

# Kekuatan Pembuktian Sertifikat Hak Atas Tanah (Kajian Putusan Nomor 1649 K/pdt/2020)

Sofyan Arifin, S.H., M.H.

## Abstrak

*Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti kepemilikan yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan sesuai ketentuan Pasal 19 ayat(2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Dalam prakteknya di lapangan menunjukkan banyaknya alat bukti selain sertifikat hak atas tanah. Bahkan beberapa di antaranya menghasilkan putusan yang memiliki kekuatan hukum tetap (incraht van gewijsde) untuk menyatakan sertifikat hak atas tanah tidak sah secara hukum meskipun telah lebih dari 5 (lima) tahun yang didasarkan pada ketentuan Pasal 24 ayat (1) dan Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif dengan menggunakan pendekatan terhadap Peraturan Perundang-undangan, pendekatan kasus, dan pendekatan analitis. Pengumpulan data dilakukan dengan menggunakan data sekunder yang diperoleh melalui studi pustaka yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan bahwa kekuatan alat bukti sertifikat hak milik atas tanah sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah, maka dapat disimpulkan bahwa sertifikat hak milik atas tanah mempunyai kekuatan hukum yang sah sepanjang penerbitan sertifikat tersebut memenuhi syarat dan prosedur sesuai dengan aturan yang berlaku, sebaliknya jika penerbitan sertifikat tersebut tidak memenuhi syarat dan prosedur maka sertifikat tersebut cacat hukum administrasi dalam penerbitannya dan tidak mempunyai kekuatan hukum.*

## A. PENDAHULUAN

Manusia melakukan interaksi satu sama lain yang kemudian menimbulkan peristiwa hukum dan mempunyai akibat hukum. Akibat hukum yang berbenturan dengan kepentingan dari orang lain akan menimbulkan sengketa hukum. Sebelum mengajukan gugatan ke Pengadilan, para pihak yang terlibat di dalam suatu sengketa dapat memusyawarahkan secara kekeluargaan untuk mencapai suatu kesepakatan, apabila kesepakatan tidak dicapai dalam musyawarah maka salah satu

pihak yang merasa haknya dirugikan dapat mengajukan gugatan ke pengadilan dengan mengacu pada hukum acara perdata. Dalam hal ini hukum acara perdata dapat menunjukkan jalan yang harus ditempuh agar sengketa dapat diperiksa dan diselesaikan melalui pengadilan. Penyelesaian perkara perdata melalui litigasi dimulai dengan pengajuan gugatan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang berwenang. Prosedur ini merupakan prosedur umum, berlaku untuk orang dan sengketa hukum pada umumnya.<sup>1</sup>

1. Hazar Kusmayanti, Yola Maulin, Eidy Sandra, "Breach of Notarial Deed for Peace under Indonesian Civil Law Perspective", Media Hukum, Vol. 26, No. 1, June 2019, <https://doi.org/10.18196/jmh.20190121>, h. 36.

Dalam sistem peradilan, keberadaan alat bukti sangat menentukan putusan hukum yang diambil oleh hakim.<sup>2</sup> Dalam praktik seperti contoh putusan Nomor 1649 K/Pdt/2020 Kasasi di Mahkamah Agung jo. Nomor 237/Pdt/2019/Pt.Bdg Banding di Pengadilan Tinggi Bandung jo. Nomor 383/Pdt.Bth/2017/PN.Bks di Pengadilan Negeri Bekasi, Majelis hakim dalam pertimbangannya memberikan penilaian tersendiri terhadap pembuktian dan alat bukti yang diajukan para pihak. Pada perkara tersebut, semula merupakan gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang diajukan oleh Lanih binti Manandalam perkara Perdata Nomor 362/Pdt.G/2009/PN.Bks di Pengadilan Negeri Bekasi jo. Nomor 365/Pdt.G/2011/PT.Bdg di Pengadilan Negeri Bandung jo. Nomor 308 K/PDT/2013 Kasasi di Mahkamah Agung jo. Nomor 631 PK/PDT/2015 Peninjauan Kembali di Mahkamah Agung melawan H. Sudirja Bin Manan (Tergugat I), Ahli waris Ir. Soleh Somaatmadja yaitu Yani Riani, S.Sos, Iwan Indrawan, Ir. Dodi Somaatmadja, dan Berlim Somaatmadja (Para Tergugat II), Sanim Bin Nosa (Tergugat III), dan PT. Sri Rejeki Perdana Steel (Tergugat IV), Pemerintah R.I. cq. Departemen Pertanian RI cq. Kantor wilayah Departemen Pertanian Propinsi Jawa Barat cq. Departemen Pertanian Kabupaten Bekasi cq. Balai Penelitian Benih Kabupaten Bekasi Desa Sukamahi, Kecamatan Cikarang Pusat, Kabupaten Bekasi (Tergugat V), Camat Kecamatan Cikarang Timur dalam kedudukan selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (Tergugat VI), Badan Pertanahan Nasional c.q. Badan Pertanahan Kantor Wilayah Jawa Barat c.q. Badan Pertanahan Kabupaten Bekasi (Tergugat VII), Kepala Desa Karangsambung (Tergugat VIII), dan Kepala Desa Karangsari (Tergugat IX).

Objek yang disengketakan berupa tanah seluas 30.250 m<sup>2</sup> terletak di Desa Karang Sari, Kecamatan Cikarang, Kabupaten Bekasi yang didalamnya seluas 25.565 m<sup>2</sup>

berdasarkan Sertifikat Hak Pakai Nomor 2 Tahun 1991, Gambar Situasi/Surat Ukur Nomor 22484 tanggal 3 Januari 1991 tercatat atas nama Departemen Pertanian. Namun Sertifikat Hak Milik No. 4 dan No. 5/Desa Karangsari a.n. Lanih binti Manan (Penggugat), Sertifikat No. 6/Desa Karangsari a.n. Ir. Soleh Soma Atmaja (Para Tergugat II), serta Sertifikat Hak Pakai Nomor 2 Tahun 1991 dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum oleh Majelis Hakim.

Bahwa upaya hukum yang dilakukan oleh Kementerian Pertanian selaku Pengguna Barang Milik Negara sudah maksimal, sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 22 ayat (5) huruf c Peraturan Menteri Keuangan Nomor 244/PMK.06/2012 jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 52/PMK.06/2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 244/PMK.06/2012 tentang Tata Cara Pelaksanaan Pengawasan Dan Pengendalian Barang Milik Negara, yang menyatakan:<sup>3</sup>

*“Penertiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c terhadap BMN yang menjadi objek sengketa dalam perkara perdata dilakukan dengan cara: dalam hal Pengguna Barang/Kuasa Pengguna Barang menjadi pihak berperkara dan Pengguna Barang/Kuasa Pengguna Barang telah dinyatakan sebagai pihak yang kalah berdasarkan putusan yang berkekuatan hukum tetap dan tidak ada upaya hukum lain, Pengguna Barang/Kuasa Pengguna Barang menyampaikan permohonan kepada Pengelola Barang agar mengajukan gugatan perlawanan atas putusan dimaksud”.*

Atas dasar hal tersebut, Kementerian Pertanian melaporkan kepada Kementerian Keuangan R.I. c.q. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang selanjutnya Direktur Hukum dan Hubungan Masyarakat Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kementerian Keuangan mengajukan gugatan perlawanan (Derden Verzet) dalam perkara Perdata Nomor 383/Pdt.Bth/2017/PN.Bks di Pengadilan Negeri Bekasi jo.

2. Rusyadi, “Kekuatan Alat Bukti Dalam Persidangan Perkara Pidana”, Jurnal Hukum Prioris, Vol. 5 No. 2, Tahun 2016, h. 70.  
3. Indonesia, Peraturan Menteri Keuangan tentang Tata Cara Pelaksanaan Pengawasan Dan Pengendalian Barang Milik Negara, PMK No. 244 B.N. No. 1352 Tahun 2012, Pasal 22 ayat (5) huruf c.

Nomor 237/Pdt/2019/ Pt.Bdgd Pengadilan Tinggi Bandung jo. Nomor 1649 K/Pdt/2020 Kasasi di Mahkamah Agung. Namun Pertimbangan Majelis Hakim tetap sama yaitu menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum Sertifikat Hak Milik Nomor 4 dan Nomor 5 atas nama Lanih dan Sertifikat Hak Milik Nomor 6 atas nama Ir. Soleh Soma Atmaja serta Sertifikat Hak Pakai Nomor 2 atas nama Departemen Pertanian serta putusan tersebut telah memperoleh kekuatan hukum tetap sehingga dengan demikian apa yang diajukan perlawanan oleh Pelawan sebagai Pengelola aset Negara dari tanah obyek sengketa yang sebagian dikuasai Departemen Pertanian sudah tidak memiliki kedudukan hukum (legal status) dan kapasitas hukum (legal capacity) Pelawan sebagai pemilik obyek sengketa karena Sertifikat Hak Pakai Nomor 2 atas nama Departemen Pertanian tidak mempunyai kekuatan hukum.

Berdasarkan perkara tersebut, dapat dilihat bahwa pembuktian yang dilakukan para pihak memiliki nilai yang berbeda dihadapan setiaphakim. Hal ini dapat menimbulkan tidak adanya kepastian hukum terkait pembuktian oleh alat bukti yang dilakukan para pihak. Putusan yang akan diteliti penulis memiliki masalah perbedaan penilaian pembuktian oleh hakim terkait keabsahan alat bukti akta otentik. Penulis merasa adanya kekurangan hakim melihat pembuktian yang dilakukan para pihak, maka dari itu penulis akan mengkaji lebih dalam terkait proses pembuktian kasus putusan Mahkamah Agung Nomor 1649 K/Pdt/2020 agar dapat menemukan jalan keluar untuk penilaian pembuktian perkara perdata. Tulisan ini merupakan tulisan hukum normatif, yaitu tulisan yang menggunakan data sekunder. Data sekunder merupakan data yang diperoleh dari bahan kepustakaan atau literatur yang mempunyai hubungannya dengan objek penelitian. Data Sekunder ini terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.<sup>4</sup>

## B. PEMBAHASAN

Hukum acara perdata menganut asas actori incumbit probatio, maksudnya adalah barangsiapa mempunyai sesuatu hak atau mengemukakan suatu peristiwa harus membuktikan adanya hak atau peristiwa itu, sebagaimana dimaksud dalam ketentuan membuktikan adanya hak atau peristiwa itu, sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 163 HIR atau Pasal 283Rbg atau Pasal 1865 KUHPerdata. Pasal tersebut menyebutkan: *“Barang siapa mengaku mempunyai hak, atau menyebutkan suatu kejadian untuk meneguhkan hak itu atau untuk membantah hak orang lain, harus membuktikan adanya hak itu atau adanya peristiwa itu”*.

Para pihak membuktikan dalil yang dikemukakan dengan menggunakan alat bukti. Hukum pembuktian di Indonesia berpegang kepada jenis atau bentuk alat bukti tertentu saja. Tidak membenarkan mengajukan alat bukti selain yang ditentukan dalam Hukum Positif Indonesia. Alat bukti dalam Hukum acara perdata disebutkan dalam Pasal 164 HIR:

1. Bukti tertulis;
2. Saksi;
3. Persangkaan;
4. Pengakuan; dan
5. Sumpah

Dalam putusan Nomor 1649 K/Pdt/2020 jo. Nomor 237/Pdt/2019/Pt.Bdgdjo. 383/Pdt.Bth/2017/PN.Bks. pada prinsipnya pertimbangan Majelis Hakim menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum Sertifikat Hak Milik Nomor 4 dan Nomor 5 atas nama Lanih dan sertifikat Hak Milik Nomor 6 atas nama Ir. Soleh Soma Atmaja serta Sertifikat Hak Pakai Nomor 2 atas nama Departemen Pertanian serta segala surat-surat yang berhubungan dengan tanah obyek sengketa yang dimiliki Tergugat I, Para Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat V atau siapa saja yang mendapatkan hak dari mereka atas tanah obyek sengketa, dengan demikian apa yang diajukan perlawanan oleh Pelawan sebagai Pengelola aset Negara dari tanah obyek sengketa yang

4. H. Salim HS, dan Erlies Septiana Nurbaini, 2013, Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis Dan Disertasi, Raja Grafindo Persada, Jakarta, h. 16.

sebagian dikuasai Departemen Pertanian (Turut Terlawan VIII) sudah tidak memiliki kedudukan hukum (legal status) dan kapasitas hukum (legal capacity) Pelawan sebagai pemilik obyek sengketa karena sertifikat hak pakai Nomor 2 atas nama Departemen Pertanian tidak mempunyai kekuatan hukum.<sup>5</sup>

Pada tahun 1981, Sertifikat Hak Milik Nomor 4/Desa Karangsari diproses berdasarkan pengakuan tanah milik adat seluas 795 m<sup>2</sup> yang terbit atas nama Lanih binti Manan dan Sertifikat Hak Milik Nomor 5/Desa Karangsari diproses berdasarkan pengakuan tanah milik adat seluas 12.770 m<sup>2</sup> yang terbit atas nama Lanih binti Manan. Sertifikat Hak Milik Nomor 4/Desa Karangsari kemudian beralih pada Ir. Soleh Somaatmadja berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 66/1977 tanggal 30 Juni 1977 yang dibuat oleh Ahmad F. Basyuni, PPAT Camat Cikarang sedangkan Sertifikat Hak Milik Nomor 5/Desa Karangsari beralih pada Ir. Soleh Somaatmadja berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 028/K-1/US-II/80 tanggal 19 Februari 1980 yang dibuat oleh U. Sutisna PPAT Camat Cikarang. Sertifikat Hak Milik Nomor 4 dan Nomor 5 dilakukan penggabungan menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 6/Desa Karangsari atas nama Ir. Soleh Somaatmadja dengan luas 25.565 m<sup>2</sup> sehingga Sertifikat Hak Milik Nomor 4 dan Nomor 5 dimatikan haknya dan dinyatakan tidak berlaku. Kemudian berdasarkan Akta Pelepasan Hak atas tanah Nomor 261 tanggal 23 Juli 1988 dan Akta Perjanjian Tukar Menukar Nomor 271 tanggal 25 Juli 1988 yang dibuat oleh Ny. Hj. Nazli, SH bidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 6/Desa Karangsari atas nama Ir. Soleh Somaatmadja luas 25.565 m<sup>2</sup> dilepaskan haknya kepada PT. Karsindo Utama. Sertifikat Hak Milik Nomor 6/Desa Karangsari yang dikuasai PT. Karsindo Utama kemudian dilakukan tukar menukar dengan Kementerian Pertanian berdasarkan

Berita Acara Nomor 284 tanggal 25 Juli 1988 yang dibuat oleh Notaris Ny. Hj. Nazli Lubis, SH. Selanjutnya berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tk.I Jawa Barat Nomor 174/HP/KWBPN/90 tanggal 18-8-1990 Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi menerbitkan Sertifikat Hak Pakai No. 2 atas nama Departemen Pertanian.

Lanah binti Manan dalam gugatannya mendalilkan bahwa penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 4 Karangsari atas nama Penggugat terhadap tanah seluas 12.795 M<sup>2</sup> dan Sertifikat Hak Milik No. 5 Karangsari atas nama Penggugat terhadap tanah seluas 12.770 M<sup>2</sup> yang merupakan bagian dan tanah kikitir C No. 1540, S.II, persil No. 134, seluas ± 3. 025 Ha (30.250 M<sup>2</sup>) sejak awal mulanya adalah cacat hukum sehingga tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum karena Penggugat tidak pernah mengajukan permohonan penerbitan Sertifikat kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi atas tanah kikitir C No. 1540, S.II, persil No. 134, seluas ± 3. 025 Ha (30.250 M<sup>2</sup>) baik sebagian maupun seluruhnya;<sup>6</sup> Bahwa demikian pula Penggugat tidak pernah melakukan perbuatan hukum baik secara langsung maupun dengan cara memberi kuasa kepada pihak lain untuk menjual tanah kikitir C No. 1540, S.II, persil No. 134, seluas ± 3. 025 Ha (30.250 M<sup>2</sup>) baik sebagian maupun seluruhnya kepada siapapun juga termasuk kepada almarhum Ir. Soleh Soma Atmadja maupun kepada Sanim Bin Nosa selaku Tergugat III.<sup>7</sup> Dalam pembuktian di Pengadilan negeri Bekasi, Penggugat mengajukan bukti salah satunya berupa Foto copy Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah Buku Penetapan huruf C No. 1540 atas nama Lanah Binti Manan yang diterbitkan Kantor Ipeda Bekasi Tahun 1981.<sup>8</sup>

Pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Negara/Pemerintah secara terus menerus

5. Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 383/Pdt.Bth/2017/PN.Bks tanggal 29 November 2018, h. 81 alinea ke-4.

6. Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 362/Pdt.G/2009/PN.Bks tanggal 28 Desember 2010, h. 5.

7. Ibid.

8. Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 362/Pdt.G/2009/PN.Bks tanggal 28 Desember 2010, h. 21.

dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan, dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharannya.<sup>9</sup> Pada prinsipnya pendapat tersebut sejalan dengan pengertian pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa:

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

Posisi pendaftaran tanah yang merupakan bagian dari urusan agraria yang mengacu pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), ketentuan pendaftaran tanah pada UUPA terdapat dalam Pasal 19 yang menyatakan:<sup>10</sup>

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
2. Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:
  - a. pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;
  - b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;

- c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
3. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negaradan masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
4. Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat (1) diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Dalam ketentuan Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) memberikan pengertian hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya (baik perorangan secara sendiri-sendiri, kelompok orang secara bersama-sama maupun badan hukum) untuk memakai dalam arti menguasai, menggunakan dan/atau mengambil manfaat dari bidang tanah tertentu.<sup>11</sup> Dimana dalam ketentuan Pasal 4 ayat (2) UUPA menjelaskan bahwa “Hak-hak atas tanah yang dimaksud pada ayat (1) memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum yang lebih tinggi.

Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ketentuan Pasal 4 ayat (1) UUPA, salah satunya Hak Pakai (HP). Dalam penjelasan Pasal 41 UUPA bahwa hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan

9. Boedi Harsono, 2007, Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya, Jilid I, Edisi Revisi, Cetakan Kesebelas, Djambatan, Jakarta, h.72.

10. Indonesia, UU tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, UU No. 5 L.N. No. 104 Tahun 1960, T.L.N. No. 2040, Pasal 19.

11. Urip Santoso, Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah, Cetakan Kedua, Jakarta : Prenada Media, 2005, h.82.

pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan undang-undang ini. Hak pakai dapat digunakan selama jangka waktu tertentu dan selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu dengan cuma-cuma dan dengan pembayaran tanpa ada unsur pemerasan. Berdasarkan ketentuan Pasal 39 huruf c Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Atas Tanah, bahwa Departemen Lembaga Pemerintah Non Departemen dan Pemerintah Daerah hanya dapat mempunyai Hak Pakai.

Dalam ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA yaitu "Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat." Meskipun dalam UUPA tidak pernah disebut sertifikat tanah, namun seperti yang diatur dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c adadisebutkannya "surat tanda bukti". Dalam pengertian sehari-hari surat tanda bukti hak ini sudah sering ditafsirkan sebagai sertifikat tanah. Sebagai peraturan pelaksana UUPA persamaan istilah tersebut dituangkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dalam ketentuan Pasal 1 angka 20 yaitu "Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan."

Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum, kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah. Penerbitan sertifikat hak atas tanah dilakukan melalui kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Dalam Peraturan Menteri Negara

Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan Pasal 1 angka 14, yaitu "*Pembatalan hak atas tanah adalah pembatalan keputusan pemberian suatu hak atas tanah atau sertipikat hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum administrasi dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.*"<sup>12</sup>

Bahwa Sertifikat merupakan Akta Otentik. Berdasarkan ketentuan Pasal 165 HIR/285 RBg/Pasal 1868 KUH Perdata, Akta Otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat. Sertifikat Hak Atas tanah dibuat oleh Pejabat yang berwenang yaitu Badan Pertanahan Nasional c.q. Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi, sehingga telah memenuhi syarat-syarat sebagai Akta Otentik. Oleh karena itu Sertifikat Hak Atas Tanah memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna.

Bahwa setelah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 Jo. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, hanya "Sertifikat Hak Atas Tanah" yang diakui sebagai tanda bukti hak atas tanah, dengan demikian baik Surat Girik, Letter C, Petuk, Grant Sultan atau apapun namanya yang bersumber dari tanah adat tidak diakui lagi sebagai tanda bukti hak atas tanah, sehingga tidak memiliki kekuatan hukum sebagai bukti kepemilikan atas tanah. Hal tersebut juga ditegaskan kembali dalam Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan yang menyebutkan bahwa "yang dikenal sebagai Girik adalah DKOP/KP.PBB 4.1 yang hanya merupakan surat keterangan

12. Indonesia, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan, PMN/KBPN No. 9, Tahun 1999, Pasal 1 angka 14.

pembayaran atau pelunasan pajak bumi dan bangunan dan bukan sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah". Ketentuan tersebut juga ditegaskan dalam Surat Edaran Ditjen Pajak No. SE-15/PJ.6/1993 tanggal 27 Maret 1993 turut menegaskan Eksistensi baik Surat Girik, Letter C, Petuk, Grant Sultan atau apapun namanya yang bersumber dari tanah adat bukan merupakan tanda bukti kepemilikan hak atas tanah.

Pembatalan sertifikat hak atas tanah dapat dilakukan atas dasar cacat hukum administrasi dan melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Pembatalan hak atas tanah merupakan salah satu sebab hapusnya hak atas tanah tersebut. Untuk pembatalan sertifikat atas dasar cacat hukum administrasi terjadi karena beberapa persoalan seperti yang diatur dalam Pasal 107 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 tahun 1999 yaitu klasifikasi cacat hukum administratif terdiri dari :

- a. Kesalahan prosedur;  
Kesalahan prosedur dalam proses penetapan dan/atau pendaftaran hak tanah, kesalahan prosedur dalam proses pendaftaran peralihan hak dan/atau sertifikat pengganti, kesalahan prosedur dalam proses pendaftaran penegasan dan/atau pengakuan hak atas tanah bekas milik adat, kesalahan prosedur dalam proses pengukuran, pemetaan dan/atau perhitungan luas, tumpang tindih hak atau sertifikat hak atas tanah, kesalahan subyek dan/atau objek hak dan kesalahan lain dalam penerapan peraturan perundang-undangan.
- b. Kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan;  
Adanya kesalahan penerapan Undang-Undang dalam suatu objek hukum yang seharusnya diterapkan dalam objek lain namun dicantumkan dalam objek tersebut.
- c. Kesalahan subjek hak;  
Beberapa subyek hukum yang dapat memiliki hak atas tanah, yaitu: orang-orang secara individu; bersama-sama dengan orang lain; dan badan hukum
- d. Kesalahan objek hak;  
Kesalahan penulisan nama objek dalam Keputusan Tata Usaha Negara, dimana nama objek dalam sertipikat tidak sesuai dengan data di lapangan.
- e. Kesalahan jenis hak;  
Terjadi kesalahan penerapan jenis hak dalam proses penerbitan sertipikat, misal seharusnya yang diterbitkan adalah sertipikat hak atas tanah namun yang tercatat adalah hak guna bangunan.
- f. Kesalahan perhitungan luas;  
Dimana ketika proses perhitungan objek tanah terjadi kesalahan penulisan yang mengakibatkan jumlah luas Objek tanah tidak sesuai dengan yang dinyatakan, misal luas tanah A seharusnya 68m<sup>2</sup> namun oleh pejabat yang berwenang dalam mengukur luas tanah memiliki perhitungan jumlah yang berbeda.
- g. Terdapat tumpang tindih hak atas tanah;  
Keputusan Tata Usaha Negara yang menguraikan satu bidang tanah yang sama, apabila terjadi tumpang tindih hak atas tanah maka salah satu harus dibatalkan.
- h. Data yuridis atau data fisik tidak benar;  
Terjadi kesalahan dalam pencatatan hak meliputi hak yang terdapat di atas tanah tersebut (objek), subyek pemegang hak, dan ada atau tidaknya pihak lain serta terjadi kesalahan dalam pencantuman tanah meliputi lokasi, batas-batas, luas, dan ada tidaknya bangunan dan/atau tanaman di atasnya.
- i. Kesalahan lainnya yang bersifat hukum administratif.  
Adanya kesalahan administrasi yang menyebabkan kerugian individu atau badan hukum, misal penyalahgunaan wewenang.  
Kemudian dalam hal pembatalan sertifikat hak atas tanah atas dasar melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap terdapat dalam Pasal 124 ayat (1) *"Keputusan pembatalan hak atas tanah karena melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap diterbitkan atas permohonan yang berkepentingan."* ayat (2) *"Amar putusan*

*pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap meliputi dinyatakan batal atau tidak mempunyai kekuatan hukum atau yang pada intinya sama dengan itu.”*

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian Dan Penanganan Kasus Pertanahan, dalam Pasal 55 ayat (1) menyatakan:

*“Tindakan untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, dapat berupa:*  
a. *Pelaksanaan dari seluruh amar putusan;*  
b. *Pelaksanaan sebagian amar putusan; dan/atau*  
c. *Hanya melaksanakan perintah yang secara tegas tertulis pada amar putusan.*

Ayat (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 hak.

Bahwa Sertifikat Hak Atas Tanah merupakan produk yang dikeluarkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jis. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 51 tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menentukan bahwa Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara. Maksud Sengketa Tata Usaha Negara

berdasarkan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 adalah:

*“Sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau badan hukum perdata dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, baik di Pusat maupun di Daerah, sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang undangan yang berlaku”.*

Selanjutnya berdasarkan ketentuan Pasal 53 ayat (1), menyatakan:

*“Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis ke pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi”.*

Berdasarkan ketentuan Pasal 24 ayat (3) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, pembatalan sertipikat tanah adalah merupakan pembatalan terhadap hak atas tanah, tanda bukti hak dan daftar umum lainnya yang berkaitan dengan hak tersebut. Pembatalan hak atas tanah meliputi pembatalan :

(a) Keputusan pemberian hak;(b) sertipikat hak atas tanah; (c) Keputusan pemberian hak dalam rangka pengaturan penguasaan tanah. Pembatalan hak atas tanah tersebut diterbitkan karena adanya cacat hukum administratif dalam penerbitan keputusan pemberian dan/atau sertipikat hak atas tanahnya atau melaksanakan putusan pengadilan yang memperoleh kekuatan hukum tetap.

13. Indonesia, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia tentang Pengelolaan Pengkajian Dan Penanganan Kasus Pertanahan, PKBPN No. 3, Tahun 2011, Pasal 55 ayat (1).

### C. KESIMPULAN

Bahwa mencermati pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri yang menyatakan bahwa Sertifikat Hak Atas Tanah tidak mempunyai kekuatan hukum dapat dikatakan melanggar ketentuan Pasal 107 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan, klasifikasi cacat hukum administratif karena Kesalahan Prosedur. Namun Sertifikat Hak Atas Tanah merupakan Akta Otentik yang merupakan produk Tata Usaha negara, sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 10 jo. Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jis. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 51 tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berwenang untuk memeriksa, memutus, dan menyelesaikan adalah Pengadilan Tata Usaha Negara.

### DAFTAR PUSTAKA

#### A. Buku

- Boedi Harsono, 2007, Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya, Jilid I, Edisi Revisi, Cetakan Kesebelas, Djambatan, Jakarta;
- Hazar Kusmayanti, Yola Maulin, Eidy Sandra, 2019, "Breach of Notarial Deed for Peace under Indonesian Civil Law Perspective", Media Hukum, Vol. 26, No. 1, June 2019, <https://doi.org/10.18196/jmh.20190121>;
- H. Salim HS, dan Erlies Septiana Nurbaini, 2013, Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis Dan Disertasi, Raja Grafindo Persada, Jakarta;
- Rusyadi, 2016, "Kekuatan Alat Bukti Dalam Persidangan Perkara Pidana", Jurnal Hukum Prioris, Vol. 5 No. 2;
- Urip Santoso, 2005, Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah, Cetakan Kedua, Jakarta : Prenada Media;

### B. Peraturan Perundang-Undangan

- Indonesia, Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, UU No. 5 L.N. No. 104 Tahun 1960, T.L.N. No. 2040;
- Indonesia, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jis. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 51 tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;
- Indonesia, 2012, Peraturan Menteri Keuangan tentang Tata Cara Pelaksanaan Pengawasan Dan Pengendalian Barang Milik Negara, PMK No. 244 B.N. No. 1352;
- Indonesia, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan, PMN/KBPN No. 9, Tahun 1999, Pasal 1 angka 14.
- Indonesia, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia tentang Pengelolaan Pengkajian Dan Penanganan Kasus Pertanahan, PKBPN No. 3, Tahun 2011, Pasal 55 ayat (1).

#### C. Putusan Pengadilan

- Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 383/Pdt.Bth/2017/PN.Bkstanggal 29 November 2018
- Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 362/Pdt.G/2009/PN.Bks tanggal 28 Desember 2010;
- Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 362/Pdt.G/2009/PN.Bks tanggal 28 Desember 2010;
- Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 1649 K/Pdt/2020 Kasasi di Mahkamah Agung;