

TINJAUAN PENDAFTARAN TANAH TERHADAP ALAT BUKTI
SERTIFIKAT YANG DIAKIBATKAN PUTUSAN PENGADILAN
DI KANTOR PERTANAHAN KOTA SURAKARTA

ENDAH FITRI KUMALASARI

NPM : 15112020

ABSTRACT

This research aims to study and analyze the influence of court decision on the cancel of certificate (case of supreme court number 645K/TUN/2015) and the implementation of land regristation in land office in realizing law certainty in order that can be accounted for law.

Background. Dealing with land law which often arise on society, there is land dispute, start from one of parts because of reluctance and demands toward the land rights about the land status, priority, the owner with the purpose has certainty of administrative, along with law.

Research method. The locatison is on minstry agraria office, spatial room, and land agency of surakarta. This research use normative empirical. This character of research is descriptive. Research object is the certificate cancelling implementation on court decision in Land office Surakarta.

The data which is observed is secondary data formed written document that supported by primary data as complement, got directly from its source. In this research, the obtained data is from parties related with certificate applicant ownership right and the agraria holder (land office of Surakarta)

Conclusion, decision of Indonesia supreme court number 645 K/TUN/2015 that the cassation application proposed to Head Office of Land (Cq. SUYADI H) has been determined that cassation application by H. SUYADI/ head of land office rejected. This based on the decision of Judex Facti has been true and there is no legal error. Thus, the decicion of administratin court decision in dispute land, so court of appeal decide the same as comparation court, that is freehold title number 4648, Kelurahan Pajang, Kecamatan Laweyan, Surakarta Cit, Jawa Tengah Province, published on 10 september 2001, letter of measurement: 872/pajang/2001 date of 25-5-2001, SUBARNO, transfrom the right becomes SUYADI H. On 24 October 2013. The proposal from 2016 numbered 155 and from january till june numbered 78 from the the change of certificate applicant which propose to Land Office in proposal reality to do substitution publishing. This is including giving service of substitution certificate in the case of certificate cancelling (case of Supreme Court decision No 645 K/TUN/2015)

Key word: court decision and substitution certificate

A. PENDAHULUAN

Sertifikat hak atas tanah seperti hasil akhir proses pendaftaran tanah mengandung kepastian hukum berkenaan dengan jenis hak atas tanah, subyek dan obyeknya bagi pemegang sertifikat tersebut mempunyai nilai kepastian hukum karena sebagai suatu bukti tertulis tanda bukti yang kuat dan harus dianggap mempunyai kebenaran secara hukum sampai dengan ada yang mempermasalahkan dan harus dibuktikan lewat proses pengadilan (Pengadilan Tata Usaha Negara). Apabila dikemudian hari ada pihak yang tidak berkenan dengan keberadaan sertifikat tersebut dan merasa ada kaitan hak maka hal inilah yang menjadi awal permasalahan terhadap gugatan sertifikat yang dilakukan oleh masyarakat. Permasalahan terkait dengan hukum pertanahan yang sering muncul di dalam masyarakat, timbul sengketa pertanahan bermula dari salah satu pihak yang berisi keberatan dan tuntutan terhadap hak atas tanah baik mengenai status tanah, prioritas, kepemilikannya dengan tujuan ada kepastian secara administratif sesuai dengan peraturan perundangan. Penyelesaian sengketa pertanahan tersebut dapat berakibat dibatalkannya hak atas tanah. Hal ini mengacu pada PMNA/KBPN No. 9 Tahun 1999 tentang pemberian dan tatacara pembatalan atas tanah. Hal ini sebagai wujud kepastian terhadap produk sertifikat oleh Badan Pertanahan yang apabila terjadi cacat secara substansi dan formal yuridisnya dapat dilakukan pembatalan.

B. RUMUSAN MASALAH

1. Bagaimanakah pengaruh putusan pengadilan terhadap pembatalan sertifikat (Kasus Putusan Mahkamah Agung No. 645 K/TUN/2015)?
2. Bagaimanakah pelaksanaan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan dalam mewujudkan kepastian hukum sehingga dapat dipertanggungjawabkan secara hukum?

C. TUJUAN PENELITIAN

Berdasarkan perumusan masalah di atas, maka dapat diketahui tujuan penelitian sebagai berikut :

1. Mengkaji dan menganalisis pengaruh putusan pengadilan terhadap pembatalan sertifikat (Kasus Putusan Mahkamah Agung No. 645 K/TUN/2015).
2. Mengkaji dan menganalisis pelaksanaan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan dalam mewujudkan kepastian hukum sehingga dapat dipertanggungjawabkan secara hukum.

D. METODE PENELITIAN

1. Lokasi Penelitian

Lokasi yang dipilih adalah di Kantor Pertanahan Kota Surakarta.

2. Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian normatif empiris. Menurut Soerjono Soekamto dalam bukunya metode penelitian hukum bahwa penelitian yang menggunakan atau melakukan pembahasan terhadap kenyataan atau data yang ada dalam praktek untuk selanjutnya mengkaji dengan ketentuan hukum pertanahan yang berlaku.

3. Sifat Penelitian

Sifat penelitian ini adalah deskriptif menurut Soerjono Soekamto dalam bukunya metode penelitian hukum bahwa “Pendaftaran Tanah Terhadap Alat Bukti Sertifikat Yang Diakibatkan Putusan Pengadilan Di Kantor Pertanahan Kota Surakarta”. Obyek penelitian adalah penyelenggaraan pembatalan sertifikat atas putusan pengadilan di Kantor Pertanahan Kota Surakarta.

4. Bahan atau Materi Penelitian

Sesuai dengan obyek yang akan diteliti oleh penulis, maka bahan/materi penelitian tersebut berupa :

a. Data primer

Sumber data yang diperoleh melalui sejumlah keterangan atau fakta secara langsung dari Kepala Kantor, Kasi, Kasubsi, Staf, Kantor Pertanahan Kota Surakarta.

b. Data sekunder

1) Bahan hukum primer adalah merupakan bahan hukum yang paling utama dan pokok yang digunakan sebagai dasar dalam penyusunan

penelitian ini yakni Undang-Undang No. 5 Tahun 1960, Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang PTUN, Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Undang-Undang 5/86, PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, PMNA No. 3 Tahun 1999, PMNA No. 11 Tahun 2016.

Bahan hukum lain yang berupa data hukum di Kantor Pertanahan Kota Surakarta ditambah berupa buku literatur, kamus hukum dan ensiklopedia.

5. Teknik Analisa Data

Setelah data terkumpul, maka tahap selanjutnya adalah melakukan analisis data yang diperoleh di lapangan. Metode analisis yang dipakai adalah kualitatif deskriptif. Mengingat data yang dipakai adalah data kualitatif, maka setelah data sudah terkumpul, dikualifikasikan dihubungkan dengan teori dan diambil keputusan atau kesimpulan.

Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode kualitatif, yaitu menganalisis keterangan-keterangan yang diperoleh dari hasil wawancara langsung dengan nara sumber/ pihak yang terkait yang kemudian membandingkan dengan teori hukum serta peraturan-peraturan hukum positif yang akhirnya akan memberikan gambaran yang sederhana dari obyek yang diteliti. Adapun untuk menarik kesimpulan penulis menggunakan metode berfikir deduktif, yaitu suatu polapikir yang mendasarkan pada hal yang khusus ke hal yang bersifat umum.

E. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Ketentuan-ketentuan tentang penerbitan sertipikat pengganti di atur dalam Pasal 57 sampai dengan Pasal 60 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997. Dalam Pasal 57 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa faktor-faktor yang menjadi penyebab diterbitkan sertipikat baru sebagai sertipikat pengganti, adalah :

1. Sertipikat rusak
2. Sertipikat hilang
3. Sertipikatnya menggunakan blanko sertipikat yang tidak digunakan lagi
4. Sertipikatnya tidak diserahkan kepada pembeli lelang dalam suatu lelang eksekusi
5. Putusan Pengadilan.

Prosedur penerbitan sertipikat baru sebagai pengganti diatur dalam Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997, yaitu :

1. Adanya permohonan yang diajukan oleh pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah yang bersangkutan atau pihak lain yang merupakan penerima yang berdasarkan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), atau penerima hak berdasarkan kutipan risalah lelang. Dunia hal pemegang hak atau penerima hak sudah meninggal dunia, permohonan sertipikat pengganti dapat diajukan oleh ahli warisnya dengan menyerahkan surat tanda bukti sebagai ahli waris.

2. Adanya pernyataan di bawah sumpah dari pemohon yang bersangkutan di hadapan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota setempat atau pejabat yang ditunjuk mengenai hilangnya sertipikat hak yang bersangkutan.
3. Adanya pengumuman 1 (satu) kali dalam salah satu surat kabar harian setempat atas biaya pemohon. Masa pengumuman tersebut selama 30 (tiga puluh) hari.
4. Jika dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari dihitung sejak hari pengumuman tidak ada yang mengajukan keberatan mengenai akan diterbitkannya sertipikat pengganti tersebut atau ada yang mengajukan keberatan akan tetapi menurut pertimbangan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota setempat keberatan tersebut tidak beralasan, diterbitkan sertipikat baru. Dalam hal penggantian sertipikat karena rusak atau pembaruan blanko sertipikat, sertipikat yang lama ditahan dan dimusnakan.
5. Penggantian sertipikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang tidak diserahkan kepada pembeli lelang dalam lelang eksekusi didasarkan atas surat keterangan dari Kepala Kantor Lelang yang bersangkutan yang surat keterangan dari Kepala Kantor Lelang yang bersangkutan yang memuat alasan tidak dapat diserahkan sertipikat tersebut kepada pemenang lelang.
6. Jika dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari dihitung sejak hari pengumuman ada yang mengajukan keberatan dan dianggap beralasan

keberatan tersebut, maka Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota setempat menolak menerbitkan sertipikat pengganti.

7. Mengenai dilakukannya pengumuman, penerbitan sertipikat baru sebagai sertipikat pengganti, dan penolakan penerbitan sertipikat baru sebagai sertipikat pengganti dibuatkan berita acara oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota setempat.
8. Penggantian sertipikat dicatat pada buku tanah yang bersangkutan
9. Sertipikat pengganti diserahkan kepada pihak yang memohon diterbitkannya sertipikat tersebut atau oleh orang lain yang diberi kuasa untuk menerbitkannya.

Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota setempat mengumumkan telah diterbitkannya sertipikat pengganti untuk hak atas atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dan tidak berlakunya lagi sertipikat yang lama dalam satu surat kabar harian setempat atas biaya pemohon.

Berdasarkan putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 645 K/TUN/2015 bahwa permohonan kasasi yang diajukan oleh Kepala Kantor Pertanahan (c.q. SUYADI H) telah diputuskan bahwa permohonan kasasi oleh H. SUYADI/ Kepala Kantor Pertanahan Surakarta ditolak. Hal ini didasarkan pada putusan *Judex Facti* sudah benar dan tidak terdapat kesalahan penerapan hukum. Hal ini keputusan Pengadilan Tinggi Tata usaha dalam obyek sengketa maka peradilan kasasi menetapkan sama dengan peradilan banding yakni Sertipikat Hak Milik Nomor : 4648, Kelurahan Pajang, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta, Propinsi Jawa Tengah diterbitkan pada tanggal 10

September 2001, Surat Ukur Nomor: 872/ Pajang/ 2001 tanggal 25-05-2001, atas nama SUBARNO yang beralih pencatatan haknya menjadi atas nama SUYADI H. pada tanggal 24 Oktober 2013.

Daftar Permohonan Sertipikat Pengganti

No.	Bulan	Jumlah Permohonan	Jumlah Penyelesaian	Produk
1.	Tahun 2016	155	155	100%
2.	Januari – Juni 2017	78	78	100%

Dari data tersebut dapatlah disimpulkan bahwa permohonan sertipikat pengganti yang diajukan oleh seluruh pemohon sertifikat pengganti pada keterangan tersebut harus melalui proses persyaratan awal sampai dengan perintah setor (Lunas) masing-masing Rp 50.000,- sehingga harus secara tertib mematuhi persyaratan yang ditentukan oleh Kantor Pertanahan Kota Surakarta dan telah diproses dengan keberhasilan 100% sehingga tidak mempunyai tanggungan dan dengan produk sangat memuaskan.

F. KESIMPULAN

Berdasarkan pembahasan dalam pembahasantersebut di atas dapatlah disimpulkan sebagai berikut :

1. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 645 K/TUN/2015 bahwa permohonan kasasi yang diajukan oleh Kepala Kantor Pertanahan (Cq. SUYADI H) telah diputuskan bahwa permohonan kasasi oleh H. SUYADI/ Kepala Kantor Pertanahan Surakarta ditolak. Hal ini didasarkan pada putusan Judex Facti sudah benar dan tidak terdapat kesalahan

penerapan hukum. Hal ini keputusan Pengadilan Tinggi Tata usaha dalam obyek sengketa maka peradilan kasasi menetapkan sama dengan peradilan banding yakni menyatakan batal Sertipikat Hak Milik Nomor : 4648, Kelurahan Pajang, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta, Propinsi Jawa Tengah diterbitkan pada tanggal 10 September 2001, Surat Ukur Nomor: 872/ Pajang/ 2001 tanggal 25-05-2001, atas nama SUBARNO yang beralih pencatatan haknya menjadi atas nama SUYADI H. pada tanggal 24 Oktober 2013.

2. Pengajuan dari Tahun 2016 sejumlah 155 dan dari bulan Januari s/d Juni sejumlah 78 dari permohonan sertipikat pengganti yang diajukan ke Kantor Pertanahan di dalam realitas pengajuan untuk dilakukan penerbitan pengganti. Hal ini termasuk memberikan pelayanan sertipikat pengganti dalam kasus pembatalan sertifikat (Kasus Putusan Mahkamah Agung No. 645 K/TUN/2015)

DAFTAR PUSTAKA

- A. Pitlo. 1978. *Pembuktian dan Daluwarsa*, Jakarta : PT. Intermasa.
- A,P, Parlindungan. 1999, (Selanjutnya disebut A, P, Parlindungan 1)., *Pendaftaran “Jimah di Indonesia*, Bandung : Mandar Maju.
- Abdurachman. 1980. *Beberapa Aspek tentang Hukum Agraria*. Bandung : Alumni.
- Abdurachman, 1994, *Kedudukan Hukum Dapat dalam Perundang-Undangan Agrarian Indonesia*. Jakarta : Akademika Pressindo.
- Abdurachman, 1996, *Masalah Pencabutan Hak-hak Atas Tanah, Pembebasan Tanah Dan Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum di Indonesia*, Bandung : PT.Citra Aditya Bakti.
- Ali Afandi, 1983. *Hukum Waris Hukum Keluarga Hukum Pembuktian menurut KUH Perdata*, Jakarta : Bina Aksara.
- Arie Sukanti.H. 1985. *Program Redistribusi Tanah di Indonesia*. Jakarta : CV. Rajawali.
- Bachtiar Effendi. 1993. *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah*, Bandung : Alumni.
- Budi Harsono. 1989. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat yang Tanahnya Diperlukan untuk Pelaksanaan Proyek-proyek Pembangunan/Kepentingan Umum*. Jakarta : Badan Pertanahan Nasional.
- _____ 2001, *Menurut Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, Jogya.
- _____ 2003. (Selanjutnya disebut Boedi Harsono 1), *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria. Isi, dan Pelaksanaannya*, Jakarta : Djambatan.
- Dianto Bachtiar, 1997, *Reformasi Agraria dalam Perubahan Politik Sengketa dan Agenda Pembaharuan Agraria*. Jakarta : LO-UI.
- Effendi Perangin, 1966, *Hukum Agraria di Indonesia*. Jakarta : CV. Garuda Pancasila.
- Effendi Perangin, 1987, *Praktek Permohonan Hak Atas Tanah*. Jakarta ; Rajawali.
- Erma Raja Gukguk, 1979, *Permohonan Rakyat Tentang Hak Atas Tanah*, Prisma No.9.
- Herry Iswanto. “*Politik Agraria Nasional*”, Unisia, Majalah Ilmiah Universitas Islam Indonesia. No.14 Tahun XIII Triwulan 3.1992

- Hutagalung. Arie Sukanti. “*Sekitar praktek pembebasan tanah untuk kepentingan pembangunan: evaluasi kritistentang pengaturan dan praktek pelaksanaan pembebasan tanah*” dalam *hukum dan pembangunan No.4/XV/1985*.
- Hutagalung. Arie Sukanti. 1985. *Program Redistribusi Tanah di Indonesia*. Jakarta: Rajawali.
- Noer Fauzi. 2000, *Menyatakan Keadilan Agraria*, Bandung : BP-KPA.
- _____. 1999, *Petani dan Penguasa, Dinamika Perjalanan Politik Agraria Indonesia*. Yogyakarta : Pustaka Pelajar
- Pitlo. 1978. *Pembuktian dan Daluwarsa*. Jakarta : PT.Intermasa.
- R. Soepomo. 1972. *Hukum Acara Perdata Pengadilan Negeri*. Jakarta : Pradnya Pramita.
- R. Subekti, 1991, *Hukum Pembukaan*. Jakarta : Pradnya Paramita.
- Soni Harsono. *Kebijakan Pertanahan Dalam Mendukung Kesejahteraan Petani Dan Pelestarian Swasembada Pangan. Makalah Menteri Negara Agrarian/ Kepala BPN pada Diskusi Nasional Pertanahan yang diselenggarakan oleh DPP-HKTI tanggal 29 Oktober 1996*.
- Sudargo Guatama. 1973, *Masalah Agraria: Berikut Peraturan-peraturan dan Contoh*, Bandung :Alumni
- _____. 1973, *Tafsiran Undang-undang Pokok Agraria*. Bandung : PT.Citra Aditya Bakti.
- Sudikno Mertokusumo. 1988. *Hukum dan Politik Agraria*. Jakarta : Karunika-Universitas Terbuka.
- _____.1988, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta : Liberty.
- Teguh Samudra.1992. *Hukum Pembuktian Dalam Acara Perdata*. Bandung : Alumni.