

BAB II

TINJAUAN TEORITIS MENGENAI SERTIPIKAT SEBAGAI BUKTI KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH DAN SEBAGAI PRODUK KEPUTUSAN TATA USAHA NEGARA

A. Teori Mengenai Sertipikat Sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah

1. Sertipikat Sebagai Tanda Bukti Hak

Sertipikat menurut Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

Sertipikat hak atas tanah membuktikan, bahwa seseorang atau suatu badan hukum mempunyai suatu hak atas suatu bidang tanah dan surat ukur.²⁵ Sertipikat yang belum dilengkapi dengan surat ukur disebut sertifikat sementara²⁶ yang baru dilengkapi gambar situasi sebagai petunjuk objek.

Sertipikat hak milik atas satuan rumah susun terdiri atas salinan buku tanah dan surat ukur atas tanah bersama dilengkapi dengan gambar denah

²⁵ Pasal 13 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.

²⁶ Pasal 17 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.

tingkat rumah susun yang bersangkutan, dan perselaan mengenai besarnya bagian hak atas tanah bersama, bagian bersama dan benda bersama.²⁷

Sertipikat tanah wakaf adalah sertifikat hak milik atas tanah yang diwakafkan, yang dibubuhi catatan “wakaf” di belakang nomor hak milik yang bersangkutan.²⁸

Dasar hukum kekuatan pembuktian sertipikat terdapat dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, sebagai berikut :

“Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.”

Menurut penjelasan pasal tersebut, sertipikat merupakan tanda bukti 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.²⁹

Sebagai kelanjutan dari pemberian perlindungan hukum kepada para pemegang sertifikat hak tersebut, dinyatakan dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang berbunyi :

“Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum

²⁷ Pasal 9 UU No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun

²⁸ Pasal 8 PMDN No. 6 Tahun 1977

²⁹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Himpunan, Op.cit.*, hlm.32.

yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.”

Sistem publikasi yang dianut dalam pendaftaran di Indonesia adalah sistem publikasi negatif bertendensi positif. Sistem ini dipilih karena karakter hukum tanah Indonesia yang bersifat komunal dalam arti tanah selain dapat dimiliki secara perseorangan namun peruntukannya tetap harus berfungsi sosial dalam arti seseorang harus benar-benar mengusahakan tanahnya sesuai dengan peruntukan dan pengusaha tersebut tidak boleh merugikan orang lain. pemerintah melalui Pasal 32 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mulai menerapkan bahwa sertifikat tanah yang telah terbit selama 5 tahun merupakan alat pembuktian yang kuat.

Sejalan dengan itu, menurut Urip Santoso, bahwa sertifikat hak milik atas tanah dapat dijadikan sebagai alat bukti hak yang kuat bahkan mutlak jika telah memenuhi kriteria-kriteria sebagai berikut :

1. Sertipikat hak milik atas tanah tersebut diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum;
2. Bahwa tanah tersebut diperoleh dengan itikad baik;
3. Bahwa tanah tersebut dikerjakan secara nyata; dan
4. Bahwa dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat tersebut tidak ada yang mengajukan keberatan secara tertulis kepada

pemegang sertifikat dan kepala kantor pertanahan kabupaten/ kota setempat maupun tidak mengajukan gugatan kepengadilan mengenai penguasaan atau penerbitan sertipikat.³⁰

Dalam hal ini, menurut penulis bahwa kriteria-kriteria yang harus di penuhi agar sertipikat hak milik atas tanah dapat dijadikan sebagai alat bukti hak yang kuat selain sebagaimana yang telah di uraikan diatas adalah bahwa dalam proses penerbitan sertifikat tersebut harus melalui prosedur ketentuan peraturan perundang-perundangan yang berlaku. Ketentuan peraturan-peraturan perundangan yang di maksud yakni Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dan Peraturan menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang pelaksanaan peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Sertipikat hak milik atas tanah dibuat oleh pemegang hak yang beritikad baik, sertipikat hak milik atas tanah diterbitkan oleh pejabat yang berwenang dan obyek tanah dikuasai serta dikerjakan secara nyata secara terus menerus lebih dari 5 tahun. Tentunya dalam hal ini penulis akan menjabarkan kriteria-kriteria sertipikat hak milik atas tanah sebagai alat bukti hak yang kuat sebagai berikut :

³⁰ Urip Santoso, Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah, cet,2, Jakarta, kencana, 2010, hlm.261.

1. Proses Penerbitan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Harus Melalui Prosedur-Prosedur atau Mekanisme Ketentuan Peraturan Perundang-Perundangan yang Berlaku

Sertipikat hak milik atas tanah merupakan produk hukum yang di buat dan diterbitkan oleh instansi Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional. Pengertian sertipikat hak milik atas tanah menurut Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud pada pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Menurut Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa pendaftaran tanah merupakan “rangkaian kegiatan yang dilaksanakan oleh Pemerintah yang meliputi, pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuansatuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya sebagai bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya”. Agar subyek hukum pemohon hak milik atas tanah dapat memperoleh kepastian hukum kepemilikan hak atas tanah yakni berupa sertifikat, maka harus dilalui melalui berbagai

tahapan yang telah ditetapkan oleh pemerintah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dan Peraturan menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

2. Sertipikat Hak Milik Atas Tanah di Buat Oleh Pemegang Hak Yang Beriktikad Baik

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

Kamus Besar Bahasa Indonesia memberikan pengertian itikad baik dengan kepercayaan, keyakinan yang teguh, maksud, kemauan yang baik.³¹ Wirjono Prodjodikoro memberikan batasan itikad baik dengan istilah “dengan jujur” atau “secara jujur”.³² Itikad baik juga dibedakan dalam sifatnya yang subjektif dan objektif. Pada itikad baik yang subjektif, orang memperhatikan sikap dan tingkah laku

³¹ Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa Departement Pendidikan dan Kebudayaan, Kamus Besar Bahasa Indonesia, Edisi II, (Jakarta: Balai Pustaka, 1995) hlm. 60

³² Wirjono Prodjodikoro, Asas-Asas Hukum Perdata, (Bandung: Sumur, 1992), hlm.56-62.

yang nyata dari subjek. Pada itikad baik yang objektif atau hal yang sesuai dengan akal sehat dan keadilan, dibuat ukuran objektif untuk menilai keadaan sekitar perbuatan hukumnya (penilaian menurut norma-norma yang objektif). Wirjono Prodjodikoro membagi itikad baik menjadi dua macam, yaitu:³³

- a. Itikad baik pada waktu mulai berlakunya suatu hubungan hukum. Itikad baik disini biasanya berupa perkiraan atau anggapan seseorang bahwa syarat-syarat yang diperlukan bagi dimulai hubungan hukum telah terpenuhi. Dalam konteks ini hukum memberikan perlindungan kepada pihak yang beritikad baik, sedang bagi yang beritikad tidak baik (*te kwader trouw*) harus bertanggungjawab dan menanggung risiko. Itikad baik semacam ini dapat disimak dari ketentuan Pasal 1977 ayat (1) KUH Perdata dan Pasal 1963 KUH Perdata, dimana terkait dengan salah satu syarat untuk memperoleh hak milik atas barang melalui daluwarsa. Itikad baik ini bersifat subjektif dan statis.
- b. Itikad baik pada waktu pelaksanaan hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang termaksud dalam hubungan hukum itu. Pengertian itikad baik semacam ini sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata adalah bersifat objektif dan

³³ Soetojo Prawirohamidjojo, Itikad Baik (*Goede Trouw/Good Faith*), Pidato dalam Rangka Memperingati Dies Natalis XXXVIII Universitas Airlangga, Surabaya, 11 November 1992, hlm.3.

dinamis mengikuti situasi sekitar perbuatan hukumnya. Titik berat itikad baik disini terletak pada tindakan yang akan dilakukan oleh kedua belah pihak, yaitu tindakan sebagai pelaksanaan sesuatu hal. Tentunya setelah sertifikat hak milik atas tanah di buat oleh pemegang hak atas tanah yang didasari dengan Itikad baik di dalam permohonan penerbitan sertifikat hak milik tersebut, maka secara hukum, sertifikat tersebut dapat dijadikan sebagai alat bukti hak yang kuat terhadap kepemilikan terhadap suatu obyek tanah.

3. Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Diterbitkan Oleh Instansi Yang Berwenang

Suatu sertifikat hak milik atas tanah agar dapat memiliki kekuatan pembuktian yang kuat harus memenuhi salah satu kriteria dalam penerbitannya dilakukan oleh Instansi yang berwenang dalam menerbitkan sertifikat hak milik atas tanah. Pejabat yang berwenang dalam hal menerbitkan suatu sertifikat hak milik atas tanah adalah Kepala Kantor Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. Kewenangan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional dalam menerbitkan sertifikat diatur di dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah Dan Kegiatan Pendaftaran Tanah. Hal tersebut tepatnya di

atur pada bagian III pasal 12 dan Pasal 13 serta Bab IV tentang kewenangan kegiatan pendaftaran tanah Pasal 14 dan Pasal 18 Kewenangan yang diperoleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional dalam menerbitkan sertifikat hak milik atas tanah merupakan kewenangan yang bersumber secara atributif yakni pemberian wewenang pemerintahan oleh pembuat undang-undang kepada organ pemerintahan.

4. Obyek Tanah dikuasai Serta Dikerjakan Secara Nyata Secara Terus Menerus Lebih Dari 5 Tahun

Kriteria yang terakhir agar sertifikat hak milik atas tanah yang dimohonkan oleh pemegang hak atas tanah memiliki kekuatan pembuktian yang kuat, yakni bahwa obyek tanah yang dikuasainya harus dikerjakan secara nyata dan secara terus menerus selama lebih dari 5 tahun. Jika kita merujuk pada Pasal 24 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang menyatakan bahwa : “Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu pendahulunya, dengan syarat :

- a. Penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dipercaya;
- b. Penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagai mana dimaksud dalam pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya. Penjelasan dalam ketentuan Pasal 24 ayat 2 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah diatas menekankan bahwa subyek hukum yang hendak melakukan penerbitan sertifikat hak atas tanah harus secara nyata menguasai tanah secara fisik selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran ataupun pendahulupendahulunya. Jika kriteria-kriteria sertifikat sebagai alat bukti hak yang kuat telah terpenuhi sebagaimana yang telah dikemukakan di atas, maka secara pasti dan nyata, akan memberikan kepastian hukum bagi pemegang sertifikat hak milik atas tanah, jika pada suatu saat nanti adanya gangguan atau gugatan dari pihak lainnya. Tentunya hal ini sejalan dengan teori kepastian hukum yang dikemukakan oleh J.M. Otto yang dikutip oleh Sri Djatmiati, kepastian hukum (*rechtszekerheid*) memiliki unsurunsur sebagai berikut :
 - a) Adanya aturan yang konsisten dan dapat diterapkan yang ditetapkan negara.

- b) Aparat pemerintah menerapkan aturan hukum tersebut secara konsisten dan berpegang pada aturan hukum tersebut.
- c) Rakyat pada dasarnya tunduk pada hukum.
- d) Hakim yang bebas dan tidak memihak secara konsisten menerapkan aturan hukum tersebut.
- e) Putusan hakim dilaksanakan secara nyata. Sehingga, ketika kriteria-kriteria sertifikat sebagai alat bukti hak yang kuat telah terpenuhi, maka pemegang sertifikat hak milik atas tanah dapat mempertahankan hak kepemilikannya dengan alat pembuktian berupa sertifikat hak milik atas tanah yang subyek hukum miliki dan kuasai.

Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Yang Beriktikad Baik Secara kosepsional, perlidungan hukum terhadap hak-hak individu dan masyarakat adalah merupakan salah satu hak assasi bagi idividu dan masyarakat, dapat berupa perlindungan hukum secara preventif dan perlindungan hukum secara represif.³⁴ Menurut pendapat Lili Rasjidi dan B. Arief Sidharta tentang fungsi hukum untuk memberi perlindungan adalah bahwa hukum itu ditumbuhkan dan dibutuhkan manusia justru berdasarkan produk penilaian manusia untuk menciptakan kondisi yang melindungi dan memajukan martabat manusia

³⁴ Arba, S. H. "The Legal Protection Of Community Rights In Area Spatial Planning Of Mataram City Base On The Local Regulation Number 12 Year 2011." Jurnal IUS (Kajian Hukum dan Keadilan) 2.1 (2014), hlm. 39

serta untuk memungkinkan manusia menjalani kehidupan yang wajar sesuai dengan martabatnya.³⁵

1. Perlindungan Hukum Secara Preventif Bagi Pemegang Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Yang Beriktikad Baik

Perlindungan hukum preventif yang diberikan bagi Pemegang Sertipikat Hak Milik Atas Tanah yang beriktikad baik yakni telah di atur di dalam ketentuan Pasal 32 ayat 1 dan ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa: Ayat 1 : “sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan”. Ayat 2 : “ Dalam hal suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan iktikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam jangka waktu (5) lima tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan

³⁵ Lili Rasjidi dan B Arief Sidharta, Filsafat Hukum Madzab dan Refleksi, (Bandung : PT. Remaja Rosda Karya, 1994), Hlm. 64.

sertifikat tersebut.” Ayat (1) pasal ini mengandung makna bahwa sertifikat merupakan alat pembuktian yang kuat dan selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya maka data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertifikat harus diterima sebagai data yang benar. Sedangkan ayat (2) pasal ini lebih menegaskan lagi jaminan kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat hak milik atas tanah yang beriktikad baik. Dalam hal ini juga penulis mengacu Pada Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor :07 tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung sebagai pedoman pelaksanaan tugas bagi pengadilan khususnya pada poin ke IX yang menyatakan bahwa “ Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang beriktikad baik sekalipun kemudian penjual diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah), pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti kerugian kepada penjual yang tidak berhak. Jika melihat ketentuan rumusan yang tercantum pada point IX SEMA Nomor :07 tahun 2012 maka, perlindungan hukum secara nyata di lindungi bagi pembeli yang beriktikad baik, meskipun pembeli tersebut meperoleh obyek tanahnya dari penjual yang tidak berhak untuk menjualnya, sedangkan pemilik aslinya hanya dapat menuntut ganti kerugiannya saja. Jika unsur ketentuan diatas dikaitkan dengan perlindungan hukum yang diberikan kepada pemegang sertifikat hak milik atas tanah yang beriktikad baik, maka pemegang sertifikat yang beriktikad baik memperoleh tanah dengan cara menguasai secara nyata

dan terus menerus selama bertahun-tahun tanpa adanya keberatan atau gugatgugatan yang diajukan ke pengadilan oleh pihak lain meskipun dikemudian hari objek tanah yang digugat merupakan tanah milik pihak lain, maka pemegang sertifikat yang beriktikad baik secara hukum harus dilindungi terhadap kepemilikan dan penguasaannya terhadap obyek tanah yang telah dikuasai oleh pemegang sertifikat yang beritikad baik, sedangkan pemilik asal tanah yang melakukan gugatan ke pengadilan hanya diberikan ganti kerugian terhadap objek tanah yang telah di sertifikatkan oleh pemegang sertifikat yang beriktikad baik.

2. Perlindungan Hukum Secara Represif Bagi Pemegang Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Yang Beritikad Baik

Perlindungan hukum secara Represif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, yang mengarahkan tindakan pemerintah bersikap hati-hati dalam pengambilan keputusan berdasarkan diskresi. Perlindungan hukum yang Represif bertujuan untuk menyelesaikan terjadinya sengketa, termasuk penanganannya di lembaga peradilan. Perlindungan Represif yang diberikan bagi pemegang sertifikat hak milik atas tanah yang beritikad baik dari adanya gugatan-gugatan pihak lain di pengadilan, yakni dengan Lembaga Reschstverwerking dalam penyelesaian sengketa perebutan penguasaan hak milik atas tanah bagi pemegang sertifikat hak milik atas tanah yang beriktikad baik.

Akan tetapi, istilah *rechtverwerking* masih belum terdapat persamaan persepsi. Boedi Harsono mengartikan *rechtverwerking* sebagai kehilangan hak.³⁶ Menurut Kamus Hukum Belanda-Indonesia yang digunakan dalam konteks Bahasa Indonesia saat ini *rechtverwerking* adalah pelepasan hak.³⁷ Ter Haar mengartikan dengan makna melepaskan sendiri haknya oleh seorang subjek pemegang hak.³⁸ Soebekti Poesponoto mengartikan *rechtverwerking* sebagai penghilangan hak sendiri.³⁹

³⁶ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 2005), hlm. 67.

³⁷ Marjanne Termorshuizen, *Kamus Hukum Belanda-Indonesia*, (Jakarta: Djambatan, 2002), hlm. 343

³⁸ Herman Soesangobeng, *Komentar dan Kritik atas Pelaksanaan Lembaga *Rechtsverwerking* Dalam Sistem Pendaftaran Tanah Menurut PP Nomor 24 Tahun 1997*, Makalah, (Jakarta, 2002), hlm. 10

³⁹ *Ibid*, Hlm11 14 A.P. *Parlindungan, Pendaftaran Tanah di Indonesia Cetakan I*,(Bandung: Mandar Maju, 1999), hlm. 128

B. Teori Mengenai Sertipikat Sebagai Produk Pejabat Tata Usaha

Negara

Hak merupakan kekuasaan, kewenangan, kepentingan yang dilindungi hukum. Didalam hukum Indonesia, mengatur mengenai hak atas kebendaan baik benda bergerak, maupun tidak bergerak. Kepemilikan benda khususnya benda tidak bergerak harus dibuktikan keabsahan kepemilikan atas benda tersebut. Kepemilikan hak atas tanah dapat dibuktikan dengan sertipikat hak milik atas tanah, dimana sertipikat sebagai dokumen penting dan sah sebagai bukti dan dasar kepastian hukum kepemilikan atas tanah.

Sertipikat merupakan produk hukum Pejabat Tata Usaha Negara dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional, oleh karenanya BPN bertanggung jawab atas segala permasalahan yang terjadi berkaitan dengan sertipikat atas tanah. Sertipikat merupakan tanda bukti hak kepemilikan atas tanah.

BPN bertanggung jawab atas sertipikat yang dikeluarkannya. Pasal 54 ayat (1) dan (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pengkajian Dan Penanganan Kasus Pertanahan menerangkan bahwa:

- (1) BPN RI wajib melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, kecuali terdapat alasan yang sah untuk tidak melaksanakannya.

- (2) Alasan yang sah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) antara lain:
- a. Terhadap obyek putusan terdapat putusan lain yang bertentangan;
 - b. Terhadap obyek putusan sedang diletakkan sita jaminan;
 - c. Terhadap obyek putusan sedang menjadi obyek gugatan dalam perkara lain;
 - d. Alasan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.⁴⁰

Atas dasar hukum di atas dapat dipahami bahwa pelaksanaan putusan pengadilan oleh BPN hanyalah sebatas Putusan Pengadilan TUN yang berkekuatan hukum tetap. Tetapi pengecualiannya adalah pada ayat (2) dengan alasan-alasan tersebut di atas.

Pembatalan hak atas tanah melaksanakan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap hanya dapat diterbitkan berdasarkan permohonan pemohon, hal ini ditegaskan dalam Pasal 124 ayat (1) PMNA/Kepala BPN Nomor 9 tahun 1999, selanjutnya dalam ayat (2), Putusan Pengadilan dimaksud bunyi amarnya, meliputi dinyatakan batal atau tidak mempunyai kekuatan hukum atau intinya sama dengan itu.

Seperti yang tertera di Pasal 55

- (1) Tindakan untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, dapat berupa:
- a. Pelaksanaan dari seluruh amar putusan;

⁴⁰ Pasal 54 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pengkajian Dan Penanganan Kasus Pertanahan.

- b. Pelaksanaan sebagian amar putusan; dan/atau
 - c. Hanya melaksanakan perintah yang secara tegas tertulis pada amar putusan.
- (2) Amar putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, yang berkaitan dengan penerbitan, peralihan dan/atau pembatalan hak atas tanah, antara lain:
- a. Perintah untuk membatalkan hak atas tanah;
 - b. Menyatakan batal/tidak sah/tidak mempunyai kekuatan hukum hak atas tanah;
 - c. Menyatakan tanda bukti hak tidak sah/tidak berkekuatan hukum;
 - d. Perintah dilakukannya pencatatan atau pencoretan dalam buku tanah;
 - e. Perintah penerbitan hak atas tanah; dan
 - f. Amar yang bermakna menimbulkan akibat hukum terbitnya, beralihnya atau batalnya.⁴¹

⁴¹ Pasal 54 ayat (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pengkajian Dan Penanganan Kasus Pertanahan.