

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Negara Indonesia sebagai negara hukum memiliki tujuan yang tercantum dalam Pembukaan UUD Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Salah satu tujuan Negara Indonesia adalah untuk mewujudkan kesejahteraan umum bagi seluruh masyarakat Indonesia. Pencapaian kesejahteraan tersebut memerlukan adanya upaya untuk mengembangkan, memperbaiki, melindungi, dan memberi kepastian hukum terhadap objek-objek yang dapat dimanfaatkan untuk menghidupi hajat hidup seluruh masyarakat Indonesia. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menyatakan bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Salah satu objek yang dapat menghidupi rakyat Indonesia adalah tanah.

Tanah memiliki peran penting bagi kebutuhan makhluk hidup, peranan tanah tersebut antara lain sebagai lahan tempat tinggal, tempat bersosialisasi, dan sebagai lahan pemenuh kebutuhan. Seiring berkembangnya zaman memberikan dampak terhadap peningkatan kebutuhan atas tanah untuk dimiliki oleh sendiri. Sehingga dalam upaya untuk memperoleh hak atas tanah sering kali berubah menjadi sebuah sengketa tanah.

Sengketa tanah yang sering terjadi di tengah-tengah masyarakat berawal dari lemahnya tanda bukti kepemilikan atas tanah yang berasal dari tanah adat. Salah satu tanda bukti tersebut berupa Letter C/Girik, Petuk D

atau Ketitir dan eksistensinya masih diakui hingga saat ini. Letter C digunakan oleh masyarakat zaman penjajahan Belanda hingga sebelum tahun 1960-an. Masyarakat pada zaman dulu menganggap Letter C adalah alat bukti kepemilikan yang sah atas tanah yang sedang ia kuasai. Bagi setiap orang yang memiliki alat bukti berupa Letter C/Girik, Petuk D atau Ketitir atas nama orang yang menguasai, maka dialah yang mempunyai kepastian hukum dari hak atas tanah yang dikuasainya, kecuali dapat dibuktikan sebaliknya.

Mengingat banyaknya permasalahan tanah di Indonesia, Pemerintah Indonesia menetapkan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) sebagai hukum positif yang mengatur tentang tanah dan pertanahan di wilayah hukum Indonesia. Terlepas dari lahirnya UUPA yang mengatur tentang tanah dan menjadi Hukum Agraria Nasional, hal-hal yang berkaitan dengan pendaftaran tanah secara lebih lanjut diatur dan ditentukan dalam Peraturan Pemerintah. Semula Peraturan Pemerintah yang berlaku adalah PP No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah LNRI Tahun 1961 No. 28-TLNRI No. 2171. PP tersebut kemudian dinyatakan tidak berlaku lagi karena terdapat beberapa ketentuan-ketentuan yang sudah tidak sesuai dengan perkembangan. PP No. 10 Tahun 1961 kemudian digantikan dan disempurnakan dengan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Penyelenggaraan pendaftaran tanah (*Rechts Cadaster/Legal Cadaster*) telah diatur dalam Pasal 19 UUPA dengan tujuan memberikan jaminan kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Indonesia menurut ketentuan – ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah¹ terhadap pemegang hak atas tanah.

¹ Arief S, *UUPA dan Hukum Agraria dan Hukum Tanah dan Beberapa Masalah Hukum Agraria*, Pustaka Tinta Mas, Surabaya, 1994, hlm. 14

Jaminan kepastian hukum yang diperoleh pemegang hak atas tanah berupa kepastian status hak yang didaftar, kepastian subjek hak, dan kepastian objek hak. Sebelum UUPA diterbitkan dan berlaku, kepastian hukum tersebut dicatat dalam bentuk Buku C Desa atau Letter C atau Girik, Petuk D atau Ketitir. Setelah berlakunya UUPA, alat bukti kepemilikan tanah dicatat dalam bentuk Sertifikat. Pemerintah Indonesia sudah memang telah menetapkan peraturan tentang Hukum Pertanahan dalam bentuk Undang-Undang Pokok Agraria dan Pendaftaran Tanah dalam bentuk PP No. 24 Tahun 1997, namun permasalahan sengketa tanah yang diakibatkan oleh peralihan hak atas tanah semakin bertambah di Indonesia. Khususnya bagi masyarakat yang kurang memahami mengenai lemahnya kekuatan bukti dari Letter C itu sendiri dengan tidak mendaftarkan surat Letter C menjadi Sertifikat di Badan Pertanahan Nasional. Berdasarkan uraian permasalahan sengketa tanah yang diakibatkan lemahnya kekuatan bukti Surat Letter C terhadap peralihan kepemilikan hak atas tanah, maka penelitian ini bertujuan untuk mengkaji lebih lanjut mengenai kekuatan bukti dari Surat Letter C dalam perkara sengketa tanah dan kesesuaian pertimbangan hakim dalam memutus suatu perkara tanah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Sehingga hal tersebut menjadikan penulis tertarik untuk meneliti lebih dalam dengan mengambil judul : "Analisis Yuridis Tentang Study Putusan Rekovensi Pada Perkara Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Perkara No: 23/Pdt.G/1986/PN.Ngw)."

1.2 Rumusan Masalah

1. Bagaimana pertimbangan hakim dalam perkara putusan rekovenssi ?
2. Bagaimana akibat hukum yang diterima oleh pihak ketiga terhadap putusan hakim yang menolak permohonan ?

1.3 Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui pertimbangan hakim dalam perkara putusan rekovenssi.
2. Untuk mengetahui akibat hukum yang diterima oleh pihak ketiga terhadap putusan hakim yang menolak permohonan.

1.4. Manfaat Penelitian

1. Secara Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi pihak-pihak yang bermasalah dalam hal sengketa tanah antara Letter C dan Sertifikat.

2. Secara Praktis

Diharapkan dapat digunakan sebagai sumbangan pemikiran, setidaknya memberikan dasar hukum dalam penyelesaian masalah sengketa tanah antara Letter C dan Sertifikat.

1.5. Tinjauan Umum Tentang Tanah

1.5.1. Pengertian Tanah

Tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu dari permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan

lebar.² Dasar kepastian hukum dalam peraturan - peraturan hukum tertulis sebagai pelaksana Undang - Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, memungkinkan para pihak - pihak yang berkepentingan dengan mudah mengetahui hukum yang berlaku dan wewenang serta kewajiban yang ada atas tanah yang dipunyai. Karena kebutuhan manusia terhadap tanah dewasa ini makin meningkat. Hal ini disebabkan semakin bertambahnya jumlah penduduk, sementara disisi lain luas tanah tidak bertambah.

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia disebutkan pengertian mengenai tanah, yaitu permukaan bumi atau lapisan yang diatas sekali. Pengertian tanah diatur dalam Pasal 4 UUPA dinyatakan sebagai berikut. “Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam – macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang – orang, baik sendiri maupun bersama – sama dengan orang lain serta badan – badan hukum, dengan demikian yang dimaksud istilah tanah dalam Pasal di atas ialah Permukaan Bumi.³

1.5.2. Pengertian Hukum Tanah

Tanah sebagai bagian dari bumi. Disebutkan dalam pasal 4 ayat (1) UUPA yaitu atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 12 ditentukan adanya macam - macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan

² Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Kencana, Jakarta, 2012, hlm. 10

³ Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Cetakan Ke-4, Jakarta, 2010, hlm.3

kepada dan dipunyai oleh orang - orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain, serta Badan Hukum. Dengan demikian, jelaslah bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.

Effendi Perangin menyatakan bahwa hukum tanah adalah keseluruhan peraturan-peraturan hukum baik yang tertulis maupun tidak terdaftar yang mengatur hak - hak penguasaan atas tanah yang merupakan lembaga - lembaga hukum dan hubungan - hubungan hukum yang kongkret.

Dari uraian di atas dapat kita garis bawahi bahwasannya kesimpulan hukum tanah adalah keseluruhan ketentuan hukum baik tertulis maupun tidak tertulis, yang semuanya mempunyai objek pengaturan yang sama yaitu hak - hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga-lembaga hukum dan sebagai hubungan hukum yang konkrit, beraspek publik dan privat, yang dapat disusun dan dipelajari secara sistematis hingga keseluruhannya menjadi satu kesatuan yang merupakan satu sistem.⁴

Objek hukum tanah adalah hak penguasaan atas tanah, yang dimaksud hak penguasaan atas tanah adalah hak yang berisi serangkaian wewenang, kewajiban, atau larangan - larangan bagi

⁴ Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Edisi Revisi, Djambatan, Jakarta, 2003, hlm. 31

pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki, sesuatu yang boleh, wajib / dilarang untuk diperbuat yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolok ukur pembeda diantara hak - hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah.

1.5.3. Jenis – Jenis Hak Atas Tanah

a. Hak Milik

Ketentuan mengenai hak milik disebutkan dalam Pasal 16 Ayat (1) huruf a UUPA. Secara khusus diatur dalam Pasal 20 hingga Pasal 27 UUPA. Menurut Pasal 50 Ayat (1) UUPA, ketentuan lebih lanjut mengenai hak milik diatur dengan undang – undang. Undang – undang yang diperintahkan disini sampai sekarang belum terbentuk, maka yang berlaku adalah ketentuan hokum adat setempat dan peraturan – peraturan lainnya sepanjang tidak bertentangan dengan UUPA.

Hak milik menurut Pasal 20 Ayat 1 UUPA adalah hak turun temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6. ⁵Turun – temurun artinya hak milik atas tanah dapat berlangsung terus selama pemiliknya masih hidup dan bila pemiliknya meninggal dunia, maka hak miliknya dapat dilanjutkan ke ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai objek hak milik. Terkuat

⁵ Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja, *Hak – Hak Atas Tanah*, Cetakan Ke – 4, Kencana, Jakarta 2007, hlm. 29

artinya hak milik atas tanah lebih kuat bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, tidak mempunyai batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain, dan tidak mudah hapus. Terpenuhi artinya hak milik atas tanah memberi wewenang kepada pemiliknyanya paling luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, dapat menjadi induk bagi hak atas tanah yang lain, dan penggunaan tanahnya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain. Hak milik atas tanah dapat dipunyai oleh perseorangan warga Negara Indonesia dan badan – badan hukum yang ditunjuk oleh pemerintah. Dalam menggunakan hak milik atas tanah harus memperhatikan fungsi social atas tanah, yaitu dalam menggunakan tanah tidak boleh menimbulkan kerugian bagi orang lain, penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaan dan sifat haknya, ada keseimbangan antara kepentingan pribadi dengan kepentingan umum, dan tanah harus dipelihara dengan baik agar bertambah kesuburan dan mencegah kerusakannya.⁶

b. Hak Guna Usaha (HGU)

Hak ini merupakan hak yang diberikan oleh Negara untuk mengolah / mengusahakan tanah – tanah tertentu, dengan luas minimal 5 hektare dan biasanya digunakan untuk perkebunan dan pertanian. Sama seperti HGB, jangka waktu HGU juga terbatas, yaitu 25 tahun sampai maksimal 35 tahun dan dapat diperpanjang

⁶ Urip Santoso , *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Kencana, cetakan ke-1, Surabaya, 2012, hlm.92-93

25 tahun lagi. Jika perpanjangan sudah jatuh tempo, dan jika masih membutuhkan hak ini, pengguna bias mengajukan perpanjangan dan / atau pembaruan hak selama 35 tahun lagi. Khusus untuk penanaman modal dalam negeri ataupun penanaman modal asing, bias langsung diberikan selama 95 tahun. Dengan cara diberikan dan langsung diperpanjang dimuka selama 60 tahun, serta dapat diperbarui selama 35 tahun (UU. No. 25 Tahun 2007 Tentang Penanaman Modal).

Yang dapat memiliki HGU ini adalah :

1. Warga Negara Indonesia. Ketentuan mengenai WNI ini sama dengan ketentuan pada hak milik.
2. Badan Hukum Indonesia yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia (berdasarkan Keputusan Presiden No. 23 Tahun 1980). Contohnya adalah PT. Biasa dan PT PMA, yayasan, koperasi, Badan Hukum Pendidikan, Dan perkumpulan yang berbadan hukum.

c. Hak Guna Bangunan (HGB)

Hak ini merupakan hak yang diberikan oleh Negara untuk dapat mendirikan dan mempunyai bangunan - bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dalam jangka waktu paling lama 30 tahun, dan dapat diperpanjang dengan waktu 20 tahun lagi. Dapat

beralih dan dialihkan ke pihak lain, dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan.⁷

Dengan adanya Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 6 Tahun 1998 Tentang pemberian Hak Milik atas Tanah untuk rumah tinggal, tanah yang bersetatus HGB atau Hak Pakai dan digunakan sebagai rumah tinggal dapat diajukan permohonan peningkatan status menjadi Hak Milik. Sedangkan jika penggunaannya sebagai tempat usaha berupa ruko atau kantor, pengguna hanya boleh memegang HGB.

Yang dapat memiliki HGB adalah :

1. Warga Negara Indonesia. Ketentuan mengenai WNI ini sama dengan ketentuan pada hak milik.
2. Badan Hukum Indonesia yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia (berdasarkan Keputusan Presiden No. 23 Tahun 1980). Contohnya adalah PT. Biasa dan PT PMA, yayasan, koperasi, Badan Hukum Pendidikan, Dan perkumpulan yang berbadan hukum.⁸

1.5.4. Pengertian Pendaftaran Hak Atas Tanah

Pendaftaran tanah dalam bahasa Latin disebut dengan *capitastrum*, di Jerman dan Itali disebut dengan nama *Catastro*, dalam bahasa Perancis disebut dengan *Cadastre*, akhirnya oleh Kolonial

⁷ Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2002, hlm.31

⁸ Irma Devita Purnamasari SH.,MH, *Hukum Pertanahan*, Kaifa, Cetakan ke-1, Bandung, 2010, hlm.6-7

Belanda di Indonesia disebut dengan *Kadastrale* atau *Kadaster*.⁹ *Capitas trum* atau *kadaster* dari segi bahasa adalah suatu register atau capita atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah romawi yang berarti suatu istilah teknis untuk suatu *Record* (rekaman) yang menunjuk kepada luas, nilai dan kepemilikan atau pemegang hak atas suatu bidang tanah, sedang *kadaster* yang modern bisa terjadi atas peta yang ukuran besar dan daftar - daftar yang berkaitan, dan juga pendaftaran hak atas tanah adalah pendaftaran hak untuk pertama kalinya atau pembukuan suatu hak atas tanah dalam daftar buku tanah.¹⁰

Pengertian pendaftaran tanah berawal dari fungsinya sebagai suatu fiscal cadaster, setelah itu dengan pentingnya akan kepastian hak dan kepastian hukum menyebabkan pendaftaran tanah menjadi suatu legal cadastre. Pendaftaran tanah yang merupakan fiscal cadaster, yaitu kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan oleh pemerintah, dalam rangka memenuhi kepentingan negara sendiri, yaitu untuk kepentingan pemungutan pajak tanah.¹¹

Menurut Pasal 1 Angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh

⁹ R. Harmanses, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1996, hlm. 14

¹⁰ Ali Achmad Chomzah, *Hukum Agraria (Pertanahan) Indonesia Jilid 2*, Prestasi Pustaska, Jakarta, 2004, hlm.37

¹¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Bandung, 1997, hlm. 84

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.

Menurut Pasal 19 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, telah dijelaskan bahwa pendaftaran tanah adalah upaya yang diadakan pemerintah yang bertujuan untuk menjamin kepastian hukum di bidang hak-hak atas tanah. Pendaftaran tanah akan menghasilkan kepastian bukti hak atas tanah yang merupakan alat yang mutlak ada, sebagai dasar status kepemilikan tanah.

Sedangkan pengertian pendaftaran tanah menurut para ahli yang lain ialah Pendaftaran tanah berasal dari kata Cascade (Bahasa belanda Kadaster) suatu istilah teknis untuk suatu record (rekaman), menunjukkan kepada luas, nilai, dan kepemilikan (atau lain-lain atas hak) terhadap suatu bidang tanah¹².

1.5.5. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah

Berdasarkan konstitusional yang tersurat dalam Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar (UUD) ditegaskan, bahwa Indonesia

¹² A.P Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 1999, hlm. 18-19

adalah negara hukum (reschtsstaat). Konsekuensi logis dari suatu negara hukum, yakni setiap aktivitas, tindakan dan perbuatan harus sesuai dengan norma hukum.

Sehubungan dengan hal ini, maka keabsahan penyelenggaraan pendaftaran tanah di Indonesia bilamana dilaksanakan menurut ketentuan hukum yang berlaku. Oleh karena itu, pelaksanaan pendaftaran tanah didasarkan pada ketentuan hukum yang diatur dalam Pasal 33 ayat 3 UUD 1945, Bumi, Air Dan Kekayaan Alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Aplikasi dari norma hukum yang termuat dalam Pasal 33 ayat 3 UUD 1945, sehingga di undangkanlah UU Nomor 5 Tahun 1960, pada Pasal 19 ditegaskan, bahwa :

- 1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah republik Indonesia menurut ketentuan - ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- 2) Pendaftaran tanah tersebut dalam ayat (1) Pasal ini, meliputi :
 - a. Pengukuran, pemetaan dan pembukaan 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 negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomis serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut Pertimbangan Menteri Agraria.
- 4) Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termasuk dalam ayat (1) di atas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari biaya-biaya tersebut.

Berkenaan dengan ketentuan hukum yang diatur dalam Pasal 19 UU Nomor 5 Tahun 1960, sehingga diterbitkanlah Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah. Namun setelah beberapa lama berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, dirasakan sudah tidak memenuhi perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi sehingga diundangkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sekaligus mencabut dan menggantikan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961.

Cara Pendaftaran Hak Atas Tanah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1981, maka dikenal 3 cara pendaftaran hak sebagai berikut :

- 1) Pendaftaran hak di desa – desa lengkap, yaitu desa – desa yang telah dilakukan pengukuran desa demi desa.
- 2) Pendaftaran hak atas tanah pada desa – desa yang belum lengkap, yaitu desa – desa yang belum diselenggarakan pengukuran desa demi desa.
- 3) Pendaftaran hak atas tanah atas permohonan si pemegang hak sendiri.¹³

1.5.6. Asas dan Tujuan Pendaftaran Tanah

1. Asas Pendaftaran Tanah

Pada hakekatnya pelaksanaan pendaftaran tanah tidak didasarkan atas kehendak pribadi (bersifat subyektif) dari pejabat yang berwenang melakukan pendaftaran tanah, tetapi pelaksanaan pendaftaran tanah harus sesuai dengan asas-asas hukum yang

¹³ Ali Achmad Chomzah, op.cit, hlm.37

berlaku, bahwa asas hukum itu merupakan jantungnya peraturan hukum.

Asas peraturan, aturan-aturan hukum merupakan rasio logis dari aturan ataupun peraturan hukum. Asas hukum mengandung nilai - nilai dan tuntutan - tuntutan etis, atau adanya petunjuk ke arah itu.

Sehubungan dengan hal tersebut, dapatlah di pahami bahwa asas hukum merupakan pengendapan hukum positif dalam suatu masyarakat. Setidak – tidaknya asas hukum dipandang sebagai dasar- dasar atau petunjuk arah dalam pembentukan hukum positif. Sedangkan hukum positif yang dimaksud disini, yakni Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Terdapat beberapa asas dari pendaftaran tanah. Yaitu asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir, dan terbuka.

a. Asas Sederhana

Dalam pendaftaran tanah yang dimaksud sederhana dalam pelaksanaannya agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya, dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan terutama hak atas tanah.

b. Asas Aman

Dimaksud untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat, sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.

c. Asas Terjangkau

Dimaksud keterjangkauan bagi pihak - pihak yang memerlukan khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan, golongan ekonomi lemah pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh pihak yang memerlukan.

d. Asas Mutakhir

Dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan keseimbangan dalam pemeliharaan datanya, dan data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftarkan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi dikemudian hari.¹⁴

Sedangkan Menurut Soedikno Mertokusumo menyatakan bahwa dalam pendafrtan tanah di kenal 2 macam asas yaitu :

a) Asas Specialiteit

Asas ini yaitu pendaftaran tanah itu diselenggarakan atas dasar peraturan perundang-undangan tertentu, pemetaan, dan pendaftaran peralihannya.

b) Asas Openbaarheid (Asas Publisitas)

Asas ini memberikan data yuridis tentang siapa yang menjadi subjek haknya, apa nama hak atas tanah, serta bagaimana terjadinya peralihan dan pembebanannya. Data ini sifatnya terbuka untuk umum, artinya setiap orang dapat melihatnya.¹⁵

¹⁴ Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Kencana, Cetakan ke-1, Surabaya, 2012, hlm. 291

¹⁵ Sudikno Mertokusumo. *Hukum Acara Perdata di Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 1979, hlm. 99

2. Tujuan Pendaftaran Tanah

Secara garis besar tujuan pendaftaran tanah dinyatakan dalam Pasal 3 dan Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu :

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk itu kepada pemegang haknya diberikan sertipikat sebagai tanda buktinya.
2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan- satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Berkenaan dengan rumusan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 diketahui tujuan pendaftaran tanah adalah memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pemiliknya, sebagaimana diperintahkan dalam Pasal 19 UUPA.

Kepastian hukum yang hendak diwujudkan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah, merupakan bagian integral dari

tujuan hukum pada umumnya. Tujuan pendaftaran tanah yang tercantum pada huruf a merupakan tujuan utama pendaftaran tanah yang diperintahkan oleh Pasal 19 UUPA. Disamping itu terselenggaranya pendaftaran tanah juga dimaksudkan untuk tercapainya pusat informasi mengenai bidang-bidang tanah sehingga pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah dapat dengan mudah memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar. Dengan demikian terselenggaranya pendaftaran tanah yang baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan.

1.6. Tinjauan Umum Tentang Sertifikat Tanah

1.6.1. Pengertian Sertifikat Tanah

Apabila dilihat ketentuan Pasal 19 ayat (1) UUPA yang mengatur tentang pendaftaran tanah menyebutkan untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Indonesia menurut ketentuan yang mengatur dengan peraturan pemerintah. Dari ketentuan pasal tersebut, jelas bahwa tujuan diadakan pendaftaran tanah oleh pemerintah adalah untuk menjamin adanya kepastian hukum. Kepastian hukum dimaksud meliputi :

1. Letak tanah dan luas tanah.
2. Status tanah dan orang yang berhak atas tanah
3. Pemberian surat berupa sertifikat sebagai tanda bukti hak atas tanah yang berlaku sebagai bukti yang kuat dan autentik.

Untuk melaksanakan pendaftaran tanah yang bersifat Nasional, Pemerintah telah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 (selanjutnya disingkat dengan PP No. 10 Tahun 1961) Tentang Pendaftaran Tanah yang termuat pada Pasal 17 PP No. 10 Tahun 1961 menyatakan bahwa untuk menyelenggarakan tata usaha pendaftaran tanah oleh Kantor Pendaftaran Tanah. diadakan pendaftaran tanah, daftar nama, daftar buku tanah, dan daftar surat ukur.

Sedangkan menurut Pasal 2 ayat (3) PP No. 10 Tahun 1961 menyebutkan bahwa setiap surat ukur dibuat rangkap dua (2), yang satu diberikan kepada yang berhak sebagai bagian sertifikat dan yang lainnya disimpan pada Kantor Pendaftaran Tanah.

Daftar surat ukur ini merupakan kumpulan surat ukur, surat ukur yang menguraikan keadaan, letak, serta luas tanah yang menjadi obyek suatu hak yang telah didaftar dalam daftar buku tanah, untuk tiap-tiap hak yang dibukukan itu dibuat salinan dari buku tanah yang bersangkutan. Sedangkan penguraian tentang tanahnya dibawa surat ukur.

Selanjutnya salinan buku tanah dan surat ukur tersebut telah dijilid menjadi satu bersama - sama dengankertas sampul yang bentuknya ditetapkan dengan peraturan yang disebut dengan sertifikat. Dengan demikian sertifikat adalah salinan buku tanah dan surat ukur setelah dijahit/dijilid menjadi satu bersama - sama dengan satu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional dan diberikan atas permintaan yang berhak, sebagai surat tanda bukti hak sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA yang menyatakan tentang pemberian surat - surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Sedangkan menurut para ahli :

Menurut Urip Santoso, merujuk pada ketentuan Pasal 4 ayat (1) 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. Dimana Pasal 4 ayat (2) UUPA menjelaskan bahwa “Hak - hak atas tanah yang dimaksud dalam 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.

Sedangkan menurut Maria S.W. Sumardjono yang dikatakan hak atas tanah adalah sebagai suatu hubungan hukum didefinisikan sebagai hak atas permukaan bumi yang memberi wewenang kepada pemegangnya untuk menggunakan tanah yang bersangkutan, beserta tubuh bumi dan air serta ruang di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu, dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan hukum lainnya.

Bahkan secara konkrit dan limitatif berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2013 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah Pasal 1 ayat (1) menyebutkan "Hak Atas Tanah adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai."

Kemudian pengertian sertifikat disebutkan dalam UUPA Pasal 19 ayat (2) huruf c 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 dijumpai dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c ada disebutkannya "surat tanda bukti". Dalam pengertian sehari-hari surat tanda bukti hak ini sudah sering ditafsirkan sebagai sertifikat tanah.²⁸ Sebagai peraturan pelaksana UUPA persamaan istilah tersebut dituangkan dalam PP Nomor 24

Tahun 1997 Pasal 1 ayat (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.

Ditinjau secara fisik dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, maka yang dimaksudkan dengan sertifikat adalah surat tanda bukti hak yang terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur, diberi sampul dijilid menjadi satu, yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional. Secara etimologi sertifikat berasal dari bahasa belanda "Certificat" yang artinya surat bukti atau surat keterangan yang membuktikan tentang sesuatu. Jadi kalau dikatakan sertifikat tanah adalah surat keterangan yang membuktikan hak seseorang atas sebidang tanah, atau dengan kata lain keadaan tersebut menyatakan bahwa ada seseorang yang memiliki bidang-bidang tanah tertentu dan pemilikan itu mempunyai bukti yang kuat berupa surat yang dibuat oleh instansi yang berwenang, inilah yang disebut sertifikat tanah.

1.6.2. Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah

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, untuk mengetahui perbedaan dan pengertian masing - masing dijelaskan sebagai berikut:

a. Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali

Pengertian pendaftaran tanah untuk pertama kali sebagaimana dimaksud dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 1 angka (9) yaitu "Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah atau Peraturan Pemerintah ini." Kemudian dalam Pasal 12 ayat (1)

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi:

1. Pengumpulan dan pengolahan data fisik;
2. Pembuktian hak dan pembukuannya;
3. Penerbitan sertifikat;
4. Penyajian data fisik dan data yuridis;
5. Penyimpanan daftar umum dan dokumen.

Perlu diketahui bahwa pendaftaran tanah untuk pertama kali dapat dilakukan secara sistematis dan sporadis. Merujuk pada Pasal 1 angka 10 PP Nomor 24 Tahun 1997, yang dimaksud pendaftaran tanah sistematis adalah "Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa / kelurahan". Boedi Harsono menambahkan pendaftaran secara sistematis dilaksanakan atas prakarsa Badan Pertanahan Nasional yang didasarkan atas suatu rencana kerja jangka panjang dan rencana

tahunan yang berkesinambungan. Sedangkan pengertian pendaftaran tanah secara sporadik terdapat pada Pasal 1 angka 11 yaitu “Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal.” Pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik menghasilkan sertifikat sebagai tanda bukti hak, sertifikat diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota.

b. Kegiatan Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah

Pengertian kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah terdapat dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 1 ayat (12) disebutkan bahwa “Pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian.” Sebagaimana Pasal 36 ayat (1) “Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar.” Kemudian ayat (2) “Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kantor Pertanahan.

Sedangkan pengertian data fisik dan data yuridis sebagaimana dimaksud di atas, yakni :

1. Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas, dan luas tanah dan satuan rumah susun yang terdaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya;
2. Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang terdaftar, pemegang hak dan pihak lain serta beban- beban lain yang membebaninya.

Pelaksanaan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah setelah sertifikat hak atas tanah diterbitkan oleh Kantor Pertanahan, maka data dalam sertifikat setiap saat dapat berubah. Sedangkan ruang lingkup kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah, terdiri atas:

1. Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak meliputi : pemindahan hak, pemindahan hak dengan lelang, peralihan hak-hak karena pewarisan, peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan dan atau peleburan koperasi, pembebanan hak dan penolakan - penolakan pendaftaran peralihan serta pembebanan hak;
2. Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah, meliputi : perpanjangan jangka waktu hak atas tanah, pemecahan dan pemisahan serta penggabungan bidang tanah, pembagian hak

bersama, hapusnya hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun, peralihan dan hapusnya Hak Tanggungan, perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan atau penetapan pengadilan, dan perubahan nama.³⁵

Perubahan yang demikian harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan, sehingga data yang ada dalam sertifikat selalu *up to date*, sesuai dengan keadaan yang sebenarnya.

1.6.3. Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah

Pengertian pembatalan hak atas tanah rumusan yang lengkap ada pada 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 ayat (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.”

Memahami penjelasan tersebut di atas maka 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. Apabila telah diterbitkan keputusan pembatalan hak atas tanah, baik karena

adanya cacat hukum administrasi maupun untuk melaksanakan putusan pengadilan.

Untuk pembatalan sertifikat atas dasar cacat hukum administrasi terjadi karena beberapa persoalan seperti yang diatur dalam Pasal 107 yaitu klasifikasi cacat hukum administratif terdiri dari:

- a. Kesalahan prosedur;
- b. Kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan;
- c. Kesalahan subjek hak;
- d. Kesalahan objek hak;
- e. Kesalahan jenis hak;
- f. Kesalahan perhitungan luas;
- g. Terdapat tumpang tindih hak atas tanah;
- h. Data yuridis atau data fisik tidak benar; atau
- i. Kesalahan lainnya yang bersifat hukum administratif.

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 Pasal 55 ayat (1) “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

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.

1.6.4. Sertifikat Hak Atas Tanah Sebagai Alat Bukti Dalam Sistem Positif

Dalam sistem positif pendaftaran tanah, segala yang tercantum dalam buku pendaftaran tanah dan surat-surat tanda bukti hak yang dikeluarkan adalah merupakan suatu hal yang bersifat mutlak dan merupakan alat bukti yang mutlak. Fungsi dari pendaftaran tanah adalah untuk memberikan jaminan bahwa nama orang yang terdaftar dalam daftar umum tidak dapat dibantah lagi, sekalipun orang tersebut bukan pemilik yang sebenarnya dari tanah yang bersangkutan¹⁶.

¹⁶ Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Cetakan Ketiga, Jakarta, 2014, hlm.118

Setiap pendaftaran hak dan peralihan hak dalam sistem positif memerlukan pemeriksaan yang sangat teliti dan seksama sebelum orang tersebut didaftarkan sebagai pemilik dalam daftar umum, para petugas pendaftaran memainkan peranan yang sangat aktif di samping harus ada peralatan yang cukup. Menurut sistem positif suatu sertifikat tanah yang diberikan berlaku sebagai tanda bukti hak atas tanah yang mutlak, serta merupakan satu-satunya tanda bukti hak atas tanah. Untuk itu karakteristik sistem pendaftaran tanah yang positif, yakni sebagai berikut :¹⁷

1. Pendaftaran tanah/pendaftaran hak atas tanah menjamin dengan sempurna bahwa nama yang terdaftar dalam buku tanah tidak dapat dibantah dan tidak dapat diganggu gugat, meskipun ia ternyata bukan pemilik yang berhak atas tanah tersebut. Memberikan kepercayaan yang mutlak kepada buku tanah.
2. Petugas pendaftaran tanah pejabat - pejabat balik nama tanah dalam sistem ini memainkan peran yang sangat aktif. Petugas / pejabat tersebut menyelidiki apakah hak atas tanah yang dipindahkan itu dapat didaftar atau tidak. Mereka menyelidiki identitas para pihak, wewenangnya dan apakah formalitas - formalitas yang disyaratkan telah dipenuhi ataukah tidak.
3. Hubungan hukum antara hak dari orang yang namanya terdaftar dalam buku tanah dengan pemberi hak sebelumnya terputus sejak hak itu didaftar.

¹⁷ Ibid, hlm. 118-119

Sebagaimana telah disebutkan di atas, sistem positif pendaftaran tanah memberikan jaminan hukum yang sangat besar kepada pihak yang terdaftar. Ini merupakan kelebihan dari sistem positif, namun sistem positif juga terdapat kelemahan, yakni :

1. Peran aktif pejabat-pejabat balik nama memerlukan waktu yang lama;
2. Pemilik yang berhak dapat kehilangan haknya di luar perbuatannya dan di luar kesalahannya (*spoliatie*).
3. Apa yang menjadi wewenang pengadilan diletakkan di bawah kekuasaan administratif, artinya dalam penyelesaian persoalan, segala sesuatu yang seharusnya menjadi wewenang pengadilan menjadi wewenang administrasi.

Sebagaimana kelemahan tersebut terjadi karena sistem positif berlandaskan asas itikad baik, sedangkan tujuan dari asas itikad baik adalah untuk melindungi orang yang dengan itikad baik memperoleh sesuatu hak dari orang yang disangkanya adalah pemegang hak yang sah dari hak itu. Berdasarkan asas ini, orang yang memperoleh sesuatu hak dengan itikad baik tetap menjadi pemegang hak yang sah dari hak itu, meskipun orang yang mengalihkan hak itu ternyata bukan orang yang berhak. Boedi Harsono juga berpendapat dalam system publikasi positif orang yang dengan itikad baik dan dengan pembayaran (*“the purchaser in good faith and for value”*) memperoleh hak dari orang yang namanya terdaftar sebagai pemegang hak dalam register,

memperoleh apa yang disebut suatu indefeasible title (hak yang tidak dapat diganggu gugat) dengan didaftarnya namanya sebagai pemegang hak dalam Register. Juga jika kemudian terbukti bahwa yang terdaftar sebagai pemegang hak tersebut bukan pemegang hak sebenarnya.

1.6.5. Fungsi Sertifikat Hak – Hak Atas Tanah

Produk akhir dari kegiatan pendaftaran tanah berupa sertifikat hak atas tanah, mempunyai banyak fungsi bagi pemiliknya, dan fungsinya itu tidak dapat digantikan dengan benda lain. *Pertama*, sertifikat hak atas tanah berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat. Inilah fungsi yang paling utama sebagaimana disebut dalam Pasal 19 Ayat (2) huruf c UUPA. Seseorang atau badan hukum akan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas suatu bidang tanah. Apabila telah jelas namanya tercantum dalam sertifikat itu. Di pun dapat membuktikan mengenai keadaan – keadaan dari tanahnya itu, misalnya luas, batas – batasnya, bangunan – bangunan yang ada, jenis haknya beserta beban – beban yang ada pada hak atas tanah itu, dan sebagainya. Semua keterangan yang tercantum dalam sertifikat itu mempunyai kekuatan hukum yang harus diterima oleh hakim sebagai keterangan yang benar sepanjang tidak ada bukti lain yang dapat membuktikan sebaliknya. Kalau ternyata apa yang termuat di dalamnya ada kesalahan, maka diadakan perubahan dan pembetulan seperlunya. Dalam hal ini yang berhak mengadakan pembetulan itu

bukan pengadilan melainkan BPN sebagai instansi yang membuatnya. Pihak yang merasa dirugikan karena kesalahan dalam sertifikat itu, mengajukan permohonan untuk perubahan atas sertifikat itu, dengan melampirkan putusan pengadilan yang menyatakan tentang adanya kesalahan. *Kedua*, sertifikat hak atas tanah memberikan kepercayaan bagi pihak bank / kreditur untuk memberikan pinjaman uang kepada pemiliknya.¹⁸

1.7. Macam – Macam Upaya Hukum Dalam Gugatan Perdata

Sebenarnya istilah konvensi, rekonvensi, eksepsi, dan provisi tidak hanya ditemui dalam putusan arbitrase saja, tetapi juga dalam putusan perkara perdata di pengadilan. Arbitrase pada dasarnya merupakan salah satu bentuk penyelesaian sengketa perdata tetapi tidak melalui jalur pengadilan pada umumnya. Hal ini sesuai dengan pengertian arbitrase yang diatur dalam Pasal 1 angka 1 UU No. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa (“UU 30/1999”) sebagai berikut:

“Arbitrase adalah cara penyelesaian suatu sengketa perdata di luar peradilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa.”

Oleh karena itu, istilah konvensi, rekonvensi, eksepsi, dan provisi yang dikenal dalam arbitrase juga sama dengan yang dikenal dalam proses

¹⁸ Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar grafika, cetakan pertama, Jakarta, 2011, hlm. 57-58

penyelesaian perkara perdata di pengadilan. Berikut ini adalah penjelasan dari beberapa upaya hukum pada gugatan perdata :

a. Rekonvensi

Menurut M. Yahya Harahap dalam buku Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan (hal. 468) istilah (gugatan) rekonvensi diatur dalam Pasal 132a HIR yang maknanya rekonvensi adalah gugatan yang diajukan tergugat sebagai gugatan balasan terhadap gugatan yang diajukan penggugat kepadanya. Dalam penjelasan Pasal 132a HIR disebutkan, oleh karena bagi tergugat diberi kesempatan untuk mengajukan gugatan melawan, artinya. untuk menggugat kembali penggugat, maka tergugat itu tidak perlu mengajukan tuntutan baru, akan tetapi cukup dengan memajukan gugatan pembalasan itu bersama-sama dengan jawabannya terhadap gugatan lawannya

b. Konvensi

Istilah konvensi sebenarnya merupakan istilah untuk menyebut gugatan awal atau gugatan asli. Istilah ini memang jarang digunakan dibanding istilah gugatan karena istilah konvensi baru akan dipakai apabila ada rekonvensi (gugatan balik tergugat kepada penggugat). Di dalam penjelasan Yahya Harahap (hal. 470), Anda dapat menemukan bahwa ketika penggugat asal (A) digugat balik oleh tergugat (B) maka gugatan A disebut gugatan konvensi dan gugatan balik B disebut gugatan rekonvensi.

c. Eksepsi

Menurut Yahya Harahap (hal. 418), eksepsi secara umum berarti pengecualian, akan tetapi dalam konteks hukum acara, bermakna tangkisan atau bantahan yang ditujukan kepada hal-hal yang menyangkut syarat-syarat atau formalitas gugatan yang mengakibatkan gugatan tidak dapat diterima. Tujuan pokok pengajuan eksepsi yaitu agar proses pemeriksaan dapat berakhir tanpa lebih lanjut memeriksa pokok perkara. Eksepsi diatur dalam Pasal 136 Reglement Indonesia yang Diperbaharui (“HIR”).

d. Provisi

Saudara tidak menyebutkan lebih lanjut mengenai istilah provisi, apakah gugatan provisi atau putusan provisi. Yahya Harahap (hal. 884) menjelaskan bahwa gugatan provisi merupakan permohonan kepada hakim (dalam hal ini arbiter) agar ada tindakan sementara mengenai hal yang tidak termasuk pokok perkara, misalnya melarang meneruskan pembangunan di atas tanah yang diperkarakan dengan ancaman membayat uang paksa. Apabila dikabulkan, maka disebut putusan provisionil. Putusan provisionil merupakan salah satu jenis putusan sela.

Di dalam penjelasan Pasal 185 HIR disebutkan putusan provisionil yaitu keputusan atas tuntutan supaya di dalam hubungan pokok perkaranya dan menjelang pemeriksaan pokok perkara itu, sementara diadakan tindakan-tindakan pendahuluan untuk kefaedahan salah satu pihak atau ke

dua belah pihak. Keputusan yang demikian itu banyak digunakan di dalam pemeriksaan singkat.

Putusan provisionil dalam aturan arbitrase dapat ditemui dalam Pasal 32 ayat (1) UU 30/1999:

“Atas permohonan salah satu pihak, arbiter atau majelis arbitrase dapat mengambil putusan provisionil atau putusan sela lainnya untuk mengatur ketertiban jalannya pemeriksaan sengketa termasuk penetapan sita jaminan, memerintahkan penitipan barang kepada pihak ketiga, atau menjual barang yang mudah rusak.”

1.8. Jenis Penelitian

Dalam menyusun skripsi ini, penulis akan menggunakan metode pendekatan yuridis empiris, yaitu pendekatan dengan melihat sesuatu kenyataan hukum di dalam masyarakat. Pendekatan sosiologis hukum merupakan pendekatan yang digunakan untuk melihat aspek-aspek hukum dalam interaksi sosial di dalam masyarakat, dan berfungsi sebagai penunjang untuk mengidentifikasi dan mengklarifikasi temuan bahan non hukum bagi keperluan penelitian atau penulisan hukum.¹⁹

Pendekatan yang penulis lakukan ini berdasarkan fakta-fakta, peraturan perundang - undangan, dan teori - teori yang berkaitan dengan Penyelesaian sengketa antara Letter C dengan Sertifikat yang diatur sesuai dengan Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok – Pokok Agraria. Sehingga bisa diperjelas bahwa penelitian ini menggunakan metode

¹⁹ Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Cetakan Keempat , Sinar Grafika, Jakarta, 2013, hlm.105

hukum empiris dengan maksud memperoleh gambaran yang sejelas-jelasnya tentang Penyelesaian perkara antara Letter C dengan Sertifikat di Pengadilan Negeri Ngawi.

1.9. Sumber Data

Di dalam jenis penelitian hukum empiris adalah data yang diperoleh secara langsung dari masyarakat. Biasanya berupa perilaku hukum dari warga masyarakat (empiris) yang harus diteliti secara langsung. Sumber data dalam penelitian ini yaitu menggunakan data primer dan data sekunder.

a) Data Primer

Data yang diperoleh langsung dari sumbernya, baik melalui wawancara, observasi maupun laporan dalam bentuk dokumen tidak resmi yang kemudian diolah oleh peneliti.²⁰

b) Data Sekunder

Data yang diperoleh dari dokumen-dokumen resmi, buku-buku yang berhubungan dengan objek penelitian, hasil penelitian dalam bentuk laporan, skripsi, tesis, dan peraturan perundang-undangan. Data sekunder dapat dibagi menjadi :

1. Bahan Hukum Primer

Bahan - bahan hukum yang mengikat terdiri dari pertaturan perundang –undangan, catatan – catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang – undangan dan putusan hakim.

²⁰ *Ibid*, hlm.106

2. Bahan Hukum Sekunder

Bahan Hukum Sekunder adalah buku teks karena buku teks berisi mengenai prinsip – prinsip dasar ilmu hokum dan pandangan – pandangan klasik para sarjana yang mempunyai berkualifikasi tinggi.²¹

3. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah petunjuk atau penjelesan mengenai bahan hukum primer atau bahan hukum sekunder yang berasal dari kamus, ensiklopedia, majalah, dan sebagainya.

1.10. Metode Pengumpulan Data

Untuk mendapatkan bahan hukum yang diperlukan dalam penulisan skripsi ini diperoleh dengan cara :

1. Studi Pustaka / Dokumen

Studi Dokumen merupakan langkah awal dari setiap penelitian hukum (baik normatif maupun yang sosiologis). Studi Dokumen bagi penelitian hokum meliputi studi bahan – bahan hukum yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.²²

Data kepustakaan yang diperoleh melalui penelitian kepustakaan yang bersumber dari peraturan perundang - undangan, buku - buku, dokumen resmi, publikasi, dan hasil penelitian.²³

²¹ Peter Mahmud Marzuki, Cetakan Keenam, *Penelitian Hukum*, Kharisma Putra Utama, Jakarta, 2010, hlm.182

²² Ammirudin, Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, 2010, h.68

²³ Zainuddin Ali, *Op.Cit*, hlm.107

Studi kepustakaan bagi penelitian hukum empiris, merupakan metode pengumpulan data yang dipergunakan bersama-sama seperti wawancara, pengamatan (observasi) dan kuesioner.

2. Wawancara

Wawancara adalah suatu proses interaksi dan komunikasi yang dilakukan oleh pewawancara dan terwawancara untuk memperoleh informasi yang lengkap. Adapun dalam prakteknya penulis melakukan wawancara langsung kepada Pengacara yang menangani langsung perkara sengketa antara Letter C dengan Sertifikat.

1.11. Metode Analisis Data

Tahap berikutnya setelah pengumpulan data selesai adalah metode analisis data merupakan tahap dalam suatu penelitian. Karena dengan analisis data ini data yang diperoleh akan diolah untuk mendapatkan jawaban dari permasalahan yang ada.

Berdasarkan sifat penelitian ini yang menggunakan metode penelitian bersifat deskriptif analitis, analisis data yang dipergunakan adalah pendekatan kualitatif terhadap data primer dan data sekunder. Deskriptif tersebut, meliputi isi dan struktur hukum positif, yaitu suatu kegiatan yang dilakukan oleh penulis untuk menentukan isi atau makna aturan hukum yang dijadikan rujukan dalam menyelesaikan permasalahan hukum yang menjadi objek kajian.²⁴

²⁴ *Ibid*, hlm.107

1.12. Lokasi Penelitian

Untuk memperoleh data yang diperlukan dan menjawab permasalahan dalam penelitian ini, maka sesuai dengan judul skripsi ini penulis memilih LAPH Kosgoro sebagai lokasi penelitian. Dengan alasan Pengacara di LAPH Kosgoro pernah menangani masalah sengketa antara Letter C dengan sertifikat.

1.13. Sistematika Penulisan

Untuk memudahkan pemahaman skripsi ini, maka kerangka penelitian ini dibagi menjadi beberapa bab yang terdiri dari beberapa sub – sub :

Bab *Pertama* Pendahuluan. Bab ini memberikan gambaran secara umum dan menyeluruh tentang pokok permasalahan yang akan dibahas dalam penulisan skripsi. Bab Pertama terdiri dari beberapa sub bab yaitu latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, kajian pustaka, metode yang digunakan dalam penulisan skripsi ini serta pertanggungjawaban sistematika. Hal tersebut dimaksudkan untuk memberikan pengertian kepada pembaca agar dapat mengetahui secara garis besar pokok permasalahan yang akan dibahas dalam penulisan skripsi ini.

Bab *Kedua* membahas tentang pertimbangan hakim dalam perkara putusan rekovensi. Dalam bab ini dibagi menjadi dua sub bab, sub bab yang pertama tentang pertimbangan hakim dalam perkara putusan rekovensi, dan sub bab kedua mengenai analisa pertimbangan hakim dalam perkara putusan rekovensi.

Bab *ketiga* membahas akibat hukum yang diterima oleh pihak ketiga terhadap putusan hakim yang menolak permohonan.

Bab *Keempat* merupakan bab penutup terdiri atas kesimpulan dan saran atas pokok permasalahan. Pada bab terakhir dari penulisan skripsi ini akan diuraikan mengenai kesimpulan dari bab -bab yang sebelumnya , dan kemudian diberikan saran yang tepat, yang sesuai dengan permasalahan yang ada, yang dapat memberikan manfaat bagi pihak yang bersangkutan.