundang-undangan, berarti menjauhkan pemerintah dari tindakan penyalahgunaan wewenang dan tindakan sewenang-wenang;
2. Kedua, bagi masyarakat sebagai pencari keadilan, asas-asas umum pemerintahan yang baik dipergunakan sebagai dasar gugatan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 53 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang telah dirubah dan ditambah dengan Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;
3. Ketiga, yaitu asas pemerintah pemerintah yang baik sebagai patokan bagi hakim administrasi dalam memutuskan sengketa Tata Usaha Negara.

Akibat kurangnya memperhatikan asas-asas umum pemerintahan yang baik yang mana sering kali menyebabkan sengketa pertanahan antara masyarakat (perorangan) dengan masyarakat lain, ataupun masyarakat dengan Pejabat Tata Usaha Negara. Sengketa tersebut dapat terjadi sebagai akibat dari perbuatan-perbuatan yang terlingkup sebagai perbuatan yang melawan hukum baik karena kesalahan (*schuld*) maupun akibat kelalaian menjalankan kewajiban hukumnya sehingga menghasilkan produk hukum sertifikat yang salah, baik kesalahan atas subyek hukum dalam sertifikat maupun kesalahan atas hukum dalam sertifikat tersebut. Sertifikat yang dihasilkan dapat berakibat batal demi hukum.

Asas-asas umum pemerintahan yang baik merupakan bagian penting yang tidak dapat dipisahkan dari peraturan pendaftaran hak atas tanah, dan dengan meningkatnya kebutuhan atas tanah menimbulkan banyak sengketa yang terjadi di bidang pertanahan, oleh karena itu perlu adanya peningkatan yang harus dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional sebagai lembaga otoritas yang berwenang dalam hal penerbitan sertifikat tanah demi meminimalisir timbulnya sengketa.

Menurut Pasal 32 ayat 2 PP Nomor 24 Tahun 1997 bahwa dapat dipahami sertifikat hak atas tanah memberikan kekuatan hukum atas kepemilikan hak atas tanah yang sangat kuat karena dengan sertifikat hak atas tanah yang secara tidak langsung mana sertifikat hak atas tanah tersebut dapat menghilangkan hak seseorang. Masyarakat dalam memperoleh proses penerbitan sertifikat hak atas tanah yang memiliki kekuatan tersebut, sering juga melakukan tindakan-tindakan yang tidak dibenarkan sehingga dapat mengelabui proses penerbitan sertifikat hak atas tanah, seperti

---

<sup>60</sup> Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara*, edisi revisi cet. VI, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2011, h. 109-110.

halnya pemalsuan dokumen. Berdasarkan cara perolehan tersebut akhirnya menghasilkan sertifikat hak atas tanah yang melanggar hak seseorang yang pada akhirnya dengan terbuktinya dibelakang hari walaupun telah melewati 5 tahun dalam penerbitannya dibatalkan oleh hakim demi mewujudkan keadilan hukum karena berdasarkan undang-undang kehakiman, bahwa hakim dibenarkan untuk tidak memenuhi kepastian hukum demi mewujudkan keadilan hukum hal tersebut sesuai dengan Pasal 5 ayat (1) UU No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, yaitu: *"Hakim dan hakim konstitusi wajib menggal, mengikuti, dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat."* sehingga dapat dipahami putusan pengadilan negeri dapat dibenarkan tidak menerapkan masa gugatan pembatalan sertifikat hak atas tanah.

Pada kasus ini, pemilik sertifikat hak atas tanah yang melebihi 5 (lima) tahun dilindungi atas gugatan pembatalan sertifikat walaupun pengadilan negeri sempat tidak menerapkan batasan waktu gugatan pembatalan sertifikat karena terbitnya sertifikat didasarkan suatu hal yang tidak dapat dipertanggungjawabkan.

### III. Kesimpulan

#### A. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan yang dilakukan diatas, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Sistem pendaftaran tanah di Indonesia berdasarkan Pasal 32 PP Pendaftaran Tanah dan ciri-cirinya dapat diketahui menggunakan sistem publikasi negatif yang mana sertifikat hanya merupakan surat tanda bukti hak yang bersifat kuat dan bukan merupakan bukti hak yang

bersifat mutlak sehingga berdasarkan berdasarkan hal tersebut dapat diajukan gugatan pembatalan terhadap sertifikat hak atas tanah.

2. Gugatan pembatalan terhadap sertifikat hak atas tanah menurut PP Pendaftaran Tanah terdapat masa daluarsa 5 tahun sehingga sertifikat hak atas tanah tidak dapat dibatalkan. Gugatan pembatalan terhadap sertifikat hak atas tanah menurut KUH Perdata dapat dilakukan apabila dapat dibuktikan, adapun pembatalan dapat dilakukan apabila sertifikat hak atas tanah itu timbul dari suatu perikatan yang tidak memenuhi syarat sahnya suatu perikatan menurut KUHPerdata. Akan tetapi berdasarkan KUH Perdata, gugatan pembatalan terhadap sertifikat hak atas tanah dapat daluarsa apabila telah melewati masa daluarsa.
3. Pertimbangan hakim dalam Kasus Putusan Nomor 2292K/PDT/2020 pada putusan pengadilan tinggi kemudisn diperkuat oleh putusan mahkamah agung adalah memberikan perlindungan hukum terhadap gugatan pembatalan terhadap sertifikat hak atas tanah yang telah melewati lebih dari 5 (lima) tahun berdasarkan Pasal 32 PP Pendaftaran Tanah walaupun berdasarkan pertimbangan hakim pada putusan pengadilan negeri mana sertifikat tersebut diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional yang didasarkan pada suatu hal yang tidak dapat dipertanggungjawabkan secara hukum karena tidak adanya dokumen riwayat asal usul tanah sehingga menurut pengadilan negeri sertifikat hak atas tanah dibatalkan.

## B. Saran

1. Agar pejabat pendaftaran tanah benar-benar memperhatikan data-data yang menjadi dasar pendaftaran untuk memberikan perlindungan hukum masyarakat atas kerugian akibat gugatan pembatalan sertifikat tanah.
2. Agar KUH Perdata diperbaharui menyesuaikan PP Pendaftaran Tanah atau sebaliknya sehingga terdapat kepastian hukum terhadap masa daluarsa gugatan pembatalan sertifikat hak atas tanah.
3. Agar putusan pengadilan tidak lagi memiliki pertimbangan yang berbeda terhadap gugatan pembatalan sertifikat hak atas tanah yang telah melebihi 5 tahun sehingga memberi perlindungan hukum terhadap pemilik sertifikat.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. BUKU.

- A.P Parlindungan, 1999. *Pendaftaran Tanah Di Indonesia (Berdasarkan PP 24 Tahun 1997) Dilengkapi Dengan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Pp 37 Tahun 1998)*, Bandung: Mandar Madju.
- Achmad Chomzah, Ali, 2003. *Seri Hukum Pertanahan III Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Dan Seri Hukum Pertanahan IV Pengadaan Tanah Instansi Pemerintah*, Jakarta: Prestasi Pustaka.
- \_\_\_\_\_, 2009. *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence) Vol. 1 Pemahaman Awal Edisi Pertama*, Jakarta: Kencana.
- Ali, Zainuddin, 2010. *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Penerbit Sinar Grafika.
- Anita, 2012. *Asas Iktikad baik Dalam Penyelesaian Sengketa Kontrak Melalui Arbitrase*, Bandung: Alumni.
- Ashshofa, Burhan, 1996. *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Rineka Cipta.
- Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 2002, h. 72.
- Darmodiharjo, Darji dan Shidarta, 2006. *Pokok-Pokok Filsafat Hukum*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- Fajar, Mukti Dan Yulianto Achmad, 2013. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Fuady, Munir, 2010. *Dinamika Teori Hukum*, Bogor: Ghalia Indonesia.
- Hamzah, A., 1991. *Hukum Pertanahan Di Indonesia*, Jakarta: Rineka Cipta.
- \_\_\_\_\_, 1996. *Hukum Acara Pidana Di Indonesia*, Edisi Revisi Sinar, Jakarta: Grafika.
- Handoko, Widhi 2014. *Kebijakan HUKUM Pertanahan (Sebuah Refleksi Keadilan Hukum Progresif)*, Yogyakarta: Thafa Media.
- Harahap, Yahya, 2002. *Pembahasan Permasalahan Dan Penerapan KUHP Penyidikan dan Penuntutan*, Jakarta: Sinar Grafika.
- I Ketut, 2016, *Hukum Perorangan dan Benda*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Komaruddin dan Yooke Tjuparmah, 2009. *Kamus Istilah Karya Tulis Ilmiah*, Jakarta: Bumi Aksara.
- Marbun, B.N., *Kamus Hukum Indonesia*, Jakarta: Pustaka Sinar Harapan.
- Marzuki, Peter Mahmud, 2008. *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Kencana Pranada Media Group.
- Mertokusmo, Soedikno, 1988. *Hukum Dan Politik Agraria*, Jakarta: Karunika.
- \_\_\_\_\_, 2005. *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Yogyakarta: Liberty.
- Moleong, Lexy J., 2009. *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung: Remaja Rosdakarya.
- Muchsan, 1992. *Sistem Pengawasan Terhadap Pembuatan Aparat Pemerintah Dan Peradilan Tata Usaha Negara Di Indonesia*, Yogyakarta: Liberty.
- Murad, Rusmadi, 1999. *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Bandung: Mandar Maju.
- Perangin-Angin, Effendi, 1994. *Hukum Agraria Di Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Cet. 4, Jakarta: Rajagrafindo Persada.
- Poerwadarminta, 1982. *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka.
- Prajoto, Edi, 2006. *Antinomi Norma Hukum Pembatalan Pemberian Hak Atas Tanah Oleh Peradilan Tata Usaha Negara Dan Badan Pertanahan Nasional*, Bandung: CV. Utomo.

- Purba, Hasim, 2006. *Suatu Pedoman Memahami Ilmu Hukum*, Medan: Cahaya Ilmu.
- Rahardjo, Satjipto, 2014. *Ilmu Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Rawls, John, 1971. *A Theory of Justice*, London: Oxford University Press.
- Ridwan HR, 2011. *Hukum Administrasi Negara*, edisi revisi cet. VI, Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, 2013. *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, Jakarta: Rajawali Pers.
- Santoso, Urip, 2014. *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Jakarta: Kencana.
- \_\_\_\_\_, 2016. *Pejabat Pembuat Akta Tana (Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta)*, Jakarta: Kencana.
- Sarjita, 2005. *Teknik Dan Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanaha*, Yogyakarta: Tugujogja Pustaka.
- Satriyo Wicaksono, Frans, 2009. *Panduan Lengkap Membuat Surat-Surat Kontrak*, Jakarta: Visi Media.
- Sinaga, Henry, 2019. *Hukum Agraria Dalam Teori Dan Praktik (Kompilasi Carut-Marut Regulasi Di Indonesia)*, Bandung: Cintra Aditya Bakti.
- Soekanto, Soejono, 1986. *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia.
- \_\_\_\_\_, dan Sri Mammudji, *Penelitian Hukum Normatif : Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- \_\_\_\_\_, 1985. *Beberapa Aspek Sosial Yuridis Masyarakat*, Bandung: Alumni.
- \_\_\_\_\_, 2005. *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: Universitas Indonesia.
- \_\_\_\_\_, 2008. *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Soeroso, 2011. *Perjanjian Di bawah Tangan*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Suggono, Bambang, 2002. *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Supriadi, 2009, *Hukum Agraria*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Sutedi, Adrian, 2011. *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika.
- \_\_\_\_\_, 2016. *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Tanya, Bernard, dkk, 2010. *Teori Hukum Strategi Tertib Manusia Lintas Ruang dan Generasi*, Yogyakarta: Genta Publishing.
- W. Yudho dan H. Tjandrasari, 1987. *Efektivitas Hukum dalam Masyarakat*, Majalah Hukum dan pembangunan, Jakarta: UI Press.
- Waluyo, Bambang, 1996. *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Yamin Lubis, Muhammad dan Abdul Rahim, 2011. *Pencabutan Hak, Pembebasan, Dan Pengadaan Tanah*, Bandung: Mandar Madju.
- Yamin Lubis, Muhammad, 2012. *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandung: Mandar Madju.

## **B. Jurnal dan Karya Ilmiah**

- Dian Aries Mujiburohman, "Potensi Permasalahan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)", Jurnal Bhumi: Jurnal Agraria dan Pertanahan, Volume 4 Nomor1, Tahun 2018.
- Harris Yonatan Parmahan Sibuea, "Arti Penting Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali", Jurnal Negara Hukum, Volume 2 Nomor 2, Tahun 2011.
- Oly Viana Agustine, "Keberlakuan Yurisprudensi pada Kewenangan Pengujian Undang-Undang dalam Putusan Mahkamah Konstitusi", Jurnal Konstitusi, Volume 15, Nomor 3, Tahun 2018.
- Rahmat Ramadhani, "Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah", Jurnal Sosial dan Ekonomi, Volume 2 Nomor 1, Tahun 2021.
- Isdiyana Kusuma Ayu, "Problematika Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kota Batu", Jurnal Legality, Volume 27 Nomor1, Tahun 2019.
- Ana Silviana, "Urgensi Sertipikat Tanah Elektronik Dalam Sistem Hukum Pendaftaran Tanah di Indonesia", Jurnal Administrative Law & Governance, Volume 4 Nomor 1, Tahun 2021.
- Ana Silviana, "Kajian Tentang Kesadaran Hukum Masyarakat dalam Melaksanakan Pendaftaran Tanah", Jurnal Pandecta, Volume 7 Nomor 1, Tahun 2012.
- San Yuan Sirait, Muhammad Nazer, Busya Azheri, "Sertifikasi Tanah Program pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap: Deskripsi Dan Manfaatnya", Jurnal Bhumi: Jurnal Agraria dan Pertanahan, Volume 27 Nomor 1, Tahun 2020.

Mira Novana Ardani, "Tantangan Pelaksanaan Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dalam Rangka Mewujudkan Pemberian Kepastian Hukum", Jurnal Gema Keadilan, Volume 6 Nomor 3, Tahun 2019.

Prama Widianugraha, "Tinjauan Normatif Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Dikaitkan Pembentukan Aturan Peraturan Perundang-Undangan", Jurnal Bina Mulia Hukum, Volume 3 Nomor 2, Tahun 2019.

### **C. Peraturan**

Staatsblaad Nomor 23 tahun 1847 tentang Burgerlijk Wetboek Voor Indonesie (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata)

Undang-Undang Pokok Agraria No.5 tahun 1960 Tentang Pokok Agraria.

Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

### **D. Putusan**

Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor: 614/Pdt.G/2017/PN.Mdn

Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 419/Pdt/2018/PT.MDN

Putusan Mahkamah Agung Nomor 2292 K/Pdt/2020