



**IMPLEMENTASI PUTUSAN HAKIM TERHADAP PEMBATALAN
PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH**

**(Studi Kasus Putusan Nomor 60/Pdt.G/2017/PN Malang di Kantor
Pertanahan
Kota Malang)**

TESIS



Oleh :

**SHIRLY CLAUDIA PERMATA
166010200111057**

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS BRAWIJAYA

MALANG

2018



TESIS

**IMPLEMENTASI PUTUSAN HAKIM TERHADAP PEMBATALAN PERALIHAN
HAK MILIK ATAS TANAH
(STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 60/Pdt.G/2017/PN MALANG DI KANTOR
PERTANAHAN KOTA MALANG)**

Oleh :
SHIRLY CLAUDIA PERMATA
Nim : 166010200111057

telah dipertahankan di depan majelis penguji
pada tanggal 12 Oktober 2018
dan dinyatakan memenuhi syarat

Pembimbing Utama

Pembimbing Kedua

Dr. Rachmad Safa'at, S.H. M.Si.
Ketua

R. Imam Rahmat Sjafi'I, S.H., M.Kn
Anggota

**Fakultas Hukum
Universitas Brawijaya
Dekan,**

Malang,

**Ketua Program
Magister Kenotariatan**

Dr. Rachmad Safa'at, S.H. M.Si.
Nip. 196208051988021001

Dr. Imam Koeswahyono, S.H. M.Hum.
Nip. 195710211986011002



PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS

Saya menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa sepanjang pengetahuan saya, di dalam Naskah TESIS ini tidak terdapat karya ilmiah yang pernah diajukan oleh orang lain untuk memperoleh gelar akademik di suatu Perguruan Tinggi, dan tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis dikutip dalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan dan daftar pustaka.

Apabila ternyata di dalam naskah TESIS ini dapat dibuktikan terdapat unsur-unsur PLAGIASI, saya bersedia TESIS ini digugurkan dan gelar akademik yang telah saya peroleh (MAGISTER) dibatalkan, serta diproses sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. (UU NO: 20 Tahun 2003, Pasal 25 ayat 2 dan pasal 70)

Malang, 12 Oktober 2018

Mahasiswa



Nama : SHIRLY CLAUDIA PERMATA
Nim : 166010200111057
PS : Magister Kenotariatan
PSIH UB

RINGKASAN

Tesis ini membahas mengenai masalah pelaksanaan putusan hakim terhadap pembatalan sertifikat hak atas tanah. Tujuan dari penulisan jurnal ini adalah mengidentifikasi dan menganalisis dasar pertimbangan Kantor Pertanahan Kota Malang yang melaksanakan pembatalan peralihan hak yang berdasar pada putusan pengadilan Negeri yang telah berkekuatan hukum tetap, menurut Pasal 58 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 tahun 2016 tentang Penyelesaian Penyelesaian Kasus Pertanahan mengatur bahwa pelaksanaan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum wajib dilaksanakan kecuali ada alasan yang sah untuk tidak melaksanakan. Pada putusan pengadilan Nomor 60/Pdt.G/2017/PN Malang dibuktikan bahwa Tergugat I dan II menguasai sertifikat secara melawan hukum. Tulisan ini merupakan tulisan hukum empiris dengan menggunakan pendekatan antropologi hukum yaitu studi kasus. Jenis data terdiri dari data primer yaitu fakta-fakta lapangan melalui wawancara pihak-pihak terkait dan data sekunder yang diperoleh dari studi kepustakaan. Teknik analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah teknik analisis deskriptif kualitatif. Hasil tulisan adalah Putusan Nomor 60/Pdt.G/2017/PN Malang menurut pejabat Kantor Pertanahan Kota Malang, Akta Jual Beli yang dinyatakan tidak berkekuatan hukum berarti secara hukum juga menyebabkan sertifikat hak milik atas tanah atas nama Tergugat II menjadi tidak berkekuatan hukum. Implikasi hukum yang ditimbulkan dengan dilaksanakan pembatalan peralihan hak yaitu timbulnya kerugian dari segi ekonomi khususnya bagi pihak Tergugat II, sedangkan implikasi hukum sebelum dilakukan pembatalan peralihan hak terhadap para Tergugat yaitu adanya peluang untuk menyalahgunakan sertifikat tersebut dengan tujuan menguntungkan diri sendiri, terhadap penggugat maka mengalami kerugian materil dan imateril. Upaya hukum yang dapat dilakukan pihak penggugat adalah meminta eksekusi paksa dari Pengadilan atau melaporkan ke polisi Tergugat I dan II dengan dasar tuntutan melakukan tindak pidana penggelapan dan juga pemalsuan.

SUMMARY

This thesis is focused on the issue over the execution of Judge's decision on the annulment of land right transfer by Land Office of Malang and is aimed to identify and analyse the main reason behind the annulment of land right transfer by Land Office of Malang that executes the annulment based on the decision made by the District Court that holds the permanent legal force, according to Article 58 Paragraph (1) of the Regulation of Head of National Land Agency Number 11 of 2016 on Land-related Dispute Resolution that suggests that the decision must be executed unless there is another factor that impedes execution. The Court Decision Number 60/Pdt.G/2017/PN Malang is proven by defendant I and II taking control of the certificate, which is against the law. This is an empirical legal research with anthropological legal approach in the form of a case study. The data involved both primary and secondary materials where the former took facts obtained from the field through interviews with related subjects while the latter involved literature reviews. The data obtained was further analysed with descriptive and qualitative techniques. According to the Decision Number 60/Pdt.G/2017/PN Malang, the sale deed no holding any legal force leads to the absence of legal force for the freehold title of the defendant II. This leads further to the economic loss affecting the defendant II. The legal implication is that there is always an opportunity to misuse the certificate for the sake of individual interests, while the plaintiff still faces material and non-material losses. The legal effort is that execution can be forcefully proposed to the court or a report can be made in the police department regarding the embezzlement and forgery committed by defendant I and II.



KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa yang telah memberikan rahmat dan karunia tanpa batas sehingga penulis dapat menyelesaikan penelitian serta penulisan tesis ini.

Terima kasih Penulis sampaikan kepada;

1. Bapak Dr. Rachmad Safa'at, S.H., M.Si., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya sekaligus sebagai Dosen Pembimbing Utama/Pembimbing I yang telah memberikan arahan serta bimbingan kepada penulis dalam menyusun tesis ini;
2. Bapak R. Imam Rahmat Safi'i, S.H., M.Kn., selaku Dosen Pembimbing Pendamping/Pembimbing II yang telah memotivasi serta membimbing penulis dalam penyusunan tesis ini;
3. Ibu Prof. Dr. Suhariningsih, S.H., M.S., selaku Dosen Penguji, atas arahan, saran serta masukan untuk penulis;
4. Ibu Dr. Diah Aju Wisnuwardhani, S.H., M.Hum., selaku Dosen Penguji, atas bimbingan, saran serta masukan untuk penulis;
5. Bapak Dr. Imam Koeswahyono, S.H., M.Hum, selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Brawijaya Malang, atas bimbingan dan bantuannya;
6. Segenap Dosen dan staff pengajar di Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang, yang telah memberikan pembelajaran dan pendidikan keilmuan kepada penulis;
7. Bapak Ibnu Bachtiar S.H., selaku Kepala Sesi Sengketa Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Malang serta Bapak Djuanto, S.H., dan Bapak Mochammad Fatkur, S.H., M.H., selaku Hakim Pengadilan Negeri Malang, atas segala bantuan dan arahnya;
8. Orangtua penulis, Bapak Bambang Trispiyandono dan Ibu Dewi Setiawati khususnya, yang telah memberi dukungan baik moral maupun materil, atas segala doa, motivasi dan nasihat kepada penulis dalam menyelesaikan tesis ini.
9. Kedua kakak penulis, Friska Cherry Jelita dan Tommy Chandra Kurniawan, atas doa dan motivasi kepada penulis.



10. Sahabat-sahabat penulis Nadya Frieskythasari, Ka Fitri Khairunnisa, Mba Juli Erlina, Yovina Marselia, Mba Nova Winantika, Dea Annisa, Putri Dwikasih, Novilia Imelda, dan seluruh teman-teman kelas B Magister Kenotariatan Universitas Brawijaya Angkatan 2016, atas bantuan, motivasi dan perhatian hingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini.
11. Semua pihak yang telah banyak membantu yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu.

Penulis menyadari tesis ini masih sangat jauh dari kata sempurna, sehingga masukan dan kritik akan selalu penulis harapkan untuk memperbaiki tesis ini.

Akhir kata penulis mohon maaf yang sebesar-besarnya jika dalam proses pembuatan tesis ini penulis melakukan kesalahan baik yang disengaja maupun tidak sengaja

Malang, November 2018

Penulis



DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
LEMBAR PERNYATAAN ORISINALITAS	iii
RINGKASAN	iv
SUMMARY	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	viii
BAB I PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang Masalah.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	13
1.3 Tujuan Penelitian.....	14
1.4 Manfaat Penelitian.....	14
1.5 Orisinalitas Penelitian.....	15
1.6 Kerangka Teori.....	17
1.7 Metode Penelitian.....	26
1. Jenis Penelitian.....	26
2. Pendekatan Penelitian.....	26
3. Jenis Data.....	27
4. Lokasi Penelitian.....	28
5. Teknik Pengumpulan Data.....	28
6. Populasi dan Sampel.....	29
7. Analisa Data.....	30
1.8 Sistematika Penulisan.....	30
1.9 Desain Penelitian.....	35
BAB II KAJIAN PUSTAKA	
2.1 Pengaturan dan Pengertian Sertifikat Hak Atas Tanah.....	36
a. Pengertian Sertifikat.....	36
b. Penerbitan Sertifikat.....	38
c. Sertifikat sebagai alat bukti.....	40



2.2 Pengertian dan Asas-asas Hak Atas Tanah.....	42
a. Macam-macam Hak Atas Tanah.....	42
b. Asas-asas Pendaftaran Tanah	44
c. Tujuan Pendaftaran Tanah	45
d. Pemberian Hak Atas Tanah.....	46
e. Pembatalan Hak Atas Tanah.....	48
2.3 Pengertian dan Sistematika Tentang Putusan Pengadilan.....	57
a. Pengertian Putusan Pengadilan	57
b. Sistematika Putusan Pengadilan.....	59

**BAB III DASAR PERTIMBANGAN KANTOR PERTANAHAN KOTA
MALANG DALAM MELAKSANAKAN PEMBATALAN PERALIHAN
HAK MILIK BERDASARKAN PUTUSAN NOMOR 60/PDT.G/2017/PN
MALANG**

3.1 Gambaran Umum Pengadilan Negeri Malang	63
3.2 Gambaran Umum Kantor Pertanahan Kota Malang.....	68
3.3 Kasus Posisi Putusan Nomor 60/Pdt.G/2017/PN Malang.....	74
3.4 Dasar pertimbangan Kantor Pertanahan Kota Malang dalam melaksanakan pembatalan peralihan hak milik atas nama Praditio Hutomo berdasarkan Putusan Nomor 60/Pdt.G/2017/PN Malang.....	79

**BAB IV IMPLIKASI HUKUM TERHADAP PARA PIHAK ATAS
PELAKSANAAN PEMBATALAN PERALIHAN HAK MILIK ATAS
DASAR PUTUSAN NOMOR 60/PDT.G/2017/PN MALANG OLEH
KANTOR PERTANAHAN KOTA MALANG**

4.1 Fakta empiris tentang Pembatalan Peralihan Hak Milik Atas Dasar Putusan Nomor 60/Pdt.G/2017/PN Malang Oleh Kantor Pertanahan Kota Malang	100
4.2 Analisa Implikasi Hukum Terhadap Para Pihak Atas Pelaksanaan Pembatalan Peralihan Hak Milik Atas Dasar Putusan Nomor 60/Pdt.G/2017/PN Malang Oleh Kantor Pertanahan Kota	



BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Pasal 1 ayat (3) menyatakan bahwa Indonesia merupakan Negara Hukum. Negara hukum Indonesia bukanlah konsep negara hukum dalam pengertian formal, melainkan negara hukum dalam arti materil, yang di dalamnya tercakup pengertian bahwa negara tidak hanya melindungi segenap bangsa Indonesia, tetapi juga memiliki kewajiban memajukan kesejahteraan umum dan mencerdaskan kehidupan bangsa.¹ Oleh karena itu, perlu adanya penegakkan hukum sebab hukum berfungsi untuk melindungi kepentingan rakyat Indonesia.

Menurut Soedikno Mertokusumo, hukum berfungsi sebagai perlindungan kepentingan manusia. Supaya kepentingan manusia terlindungi, hukum harus dilaksanakan. Perlindungan hukum merupakan konsep universal dalam arti dianut dan diterapkan oleh setiap Negara yang mengedepankan diri sebagai Negara hukum. Disebutkan Paulus E. Lotulung, masing-masing Negara mempunyai cara dan mekanismenya sendiri tentang bagaimana mewujudkan perlindungan hukum itu diberikan.²

Salah satu kepentingan Warga Negara yang harus dilindungi adalah

¹ Damar Fiscusia Kurniaji, *Pendaftaran Hak Atas Tanah Berdasarkan Putusan Pengadilan*, Fiat Justisia Journal of Law, Universitas Lampung, Volume 10 Issue 3, 2016.

² Ridwan, *Hukum Administrasi Negara*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008), hlm. 280.



hak atas tanah. Tanah adalah sumber daya alam yang dibutuhkan manusia, seiring bertambahnya populasi manusia, bertambah pula kebutuhan manusia akan tanah meskipun ketersediaan akan tanah terbatas. *Land has a strategic position in rural areas because of its multidimensional roles: key factor in production, collateral in credit markets, security against natural disasters or shocks, and symbol of social, economic and political prestige.*³ *This clause gives government the responsibility to take reasonable measures to ensure that the environment is protected for the benefit of present and future generation.*⁴

Falsafah Indonesia dalam konsep hubungan antara manusia dengan tanah menempatkan individu dan masyarakat sebagai kesatuan yang tidak terpisahkan (kedwitunggalan), bahwa pemenuhan kebutuhan seseorang terhadap tanah diletakkan kerangka kebutuhan seluruh masyarakat sehingga hubungannya tidak bersifat individualistis semata, tetapi lebih bersifat kolektif dengan tetap memberikan tempat dan penghormatan terhadap hak perseorangan.⁵

Sebagai pelaksanaan perlindungan hukum pada bidang pertanian kemudian dikeluarkan Peraturan Dasar Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA). Dalam rangka menjamin kepastian hak serta kepastian

³ Rakhshanda Kousar, *Secured Land Rights, Household Welfare And Agricultural Productivity: Evidence From Rural Pakistan*, Pakistan Journal of Agricultural Sciences, University of Agriculture.

⁴ R. P. Wynberg & M. Sowman, *Environmental Sustainability and Land Reform in South Africa*, A Neglected Dimension Journal of Environmental Planning and Management, University of Cape Town, Vol. 50, No. 6, 2007.

⁵ Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanian Antara Regulasi dan Implementasi*, (Jakarta: Kompas, 2001), hlm. 158.



hukum atas Tanah, UUPA mengharuskan dilaksanakannya pendaftaran tanah di seluruh Indonesia. Hal ini sebagaimana telah diatur pada Pasal 19 UUPA. Ketentuan Pasal 19 ayat (1) UUPA ditujukan kepada pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran diseluruh Indonesia dan juga menjadi dasar hukum bagi pelaksana pendaftaran tanah dalam rangka memperoleh surat tanda bukti hak atas tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, untuk itu maka tiap-tiap hak atas tanah yang tercantum dalam UUPA harus didaftarkan sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Pasal 19 UUPA serta peraturan pemerintah Nomor 10 tahun 1961 (PP No. 10/1961) tentang Pendaftaran Tanah, sebagaimana telah diubah dengan "Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah", mengartikan Pendaftaran Tanah yaitu serangkaian kegiatan yang dilakukan pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur yang 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 dalam hal pemberian surat tanda bukti haknya, bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun dan juga hak-hak tertentu yang membebaninya, (Pasal 1 angka (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997).⁶ Sistem publikasi pendaftaran tanah di Indonesia menganut sistem negatif bertendensi positif yaitu Negara menjamin kebenaran data yang disajikan

⁶ Florianus SP Sangun, *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*, (Jakarta: visi Media, 2007), him. 14.



dalam bukti hak yang kuat selama tidak ada putusan hakim yang menyatakan sebaliknya. Data yang disajikan merupakan data yang benar, sah dan diakui serta dijamin menurut hukum.

Undang-Undang Pokok Agraria tidak menyebutkan Sertifikat tanah, namun dalam pasal 19 ayat (2) huruf c menggunakan istilah “surat tanda bukti hak”. Surat tanda bukti hak ini dalam kehidupan sehari-hari sering ditafsirkan sebagai sertifikat tanah. Secara etimologi, sertifikat berasal dari Bahasa Inggris “*Certificate*” yaitu surat bukti atau surat keterangan yang membuktikan mengenai suatu hal. Sertifikat tanah dengan demikian adalah surat yang dibuat oleh instansi berwenang untuk membuktikan hak seseorang atas sebidang tanah⁷. Bila terjadi sengketa terhadap sebidang tanah tersebut maka oleh yang memiliki tanah, sertifikat yang ada padanya digunakan untuk membuktikan bahwa tanah tersebut miliknya. Surat tanda bukti hak atau Sertifikat tanah, dapat berfungsi menciptakan tertib hukum pertanahan serta berperan dalam kegiatan perekonomian rakyat (misalnya apabila Sertifikat tersebut digunakan sebagai jaminan).⁸

Dengan diterbitkannya sertifikat, berarti telah dilakukannya pendaftaran tanah, tetapi dalam praktek, penerbitan sertifikat tanah masih menimbulkan tanda tanya terkait keefektifannya dalam memberikan perlindungan hukum dan kepastian yaitu apakah sertifikat benar-benar melindungi hak (subjek) atau tanahnya (objek) atau hanya bukti fisik

⁷ Muhammad Yamin Lubis dan Abdurahman Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, (Jakarta, Mandar Maju, 2008), hlm. 204.

⁸ *Ibid.*, hlm. 205.



sertifikatnya saja, karena tak jarang pula ketika dibawa ke Pengadilan dapat saja diakui secara formal sertifikatnya, tetapi tidak melindungi subjek dan obyeknya. Sebagai contoh pada kasus sertifikat ganda yang diajukan di dua (2) lingkungan Peradilan, yaitu Peradilan Tata Usaha Negara dan Peradilan Umum. Pengadilan Tata Usaha Negara dapat saja menolak untuk menyatakan pembatalan sertifikat tanah, tetapi peradilan umum menyatakan orang yang terdaftar namanya dalam sertifikat tidak berhak atas tanahnya yang disengketakan.⁹

Berkaitan dengan pendaftaran tanah hingga penerbitan sertifikat, maka diperlukan adanya suatu badan atau lembaga dalam bidang pertanahan, agar tidak terjadi penyimpangan dan penyalahgunaan hak-hak berkaitan dengan pertanahan. Lembaga tersebut adalah Badan Pertanahan Nasional.

Prosedur pengurusan dan penerbitan sertifikat dilaksanakan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) berdasar pada “Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah” sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang mana dalam mengurus sertifikat harus melewati 3 (tiga) tahap: 1) Permohonan Hak, 2) Pengukuran dan Pendaftaran Hak, dan 3) Penerbitan Sertifikat.

Terkait keabsahan sertifikat hak milik atas tanah, menurut UUPA Pasal 19 ayat (2) huruf c secara eksplisit, menyatakan bahwa “sertifikat adalah surat tanda bukti hak atas tanah yang berlaku sebagai alat

⁹ *Ibid.*, hlm 207.



pembuktian yang kuat. Sertifikat sebagai surat bukti tanda hak diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan, sesuai dengan data fisik yang ada dalam surat ukur dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah". Sedangkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Sertifikat merupakan "satu lembar dokumen sebagai surat tanda bukti hak yang memuat data fisik dan data yuridis obyek yang didaftar untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing dibukukan dalam buku tanah".

Penerbitan sertifikat hak atas tanah bagi pemilik tanah mempunyai tujuan. Tujuan yang ingin dicapai adalah demi diperolehnya jaminan kepastian hukum serta kepastian hak atas tanah (Recht Kadaster), sebagaimana halnya tujuan pendaftaran tanah menurut UUPA yang dituangkan Pasal 19 ayat (1) yaitu, "Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan pemerintah". Kepastian hukum meliputi:

1. Kepastian subyek (Pemegang haknya)
2. Kepastian obyek (letak, luas dan batas-batasnya)
3. Kepastian hak (jenis hak atas tanahnya).

Tujuan dibentuknya Badan Pertanahan Nasional (BPN), yaitu untuk menyusun sistem pengelolaan terkait masalah pertanahan di Indonesia. Dasar hukum pembentukan BPN yaitu keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988. Tugas dari BPN diatur dalam Peraturan Presiden



Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional. Penyelenggaraan tugas dan fungsi BPN di daerah, maka dibentuk Kantor Wilayah BPN di provinsi dan Kantor Pertanahan di Kabupaten atau Kota.

Badan Pertanahan Nasional bertugas mengelola serta mengembangkan administrasi pertanahan, baik berdasarkan UUPA maupun peraturan perundang-undangan lain, meliputi pengaturan penguasaan, penggunaan, pemeliharaan tanah, dan juga pengurusan hak-hak atas tanah. Pengurusan dan pendaftaran tanah serta hal-hal lain yang berkaitan dengan masalah pertanahan berdasarkan kebijakan yang ditetapkan oleh Presiden. Sedangkan fungsi Badan Pertanahan Nasional yaitu menyusun kebijakan, perencanaan penguasaan serta pengurusan tanah; merumuskan kebijakan serta perencanaan pengaturan pemilikan tanah berprinsip fungsi sosial; melaksanakan pengukuran, pemetaan serta pendaftaran tanah; melaksanakan pengurusan terkait hak-hak atas tanah; melaksanakan penelitian dan pengembangan pada bidang pertanahan, serta pendidikan dan pelatihan terhadap pegawai, dan hal-hal lain yang ditetapkan oleh Presiden.

Terkait terjadinya sengketa pertanahan, Badan Pertanahan Nasional berupaya menemukan solusi penyelesaian sengketa pertanahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dengan tetap memperhatikan rasa keadilan dan menghormati hak dan kewajiban para pihak. Sengketa pertanahan sesungguhnya terjadi cenderung akibat ketidakadilan, kekosongan hukum ataupun produk hukum yang tidak



memadai akibat tarik-menarik berbagai kepentingan.¹⁰ Sehubungan dengan hal tersebut, BPN sebagai pelayanan masyarakat berperan, antara lain:¹¹

1. Menelaah dan mengolah data, untuk menyelesaikan perkara yang berkaitan dengan bidang pertanahan.
2. Menampung gugatan-gugatan, menyiapkan bahan memori jawaban, menyiapkan memori banding, memori atau kontra memori kasasi, memori atau kontra memori peninjauan kasasi atas perkara yang diajukan melalui peradilan terhadap perorangan dan badan hukum yang merugikan Negara.
3. Mengumpulkan data permasalahan serta sengketa pertanahan.
4. Menelaah serta menyiapkan konsep keputusan mengenai keputusan penyelesaian sengketa atas tanah.
5. Menelaah serta menyiapkan konsep keputusan pembatalan hak atas tanah yang cacat administrasi dan/atau atas dasar kekuatan putusan.

Penyelesaian sengketa dapat diselesaikan dengan mekanisme *litigasi*, *non litigasi* maupun *advokasi*. Mekanisme *litigasi* dapat dipilih dalam hal terkait konflik atau sengketa kepastian hukum dan hak dimana para pihaknya tidak lagi memiliki itikad baik untuk berdamai, selain itu upaya ini juga digunakan untuk kasus-kasus pelanggaran hukum. Keputusan yang dihasilkan sifatnya memaksa. Mekanisme *non litigasi* dipilih apabila adanya kepentingan para pihak yang harus dilindungi

¹⁰ Bernhard Limbong, *Hukum Agraria Nasional*, (Jakarta: Margaretha Pustaka, 2012), hlm. 337.

¹¹ Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak atas Tanah di Indonesia*, (Surabaya: Penerbit Arkola, 2002), hlm 211.



dihadapan publik yang sifatnya perdata dan didasari keinginan kuat para pihak untuk berdamai, keputusan sifatnya sukarela. Yang terakhir, mekanisme *advokasi* dapat digunakan untuk sengketa yang berkaitan dengan masalah perebutan hak dan kepastian hak semata, tetapi lebih dari itu memiliki implikasi dan dimensi yang luas dan mendalam bagi keberlanjutan ekonomi, sosial, budaya, politik dan keamanan masyarakat.¹²

Ber macam-macam permasalahan terkait dengan pertanahan juga terjadi di Kantor Pertanahan Kota Malang. Salah satunya berkaitan dengan sengketa kepemilikan sertifikat hak atas tanah. Kasus ini diperoleh dari Hasil Wawancara dengan Kepala Sub Seksi Sengketa Konflik dan Perkara Tanah Kantor Pertanahan Kota Malang, Bapak Ibnu Bachtiar dengan putusan Nomor 60/Pdt.G/2017/PN Malang. Duduk perkaranya sebagai berikut:

1. H. Achmad Rifa'i memiliki seorang anak dari perkawinan keduanya bernama Choirul Anam. H. Achmad Rifa'i memiliki 3 (tiga) bidang tanah atas namanya.
2. tahun 2001-2002 ketiga bidang tanah tersebut oleh H. ACHMAD RIFA'I dihibahkan kepada CHOIRUL ANAM sehingga berdasarkan akta hibah ketiga SHM tersebut beralih nama menjadi atas nama CHOIRUL ANAM.
3. Sekitar Tahun 2006 CHOIRUL ANAM mengalami gangguan jiwa, Tahun 2009 karena usaha H. ACHMAD RIFA'I bermaksud menjual

¹² Rachmad Syafa'at, *Advokasi dan Pilihan Penyelesaian Sengketa*, (Malang: Agritek Yayasan Pembangunan Nasional, 2006), hlm. 33-34.



ketiga bidang tanah yang telah dihibahkan kepada CHOIRUL ANAM, atas saran TERGUGAT I (LUTFI HAMDANI) yang waktu itu

bekerja padanya, untuk membatalkan hibah dan membalik nama ketiga Sertifikat Hak Milik (SHM) tersebut kembali menjadi atas nama H. ACHMAD RIFAI, untuk itu ketiga SHM tersebut diserahkan kepada LUTFI H untuk mengurus pembatalan hibah dan baliknamanya.

4. Bahwa sejak menyerahkan ketiga SHM tersebut kepada TERGUGAT I tidak segera mengurus proses pembatalan hibah dan baliknama, bahkan sampai TERGUGAT I tidak bekerja lagi kepada H.ACHMAD RIFAI sekitar tahun 2014 tidak ada kejelasan mengenai ketiga SHM tersebut.

5. Bahwa sekitar awal tahun 2016 karena LUTFI H sulit dihubungi dan tidak diketahui keberadaannya oleh H.ACHMAD RIFAI, maka bersama dengan kenalannya yaitu UMAR AZIZ melacak keberadaan ketiga SHM tersebut dengan meminta Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) kepada Turut Tergugat (Kantor Pertanahan Kota Malang) yang kemudian diketahui bahwa:

-Sesuai dengan SKPT Nomor : 155/Ket-12.06/VII/2016.

Tanggal 28-7-2016 Bahwa SHM Nomor : 234/Merjosari, luas 497 M², tanggal 26-6-1993 beralih nama menjadi atas nama TERGUGAT II (Praditio H).

-Sesuai SKPT Nomor : 154/Ket-12.06/VII/2016 Tanggal 28-7-2016 Bahwa SHM Nomor : 1540/ Merjosari, luas 2.563 M²,



tanggal 2–11-2001 beralih nama menjadi atas nama Praditio H.

7. Bahwa oleh karena CHOIRUL ANAM tidak cakap secara hukum,

sehingga H. ACHMAD RIFAI dengan diantar sdr. UMAR AZIZ

melakukan klarifikasi ke Kantor Pertanahan Kota Malang, dari

identitas penjual di Kantor Pertanahan Kota Malang diketahuilah

nama dan identitas dalam Kartu Tanda Penduduk yang digunakan

untuk transaksi jual beli adalah CHOIRUL ANAM akan tetapi foto

yang tertera adalah foto TERGUGAT I dengan menggunakan Akta

jual beli Nomor 93 / 2009, tanggal 21 April 2009 serta Akta Jual Beli

Nomor 122/2009, tanggal 27 Mei 2009 yang dibuat dihadapan;

SYAFRIL HIDAYAT, SH., Notaris dan PPAT Kota Malang, untuk

itu Penggugat membuat laporan kepada Kepolisian Resort Kota

Malang sebagaimana Surat bukti Tanda Laporan Nomor:

STBL/LP/614/IV/2016/JATIM/RES.MLG.KOTA, tanggal 27 April

2016.

8. NY. ARLISAH (selaku wali pengampuh Choirul Anam berdasarkan

penetapan pengadilan tahun 2006) dan Sdr. UMAR AZIZ juga

melakukan klarifikasi kepada Notaris yang membuat akta jual beli

tersebut yaitu SYAFRIL HIDAYAT, SH., Notaris dan PPAT Kota

Malang yang menyatakan bahwa tidak pernah ada yang menghadap

kepada Notaris SYAFRIL HIDAYAT, SH., atas nama CHOIRUL

ANAM selaku Penjual dan PRADITIO HUTOMO (TERGUGAT II)

selaku Pembeli untuk membuat akta jual-beli, oleh karena itu Notaris

SYAFRIL HIDAYAT, SH., membuat surat yang ditujukan Kepada



Kepala Kantor Pertanahan Kota Malang sebagaimana surat Nomor 50/V/NOT/2016 tanggal 2 Mei 2016 Perihal : Penjelasan tentang Akta

PPAT, yang isinya menyatakan tidak pernah membuat akta-akta jual beli dengan pihak-pihak tersebut dan berdasarkan buku repertorium PPAT bahwa pada nomor akta tersebut AJB atas nama pihak lain.

9. Bahwa untuk SHM Nomor 1289 / Merjosari, luas 1000 M2/tanggal 13-6-2000 yang masih atas nama CHOIRUL ANAM sejak dibawa oleh TERGUGAT I hingga saat ini tidak diketahui keberadaannya.

Isi amar putusan hakim Pengadilan Negeri Malang Nomor 60/Pdt.G/2017/PN Malang yaitu mengadili, mengabulkan gugatan untuk sebagian, menyatakan penguasaan sertifikat Hak Milik oleh Tergugat I adalah tidak sah dan melawan hukum, menyatakan akta jual beli Nomor 122/2009 dan Nomor 93/2009 tidak berkekuatan hukum; menyatakan tidak sah balik nama sertifikat hak milik atas nama Choirul Anam menjadi atas nama Tergugat II (Praditio Hutomo), menyatakan sertifikat hak milik atas nama Tergugat II tidak mempunyai kekuatan hukum, menghukum Tergugat II untuk menyerahkan sertifikat Hak Milik serta menghukum turut Tergugat untuk tunduk pada putusan ini.

Posisi kasus tersebut berkaitan pula dengan masalah hibah tanah.

Pasal 1666 Kitab Undang-undang Hukum Perdata mengartikan hibah yaitu suatu persetujuan dimana seorang penghibah menyerahkan suatu barang secara cuma-cuma, tanpa dapat menariknya kembali, demi kepentingan seseorang yang menerima penyerahan barang itu. Setiap pemberian hibah tanah dan bangunan harus dilakukan dengan akta



Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana diatur dalam Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 tahun 1997. Hibah tidak dapat dicabut dan dibatalkan sebagaimana telah diatur dalam Pasal 1688 KUHPerdata, kecuali dalam hal-hal berikut: 1) jika syarat-syarat penghibahan tidak dipenuhi oleh penerima hibah; 2) jika orang yang diberi hibah bersalah dengan melakukan atau ikut melakukan suatu usaha pembunuhan atau kejahatan lain atas diri penghibah; dan 3) jika penghibah jatuh miskin sedang yang diberi hibah menolak untuk memberi nafkah kepadanya.

Pada Putusan Nomor 60/Pdt.G/2017/PN Malang dari 3 (tiga) sertifikat yang disengketakan terdapat 2 (dua) sertifikat sedang dalam proses pembatalan peralihannya sehingga berdampak pada batalnya sertifikat hak milik atas nama Praditio Hutomo. Menurut Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan Pasal 58 ayat (1) mengatur bahwa pelaksanaan putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum wajib dilaksanakan kecuali ada alasan yang sah untuk tidak melaksanakan. Pembatalan peralihan hak milik oleh Kantor Pertanahan Kota Malang dilaksanakan atas dasar Putusan Pengadilan Negeri, sengketa sertifikat hak milik atas tanah dapat diajukan ke Pengadilan Negeri dengan kedudukan sertifikat sebagai bukti kepemilikan hak. Dari uraian diatas maka perlu dilakukan kajian terkait masalah

**IMPLEMENTASI PUTUSAN HAKIM TERHADAP
PEMBATALAN PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH (Studi
Kasus Putusan Nomor 60/Pdt.G/2017/PN Malang di Kantor**



Pertanahan Kota Malang)”

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian dalam latar belakang, maka yang menjadi pokok permasalahan dalam penulisan Tesis ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana dasar pertimbangan Kantor Pertanahan Kota Malang dalam melaksanakan pembatalan peralihan hak milik atas nama Praditio Hutomo berdasarkan Putusan Nomor 60/Pdt.G/2017/PN Malang?

2. Bagaimana implikasi hukum terhadap para pihak atas pelaksanaan pembatalan peralihan hak milik atas dasar putusan Nomor 60/Pdt.G/2017/PN Malang oleh Kantor Pertanahan Kota Malang?

3. Bagaimana upaya hukum pihak penggugat terhadap tidak dilaksanakannya pembatalan Sertifikat Hak Milik Nomor 1289/Merjosari atas nama Choirul Anam oleh Kantor Pertanahan Kota Malang?

1.3 Tujuan Penelitian

1. Untuk menganalisis dan menemukan kejelasan yang menjadi dasar pertimbangan Kantor Pertanahan Kota Malang terhadap Putusan Nomor 60/Pdt.G/2017/PN Malang dalam melaksanakan pembatalan peralihan hak milik.

2. Untuk menganalisis dan menemukan implikasi hukum terhadap para pihak terkait pelaksanaan pembatalan peralihan hak milik atas dasar



putusan Nomor 60/Pdt.G/2017/PN Malang oleh Kantor Pertanahan Kota Malang

3. Untuk menemukan upaya hukum yang dapat dilakukan pihak penggugat terhadap tidak dilaksanakannya pembatalan Sertifikat Hak Milik Nomor 1289/Merjosari atas nama Choirul Anam oleh Kantor Pertanahan Kota Malang.

1.4 Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan hasilnya dapat memberikan manfaat teoritis dan praktis, yaitu:

1. Manfaat teoritis; penulis berharap hasil penelitian ini mampu memberikan sumbangan bagi perkembangan Hukum Agraria khususnya mengenai kedudukan pemegang hak atas tanah dan kekuatan pembuktian sertifikat dalam Hukum Tanah Nasional serta terkait BPN sebagai lembaga penyelenggara pendaftaran tanah;
2. Manfaat Praktis:
 - a. bagi hakim agar dapat menambah referensi kompleksitas perkara gugatan yang berkaitan dengan bidang pertanahan;
 - b. bagi Kantor Pertanahan agar lebih cermat dan teliti dalam penerbitan sertifikat hak atas tanah serta dapat mengambil sikap terkait Putusan Pengadilan;
 - c. bagi pemilik sertifikat agar bertindak lebih hati-hati khususnya dalam mengurus hal-hal terkait penerbitan sertifikat hak milik atas tanah.

1.5 Orisinalitas Penelitian

Berdasarkan penelitian tesis yang telah dilakukan terdahulu, penulis dapat melakukan suatu perbandingan perbedaan permasalahan serta dapat memberikan kontribusi baru atas hasil penelitian yang terdahulu.

Beberapa penelitian tesis terdahulu yang dijadikan perbandingan oleh penulis, antara lain:

Nama, Judul Tesis, Lembaga, Kota, Tahun	Persamaan	Perbedaan	Kebaruan	Kontribusi
1. Dasra Asmarta, “Tanggung Jawab Kepala Kantor Pertanahan Dan Tata Ruang Kabupaten Kampar Terhadap Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Tentang Sertifikat Ganda Bagi Pemegang Hak Atas Tanah.” Universitas Andalas, Kota Padang, 2016.	Meneliti peran BPN terkait pelaksanaan putusan Pengadilan	Penelitian di Kota Malang mengenai kewenangan BPN	implikasi batalnya peralihan hak milik yang berdampak pada kebatalan sertifikat hak milik	bentuk upaya hukum yang dilakukan pihak yang dirugikan atas sengketa hak sertifikat milik
2. I Wayan Adi Sumiarta, “Wewenang Badan Pertanahan Nasional Dalam Penertiban Dan Pendayagunaan Tanah Terlantar”, Universitas Udayana, Kota Denpasar, 2015.	mengenai kewenangan BPN terkait tanah terlantar	Penelitian di Kota Malang mengenai tanggung jawab BPN	Implikasi hukum para pihak terkait pembatalan peralihan hak milik serta tanggung jawab BPN	mengetahui bentuk tanggung jawab BPN terkait penerbitan sertifikat bermasalah
3. Sri Wijayanti, “Kepastian Hukum	kepastian hukum para	Penelitian di Kota	Amar putusan yang	mengetahui bentuk

Sertifikat Hak Atas Tanah Sebagai Bukti Hak Kepemilikan Tanah”, Universitas Diponegoro, Kota Semarang, 2010.	pihak sebagai pemegang tanda bukti kepemilikan hak atas tanah	Malang	membatalkan akta jual beli yang juga membatalkan sertifikat hak atas tanahnya	tanggungjawab BPN atas terbitnya sertifikat yang mengandung perbuatan melawan hukum
--	---	--------	---	---

Sumber: diolah dari data sekunder, 2018

1.6 Kerangka Teori

1. Teori Putusan Hakim

Sistem Peradilan mengenal 2 (dua) prinsip pokok yaitu *the principle of judicial impartiality* dan *the principle of judicial independence*, keduanya diakui di semua negara yang disebut hukum modern. Prinsip kekuasaan kehakiman yang merdeka, harus diwujudkan dalam sikap independensi hakim dalam memeriksa dan memutus perkara yang dihadapinya. Pada prinsipnya hakim dalam memutus perkara dipengaruhi oleh dua aliran, yaitu:

1. Aliran konservatif yaitu putusan hakim yang didasarkan semata-mata pada ketentuan hukum tertulis (peraturan perundang-undangan). Aliran ini dipengaruhi oleh aliran silogisme yaitu aliran dalam ilmu hukum dan peradilan yang tidak mengakui hukum diluar yang tertulis atau undang-undang. Menurut aliran ini hukum identik dengan undang-undang, sedangkan kebiasaan dan ilmu pengetahuan hukum lainnya dapat diakui sebagai hukum apabila Undang-undang menunjuknya.¹³

¹³ Sudikno Mertokusumo dan A. Pitlo, *Bab-bab tentang Penemuan Hukum*, (Jakarta: Citra Aditya Bakti, 1993), hlm. 10.



2. Aliran progresif yaitu putusan hakim yang tidak semata-mata mendasarkan pada ketentuan hukum tertulis tetapi hakim harus pula mendasarkan pada pengetahuan dan pengalaman empiris yang dialaminya. Dalam hal ini hakim harus mandiri atas apresiasi sendiri menemukan hukum, sehingga hakim dalam menjatuhkan putusan harus dibimbing oleh pandangan-pandangan atau pengalaman empiris hakim.

Dalam memutuskan sebuah perkara, hakim harus memahami fakta hukum atau kenyataan hukum yang terjadi termasuk juga menguasai peraturan perundang-undangan yang terkait dengan perkara yang sedang diuji, baik yang tertulis maupun tidak tertulis yang berlaku di masyarakat. Putusan hakim diharapkan mampu mencapai nilai keadilan dan kepastian hukum sehingga tidak menimbulkan konflik di kemudian hari dalam pelaksanaannya. Keputusan hakim tidak selalu bersifat final, sehingga dimungkinkan adanya upaya hukum untuk melawan putusan tersebut. Sedangkan untuk putusan yang bersifat final dan mengikat, dimana tidak dimungkinkan melakukan upaya hukum maka keputusan tersebut harus dilaksanakan dan tidak dapat diganggu gugat. Terhadap putusan hakim yang telah memiliki kekuatan hukum tetap, terdapat 3 (tiga) macam kekuatan putusan yang dilaksanakan, yaitu:

1. Kekuatan mengikat; dimaksudkan untuk memberikan penyelesaian persoalan atas sebuah permohonan dengan menetapkan hukumnya.

Para pihak harus tunduk pada putusan yang dijatuhkan sehingga keputusan ini mengikat para pihak.



2. Kekuatan pembuktian; putusan dibuat dalam bentuk tertulis sehingga dapat berlaku sebagai alat bukti yang dimiliki oleh para pihak termasuk pihak-pihak yang berkaitan dengan persoalan tersebut.

3. Kekuatan eksekutorial; kekuatan untuk dilaksanakan secara terpaksa oleh alat-alat Negara yang ditandai dengan kalimat “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” pada tiap awal putusan.

Teori ini untuk menjawab rumusan masalah pertama yaitu terkait tidak dilaksanakannya putusan PN Kota Malang oleh Kantor Pertanahan Kota Malang.

2. Teori Efektivitas

Soekanto berpendapat bahwa terdapat empat indikator untuk mengukur efektivitas suatu peraturan, antara lain; dikembalikan pada hukum itu sendiri, petugas-petugas yang menegakkannya, fasilitas yang mendukung pelaksanaan kemudian warga masyarakat yang tunduk pada peraturan.¹⁴ Menurut James L. Gibson, Efektivitas adalah pencapaian sasaran menunjukkan derajat efektivitas¹⁵

Menurut Soerjono Soekanto ukuran efektivitas hukum sebagai berikut:

1) Peraturan yang ada mengenai bidang-bidang kehidupan tertentu sudah cukup sistematis.

¹⁴ Soerjono Soekanto, *Efektivitas Hukum dan Penerapan Sanksi*, (Bandung: CV. Ramadja Karya, 1998), hlm. 47-52.

¹⁵ Harbani Pasolong, *Teori Administrasi Publik*, (Bandung: Alfabeta, 2010), hlm. 4.



2) Peraturan yang ada mengenai bidang-bidang kehidupan tertentu sudah cukup sinkron, secara hierarki dan horizontal tidak ada pertentangan.

3) Secara kualitatif dan kuantitatif peraturan-peraturan yang mengatur bidang-bidang kehidupan tertentu sudah mencukupi.

4) Penerbitan peraturan-peraturan tertentu sudah sesuai dengan persyaratan yuridis yang ada.

Salah satu komponen yang menentukan efektif atau tidaknya kinerja hukum tertulis juga dipengaruhi oleh aparat penegak hukum.

Dalam hubungan ini dikehendaki adanya aparatur yang handal sehingga aparat tersebut dapat melakukan tugasnya dengan baik. Kehandalan dalam kaitannya disini adalah meliputi keterampilan profesional dan mempunyai mental yang baik.

Hukum dapat dikatakan efektif jika terdapat dampak hukum yang positif, pada saat itu hukum mencapai sasarannya dalam membimbing ataupun merubah perilaku manusia sehingga menjadi perilaku hukum.

Sehubungan dengan persoalan efektivitas hukum, pengidentikkan hukum tidak hanya dengan unsur paksaan eksternal namun juga dengan

proses pengadilan. Ancaman paksaan pun merupakan unsur yang mutlak ada agar suatu kaidah dapat dikategorikan sebagai hukum, maka

tentu saja unsur paksaan inipun erat kaitannya dengan efektif atau tidaknya suatu ketentuan atau aturan hukum. Membicarakan tentang

efektivitas hukum berarti membicarakan daya kerja hukum itu dalam mengatur dan atau memaksa masyarakat untuk taat terhadap hukum.



Hukum dapat efektif jikalau faktor-faktor yang mempengaruhi hukum tersebut dapat berfungsi dengan sebaik-baiknya. Ukuran efektif atau tidaknya suatu peraturan perundang-undangan yang berlaku dapat dilihat dari perilaku masyarakat. Suatu hukum atau peraturan perundang-undangan akan efektif apabila warga masyarakat berperilaku sesuai dengan yang diharapkan atau dikehendaki oleh atau peraturan perundang-undangan tersebut mencapai tujuan yang dikehendaki, maka efektivitas hukum atau peraturan perundang-undangan tersebut telah dicapai.

3. Teori Perlindungan Hukum

Perlindungan Hukum menurut Philipus M. Hadjon adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang telah dirugikan oleh orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati hak-hak yang diberikan oleh hukum.

Menurutnya, perlindungan hukum bagi rakyat merupakan tindakan dari pemerintah yang sifatnya preventif dan represif. Preventif yaitu bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, dimana pemerintah bertindak secara hati-hati dalam pengambilan keputusan. Represif yaitu perlindungan hukum setelah perbuatan yang merugikan terjadi, bertujuan untuk menyelesaikan sengketa termasuk juga penanganannya di Pengadilan.¹⁶

Menurut Abdoel Djamali, hukum bertujuan agar mencapai tata

¹⁶ Satjipto Raharjo, *Imu Hukum*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2000), hlm. 54.



tertib antar hubungan manusia dalam kehidupan sosial. Hukum menjaga keutuhan hidup agar terwujud suatu keseimbangan psikis dan fisik dalam kehidupan terutama kehidupan kelompok sosial.¹⁷

Teori perlindungan hukum menurut Lili Rasjidi dan I. B Wasya Putra, “hukum dapat difungsikan untuk mewujudkan perlindungan yang sifatnya tidak sekedar adaptif dan fleksibel, melainkan juga prediktif dan antisipatif.¹⁸ Adaptif dan fleksibel berarti selalu sesuai dengan perkembangan kondisi dan situasi, prediktif dan antisipatif berarti hukum harus dapat membuka kemungkinan akan dapat memberikan perlindungan apabila timbul tindakan yang merugikan pihak-pihak tertentu.

Teori perlindungan hukum ini Penulis kaitkan dengan prinsip kehati-hatian penerbitan sertifikat hak atas tanah oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Malang atas diterbitkannya sertifikat berdasar keterangan palsu serta berkaitan dengan rumusan masalah kedua yaitu implikasi hukum atas tidak dilaksanakannya putusan PN Malang nomor Nomor 60/Pdt.G/2017/Pn Malang oleh BPN Kota Malang. Perlindungan hukum atas sertifikat memberikan kepastian terhadap kepemilikan sertifikat. Teori ini digunakan untuk menjawab rumusan masalah kedua yaitu bagaimana implikasi hukum terhadap para pihak terkait tidak dilaksanakannya isi putusan Nomor 60/Pdt.G/2017/PN Malang oleh Kantor Pertanahan Kota Malang.

¹⁷ Abdoel Djamali, *Pengantar Hukum Indonesia*, (Jakarta: Rajagrafindo Persada, 2009), hlm. 2.

¹⁸ Lili Rasjidi dan I. B Wasya Putra, *Hukum Sebagai Suatu Sistem*, (Bandung: Remaja, 1993), hlm. 11.



4. Teori Eksekusi

Kata *Executie* yang berasal dari bahasa asing, sering diterjemahkan ke dalam Bahasa Indonesia, yaitu "Pelaksanaan". Kata *Executie* diadaptir ke dalam Bahasa Indonesia dengan ditulis menurut bunyi dari kata itu sesuai dengan ejaan Indonesia, yaitu "Eksekusi". Kata ini sudah populer serta diterima oleh insan hukum di Indonesia, sehingga untuk selanjutnya dalam tesis ini akan menggunakan kata "Eksekusi" untuk pengertian "pelaksanaan" putusan dalam perkara perdata.

Pengertian eksekusi sama dengan pengertian "menjalankan putusan" (*ten uitvoer legging van vonnissen*), yakni melaksanakan "secara paksa" putusan pengadilan dengan bantuan kekuatan umum, apabila pihak yang kalah (tereksekusi atau pihak tergugat) tidak mau menjalankannya secara sukarela. Dengan kata lain, eksekusi (pelaksanaan putusan) adalah tindakan yang dilakukan secara paksa terhadap pihak yang kalah dalam perkara.¹⁹ Dalam pengertian lain, eksekusi adalah hal menjalankan putusan pengadilan yang sudah berkekuatan hukum tetap. Putusan pengadilan yang dieksekusi adalah putusan yang mengandung perintah kepada salah satu pihak untuk membayar sejumlah uang atau juga pelaksanaan putusan hakim yang memerintahkan pengosongan benda tetap, sedangkan pihak yang

¹⁹ Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, (Jakarta: Gramedia, 1988), hlm. 5.



kalah tidak mau melaksanakan putusan itu secara sukarela sehingga memerlukan upaya paksa dari pengadilan untuk melaksanakannya.²⁰

Untuk menjalankan eksekusi, perlu memperhatikan berbagai asas, yaitu:

1. Putusan hakim yang akan dieksekusi haruslah telah berkekuatan hukum yang tetap (*in kracht van gewijsde*); pada putusan hakim itu telah terwujud hubungan hukum yang pasti antara para pihak yang harus ditaati/dipenuhi oleh tergugat, dan sudah tidak ada lagi upaya hukum (*Rachtsmiddel*), yakni:

- a. Putusan pengadilan tingkat pertama yang tidak diajukan banding.
- b. Putusan Mahkamah Agung (kasasi/PK).
- c. Putusan verstek yang tidak diajukan verzet.

Sebagai pengecualian dari asas di atas adalah:

- a. Putusan serta merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*);
- b. Putusan provisi;
- c. Putusan perdamaian;
- d. Grose akta hipotik/pengakuan hutang.

2. Putusan hakim yang akan dieksekusi haruslah bersifat menghukum (*condemnatoir*); putusan yang bersifat menghukum adalah wujud dari adanya perkara yang berbentuk *yurisdictio contentiosa* (bukan *yurisdictio voluntaria*), dengan ciri, bahwa perkara bersifat sengketa (bersifat partai) dimana ada pengugat dan ada tergugat,

²⁰ Abdul Manan, *Penerapan Hukum Acara Perdata Di Lingkungan Peradilan Agama*, (Jakarta, Prenada Media, 2005), hlm. 313.



proses pemeriksaannya secara berlawanan antara penggugat dan tergugat (*Contradictoir*). Misalnya amar putusan yang berbunyi:²¹

- a. Menghukum atau memerintahkan “menyerahkan” sesuatu barang;
- b. Menghukum atau memerintahkan “pengosongan” sebidang tanah atau rumah;
- c. Menghukum atau memerintahkan “melakukan” suatu perbuatan tertentu;
- d. Menghukum atau memerintahkan “penghentian” suatu perbuatan atau keadaan;
- e. Menghukum atau memerintahkan “melakukan” pembayaran sejumlah uang

3. Putusan hakim itu tidak dilaksanakan secara sukarela; bahwa tergugat sebagai pihak yang kalah dalam perkara secara nyata tidak bersedia melaksanakan amar putusan dengan sukarela. Sebaliknya apabila tergugat bersedia melaksanakan amar putusan secara sukarela, maka dengan sendirinya tindakan eksekusi sudah tidak diperlukan lagi.

4. Kewenangan eksekusi hanya ada pada pengadilan tingkat pertama [Pasal 195 Ayat (1) HIR/Pasal 206 Ayat (1) HIR R.Bg]; bahwa pengadilan tingkat banding dengan Mahkamah Agung tidaklah mempunyai kewenangan untuk itu, sekaligus terhadap putusannya sendiri, sehingga secara *ex officio* (amtshalve) kewenangan

²¹ Yahya Harahap, *Op. Cit.*, (Jakarta: Gramedia, 1988), hlm. 13.



tersebut berada pada ketua pengadilan tingkat pertama (pengadilan agama atau pengadilan negeri) yang bersangkutan dari sejak awal hingga akhir (dari *aanmaning* hingga penyerahan barang kepada penggugat).

5. Eksekusi harus sesuai dengan amar putusan; apa yang diputuskan oleh amar putusan, itulah yang akan dieksekusi. Jadi tidak boleh menyimpang dari amar putusan. Oleh karena itu keberhasilan eksekusi diantaranya ditentukan pula oleh kejelasan dari amar putusan itu sendiri yang didasari pertimbangan hukum sebagai argumentasi hakim.

Teori ini untuk menjawab rumusan masalah ketiga yaitu bagaimana bentuk perlindungan hukum pihak penggugat terkait tidak dilaksanakannya putusan Pengadilan Negeri oleh Kantor Pertanahan Kota Malang.

1.7 Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian dalam penelitian ini adalah yuridis empiris yaitu penelitian yang digunakan untuk memecahkan masalah penelitian dengan meneliti data sekunder untuk kemudian dilanjutkan dengan mengadakan penelitian terhadap data primer dilapangan, artinya metode pendekatan yuridis empiris adalah mengkaji peraturan perundang-undangan yang terkait dan menghubungkannya dengan kenyataan terkait pelaksanaan Putusan PN Malang oleh Kantor Pertanahan Kota



Malang

2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian akan mendukung pada aspek keakuratan dan pendekatan jawaban atas isu dalam tulisan ini. Terdapat beberapa pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini yaitu, Pendekatan antropologi hukum, suatu metode pendekatan yang digunakan untuk mendapat kejelasan tentang masalah pelaksanaan putusan pengadilan terkait sertifikat hak atas tanah pada pihak-pihak terkait yaitu hakim yang memutus perkara, pegawai BPN serta Penggugat dan Tergugat. Dalam hal ini pendekatan penelitian ini digunakan untuk menganalisis putusan Pengadilan Negeri Kota Malang Nomor 60/Pdt.G/2017/PN Malang yang tidak dapat dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Kota Malang selaku Turut Tergugat. Kasus posisi pada intinya yaitu terkait terjadinya proses jual beli atas tanah hak milik dan balik nama yang dilakukan Tergugat I dan dan Tergugat II tanpa sepengetahuan Penggugat, dimana Tergugat I menggunakan akta jual beli yang dipalsukan serta identitas Penggugat dengan foto yang dipalsukan.

3. Jenis Data

Data-data yang diperlukan dalam penelitian ini adalah:

- Data primer langsung diperoleh dari lapangan berupa pendapat serta keterangan-keterangan yang diperoleh dari hakim yang memutus perkara nomor 60/Pdt.G/2017/PN Malang, pihak kantor pertanahan



Kota Malang dna penggugat yang berkaitan dengan tidak dilaksanakannya putusan oleh Kantor Pertanahan Kota Malang.

b. Data sekunder diperoleh melalui studi kepustakaan, terdiri dari.

1. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA).
2. Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.
3. Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
4. Undang-undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum.
5. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.
6. Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman.
7. Buku-buku maupun literatur yang terkait dengan penelitian ini.

4. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di Wilayah Hukum Kota Malang, yaitu khususnya di Kantor Pertanahan Kota Malang dan Pengadilan Negeri Malang. Lokasi penelitian dipilih dengan alasan karena di Kantor pertanahan Kota Malang terdapat beberapa kasus serupa yang berkaitan dengan sengketa sertifikat hak atas tanah dimana belum terselesaikan.

5. Teknik pengumpulan data

a. Wawancara

Wawancara dalam penelitian ini dilakukan secara mendalam untuk



mengkaji masalah pelaksanaan putusan pembatalan sertifikat hak atas tanah, metode pengumpulan data dengan mengajukan pertanyaan-pertanyaan yang berhubungan dengan pelaksanaan putusan Pengadilan oleh Kantor Pertanahan Kota Malang yaitu Kepala Sesi Sengketa Pertanahan Bapak Ibnu Bachtiar, Bapak Mochammad Fatkur dan Ibu Byrna selaku hakim yang memutus perkara nomor 60/Pdt.G/2017/PN Malang serta pihak Penggugat yaitu Nyonya Arlisah sebagai wali pengampu dari Choirul Anam.

b. Studi dokumen

Studi dokumen dalam penelitian ini yaitu dengan mempelajari putusan, artikel, serta tesis terdahulu tentang pelaksanaan putusan Pengadilan Negeri terkait pelaksanaan putusan atas pembatalan hak milik atas tanah oleh Kantor Pertanahan.

6. Populasi dan Sampel

a. Populasi

Populasi dalam penelitian ini adalah semua yang berkaitan dengan pembatalan sertifikat hak milik atas tanah atas dasar putusan Pengadilan meliputi staff Kantor Pertanahan Kota Malang dan Hakim Pengadilan Negeri Kota Malang.

b. Sampel

Penelitian ini menggunakan teknik sampel *Purposive Sampling*, pengambilan sampel dimana dalam pengambilan sampel ditetapkan dengan syarat-syarat tertentu yang harus dipenuhi mewakili populasi. Sampel dalam penelitian ini dipilih dengan alasan karena



merupakan pihak-pihak yang berkaitan langsung dengan Putusan nomor 60/Pdt.G/2017/PN Malang. Sampel dalam penelitian ini yang kemudian dijadikan responden sebagai narasumber, yaitu:

a. Bapak Ibnu Bachtiar selaku Kepala Seksi Sengketa Konflik dan Perkara Tanah Kantor Pertanahan Kota Malang.

b. Bapak Mochamad Fatkur dan Ibu Byrna Mirasari selaku Hakim Pengadilan Negeri Kota Malang yang memutus putusan perkara Nomor 60/Pdt.G/2017/PN Malang.

c. Nyonya Arlisah sebagai wali pengampu dari Choirul Anam selaku Pihak penggugat dalam putusan perkara Nomor 60/Pdt.G/2017/PN Malang.

7. Analisa data

Dalam penelitian tesis ini Penulis melakukan analisa data secara kualitatif. Analisis kualitatif yang dimulai dari lapangan berdasarkan lingkungan alami. Data dan informasi lapangan ditarik maknanya dan konsepnya yang dikaitkan dengan peraturan perundang-undangan, melalui pemaparan deskriptif analitik dengan menggunakan kata-kata atau uraian kalimat sehingga dapat ditarik kesimpulan yang sangat logis yang menjadi jawaban dari permasalahan.

1.8 Sistematika Penulisan

BAB I : PENDAHULUAN

Berisi tentang latar belakang penelitian tesis dengan judul Implementasi Putusan Hakim Terhadap Pembatalan Sertifikat



atas Tanah Hak Milik, perumusan masalah yang menjadi pokok bahasan, tujuan dari penelitian, manfaat penelitian baik secara teoritis maupun praktis, kerangka teoritik, hipotesis dan metode penelitian serta sistematika penulisan.

BAB II : KAJIAN PUSTAKA

Paparan mengenai teori efektivitas, teori putusan pengadilan, teori perlindungan hukum dan teori eksekusi yang mendukung analisis yang berkaitan dengan konsep-konsep dasar yaitu mengenai Pengaturan dan Pengertian Sertifikat hak atas tanah yang terdiri dari pengertian sertifikat, penerbitan sertifikat dan sertifikat sebagai alat bukti; Pengertian dan Asas-asas Hak Atas Tanah yang terdiri dari macam-macam hak atas tanah, asas-asas dan tujuan pendaftaran tanah, pemberian dan pembatalan hak atas tanah; serta Pengertian dan Sistematika tentang Putusan Pengadilan.

BAB III : DASAR PERTIMBANGAN KANTOR PERTANAHAN

KOTA MALANG DALAM MELAKSANAKAN
PEMBATALAN PERALIHAN HAK MILIK ATAS
NAMA PRADITIO HUTOMO BERDASARKAN
PUTUSAN NOMOR 60/PDT.G/2017/PN.MALANG

Gambaran umum mengenai Pengadilan Negeri Kota



Malang, Kantor Pertanahan Kota Malang dan Kasus posisi Analisis pada permasalahan pertama yaitu dimana

Perbuatan balik nama sertifikat hak milik atas tanah yang dilakukan terbukti mengandung perbuatan melawan hukum dan telah dinyatakan oleh Hakim dalam Putusan bahwa

Akta Jual Beli tidak berkekuatan hukum, maka akan berdampak pula pada batalnya sertifikat hak milik atas nama Praditio Hutomo sebab Akta Jual Beli merupakan dasar peralihan bidang-bidang tanah tersebut.

BAB IV : IMPLIKASI HUKUM TERHADAP PARA PIHAK ATAS PELAKSANAAN PEMBATALAN PERALIHAN HAK MILIK ATAS DASAR PUTUSAN NOMOR 60/PDT.G/2017/PN MALANG OLEH KANTOR PERTANAHAN KOTA MALANG

Analisis pada permasalahan kedua yaitu implikasi hukum terkait dilaksanakannya peralihan pembatalan yaitu timbulnya kerugian dari segi ekonomi khususnya bagi pembeli yang beritikad baik, sedangkan implikasi dari tidak diterbitkan sertifikat baru atas nama Penggugat maka akan menjadi peluang bagi pihak Tergugat untuk melakukan tindakan hukum lain terhadap sertifikat yang dikuasainya yang dapat menimbulkan kerugian lanjutan bagi pihak Penggugat.



**BAB V : UPAYA HUKUM PIHAK PENGGUGAT TERHADAP
TIDAK DILAKSANAKANNYA PEMBATALAN
SERTIFIKAT HAK MILIK NOMOR 1289/MERJOSARI
ATAS NAMA CHOIRUL ANAM OLEH KANTOR
PERTANAHAN KOTA MALANG**

Analisis pada permasalahan ketiga yaitu upaya hukum yang dapat dilakukan pihak penggugat dengan mengajukan permohonan penerbitan sertifikat pengganti, upaya hukum lain yaitu pihak Penggugat dapat melaporkan pihak Tergugat I dan II sebagai tindak pidana penggelapan karena telah menguasai sertifikat secara melawan hukum.

BAB VI : KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan dalam penelitian ini bahwa pihak BPN tidak melaksanakan isi putusan dengan alasan bahwa menurut BPN isi putusan tidak menyatakan pembatalan sertifikat dimana hanya membatalkan Akta Jual Beli yang tidak serta merta membatalkan sertifikat, implikasi hukum terkait tidak dilaksanakan amar putusan yaitu menjadi peluang bagi pihak Tergugat untuk melakukan tindakan hukum lain terhadap sertifikat yang dikuasainya yang dapat menimbulkan kerugian lain bagi pihak Penggugat, upaya hukum yang dapat dilakukan pihak penggugat yaitu mengajukan penerbitan



sertifikat pengganti, permohonan eksekusi paksa kepada Pengadilan Negeri Kota Malang selain itu Penggugat dapat mengajukan tuntutan di ranah pidana yaitu tindak pidana Penggelapan oleh Tergugat I dan II karena dengan sengaja menguasai sertifikat secara melawan hukum.

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

1.9 Desain Penelitian

LATAR BELAKANG MASALAH

Sertifikat kepemilikan hak atas tanah merupakan alat bukti seseorang atas tanah. Tapi pada kenyataannya sertifikat bisa disalahgunakan orang yang tidak bertanggung jawab sehingga merugikan pemilik asli sertifikat tersebut.

Perkara terkait pertanahan apabila tidak dapat diselesaikan dengan mediasi maka dapat diajukan ke pengadilan. Terkait putusan pengadilan Negeri Kota Malang, Kantor Pertanahan Kota Malang melakukan pembatalan sertifikat dengan dasar Putusan Pengadilan Negeri.

RUMUSAN MASALAH

1. Bagaimana dasar pertimbangan Kantor Pertanahan Kota Malang dalam melaksanakan pembatalan peralihan hak milik berdasarkan Putusan No. 60/Pdt.G/2017/PN Malang?

2. Bagaimana implikasi hukum terhadap para pihak atas pelaksanaan pembatalan peralihan hak berdasar putusan No. 60/Pdt.G/2017/PN Malang oleh Kantor Pertanahan Kota Malang?

3. Bagaimana upaya hukum yang dapat dilakukan pihak penggugat terhadap tidak dilaksanakannya pembatalan SHM No. 1289/Merjosari oleh Kantor Pertanahan Kota Malang?

Teori putusan hakim dan teori efektivitas

Teori perlindungan hukum

Teori eksekusi

METODE PENELITIAN

PENELITIAN HUKUM EMPIRIS

PENDEKATAN ANTROPOLOGI HUKUM

METODE WAWANCARA dan studi dokumen

KESIMPULAN DAN SARAN

Dasar alasan Kantor Pertanahan Kota Malang melaksanakan pembatalan adalah karena Akta Jual Beli dinyatakan tidak berkekuatan hukum, maka batal juga sertifikat atas nama Praditio Hutomo, untuk permohonan pembatalan diajukan oleh pihak yang merasa dirugikan atas terbitnya sertifikat tersebut; implikasi hukum terkait dilaksanakannya pembatalan peralihan hak milik oleh Kantor Pertanahan Kota Malang, timbulnya kerugian ekonomi bagi pihak Tergugat II, selain itu selama penguasaan sertifikat oleh Tergugat I dan II, pihak Penggugat juga mengalami kerugian baik materil maupun non materil; Upaya hukum yaitu pihak Penggugat dapat mengajukan permohonan eksekusi paksa pada Pengadilan Negeri Kota Malang atau melaporkan perbuatan Tergugat I dan II ke Polisi atas tindak pidana penipuan dan Penggelapan.



BAB II KAJIAN PUSTAKA

2.1 Pengaturan dan Pengertian Sertifikat Hak Atas Tanah

1. Pengertian Sertifikat

Fungsi utama dari sertifikat adalah sebagai alat bukti yang kuat, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA. Siapapun dapat dengan mudah membuktikan bahwa dirinya sebagai pemegang hak atas tanah bila namanya telah jelas tercantum dalam sertifikat itu.

Sertifikat juga dapat sebagai pembuktian atas keadaan-keadaan dari tanahnya (seperti luasnya, batas-batasnya, dan segala sesuatu yang berhubungan dengan bidang tanah dimaksud).

Sertifikat diterbitkan setelah terjadinya proses pendaftaran tanah. Asas-asas pendaftaran tanah dalam Pasal 2 PP Nomor 24 tahun 1997 dijadikan dasar sebagai landasan untuk mengawali tujuan pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah. Melaksanakan pendaftaran tanah mendasari terjadinya sesuatu dan merupakan dasar dari suatu kegiatan.¹

Apabila ternyata dikemudian hari terjadi tuntutan hukum di pengadilan terkait penguasaan dan/atau hak kepemilikan atas tanah, maka semua keterangan yang termuat dalam sertifikat hak atas tanah itu mempunyai kekuatan pembuktian yang kuat. Oleh karena itu, hakim harus menerima keterangan yang tertulis dalam sertifikat kepemilikan atas tanah tersebut sebagai keterangan-keterangan yang benar, sepanjang tidak ada

¹ Supriadi, *Hukum Agraria*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hlm. 64.



bukti lain yang membuktikan sebaliknya. Jika ternyata ditemukan kesalahan didalamnya, maka diadakanlah perubahan atau pembedaan seperlunya. Dalam hal ini yang berhak melakukan pembedaan bukanlah pengadilan melainkan instansi yang menerbitkannya yakni Badan Pertanahan Nasional (BPN) dengan prosedur pihak yang dirugikan mengajukan permohonan perubahan atas sertifikat dengan melampirkan surat keputusan pengadilan yang menyatakan tentang adanya kesalahan dimaksud.

Berdasarkan pengertian pada Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sertifikat adalah, "surat tanda bukti hak" sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Adapun yang dimaksud Pasal 19 ayat (2) huruf c pada Undang-Undang Pokok Agraria dalam pengertian sertifikat, yaitu "pemberian surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, dengan catatan bahwa sepanjang data fisik dan yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan, dikatakan demikian karena selama tidak ada bukti lain yang membuktikan ketidakbenarannya, maka keterangan yang ada dalam sertifikat harus dianggap benar dengan tidak perlu bukti tambahan, sedangkan alat bukti lain tersebut hanya dianggap sebagai alat bukti permulaan dan harus dikuatkan oleh alat bukti yang



lainnya”

Sertifikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis sesuai yang termuat didalamnya sepanjang data fisik dan data yuridis sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.²

2. Penerbitan Sertifikat

Dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah untuk pertama kali menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, secara tegas dibedakan antara penyelenggaraan pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis. Namun dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tidak dibedakan lagi antara Sertifikat dengan Sertifikat Sementara dan antara Surat ukur dengan Gambar situasi. Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 baik pendaftaran tanah secara sporadis maupun pendaftaran tanah secara sistematis terhadap pengukuran bidang-bidang tanahnya diterbitkan Surat Ukur tidak terdapat lagi istilah Gambar Situasi. Pengukuran bidang tanah baik sporadis maupun sistematis tetap harus memenuhi kaidah-kaidah teknis pengukuran dan pemetaan, sehingga bidang tanah yang diukur dapat dipetakan dan dapat diketahui letak dan batasnya di atas peta serta dapat direkonstruksi batas-batasnya di lapangan. Baik pada pendaftaran tanah sistematis maupun pendaftaran tanah sporadis hanya ada satu istilah yaitu sertifikat tidak ada lagi istilah Sertifikat Sementara. Pendaftaran tanah

² Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2006), hlm. 23.



secara sporadik meliputi bidang-bidang tanah atas permintaan pemegang atau penerima hak yang bersangkutan secara individual atau secara masal.

Menurut ketentuan Pasal 46 ayat (3) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, Pendaftaran tanah secara sistematis akan meliputi wilayah satu desa atau kelurahan atau sebagian dari desa atau kelurahan yang lokasinya ditetapkan oleh pemerintah dalam hal itu oleh Menteri atas usul Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional yang didasarkan atas rencana kerja Kantor Pertanahan. Pendaftaran tanah secara sistematis dibiayai dengan anggaran Pemerintah Pusat atau Daerah, atau secara swadaya oleh masyarakat dengan persetujuan Menteri. Dalam hal pendaftaran tanah secara sistematis Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Panitia Ajudikasi yang dibentuk oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk Panitia Ajudikasi.

Panitia Ajudikasi dalam melaksanakan tugasnya dibantu oleh satuan tugas pengukuran dan pemetaan yang terdiri dari beberapa petugas ukur, satuan tugas pengumpul data yuridis, terdiri dari 2 (dua) orang pegawai Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai pengetahuan masing-masing di bidang pendaftaran tanah serta hak-hak tanah. Pendaftaran tanah untuk pertama kali baik secara sistematis maupun secara sporadik akan meliputi kegiatan-kegiatan sebagai berikut:

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.

3. Sertifikat Sebagai Alat Bukti yang Kuat

Menurut Undang-Undang Pokok Agraria sebagai landasan hukum bidang pertanahan di Indonesia, Pasal 19 ayat (2) sub C sertifikat sebagai

alat pembuktian yang kuat. Pengertian dari sertifikat sebagai alat pembuktian yang kuat adalah bahwa data fisik serta data yuridis yang sesuai dengan data sebagaimana yang tertera dalam Buku Tanah dan Surat

Ukur yang bersangkutan harus dianggap sebagai data yang benar kecuali dibuktikan sebaliknya oleh Pengadilan. Sehingga selama tidak bisa dibuktikan sebaliknya, data fisik serta data yuridis yang tercantum didalamnya harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam melakukan

perbuatan hukum sehari-hari, maupun dalam berperkara di pengadilan, sehingga data yang tercantum benar-benar harus sesuai dengan surat ukur yang bersangkutan, karena data yang diambil berasal dari surat ukur dan buku tanah tersebut. Hal ini lebih diperkuat lagi dengan dikeluarkannya PP Nomor 24 Tahun 1997 dalam ketentuan Pasal 32 yang menyebutkan bahwa:

a. Ayat (1): “sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam Surat Ukur dan Buku Tanah hak yang bersangkutan”;

b. Ayat (2): “dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat



secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut³.

Ketentuan PP Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 32 yaitu dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum, khususnya pada bidang pertanahan menjadi tampak dan dirasakan arti praktisnya sungguhpun sistem publikasi yang digunakan adalah sistem negatif.³ Khususnya pada Pasal 32 ayat (2), bahwa orang tidak dapat menuntut tanah yang sudah bersertifikat atas nama seseorang atau badan hukum lain, jika selama 5 (lima) tahun sejak dikeluarkannya sertifikat itu dia tidak menuntut atau mengajukan gugatan pada pengadilan terkait penguasaan hak atas atau penerbitan sertifikat tersebut.

Buku tanah itu merupakan lembaran-lembaran daftar isian, yang berisi dan merupakan surat-surat bukti mengenai:

- a) Macam-macam hak atas tanah yang dibukukan;
- b) Subjek yang mempunyainya;
- c) Tanah mana yang dihaki (menunjuk pada surat ukurnya atau gambar situasinya);

³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 2000) hlm. 482.



d) Hak-hak lain yang membebaninya.

Hal-hal yang dapat dibuktikan dalam sertifikat hak atas tanah tersebut adalah:

- a. Jenis hak atas tanah;
- b. Pemegang hak;
- c. Keterangan fisik tentang tanah;
- d. Beban di atas tanah;
- e. Peristiwa hukum yang terjadi dengan tanah.

Jelaslah apabila seseorang memiliki sertifikat hak atas tanah akan merasa terjamin akan kepastian hak atas tanah yang dimilikinya, sebab apabila terjadi pelanggaran atas tanah hak miliknya maka pemilik tanah dapat menuntut haknya kembali meskipun hal ini bukanlah hal yang baku.

2.2 Pengertian dan Asas-asas Hak Atas Tanah

1. Macam-macam Hak atas Tanah

Hukum Agraria Nasional membagi hak-hak atas tanah dalam dua bentuk:

a. Hak primer yaitu hak yang bersumber langsung pada hak bangsa

Indonesia yang dapat dimiliki atau dikuasai secara langsung oleh

seseorang atau badan hukum seperti Hak Milik (HM), Hak Guna

Bangunan (HGB), Hak Guna Usaha (HGU), dan Hak Pakai (HP).

b. Hak sekunder yaitu hak-hak atas tanah yang bersifat sementara seperti

hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, dan hak menyewa

atas tanah pertanian.⁴

⁴ Rinto Manulang, *Segala Hal Tentang Tanah Rumah dan Perizinannya*, (Yogyakarta:



Dari berbagai macam hak atas tanah tersebut, hak milik merupakan satu-satunya hak utama yang mempunyai kedudukan paling kuat dibandingkan dengan hak-hak yang lainnya. Sebagaimana diatur dalam ketentuan pasal 20 ayat (1) UUPA yang berbunyi: Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat, terpenuh, yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6 UUPA.⁵

a. Turun Temurun artinya hak milik atas tanah dapat berlangsung terus selama pemiliknya masih hidup dan bila pemiliknya meninggal dunia, maka hak miliknya dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai subjek hak milik.

b. Terkuat artinya hak milik atas tanah lebih kuat dibandingkan dengan hak atas tanah yang lainnya, tidak mempunyai batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lainnya dan tidak mudah hapus.

c. Terpenuh artinya hak milik atas tanah memberi wewenang kepada pemiliknya lebih 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.

2. Asas-asas Pendaftaran Tanah

Berdasarkan Pasal 2 PP Nomor 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa,

Suka Buku, 2011); hlm. 11.

⁵ Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-hak Atas Tanah*, (Jakarta: Prenada Media Group, 2010), hlm. 90-91.



Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan 5 (lima) asas yaitu:⁶

- a. Asas sederhana; asas ini dalam Pendaftaran Tanah agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.
- b. Asas aman; bertujuan 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; bertujuan agar 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 berkesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi dikemudian hari.
- e. Asas terbuka; data yang tersimpan di Kantor Pertanahan harus selalu sesuai dengan kenyataan di lapangan dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat.

⁶ Yamin Lubis dan Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, (Bandung: Mandar Maju, 2010), hlm. 394.



3. Tujuan Pendaftaran Tanah

Sebagaimana diatur dalam Pasal 3 PP nomor 24 tahun 1997 tentang

Pendaftaran Tanah, tujuan Pendaftaran Tanah:

- a) 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;
- b) 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;
- c) terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Menurut Pasal 19 Undang-undang Pokok Agraria tujuan pemerintah mengadakan Pendaftaran Tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan (*rechtkadaster* atau *legal cadaster*), yang meliputi:⁷

- a. Kepastian orang atau badan hukum yang menjadi pemegang hak atas tanah yang disebut pula kepastian subjek hak atas tanah.
- b. Kepastian letak, batas-batasnya, panjang dan lebar yang disebut dengan kepastian objek hak atas tanah.

Pendaftaran hak diselenggarakan dengan daftar-daftar umum. Terdaftarinya seseorang dalam daftar umum sebagai pemegang hak belum membuktikan orang itu sebagai pemegang hak. Dengan demikian pemegang hak yang sebenarnya selalu dapat menuntut haknya kembali

⁷ Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak atas Tanah di Indonesia*, (Surabaya, Arkola, 2003), hlm. 78.



yang telah dialihkan tanpa pengetahuannya.⁸

4. Pemberian Hak Atas Tanah

Pemberian hak atas tanah adalah pemberian hak atas tanah yang dikuasai langsung oleh negara kepada seseorang ataupun beberapa orang bersama-sama atau suatu badan hukum.⁹ Berdasar Pasal 1 angka 5 Peraturan Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang pelimpahan kewenangan pemberian dan pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah negara, “pemberian hak atas tanah adalah penetapan pemerintah yang memberikan suatu hak atas tanah negara termasuk perpanjangan jangka waktu hak dan pembaharuan hak. Tanah negara adalah tanah yang tidak dipunyai oleh perseorangan atau badan hukum dengan suatu hak atas tanah sesuai dengan ketentuan yang berlaku”¹⁰

Dengan diperolehnya hak atas tanah seseorang, maka terjalinlah hubungan hukum antara pemegang hak tersebut dengan tanahnya. Perolehan hak tersebut dapat dibedakan dalam hal:¹¹

- a. Orang tersebut memperoleh haknya secara *originair*. Misalnya okupasi, membuka hutan, pemberian hak dari pemerintah.

⁸ Samun Ismaya, *Hukum Administrasi Pertanahan*, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2013), hlm. 117.

⁹ Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan; Pemberian Hak Atas Tanah Negara, Sertifikat dan Permasalahannya*. (Jakarta : Prestasi Pustaka, 2002). hlm. 1

¹⁰ *Ibid.*

¹¹ Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, (Bandung: Alumni, 1991), hlm. 30.



b. Pemberian dengan cara *derivatief*, yaitu yang memperoleh haknya karena peralihan hak. Misalnya dengan jual beli, tukar menukar, hibah dan lain-lain.

Kewenangan pemberian hak atas tanah dilaksanakan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala BPN sesuai dengan ketentuan, Pasal 13 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN. Nomor 3 Tahun 1999: "Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional menetapkan pemberian hak atas tanah yang diberikan secara umum". Serta Pasal 14: "Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional memberikan keputusan mengenai pemberian dan pembatalan hak atas tanah yang tidak dilimpahkan kewenangannya kepada Kepala kantor wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi atau Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kotamadya sebagaimana dimaksud dalam Bab II dan Bab III". Selanjutnya berdasarkan ketentuan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 tahun 1999, tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan, maka prosedur yang harus dilalui untuk memperoleh Hak Milik secara umum diatur dalam ketentuan Pasal 8 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN nomor 9 tahun 1999, tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan yang menyatakan bahwa:

Ayat (1); Hak Milik dapat diberikan kepada:

- a. Warga Negara Indonesia;
- b. Badan-badan Hukum yang ditetapkan oleh Pemerintah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu:



1) Bank Pemerintah;

2) Keagamaan dan Badan Sosial yang ditunjuk oleh Pemerintah.

Permohonan Hak Milik tersebut diajukan secara tertulis kepada Kepala Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan, sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 11 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 tahun 1999, tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan.

5. Pembatalan Hak Atas Tanah

Pembatalan hak atas tanah merupakan sarana korektif terhadap kegiatan pendaftaran tanah yang memberikan status hukum atas tanah. Pemberian status hukum ini dilandasi oleh sistem pendaftaran tanah yang bersifat negatif bertendensi positif dengan segala keterbatasannya, sehingga kemungkinan terjadi kesalahan akibat ketidaksempurnaan dalam proses pelaksanaannya. Dengan diaduknya sistem negatif ini terbuka kesempatan bagi pemilik sebenarnya untuk mengajukan keberatan atas terbitnya surat keputusan pemberian hak atas tanah kepada pihak lain dengan mengajukan bukti-bukti ke pengadilan sehingga hak atas tanah tersebut dapat dibatalkan.

Pembahasan mengenai pembatalan hak atas tanah meliputi semua peraturan yang menyangkut atau mengatur tentang pembatalan hak atas tanah tersebut. Adapun peraturan tersebut, secara hirarki dapat disebutkan sebagai berikut:

a. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-



Pokok Agraria atau sering disebut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) sebagai peraturan pokok yang menjadi landasan bagi pemerintah dalam melaksanakan kebijaksanaan di bidang Agraria.

b. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

c. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997.

d. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara.

e. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

f. Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 34 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan;

g. Instruksi Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1998 tentang Peningkatan Efisiensi dan Kualitas Pelayanan Masyarakat di Bidang Pertanahan
j. Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2005 tentang Standar Prosedur Operasi Pengaturan dan Pelayanan (SPOPP) di Lingkungan Badan Pertanahan Nasional;

h. Petunjuk Teknis Nomor 06/JUKNIS/D.V/2007 tentang Berperkara di Pengadilan dan Tindak Lanjut Pelaksanaan Putusan Pengadilan.



i. Petunjuk Teknis Nomor 08/JUKNIS/D.V/2007 tentang Penyusunan Keputusan Pembatalan Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah/ Pendaftaran Tanah/ Sertifikat Hak Atas Tanah.

j. Surat Kepala BPN Nomor 500-2147 tanggal 19-7-2000 tentang Kelengkapan Permohonan Pembatalan Hak Atas Tanah dan/atau Sertifikat.

k. Kewenangan Pembatalan Hak Atas Tanah; Kewenangan pembatalan hak atas tanah berada pada Menteri sebagaimana ditentukan dalam Pasal 105

Peraturan Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan

(PMNA/KBPN Nomor 9 Tahun 1999) yaitu: Pembatalan hak atas tanah dilakukan dengan keputusan Menteri kepada Kepala Kantor Wilayah atau Pejabat yang ditunjuk. Merujuk pada ketentuan diatas maka pada dasarnya kewenangan pembatalan hak atas tanah berada ditangan

Menteri, dalam hal ini Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional, dengan suatu Surat Keputusan Menteri. Akan tetapi

kewenangan tersebut dapat dilimpahkan kepada pejabat lain yang berada dibawah jajarannya yaitu Kepala Kantor Wilayah atau pejabat lain yang ditunjuk oleh Menteri. Pelimpahan wewenang ini diberlakukan dengan

pertimbangan demi kelancaran pelayanan pertanahan, sebagaimana disebutkan dalam diktum "Menimbang" huruf a Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999

tentang Pelimpahan.



Pasal 56 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan
Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016

Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan mengatur mengenai
kewenangan pembatalan terkait pelaksanaan putusan Pengadilan:

(1) Dalam hal pelaksanaan putusan pengadilan sebagaimana dimaksud
dalam Pasal 49, pelaksanaannya dilakukan sesuai dengan
kewenangan pembatalan.

(2) Kewenangan pembatalan sebagaimana dimaksud pada ayat (1)
meliputi:

a) Kepala Kantor Pertanahan, dalam hal keputusan
konversi/penegasan/pengakuan, pemberian hak, pembatalan hak
yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan;

b) Kepala Kantor Wilayah BPN, dalam hal keputusan
konversi/penegasan/pengakuan, pemberian hak, pembatalan hak
yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Wilayah BPN;

c) Menteri dalam hal keputusan pemberian hak, keputusan
pembatalan hak, keputusan penetapan tanah terlantar yang
diterbitkan oleh Menteri.

(3) Penerbitan keputusan pembatalan yang dilakukan oleh Kepala
Kantor Pertanahan dan Kepala Kantor Wilayah BPN sebagaimana
dimaksud pada ayat (2) huruf a dan huruf b, dilakukan atas nama
Menteri dan dilaporkan kepada Menteri dalam jangka waktu 7

(tujuh) hari kerja sejak keputusan pembatalan diterbitkan.



Terdapat perbedaan antara kewenangan dalam pembatalan hak atas tanah karena cacat administrasi dengan pembatalan hak atas tanah karena melaksanakan Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Kewenangan pembatalan hak atas tanah karena melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap lebih luas karena mencakup keputusan pemberian hak atas tanah yang kewenangannya telah dilimpahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kotamadya dan juga keputusan pemberian hak atas tanah yang kewenangannya berada pada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi. Permohonan pembatalan hak atas tanah berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, pasti diawali dengan adanya sengketa tanah akibat benturan kepentingan yang melibatkan pemegang hak dengan pihak lain yang merasa dirugikan serta Badan Pertanahan Nasional sehingga perlu pengkajian yang lebih mendalam, sedangkan cacat administrasi biasanya hanya melibatkan pemegang hak atas tanah dengan Badan Pertanahan Nasional.

a) Subjek Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah

Pembatalan hak atas tanah disebabkan 2 (dua) hal yaitu karena cacat hukum administrasi atau menjalankan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Berbeda dengan keputusan pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administratif dalam penerbitannya yang dapat dilakukan karena permohonan yang berkepentingan atau inisiatif pejabat yang berwenang tanpa permohonan, maka dalam hal pembatalan



hak atas tanah untuk menjalankan keputusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap harus ada permohonan dari pihak yang berkepentingan terlebih dahulu. Ketentuan Pasal 124 PMNA/KBPN Nomor 9 Tahun 1999 berbunyi: "Keputusan pembatalan hak atas tanah karena melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap diterbitkan atas permohonan yang berkepentingan."

Pemohon inilah yang menjadi subjek dalam pembatalan hak atas tanah. Mengenai pihak yang berkepentingan ini tidak dijelaskan secara terperinci dalam PMNA/KBPN Nomor 9 Tahun 1999 oleh karena itu secara umum dapat disimpulkan bahwa pihak yang berkepentingan tersebut adalah orang pribadi atau badan hukum yang mempunyai hubungan hukum dan kepentingan terhadap hak atas tanah tersebut yang merupakan pihak-pihak yang berperkara di pengadilan, baik penggugat maupun tergugat. Untuk menghindari kerugian lebih lanjut bagi mereka yang tidak mengetahui adanya sengketa, keputusan pembatalan sertifikat hak atas tanah tersebut harus diumumkan di dalam suatu media massa dengan maksud agar masyarakat mengetahui dan tidak ada alasan bagi mereka yang membeli untuk menunjuk dirinya sebagai pembeli yang beritikad baik.

b) Objek Pembatalan Hak Atas Tanah

Objek pembatalan hak atas tanah diatur dalam beberapa ketentuan sebagai berikut:



1. Berdasarkan ketentuan Pasal 104 ayat (1) PMNA/KBPN Nomor 9 Tahun 1999, yang menjadi objek pembatalan hak atas tanah meliputi:

- a) Surat Keputusan pemberian hak atas tanah;
- b) Sertifikat hak atas tanah penguasaan tanah.

2. Secara khusus objek pembatalan hak atas tanah sebagai tindak lanjut pelaksanaan putusan pengadilan diatur dalam Bab V Petunjuk Teknis Nomor 06/JUKNIS/DV/2007 tentang Berperkara di Pengadilan dan Tindak Lanjut Pelaksanaan Putusan Pengadilan yang meliputi :

- 1) Pembatalan hak atas tanah dan atau pembatalan akibat pencabutan surat keputusan penetapan hak atas tanah;
- 2) Pembatalan Pendaftaran hak; dan/atau
- 3) Pembatalan Sertifikat hak atas tanah; dan/atau
- 4) Pembatalan pendaftaran peralihan hak;
- 5) Pembatalan pendaftaran peralihan hak tanggungan;
- 6) Pembatalan pendaftaran hak Tanggungan;
- 7) Pembatalan terhadap surat keputusan pembatalan, sebagaimana tersebut pada angka 1 sampai dengan angka 6 diatas.

Pembatalan hak atas tanah bertujuan untuk mengakhiri pemberian status hukum yang telah diberikan berdasarkan kewenangan publik pada Pejabat Tata Usaha Negara. Surat Keputusan Tata Usaha Negara memberikan hak kepada seseorang atau badan hukum berdasarkan kewenangan yang diberikan pemerintah kepada Pejabat Tata Usaha Negara. Dalam hal hak atas tanah, pemberian status hukum pada tanah adalah pada saat Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah



dikeluarkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara (Badan Pertanahan Nasional) oleh karena itu, pada dasarnya yang dibatalkan adalah Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah, sehingga tanah tersebut kembali kepada keadaan semula sebelum diberikan status hukum yaitu menjadi Tanah Negara. Batalnya Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah secara otomatis, maka sertifikat yang dikeluarkan sebagai tanda bukti hak juga batal, sedangkan peralihan-peralihan yang terjadi kemudian seperti jual beli, hibah, serta pembebanannya dengan hak tanggungan ataupun peralihan hak tanggungan itu sendiri tidak dilakukan dengan suatu Surat Keputusan Tata Usaha Negara melainkan dengan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah bukanlah merupakan Surat Keputusan Tata Usaha Negara karena dibuat bukan berdasarkan kewenangan publik akan tetapi merupakan kehendak para pihak yang dituangkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam suatu akta, akan tetapi dalam Petunjuk Teknis Nomor 06/JUKNIS/D.V/2007 objek pembatalan hak atas tanah mengalami perluasan dibanding dengan Pasal 104 ayat (1) PMNA/KBPN Nomor 9 Tahun 1999 diatas, bukan hanya surat keputusan pemberian hak atas tanah, yang merupakan pemberian hak pertama kali (original) saja yang dapat dibatalkan akan tetapi peralihan-peralihan serta pembebanannya kemudian (derivatif) yang didaftarkan dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah dapat dimohon pembatalannya.



c) Syarat-Syarat Permohonan Pembatalan Hak Atas Tanah

Pembatalan pendaftaran peralihan hak tidak menyebabkan hapusnya status hukum yang telah diberikan terhadap satu bidang tanah akan tetapi kembali kepada pemegang hak atas tanah semula. Berdasarkan pengertian ini selayaknya pembatalan pendaftaran peralihan hak atas tanah tidak dimasukkan dalam proses pembatalan hak atas tanah sebagaimana yang diatur dalam akan tetapi dapat dibuat mekanisme tersendiri yang lebih mudah dan singkat. Pembatalan hak atas tanah karena melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan tetap harus dilakukan berdasarkan permohonan pihak yang berkepentingan. Permohonan pembatalan hak atas tanah tersebut dapat diajukan langsung kepada Menteri atau Kepala Kantor Wilayah Provinsi atau dapat juga diajukan melalui Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Permohonan sesuai Pasal 50 ayat (3) Peraturan Menteri Negara Agraria/ KBPN Nomor 11 Tahun 2016 diajukan secara tertulis yang memuat:

- a. fotokopi identitas pemohon atau fotokopi identitas penerima kuasa dan surat kuasa apabila dikuasakan,
- b. salinan resmi putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap yang dilegalisir pejabat berwenang,
- c. surat keterangan dari pejabat berwenang di lingkungan pengadilan yang menerangkan bahwa putusan dimaksud telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
- d. Berita Acara Pelaksanaan Eksekusi, dalam hal putusan Perkara yang memerlukan pelaksanaan eksekusi; dan/atau



e. surat-surat lain yang berkaitan dengan permohonan pembatalan, apabila diperlukan dapat dipersyaratkan oleh Kabid atau Direktur yang bertanggungjawab menangani Perkara pada Dirjen.

Apabila permohonan pembatalan hak atas tanah yang diajukan melalui Kantor Pertanahan, maka Kepala Kantor Pertanahan melakukan kegiatan sebagai berikut:

1. Memeriksa dan meneliti kelengkapan berkas permohonan baik data yuridis atau data fisik;
2. Mencatat permohonan dalam formulir isian yang telah disediakan;
3. Memberikan tanda terima berkas permohonan; dan
4. Memberitahukan kepada pemohon untuk melengkapi data yuridis serta data fisik jika masih diperlukan;
5. Melakukan verifikasi terhadap data yuridis dan data fisik permohonan dengan cara mencocokkan hak atas tanah dengan amar putusan pengadilan dengan data yuridis yang terakhir sebelum diproses lebih lanjut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
6. Menyampaikan berkas permohonan pembatalan hak atas tanah kepada Menteri disertai pertimbangan dan keterangan apabila terdapat perbedaan antara data yuridis dan data fisik dengan putusan pengadilan.

2.3 Pengertian dan Sistematika Putusan Pengadilan

a. Pengertian Putusan Pengadilan

Kekuasaan kehakiman tak dapat dipisahkan dari Negara Hukum,



sebagaimana ciri-ciri Negara Hukum (*rechstaat*) dikemukakan oleh Freidrich Julius Stahl:¹²

- 1) Adanya perlindungan hak-hak manusia;
- 2) Pemisahan atau pembagian kekuasaan untuk menjamin hak-hak manusia itu (*trias politica*);
- 3) Pemerintah berdasarkan peraturan-peraturan, dan;
- 4) Peradilan Administrasi Negara.

Konsep Negara Hukum F. J. Stahl berkaitan dengan Peradilan Administrasi Negara (*Administrastive Court*). Lahirnya Peradilan Administrasi Negara Indonesia ditunjukkan dengan berlakunya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dimana Undang-undang ini sebagian mengadaptasi dari sistem peradilan Perancis.¹³ Administrasi Negara adalah keseluruhan operasi (aktivitas-aktivitas kerja) yang bertujuan untuk menyelenggarakan atau menegakkan kebijaksanaan kenegaraan.¹⁴

Tugas pokok Badan Peradilan menurut Pasal 4 Undang-undang Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman serta Pasal 50 Undang-undang nomor 2 tahun 1986 sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 8 Tahun 2004 tentang Peradilan Umum, yaitu untuk menerima, memeriksa, mengadili serta menyelesaikan setiap perkara yang diajukan kepadanya. Sebagaimana Pasal 178 HIR atau Pasal 189 Rbg

¹² Moh. Mahfud M.D., *Demokrasi dan Konstitusi di Indonesia Studi Tentang Interaksi Politik dan Kehidupan Ketatanegaraan*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2000), hlm. 27.

¹³ Victor Yaved Neno, *Implikasi Pembatasan Kompetensi Absolut Peradilan Tata Usaha Negara*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2006), hlm. 11.

¹⁴ Y.W. Sunindhia, dkk., *Administrasi Negara dan Peradilan Administrasi*, (Jakarta: Rineka Cipta, 1992), hlm. 7-8.



menyebutkan bahwa apabila pemeriksaan perkara telah selesai maka Hakim karena jabatannya melakukan musyawarah untuk mengambil putusan yang diajukan, sehingga sebagai tanda telah selesainya pemeriksaan suatu perkara di Pengadilan, dikeluarkannya Putusan (tertulis) oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara tersebut.

H.A. Mukti Arto memberi definisi terhadap putusan, yaitu: "Putusan ialah pernyataan Hakim yang dituangkan dalam bentuk tertulis dan diucapkan oleh Hakim dalam sidang terbuka untuk umum, sebagai hasil dari pemeriksaan perkara gugatan (*kontentius*)."¹⁵

Rusmadi Murad memberi pengertian putusan hakim sebagai suatu pernyataan hakim yang oleh Negara diberi wewenang untuk itu, diucapkan di persidangan dan bertujuan untuk mengakhiri atau menyelesaikan suatu perkara atau sengketa para pihak.¹⁶

Dalam membuat putusan pengadilan yang benar-benar menciptakan kepastian hukum dan mencerminkan keadilan, hakim sebagai aparatur negara yang melaksanakan peradilan harus benar-benar mengetahui duduk perkara yang sebenarnya dan peraturan hukum yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan maupun hukum yang tidak tertulis dalam hukum adat.

b. Sistematika Putusan Pengadilan

¹⁵ H.A. Mukti Arto, *Praktik Perkara Perdata Pada Pengadilan Agama*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 1996), hlm. 245.

¹⁶ Rusmadi Murad, *Op. Cit.*, hlm. 58.



Di dalam HIR, tidak ada ketentuan yang mengatur tentang bagaimana putusan hakim harus dibuat. Berkenaan dengan isi dan susunan putusan secara implisit dapat dilihat dalam ketentuan-ketentuan pasal 185, 184, 187, HIR, (Pasal 194, 195, 198 Rbg), pasal 4 ayat (1), pasal 25 UU Tahun 2004, pasal 27 R.O. dan pasal 61 Rv¹⁷, pada hakikatnya putusan harus memuat:

1. Kepala Putusan

Setiap putusan hakim atau pengadilan haruslah dimulai dengan kata-kata "*Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa.*"

Pencantuman kata-kata tersebut dimaksudkan bahwa peradilan menurut penjelasan umum angka 6 UU No. 14 Tahun 1970 para hakim dalam

menjalankan keadilan oleh Undang-undang diletakkan suatu pertanggungjawaban yang lebih berat dan mendalam, baik bertanggungjawab kepada hukum, kepada dirinya sendiri, kepada rakyat dan kepada Tuhan Yang Maha Esa. Termasuk pencantuman

Nomer registrasi perkara sebagai tertib administrasi dan Nama

Pengadilan yang memutus perkara, berkaitan dengan kompetensi relatif bahwa benar putusan telah dijatuhkan oleh Pengadilan yang

bersangkutan.

2. Identitas Para Pihak

Sebagaimana dalam sengketa perkara terdapat sekurang-kurangnya

2 (dua) pihak. Para pihak perkara antara lain penggugat, para penggugat, turut tergugat, para tergugat, pelawan, dan pemohon. Dalam

¹⁷ Dadan Mustaqien, *Dasar-Dasar Hukum Acara Perdata*, (Yogyakarta: Insani Cita Press, 2006), hlm. 64.



putusan harus memuat identitas para pihak, seperti nama, umur, alamat serta nama kuasa hukumnya jika memberikan kuasa pada seorang kuasa hukum.

3. Duduk Perkara

Berisikan dalil-dalil konkret mengenai hubungan hukum disertai dasar dan alasan tuntutan (*middele vann den eis*) atau biasa disebut posita atau *fundamentum petendi* yang diuraikan penggugat dalam gugatannya, mengenai objek perkara yang menjadi sebab gugatan seperti, sengketa hak atas tanah, perjanjian, sengketa Hak atas Kekayaan Intelektual, dan lainnya. Jika menyangkut benda tetap biasanya diuraikan cara memperolehnya, luas dan batas tanah, serta keterkaitan dengan subjek. Jika menyangkut benda bergerak, diuraikan cara memperoleh, nomor kendaraan, ciri-ciri dan jenisnya.

4. Pertimbangan Hukum Hakim

Pertimbangan atau alasan putusan hakim terdiri atas dua bagian yaitu pertimbangan tentang duduk perkara dan pertimbangan tentang hukumnya. Pasal 184 HIR/195 Rbg/23 UU Nomor 14 Tahun 1970 sebagaimana telah dirubah dengan Undang-undang Nomor 35 Tahun 1999 tentang Ketentuan-ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman menentukan bahwa setiap putusan dalam perkara perdata harus memuat ringkasan gugatan dan jawaban dengan jelas, alasan dan dasar putusan, pasal-pasal serta hukum tidak tertulis, pokok perkara, biaya perkara serta hadir tidaknya pihak-pihak yang berperkara pada waktu putusan diucapkan. Putusan yang kurang cukup pertimbangan merupakan alasan



62
untuk kasasi dan putusan harus dibatalkan (Putusan MA tanggal 22 Juli 1970 No. 638 K/SIP/1969; MA tanggal 16 Desember 1970 No. 492/K/SIP/1970). Putusan yang didasarkan atau pertimbangan yang menyimpang dari dasar gugatan harus dibatalkan (Putusan MA tanggal 01 September 1971 No 372 K/SIP/1970).

5. Amar Putusan atau Diktum

Dalam amar dimuat suatu pernyataan hukum yang merupakan jawaban dari petitum gugatan, mengenai penetapan suatu hak, lenyap atau timbulnya keadaan hukum dan isi putusan yang berupa pembebanan suatu prestasi tertentu. Hakim wajib mengadili semua bagian dari tuntutan dan dilarang menjatuhkan putusan atas perkara yang tidak dituntut atau mengabulkan lebih dari yang dituntut (Pasal 178 ayat (2) dan (3) HIR, Pasal 189 ayat (2) dan (3) Rbg). Dalam diktum itu ditetapkan siapa yang berhak atau siapa yang benar atau pokok perselisihan serta mencantumkan Biaya Perkara.

BAB III

DASAR PERTIMBANGAN KANTOR PERTANAHAN KOTA MALANG DALAM MELAKSANAKAN PEMBATALAN PERALIHAN HAK MILIK ATAS NAMA PRADITIO HUTOMO BERDASARKAN PUTUSAN NOMOR 60/PDT.G/2017/PN MALANG

3.1 Gambaran Umum Pengadilan Negeri Kota Malang

a. Pengertian Pengadilan Negeri

Pengertian peradilan menurut Sjachran Basah, adalah segala sesuatu yang berkaitan dengan tugas dalam memutus perkara dengan menerapkan hukum, menemukan hukum *in concreto* dalam mempertahankan dan menjamin ditaatinya hukum materil, dengan menggunakan cara prosedural yang ditetapkan oleh hukum formal.¹ Sedangkan Pengadilan adalah badan atau instansi resmi yang melaksanakan sistem peradilan berupa memeriksa, mengadili, dan memutus perkara. Bentuk dari sistem Peradilan yang dilaksanakan di Pengadilan adalah sebuah forum publik yang resmi dan dilakukan berdasarkan hukum acara yang berlaku di Indonesia.

Lembaga Peradilan di Indonesia dibagi atas 4 (empat) macam yaitu Peradilan Umum, Peradilan Tata Usaha Negara, Peradilan Agama, dan Peradilan Militer. Pengadilan Negeri (biasa disingkat: PN) merupakan sebuah lembaga peradilan yang termasuk dalam lingkungan Peradilan Umum yang berkedudukan di ibu kota kabupaten atau kota. Menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2004 sebagaimana

¹ Sjachran Basah, *Mengenal Peradilan di Indonesia*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1995), hlm. 9.



perubahan atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum (Lembaran Negara Tahun 1986 Nomor 20; Tambahan Lembaran Negara Nomor 3327) Peradilan umum adalah salah satu pelaku kekuasaan kehakiman bagi rakyat pencari keadilan pada umumnya.

M. Yahya Harahap mengatakan bahwa keempat lingkungan peradilan yang berada di bawah Mahkamah Agung ini merupakan penyelenggara kekuasaan negara di bidang yudikatif. Oleh karena itu, secara konstitusional bertindak menyelenggarakan peradilan guna menegakkan hukum dan keadilan (*to enforce the truth and justice*) dalam kedudukannya sebagai pengadilan negara (*state court system*).²

Sebagai Pengadilan Tingkat Pertama, Pengadilan Negeri (bagian dari Peradilan Umum) berfungsi untuk memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara pidana dan perdata bagi rakyat pencari keadilan pada umumnya. Daerah hukum Pengadilan Negeri meliputi wilayah Kota atau Kabupaten. Susunan Pengadilan Negeri terdiri dari Pimpinan (Ketua PN dan Wakil Ketua PN), Hakim Anggota, Panitera, Sekretaris, dan Jurusita. Pengadilan Negeri pada masa kolonial Hindia Belanda disebut *landraad*.

b. Sejarah Pengadilan Negeri Malang

Pengadilan Negeri Malang pada awalnya terletak di Jalan Cipto Nomor 1 Malang, tepatnya di kompleks perumahan pejabat Belanda. Bangunannya masih menunjukkan bangunan kuno, namun secara fisik

² Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2017), hlm. 180-181.



telah menunjukkan renovasi seiring dengan perkembangan zaman. Sebagai bangunan kuno seharusnya mendapatkan perhatian khusus dan seharusnya dinyatakan sebagai cagar budaya. Ditinjau dari aspek arsitekturnya bangunan tersebut sama dengan bangunan di sekitarnya yang masih menunjukkan arsitektur pada zaman Belanda. Biasanya semua bangunan Belanda masih menyisakan prasasti tentang tahun pembangunannya. Meskipun demikian belum bisa dipastikan bahwa Pengadilan Negeri Malang telah ada sejak zaman Belanda, sehingga diperlukan penelitian lebih lanjut. Meskipun demikian, di Pengadilan Negeri Malang yang berada di Jalan Cipto Nomor 1 Malang masih ditemukan berbagai dokumen berbahasa Belanda menunjukkan tahun 1800. Tahun dokumen yang ditemukan tidak serta merta diartikan bahwa Pengadilan Negeri Malang sudah ada sejak tahun tersebut. Perkembangan di berbagai bidang Kabupaten Malang berlangsung sangat cepat termasuk urusan pemerintahan akhirnya juga meningkat dengan pesat, sehingga dalam rangka meningkatkan pelayanan, maka terjadi pemekaran wilayah yang semula hanya kabupaten Malang yang beribukota di Kepanjen, berkembang menjadi Pemerintah Kota Malang dan Kota Administratif Batu. Pemekaran Kabupaten Malang berpengaruh pada wilayah hukum Pengadilan Negeri Malang. Semula Kantor Pengadilan Negeri Malang berada di Jalan Cipto Nomor 1 Malang. Pada tahun 1983 Kantor Pengadilan Negeri Malang pindah ke kantor yang baru berada di Jalan Ahmad Yani Utara Nomor 198 Malang. Wilayah Hukum Pengadilan Negeri Malang meliputi wilayah Kepanjen, Kota Malang dan Batu. Pada



tahun 2000 Pengadilan Negeri Kepanjen berdiri, wilayah hukumnya meliputi semua kecamatan di Kabupaten Malang. Pengadilan Negeri Malang yang semula wilayah hukumnya seluruh kabupaten Malang menjadi hanya seluruh kecamatan wilayah Kota Malang dan Kota Administratif Batu. Meskipun sejarah berdirinya Pengadilan Negeri Malang belum ditemukan secara pasti, namun berdasarkan data dan catatan dokumen yang ada ditemukan informasi tentang nama-nama Ketua Pengadilan Negeri Malang pasca Proklamasi Kemerdekaan.³

- Struktur Pejabat Pengadilan Negeri Malang:

Ketua Wakil Ketua - Panitera - Sekretaris - Panmud Perdata - Panmud Pidana - Panmud Hukum - Kasubag Kepegawaian, Organisasi Dan Tata Laksana - Kasubag Perencanaan, Teknologi Informasi Dan Pelaporan - Kasubag Umum Dan Keuangan.

- Serta 20 (duapuluh) orang hakim aktif di tahun 2018 (10 orang hakim wanita dan 10 orang hakim pria) dan Kepaniteraan terdiri atas:

- a. Bidang Pidana: 7 orang
- b. Bidang Perdata: 8 orang
- c. Bidang Hukum: 6 orang
- d. Bidang Panitera pengganti: 22 orang
- e. Jurusita/jurusita pengganti: 14 orang

c. Peran dan Kewenangan Hakim dalam Penyelesaian Sengketa Sertifikat

Untuk menyelesaikan suatu perkara secara tepat hakim harus terlebih

³ <http://pn-malang.go.id/tentang-pengadilan/sekilas-pn-malang>, diakses pada tanggal 12 Juni 2018 pukul 08.30 WIB.



dahulu mengetahui secara objektif tentang duduk perkara sebenarnya sebagai dasar putusannya, dan bukan menemukan putusannya dahulu sedang pertimbangannya baru kemudian dikonstruksi, peristiwa yang sebenarnya akan diketahui hakim dari pembuktian. Jadi, bukan putusan itu lahir dalam proses apriori dan kemudian baru dikonstruksi atau direka pertimbangan pembuktiannya, tetapi harus dipertimbangkan lebih dahulu tentang terbukti atau tidaknya baru kemudian dibuatnya suatu putusan.

Untuk itulah di dalam menyelesaikan sengketa tanah, peran pengadilan sangat penting untuk menciptakan kepastian hukum dan memberikan rasa adil bagi para pihak yang berperkara. Pengadilan merupakan lembaga penentu siapa pemilik tanah hak milik yang bersertifikat sesungguhnya dari tanah yang diperkarakan.

Dalam putusan hakim harus dipertimbangkan segala aspek yang bersifat filosofis, sosiologis, dan yuridis namun hakim juga tak jarang dipengaruhi oleh aspek psikologi sebagai pertimbangan dari putusan tersebut sehingga keadilan yang ingin dicapai diwujudkan, dan dipertanggungjawabkan dalam putusan hakim adalah keadilan yang berorientasi pada keadilan hukum (*legal justice*), keadilan masyarakat (*sosial justice*), dan keadilan moral (*moral justice*).⁴

Pengambilan keputusan sangat diperlukan oleh Hakim atas sengketa tanah akibat perbuatan melawan hukum yang diperiksa dan diadilinya.

Hakim dalam memutus perkara sengketa tanah terlebih dahulu mengolah dan memproses data-data yang diperoleh selama proses persidangan, baik

⁴ Llik Mulyadi, *Pergeseran Perspektif dari Mahkamah Agung Mengenai Putusan Pemidanaan*, (Jakarta: IKAHI, 2006), hlm. 21



dari bukti surat, saksi, persangkaan, pengakuan maupun sumpah yang terungkap dalam persidangan, sehingga keputusan Hakim yang ditetapkan dapat didasari oleh rasa tanggung jawab, keadilan, kebijaksanaan, profesionalisme dan bersifat obyektif. Setelah pemeriksaan selesai, Majelis Hakim melakukan musyawarah untuk mengambil putusan yang akan ditetapkan terkait sengketa sertifikat tanah.

3.2 Gambaran Umum mengenai Kantor Pertanahan Kota Malang

a. Kantor Pertanahan Kota Malang terletak di Jalan Danau Jonge I/1 Malang.

Sesuai Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2015 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang, Kementerian Agraria dan Tata Ruang (ATR) mempunyai tugas menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang untuk membantu Presiden dalam menyelenggarakan pemerintahan negara. Dalam melaksanakan tugasnya, Kementerian ATR menyelenggarakan fungsi⁵:

1. perumusan, penetapan, dan pelaksanaan kebijakan di bidang tata ruang, infrastruktur keagrariaan/pertanahan, hubungan hukum keagrariaan/pertanahan, penataan agraria/pertanahan, pengadaan tanah, pengendalian pemanfaatan ruang dan penguasaan tanah, serta penanganan masalah agraria/pertanahan, pemanfaatan ruang, dan tanah;
2. koordinasi pelaksanaan tugas, pembinaan dan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unsur organisasi di lingkungan Kementerian Agraria dan Tata Ruang,

⁵ <http://www.bpn.go.id/TENTANG-KAMI/Sekilas-ATR-BPN>, diakses pada tanggal 12 Juni 2018 pukul 10:00 WIB.



3. pengelolaan barang milik/kekayaan negara yang menjadi tanggung jawab Kementerian Agraria dan Tata Ruang;

4. pengawasan atas pelaksanaan tugas di lingkungan Kementerian Agraria dan Tata Ruang;

5. pelaksanaan bimbingan teknis dan supervisi atas pelaksanaan urusan Kementerian Agraria dan Tata Ruang di daerah; dan

6. pelaksanaan dukungan yang bersifat substantif kepada seluruh unsur organisasi di lingkungan Kementerian Agraria dan Tata Ruang.

Sesuai Pasal 3 Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional, BPN mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan dengan menyelenggarakan fungsi:

- a) penyusunan dan penetapan kebijakan di bidang pertanahan;
- b) perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang survei, pengukuran, dan pemetaan;
- c) perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penetapan hak tanah, pendaftaran tanah, dan pemberdayaan masyarakat;
- d) perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengaturan, penataan dan pengendalian kebijakan pertanahan;
- e) perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengadaan tanah;
- f) perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengendalian dan penanganan sengketa dan perkara pertanahan;
- g) pengawasan atas pelaksanaan tugas di lingkungan BPN;



h) pelaksanaan koordinasi tugas, pembinaan, dan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi di lingkungan BPN

i) pelaksanaan pengelolaan data informasi lahan pertanian pangan berkelanjutan dan informasi di bidang pertanahan;

j) pelaksanaan penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan; dan

k) pelaksanaan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan.

Untuk menyelenggarakan tugas dan fungsi BPN di daerah, dibentuk

Kantor Wilayah BPN di provinsi dan Kantor Pertanahan di kabupaten/kota.

b. Struktur Organisasi Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota Malang:

1. Subbagian Tata Usaha:

a. Urusan Perencanaan, Evaluasi dan Pelaporan

b. Urusan Umum dan Kepegawaian

c. Urusan Keuangan dan BMN

2. Seksi Infrastruktur Pertanahan:

a. Subseksi Pengukuran dan Pemetaan Dasar dan Tematik

b. Subseksi Pengukuran dan Pemetaan Kadastral

3. Seksi Hubungan Hukum Pertanahan:

a. Subseksi Penetapan Hak Tanah dan Pemberdayaan Hak Tanah Masyarakat

b. Subseksi Pendaftaran Hak Tanah

c. Subseksi Pemeliharaan Data Hak Tanah dan Pembinaan PPAT



4. Seksi Penataan Pertanahan:

- a. Subseksi penatagunaan Tanah dan Kawasan Tertentu
- b. Subseksi Landreform dan Konsolidasi Tanah

5. Seksi Pengadaan Tanah:

- a. Subseksi Pemanfaatan Tanah Pemerintah dan Penilaian Tanah
- b. Subseksi Fasilitas Pengadaan dan Penetapan Tanah Pemerintah

6. Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan:

- a. Subseksi Penanganan Sengketa, Konflik dan perkara pertanahan
- b. Subseksi Pengendalian Pertanahan

7. Kelompok Jabatan Fungsional

a. Peran dan Kewenangan BPN dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan

Dalam rangka penanganan dan penyelesaian Masalah Pertanahan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional mengeluarkan beberapa peraturan yaitu:

1. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan.
2. Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata cara pemberian dan pembatalan hak atas tanah negara dan hak pengelolaan.
3. Peraturan Kepala BPN Nomor 4 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan.



4. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No.34 Tahun 2007 Tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan.

5. Peraturan Kepala Badan Pertanahan RI No.11 Tahun 2009 Tentang Kebijakan dan Strategi Kepala BPN RI Menangani dan Menyelesaikan Sengketa.

6. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan penanganan kasus pertanahan.

7. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 tentang penyelesaian kasus Pertanahan.

Secara normatif, BPN adalah satu-satunya lembaga atau institusi di Indonesia yang diberikan kewenangan untuk mengemban amanat dalam mengelolah bidang pertanahan, sesuai dengan Perpres Nomor 10 tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional yang menyatakan bahwa BPN melaksanakan tugas dibidang pertanahan secara nasional regional dan sektoral. Bahkan melalui Proses yang sama, pemerintah juga telah memperkuat peran dan posisi BPN dengan membentuk Deputi V yang secara khusus mengkaji dan menyelesaikan sengketa dan konflik pertanahan. Sesuai peraturan Kepala BPN-RI No. 3 Tahun 2006 tentang organisasi dan tata kerja BPN-RI, pengkajian dan penanganan sengketa dan konflik pertanahan merupakan bidang Deputi V.



Badan Pertanahan Nasional selalu mengupayakan solusi penyelesaian sengketa pertanahan dengan berdasarkan peraturan perundangan yang berlaku dengan memperhatikan rasa keadilan dan menghormati hak dan kewajiban masing-masing pihak. Langkah-langkah penyelesaian sengketa yang pihak BPN tempuh adalah musyawarah. Begitu juga dalam sengketa sertifikat hak milik, BPN juga berwenang melakukan negosiasi, mediasi dan fasilitasi terhadap pihak-pihak yang bersengketa serta membentuk suatu kesepakatan di antara para pihak.

Dalam menangani penyelesaian sengketa pertanahan, berdasarkan Pasal 3 huruf b Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 tahun 2006, bahwa Kanwil BPN mempunyai wewenang dalam menangani penyelesaian sengketa pertanahan. Adapun untuk pelaksanaannya dilakukan oleh Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan yang mana mempunyai tugas mengkoordinasikan dan melaksanakan pembinaan teknis penanganan sengketa, konflik, dan perkara pertanahan. Dalam menyelenggarakan tugasnya tersebut, Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan mempunyai fungsi:

- a. penyusunan rencana dan program di bidang penanganan sengketa, konflik, dan perkara pertanahan;
- b. pelaksanaan penanganan sengketa, konflik, dan perkara pertanahan;
- c. pemantauan dan evaluasi pelaksanaan penanganan sengketa, konflik, dan perkara pertanahan;



d. menyiapkan bahan dan penanganan masalah, sengketa, dan konflik pertanahan secara hukum dan non hukum; mediasi dan fasilitasi penyelesaian sengketa dan konflik pertanahan; penanganan perkara di pengadilan;

e. menyiapkan usulan dan rekomendasi pelaksanaan putusan-putusan lembaga peradilan;

f. penelitian data dan penyiapan pembatalan serta penyiapan usulan rekomendasi dan penghentian hubungan hukum antara orang dan/atau badan hukum dengan tanah;

g. pengkoordinasian dan bimbingan teknis penanganan sengketa, konflik, dan perkara pertanahan.

3.3 Posisi Kasus Putusan Pengadilan Nomor 60/Pdt.G/2017 PN Malang

-Para Pihak:

Nyonya Arlisah Bertindak Sebagai Wali Pengampu dari Choirul Anam,

bertempat tinggal di Jl. Joyo Tambaksari No. 54 sebagai Penggugat,

Lawan:

1. Lutfi Hamdani, bertempat tinggal di Jl. Mertojoyo Selatan No.12 sebagai

Tergugat I,

2. Praditio Hutomo, bertempat tinggal di Jl. Daif sebagai Turut Tergugat I

-Posisi Kasus:

1. H. Achmad Rifa'i memiliki seorang anak dari perkawinan keduanya bernama Choirul Anam. H. Achmad Rifa'i memiliki 3 (tiga) bidang tanah atas namanya. Pada tahun 2001-2002 ketiga bidang tanah tersebut oleh H.



ACHMAD RIFA'i dihibahkan kepada CHOIRUL ANAM sehingga berdasarkan akta hibah ketiga SHM tersebut beralih nama menjadi atas nama CHOIRUL ANAM.

2. Sekitar Tahun 2006 CHOIRUL ANAM mengalami gangguan jiwa dan diusahakan untuk berobat kemana-mana dengan menghabiskan banyak biaya akan tetapi belum bisa sembuh.
3. H. ACHMAD RIFAI bermaksud menjual ketiga bidang tanah yang telah dihibahkan kepada CHOIRUL ANAM, atas saran TERGUGAT I (LUTFI HAMDANI) yang waktu itu bekerja padanya, untuk membatalkan hibah dan membalik nama ketiga Sertipikat Hak Milik (SHM) tersebut kembali menjadi atas nama H. ACHMAD RIFAI, untuk itu ketiga SHM tersebut diserahkan kepada LUTFI H untuk diurus pembatalan hibah dan baliknamanya.
4. Sejak menyerahkan ketiga SHM tersebut kepada TERGUGAT I, H.Achmad Rifa'i menanyakan proses pembatalan hibah dan baliknama, selalu dijawab belum selesai dan masih proses bahkan sampai TERGUGAT I tidak bekerja lagi kepada H.Achmad Rifai sekitar tahun 2014 tidak ada kejelasan mengenai ketiga SHM tersebut.
5. Sekitar awal tahun 2016 karena LUTFI H sulit dihubungi dan tidak diketahui keberadaannya oleh H.Achmad Rifa'i, maka bersama dengan kenalannya yaitu UMAR AZIZ melacak keberadaan ketiga SHM tersebut dengan meminta Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) kepada Turut Tergugat ("Kantor Pertanahan Kota Malang") yang kemudian diketahui bahwa:



- Sesuai dengan SKPT Nomor: 155/Ket-12.06/VII/2016, Tanggal 28-7-2016, SHM Nomor: 234/Merjosari, luas 497 M2/ tanggal 26-6-1993 beralih nama menjadi atas nama TERGUGAT II (Praditio H).

- Sesuai SKPT Nomor: 154/Ket-12.06/VII/2016, Tanggal 28-7-2016, SHM Nomor: 1540/Merjosari, luas 2.563 M2/ tanggal 2-11-2001 beralih nama menjadi atas nama Praditio H.

7. Oleh karena CHOIRUL ANAM tidak cakap secara hukum, sehingga H. ACHMAD RIFAI dengan diantar sdr. UMAR AZIZ melakukan klarifikasi ke Kantor Pertanahan Kota Malang, dari identitas penjual di Kantor Pertanahan Kota Malang diketahuilah nama dan identitas dalam Kartu Tanda Penduduk yang digunakan untuk transaksi jual beli adalah CHOIRUL ANAM akan tetapi foto yang tertera adalah foto TERGUGAT I dengan menggunakan Akta jual beli Nomor 93/2009, tanggal 21 April 2009 serta Akta Jual Beli Nomor.122/2009, tanggal 27 Mei 2009 yang dibuat dihadapan; SYAFRIL HIDAYAT, SH., Notaris dan PPAT Kota Malang, untuk itu Penggugat membuat laporan kepada Kepolisian Resort Kota Malang sebagaimana Surat bukti Tanda Laporan Nomor: STBL/LP/614/IV/2016/JATIM/RES.MLG.KOTA, tanggal 27 April 2016.

8. NY. ARLISAH (selaku wali pengampuh Choirul Anam berdasarkan penetapan pengadilan tahun 2006) dan Sdr. UMAR AZIZ juga melakukan klarifikasi kepada Notaris yang membuat akta jual beli tersebut yaitu SYAFRIL HIDAYAT, SH., Notaris dan PPAT Kota Malang yang menyatakan bahwa tidak pernah ada yang menghadap kepada Notaris SYAFRIL HIDAYAT, SH., atas nama CHOIRUL ANAM selaku Penjual



dan PRADITIO HUTOMO (TERGUGAT II) selaku Pembeli untuk membuat akta jual-beli, oleh karena itu Notaris SYAFRIL HIDAYAT,

SH., membuat surat yang ditujukan Kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Malang sebagaimana surat Nomor : 50/V/NOT/2016 tanggal 2 Mei 2016 Perihal : Penjelasan tentang Akta PPAT, yang isinya menyatakan

tidak pernah membuat akta-akta jual beli dengan pihak-pihak tersebut dan berdasarkan buku repertorium PPAT bahwa :

- Akta jual beli Nomor 93/2009, tanggal 21 April 2009 para pihaknya

adalah Tn. Drs. TOTOK HARIYANTO serta Dra Ny. SRI SUNDARI,

selaku Pihak Pertama/Penjual dan Tn. SUGIANTO, Ir selaku Pihak Kedua/Pembeli.

- Akta jual beli Nomor 122/2009, tanggal 27 Mei 2009 para pihaknya

adalah Ny. Dra. LINDAWATI LIMONO serta Tn. GERARDUS

HENDRO D, selaku Pihak Pertama/Penjual dan Tn. ANDREAZ

NUDWIAGNI B selaku Pihak Kedua/Pembeli.

9. Untuk SHM Nomor 1289/Merjosari, luas 1000 M2/tanggal 13-6-2000 yang

masih atas nama CHOIRUL ANAM sejak dibawa oleh TERGUGAT I hingga saat ini tidak diketahui keberadaannya.

Amar Putusan Nomor 60/Pdt.G/2017/PN Malang;

MENGADILI:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;

2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II melakukan Perbuatan Melawan Hukum;



3. Menyatakan Penggugat tidak pernah menjual tanah yang terletak di Kelurahan Merjosari, Kecamatan Lowokwaru Kota Malang sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor: 234/Merjosari luas 497 M2/tanggal 26-6-1993, dan Sertifikat Hak Milik Nomor: 1540/Merjosari luas 2.563 M2/tanggal 2-11-2001 serta Sertifikat Hak Milik Nomor: 1289/Merjosari luas 1000 M2/tanggal 13-6-2000 atas nama Penggugat (CHOIRUL ANAM) kepada Tergugat I maupun Tergugat II;
4. Menyatakan Penguasaan Sertifikat Hak Milik Nomor: 1289/Merjosari luas 1000 M2/tanggal 13-6-2000 atas nama Penggugat (CHOIRUL ANAM), untuk tanah yang terletak di Kelurahan Merjosari, Kecamatan Lowokwaru Kota Malang oleh Tergugat I adalah tidak sah dan melawan hukum;
5. Menghukum Tergugat I untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 1289/Merjosari luas 1000 M2/tanggal 13-6-2000 atas nama Penggugat (CHOIRUL ANAM) kepada Penggugat;
6. Menyatakan Akta jual beli Nomor: 122/2009, tertanggal 27 Mei 2009 dan Akta jual beli Nomor: 93/2009, tertanggal 21 April 2009 antara CHOIRUL ANAM selaku pembeli dan PRADITIO HUTOMO (TERGUGAT II) selaku penjual, yang dibuat dihadapan SYAFRIL HIDAYAT, SH., Notaris dan PPAT adalah menggunakan identitas palsu dan akta yang dipalsukan, sehingga dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum berlaku;
7. Menyatakan tidak sah baliknama atas Sertifikat Hak Milik Nomor: 234/Merjosari luas 497 M2/tanggal 26-6-1993 dan Sertifikat Hak Milik Nomor: 1540/Merjosari luas 2.563 M2/tanggal 2-11-2001 dari atas nama



CHOIRUL ANAM menjadi atasnama Tergugat II (PRADITIO HUTOMO)

8. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor: 234/Merjosari luas 497 M2/tanggal 26-6- 1993 dan Sertifikat Hak Milik Nomor: 1540/Merjosari luas 2.563 M2/tanggal 2-11- 2001 untuk tanah yang terletak di Kelurahan Merjosari Kecamatan Lowokwaru Kota Malang atas nama Tergugat II (PRADITIO HUTOMO) tidak mempunyai kekuatan hukum;
9. Menghukum Tergugat II untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 234/Merjosari luas 497 M2/ tanggal 26-6-1993, dan Sertifikat Hak Milik Nomor: 1540/Merjosari luas 2.563 M2/tanggal 2-11-2001 kepada Penggugat dan berdasarkan putusan dalam perkara ini memberikan kuasa kepada Penggugat untuk membalik nama Sertifikat Hak Milik Nomor: 234/Merjosari luas 497 M2/tanggal 26-6-1993, dan Sertifikat Hak Milik Nomor: 1540/Merjosari luas 2.563 M2/tanggal 2-11-2001 menjadi atas nama Penggugat;
10. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk pada putusan dalam Perkara ini;
11. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;
12. Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp3.790.000,00; (Tiga juta tujuh ratus sembilan puluh ribu);

3.4 Dasar Pertimbangan Kantor Pertanahan Kota Malang Dalam Melaksanakan Pembatalan Peralihan Hak Milik Atas Nama Praditio Hutomo Berdasarkan Putusan Nomor 60/Pdt.G/2017/PN Malang



Badan Pertanahan Nasional (BPN) merupakan Badan yang memiliki wewenang untuk menerbitkan sertifikat sebagai bukti otentik. Menurut

Pasal 1 angka 20 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sertifikat merupakan surat tanda bukti hak atas tanah dan bangunan.

Sertifikat dicetak dua rangkap, satu rangkap disimpan di kantor BPN sebagai buku tanah, kemudian rangkap kedua diberikan pada orang yang berhak sebagai tanda bukti kepemilikan atas tanah dan bangunan. Arsip buku tanah tercantum data rinci terkait tanah, mencakup data fisik maupun data yuridis (seperti luas, batas-batas, dasar kepemilikan, dan data pemilik).

Untuk terselenggaranya tugas dan fungsi BPN di daerah, dibentuklah Kantor Wilayah BPN di provinsi dan Kantor Pertanahan di Kabupaten atau Kota. Jadi untuk wilayah Kabupaten atau Kota menggunakan istilah Kantor Pertanahan.

Salah satu tugas Kantor Pertanahan adalah sebagai lembaga atau wadah untuk melakukan kegiatan pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam

Pasal 19 UUPA serta peraturan pemerintah Nomor 10 tahun 1961 (PP.No 10/1961) tentang Pendaftaran Tanah, sebagaimana telah diubah dengan PP Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, mengartikan Pendaftaran

Tanah yaitu serangkaian kegiatan yang dilakukan pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur yang 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 dalam hal pemberian surat tanda bukti haknya, bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak



milik atas satuan rumah susun dan juga hak-hak tertentu yang membebaninya.

Harun Al Rashid mendefinisikan kata Pendaftaran yaitu berasal dari kata *cadastre* (Bahasa Belanda: *Kadaster*) suatu istilah teknis untuk suatu *record* (rekaman), menunjukkan kepada luas, nilai dan kepemilikan (atau lain-lain atas hak) terhadap suatu bidang tanah⁶. Dengan dilakukan pendaftaran tanah maka kemudian dapat diterbitkannya sertifikat.

Sertifikat tanah terdiri dari beberapa jenis, antara lain sertifikat Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), dan Sertifikat Hak Milik (SHM). Adapun, untuk SHM hanya diperuntukkan untuk warga Negara Indonesia. Sementara HGU dan HGB diperbolehkan dimiliki oleh warga asing, namun hanya untuk jangka waktu tertentu. Seringkali timbul permasalahan terkait diterbitkannya suatu sertifikat. Saat timbul permasalahan tersebut dapat diselesaikan melalui jalur non-hukum maupun jalur hukum Pengadilan sebagai tempat terakhir bagi pencari keadilan yang diharapkan berfungsi untuk menyelesaikan persengketaan secara adil dan benar. Terhadap perkara yang diajukan, pengadilan tidak boleh menolak untuk memeriksa dan mengadili meskipun tidak atau kurang jelas hukumnya.

Semua tanah yang termasuk tanah yang telah dilekatkan hak dapat dimohonkan pembatalan apabila terdapat putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap maupun adanya cacat hukum administrasi.

Terhadap Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah berdasarkan putusan

⁶ Harun Al Rashid, *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1986), hlm. 82.



pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap walaupun amar putusannya menyatakan suatu sertipikat hak atas tanah batal, batal demi hukum atau tidak sah, namun Sertifikat Hak Atas tanah tersebut tidak serta merta menjadi batal, melainkan harus dimohonkan pembatalan oleh pihak yang dimenangkan oleh putusan pengadilan yang diperoleh tersebut, karena tindakan pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah merupakan tindakan administrasi pejabat organ pemerintah.

Sebagaimana kasus yang terjadi pada putusan Nomor 60/Pdt.G/2017/PN Malang dimana Kantor Pertanahan Kota Malang tidak dapat melaksanakan amar Putusan Nomor 60/Pdt.G/2017/PN Malang karena dalam Putusan Pengadilan Negeri tersebut tidak terdapat perintah untuk membatalkan. Putusan Pengadilan atau Putusan hakim pada hakikatnya merupakan sesuatu yang sangat diinginkan oleh para pihak yang berperkara guna menyelesaikan sengketa yang dihadapi, dengan putusan hakim akan mendapatkan kepastian hukum dan keadilan dalam perkara yang mereka hadapi.⁷

Amar putusan Pengadilan nomor 60/Pdt.G/2017 menimbulkan penafsiran sehingga timbul keraguan oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk menindaklanjuti putusan pengadilan dengan melakukan proses pendaftaran hak. Dengan dinyatakan tidak sahnya sertifikat hak milik atas nama Praditio Hutomo tidak serta merta menjadikan bidang tanah tersebut menjadi hak dari Penggugat. Walaupun secara fisik tanah masih dikuasai oleh Penggugat yaitu Arlisah sebagai wali pengampu dari Choirul Anam tetapi status tanah

⁷ Moh. Taufik Makara, *Pokok-pokok Hukum Acara Perdata*, (Jakarta: Rineka Cipta), 2004, hlm. 124.



tidak otomatis dikatakan menjadi milik Penggugat.

Sedangkan menurut Pasal 49 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan; Ayat (1) menyatakan pelaksanaan putusan pengadilan merupakan tindak lanjut atas putusan lembaga peradilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Ayat (2) Amar putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, yang berkaitan dengan penerbitan, peralihan, pembatalan hak atas tanah dan/atau pembatalan penetapan tanah terlantar 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;
- f. perintah untuk membatalkan penetapan tanah terlantar; dan
- g. amar yang bermakna menimbulkan akibat hukum terbitnya peralihan hak atau batalnya peralihan hak.

Pada kasus dengan nomor putusan 60/Pdt.G/2017/PN-Malang terkait permasalahan diterbitkannya sertifikat atas dasar melawan hukum tersebut, penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri dan bukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) karena yang hendak digugat adalah terkait hak keperdataan Penggugat atas sertifikat yang dikuasai Tergugat secara melawan hukum. Sesuai dengan Pasal 55 Undang-undang Nomor 5



Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yakni gugatan hanya dapat diajukan dalam tenggang waktu 90 hari sejak diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, jadi apabila telah lewat 90 hari, PTUN tidak dapat lagi menerima gugatan tersebut.

Berkaitan dengan jangka waktu, terdapat Yurisprudensi vide Putusan Mahkamah Agung RI Nomor Reg.5 K/TUN/1992 tanggal 21 Januari 1993 yang menyebutkan: "Jangka waktu termaksud dalam pasal 55 UU No 5/1986 harus dihitung sejak Penggugat mengetahui adanya keputusan yang merugikannya". Berdasarkan yurisprudensi tersebut, apabila para pihak (Penggugat-Tergugat) jika berselisih soal tenggang waktu pengajuan gugatan, maka masing-masing pihak harus membuktikan dan memastikan dengan alat bukti, kapan Penggugat benar-benar sudah mengetahui adanya keputusan pejabat/Badan TUN yang merugikannya. Dalam hal ini Tergugat tidak bisa berpatokan pada tanggal diterbitkannya surat keputusan dimaksud.

Ada yurisprudensi tetap HR sejak sebelum tahun-tahun Perang Dunia II diikuti dan dianut oleh badan-badan peradilan di Indonesia. Sejak jaman masih berlakunya pasal 2 RO Ind (bunyinya sama dengan Pasal 2 RO Ned) sampai sekarang, meskipun telah ada Pasal 50 Undang-undang Nomor 2 tahun 1986 tentang Peradilan Umum dan sejak berlakunya Undang-undang Nomor 14 tahun 1970 tentang Ketentuan-ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman. Yurisprudensi tetap tersebutlah pada awalnya diikuti oleh hakim Pengadilan Negeri untuk memeriksa perkara Tata Usaha Negara



terutama Keputusan-keputusan pemerintah atau penguasa yang sering merugikan hak-hak atau kepentingan masyarakat atau sering juga disebut dengan Perbuatan Melawan Hukum Penguasa (*onrechtmatige overheidsdaadzaken/OOD*).⁸

Perbedaan antara PTUN dan PN yaitu, jika PTUN objek perkaranya (*objektum litis*) adalah Keputusan TUN yang dikeluarkan oleh Pejabat TUN atau penguasa, sedangkan pada PN objek perkaranya adalah hak-hak atau kepentingan-kepentingan masyarakat yang dirugikan sebagai akibat dari dikeluarkannya Keputusan TUN oleh Pejabat TUN atau penguasa, termasuk dalam hal ini adalah Sertifikat Hak atas Tanah yang dikeluarkan oleh BPN yang seringkali merugikan hak dan kepentingan masyarakat.

Adanya Putusan Kasasi MA No. 162 K/TUN/2012 menunjukkan bahwa penyelesaian sengketa tanah bisa melalui media Peradilan Tata Usaha Negara, jika obyeknya merupakan Keputusan Tata Usaha Negara dan pihak yang menerbitkannya adalah Pejabat Tata Usaha Negara.

Penyelesaian sengketa pertanahan diajukan melalui Peradilan Umum atau Peradilan Tata Usaha Negara. Hal ini disebabkan oleh karena dualisme kedudukan sertifikat hak atas tanah yang bersumber dari dua aspek hukum, yaitu di satu sisi sebagai Keputusan Tata Usaha Negara menurut Pasal 1 Angka (3) UU Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan di sisi lain sebagai Tanda Bukti Hak menurut pasal 31 dan 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Adanya antinomi norma hukum inilah yang selanjutnya telah menimbulkan benturan

⁸ <http://www.hukumonline.com/klinik/detail/c11210/sengketa-kepemilikan-tanah>, diakses pada tanggal 20 Juli 2018, pukul 16.30 WIB.



atau konflik kewenangan/kompetensi mengadili antara Peradilan Umum maupun Peradilan Tata Usaha Negara dalam menyelesaikan sengketa pertanahan.

Penerbitan sertifikat dapat diperkarakan di Peradilan umum dengan dasar perkara perdata (antara para pihak yang bersengketa). Para pihak yang bersengketa, dalam hal ini penggugat, biasanya menjadikan sertifikat tanah sebagai objek sengketa, baik dengan tujuan pembatalan atau pernyataan tidak mempunyai kekuatan hukum dan hal ini termasuk kompetensi atau kewenangan dari peradilan umum yang secara jelas dapat ditemukan di dalam pasal 50 UU Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum: "Pengadilan Negeri bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara pidana dan perkara perdata di tingkat pertama".

Sedangkan, berdasarkan pasal 1 angka 3 UU Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, "Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata", maka sertifikat merupakan suatu keputusan Tata Usaha Negara karena menimbulkan akibat hukum bagi orang atau badan hukum perdata. Akibat hukum dari dikeluarkannya sertifikat hak milik atas tanah adalah seseorang atau badan hukum perdata memiliki bukti formil hak milik atas suatu tanah. Hal ini menimbulkan hak keperdataan atas tanah melalui sertifikat tersebut.

Secara umum, prinsip hukum perdata adalah mencari dan menemukan



kebenaran formil (*formale waarheid*). Maksudnya ialah, dalam hukum perdata yang dipersengketakan adalah hal-hal yang berkaitan dengan urusan keperdataan, misalnya mengenai hak akan sesuatu, sehingga hakim tidak perlu memiliki keyakinan untuk memeriksa perkara perdata.

Menurut Bapak Mochammad Fatkur selaku salah satu hakim yang memutus perkara ini, sehubungan dengan sertifikat saat terjadi sengketa dalam Pengadilan Negeri,⁹

“Kedudukan sertifikat dalam hukum perdata jika terjadi suatu sengketa, sertifikat termasuk alat bukti surat, dimana alat bukti surat merupakan bukti formil yang kedudukannya sangat kuat dalam hukum perdata”.

Jadi berdasarkan hasil wawancara sertifikat atas tanah sejatinya bisa diperkarakan di dua lingkungan peradilan baik itu Pengadilan Tata Usaha Negara maupun Pengadilan Negeri. Sebagaimana kedudukan sertifikat sebagai suatu Keputusan Tata Usaha Negara dan di sisi lain keputusan tersebut melahirkan hak keperdataan yaitu hak milik atas tanah dari seseorang atau suatu badan hukum perdata. Sengketa di Peradilan Tata Usaha Negara adalah untuk mencari kebenaran materiil dari suatu tindakan yang dikeluarkan oleh pejabat tata usaha negara, hal ini berbeda dengan perkara keperdataan yang mencari kebenaran formil.

Dalam kepustakaan hukum administrasi, sengketa yang terjadi disebut sengketa administrasi, karena objek yang menjadi sengketa adalah keputusan administrasi (*beschikking*), yaitu keputusan yang dikeluarkan

⁹ Mochammad Fatkur, Hakim, Wawancara, PN Kota Malang, 7 Juni 2018, pukul 10.30 WIB.



oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara.¹⁰ Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah merupakan salah satu tindakan hukum yang diambil oleh Pemerintah dalam hal ini adalah Badan Pertanahan Nasional dalam bidang pertanahan sebagai akibat dari adanya sengketa pertanahan, hal ini disebabkan karena Sertifikat Hak Atas Tanah bukan merupakan tanda bukti kepemilikan yang mutlak, melainkan bersifat kuat, dalam artian bahwa Sertifikat sebagai tanda bukti kepemilikan mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalam Sertifikat sepanjang sesuai dengan yang termuat dalam buku tanah dan surat ukur.

Pada kasus dalam penelitian ini, sertifikat hak atas tanah balik namanya dilakukan dengan memalsukan identitas, kasus ini umum terjadi sebagaimana dikatakan oleh Bapak Ibnu Bachtiar:¹¹

“fakta di lapangan, terjadi penerbitan sertifikat oleh Kantor Pertanahan Kota Malang yang ternyata surat-surat bukti sebagai dasar penerbitan sertifikat tidak benar atau dipalsukan. Ada dokumen-dokumen yang harus diurus oleh pejabat administrasi terkait, Lurah, Camat, Notaris/PPAT, terkadang dalam proses pembuatan dokumen di pejabat administrasi terkait, mereka melakukan pemalsuan dokumen-dokumen tersebut seperti kasus ini AJB dipalsukan dan foto KTP dipalsukan juga. Sertifikat semacam ini sudah tentu harus dibatalkan dan dinyatakan tidak berlaku dan ditarik dari peredaran. Sertifikat jenis ini memang produk dari BPN, tapi dokumen-dokumen pendukungnya sengaja dipalsukan.”

Pernyataan Bapak Ibnu Bachtiar tersebut menunjukkan bahwa memang sudah seharusnya pihak Kantor Pertanahan Kota Malang dapat melakukan pembatalan sertifikat yang dibalik nama dengan AJB dan identitas palsu tersebut, namun pada kenyataannya belum ada tindakan langsung dari pihak

¹⁰ Sadjijono, *Bab-bab Pokok Hukum Administrasi Negara*, (Yogyakarta: Laksbang Pressindo, 2008), hlm. 135.

¹¹ Ibnu Bachtiar, Kepala Sesi Sengketa Pertanahan, Wawancara, BPN Kota Malang, 16 Mei 2018, pukul 10.30 WIB.

Kantor Pertanahan Kota Malang atas sengketa tersebut.

Syarat peralihan hak atas tanah yang terjadi karena perbuatan hukum dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT hal ini sesuai dengan Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 tahun 1997, menyatakan bahwa: “Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”. Akta tersebut akan membuktikan dan memberi kepastian hukum bagi para pihak bahwa telah dilakukan perbuatan hukum pemindahan hak tersebut. Pada kasus putusan Nomor 60/Pdt.G/2017/PN Malang, putusan hakim menyatakan bahwa akta jual beli atas nama Choirul Anam dan Praditio Hutomo tidak berkekuatan hukum karena AJB yang dibuat dengan menggunakan identitas penjual yang dipalsukan sehingga termasuk Perbuatan Melawan Hukum.

Pada awal penelitian yang penulis lakukan, menurut Bapak Ibnu Bachtiar, selaku Kepala Sesi Penyelesaian Sengketa Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Malang bahwa pelaksanaan pembatalan sertifikasi tidak dapat dilakukan, dengan pertimbangan sebagai berikut:¹²

“Amar putusan Nomor 60/Pdt.G/2017/PN Malang hanya sebatas membatalkan Akta Jual Beli dan belum membatalkan sertifikatnya. Permohonan pembatalan harus diajukan oleh Pihak yang merasa dirugikan. Kendala untuk melaksanakan putusan itu memang karena sertifikat masih dalam penguasaan pihak Tergugat”

¹² Ibnu Bachtiar, Kepala Sesi Sengketa Pertanahan, Wawancara, BPN Kota Malang, 16 Mei 2018, pukul 10.30 WIB.



Berdasar hasil penelitian yang peneliti lakukan, merujuk pada Pasal 58 ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, setelah putusan berkekuatan hukum tetap, BPN wajib melaksanakan isi putusan sebagaimana diatur dalam:¹³

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

Ayat (2): Alasan yang sah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) antara lain:

- a. terhadap obyek putusan terdapat putusan lain yang bertentangan;
- b. terhadap obyek putusan sedang diletakkan sita jaminan;
- c. terhadap obyek putusan sedang menjadi obyek gugatan dalam perkara lain;
- d. alasan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Ibu Arlisah menurut keterangannya menyatakan:¹⁴

“saya pakai putusan pengadilan sebagai dasar untuk mengajukan permohonan pembatalan sertifikat karena memang sertifikat tidak dikembalikan oleh Lutfi.”

Keterangan dari Ibu Arlisah menunjukkan bahwa memang untuk masing-masing Kantor Pertanahan memiliki sikap dan kebijakan tersendiri, walaupun dasar hukum yang digunakan sama tetapi dalam pelaksanaannya juga masih bergantung pada keberanian untuk mengambil tindakan hukum.

Menurut salah satu hakim yang memutus perkara Nomor 60/Pdt.G/2017/PN Malang yaitu Ibu Byrna Mirasari,¹⁵

“amar putusan di pengadilan Negeri pada umumnya dalam sengketa hak milik atas tanah adalah “menyatakan sertifikat hak milik tidak

¹³ Pasal 54 ayat (1) dan (2) Peraturan Kepala BPN RI Nomor 3 Tahun 2011

¹⁴ Arlisah, Penggugat, Wawancara, Mertojoyo Malang, 9 Juni 2018, pukul 10.20 WIB.

¹⁵ Byrna Mirasari, Hakim, Wawancara, PN Kota Malang, 9 Juli 2018, pukul 09.45 WIB.



berkekuatan hukum””

Kantor Pertanahan Kota Malang dapat melakukan pembatalan peralihan kemudian menerbitkan sertifikat baru atas nama Choirul Anam karena hakim dengan pertimbangannya telah menyatakan dalam Putusan Nomor 60/Pdt.G/2017/PN Malang bahwa sertifikat Sertifikat Hak Milik Nomor: 234/Merjosari luas 497 M2/tanggal 26-6-1993 dan Sertifikat Hak Milik Nomor: 1540/Merjosari luas 2.563 M2/tanggal 2-11-2001 tidak mempunyai kekuatan hukum.

Mengacu pada hukum perdata maka dalam kasus ini ada hak keperdataan seseorang yang dilanggar, hal tersebut dibuktikan dengan adanya kerugian yang timbul dari pihak penggugat. Dimana perbuatan dari pihak Tergugat terbukti melawan hukum yang memenuhi unsur-unsur pada pasal 1365 KUHPer:

1. Adanya suatu pelanggaran hukum;
2. Adanya kesalahan;
3. Terjadinya kerugian;
4. Adanya hubungan kausalitas.

Putusan sebelumnya di PN Ponorogo Nomor 02/Pdt.G/2005/PN.PO bahwa Akta Jual Beli dan sertifikatnya dibatalkan, bahwa penyebab pembatalan akta jual beli dan sertifikat tanah di Pengadilan Negeri Ponorogo yaitu adanya cacat hukum dalam akta jual belinya sehingga membawa konsekuensi pada batalnya sertifikat yang terbit atas dasar akta jual beli tersebut, tidak memenuhi ketentuan sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Penyelesaian terhadap pembatalan akta jual beli



dan sertifikat tanah atas putusan Pengadilan Negeri Ponorogo yaitu dengan dibatalkannya akta jual beli beserta sertifikatnya maka sertifikat akan kembali menjadi atas nama pemilik asal.

Kantor Pertanahan Kota Malang semestinya dapat mempertimbangkan yurisprudensi dengan kasus yang serupa sehingga dapat mengambil tindakan dan kebijakan untuk melakukan pembatalan dan menerbitkan sertifikat baru atas nama Choirul Anam. Terhadap pelaksanaan putusan kembali lagi pada kebijakan masing-masing Kantor Pertanahan untuk dapat atau tidak dapat menjalankan putusan Pengadilan Negeri, tetapi karena di kasus ini mengandung unsur Perbuatan Melawan Hukum sehingga sudah seharusnya berimplikasi terhadap keabsahan sertifikatnya.

Oleh karena itu permasalahan dasar pertimbangan Kantor Pertanahan Kota Malang melaksanakan pembatalan sertifikasi berdasarkan putusan PN Nomor 60/Pdt.G/2017/PN Malang tepat jika dikaitkan dengan teori putusan hakim. Jika dikaji dengan teori putusan hakim, pihak Kantor Pertanahan Kota Malang telah menjalankan kewajibannya dalam mengembalikan hak Penggugat yang telah dilanggar. Meskipun pembatalan suatu sertifikat pada dasarnya merupakan kewenangan PTUN, tetapi dalam kasus ini penguasaan sertifikat dan balik namanya telah nyata-nyata mengandung unsur perbuatan melawan hukum, maka peralihan sertifikat tersebut berikut balik namanya dianggap tidak pernah ada sehingga dapat dikatakan sertifikatnya batal demi hukum. Selain itu, pada prinsipnya yurisprudensi merupakan suatu sumber hukum yang wajib dipatuhi juga.

Jika dikaitkan dengan teori efektivitas, maka perbuatan hukum yang

dilakukan oleh staff Kantor Pertanahan Kota Malang yang membatalkan 2 (dua) sertifikat atas nama Praditio Hutomo dapat memberi kepastian hukum bagi pemegang haknya, tetapi pada 1 (satu) sertifikat atas nama Choirul Anam pihak Kantor Pertanahan belum dapat memberikan kepastian hukum karena tidak dilakukannya pembatalan dan penerbitan sertifikat baru pada sertifikat tersebut. Hal ini disebabkan bahwa dalam teori efektivitas setiap pejabat wajib tunduk pada peraturan perundang-undangan dan asas umum pemerintahan yang baik sebagaimana diantaranya terdiri dari:

1. Asas Kepastian Hukum yaitu asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan peraturan perundang-undangan, kepatuhan, dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggaraan negara.
2. Asas kesamaan yaitu menghendaki agar badan administrasi Negara harus mengambil tindakan yang sama terhadap kasus-kasus yang sama faktanya.
3. Asas Kepentingan umum yaitu asas yang mendahulukan kesejahteraan umum dengan cara yang aspiratif, akomodatif dan kolektif.
4. Asas Keterbukaan yaitu asas yang membuka diri terhadap hak masyarakat untuk memperoleh informasi yang benar, jujur dan tidak diskriminatif tentang penyelenggaraan negara dengan tetap memperhatikan perlindungan atas hak asasi pribadi, golongan, dan rahasia negara.
5. Asas Proporsionalitas yaitu asas yang mengutamakan keseimbangan antara hak dan kewajiban Penyelenggara Negara.
6. Asas Profesionalitas, yaitu asas yang mengutamakan keahlian yang



berlandaskan kode etik dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

7. Asas Akuntabilitas, yaitu asas yang menentukan bahwa setiap kegiatan dan hasil akhir dari kegiatan penyelenggaraan negara harus dapat dipertanggungjawabkan kepada masyarakat atau rakyat sebagai pemegang kedaulatan tertinggi negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pejabat Kantor Pertanahan Kota Malang seharusnya dapat mengacu pada Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 tahun 2016 pasal 49 ayat (2) dimana terhadap putusan tersebut, sebagaimana diatur pada huruf (c) “menyatakan tanda bukti hak tidak sah/tidak berkekuatan hukum”, jadi pejabat Kantor Pertanahan Kota Malang dapat melakukan penerbitan atau pembatalan hak atas tanah atau melakukan balik nama. Terutama nyata-nyata sertifikat dalam peralihan dan penguasaannya telah dinyatakan mengandung unsur melawan hukum. Dilihat dari implementasi putusan hakim yang tidak dapat dilaksanakan oleh pihak Kantor Pertanahan Malang dan tidak ada upaya penyelesaian lain, dapat dikatakan bahwa pejabat Kantor Pertanahan Kota Malang mengabaikan asas kepastian hukum.

Putusan Peradilan perdata, termasuk Pengadilan Agama selalu membuat perintah dari Pengadilan kepada pihak yang kalah untuk melakukan sesuatu, atau untuk membuat sesuatu, atau untuk melepaskan sesuatu, atau menghukum sesuatu. Jadi *dictum vonnis* selalu bersifat *condemnatoir* artinya menghukum, atau bersifat *constitutioir* artinya menciptakan.¹⁶

¹⁶ Roihan A Rasyid, *Hukum Acara Peradilan Agama*, (Jakarta: Rajawali Pers, 1991), hlm 195.

Menurut hakim Bapak Mochammad Fatkur sifat putusan Nomor 60/Pdt.G/2017/PN Malang;¹⁷ “putusan ini bersifat *declaratoir*, dimana menyatakan sah atau tidak sah peralihan hak dan penguasaan sertifikatnya.”

Faktanya kewenangan menilai keabsahan suatu sertifikat hak atas tanah itu bukan kewenangan dari Pengadilan Negeri, melainkan merupakan ranah administrasi dimana yang berhak menilai adalah Pengadilan Tata Usaha Negara. Sedangkan Pengadilan Negeri berhak menilai sebatas sah atau tidaknya kepemilikan atau penguasaan atas sertifikat tersebut.

Setelah melakukan penelitian lanjutan di Kantor Pertanahan Kota Malang, ditemukan fakta baru bahwa ternyata 2 (dua) sertifikat atas nama Praditio Hutomo sedang dalam proses pembatalan peralihan sertifikatnya oleh Pihak Kantor Pertanahan Kota Malang. Pihak Kantor Pertanahan Kota Malang telah mengirimkan surat peringatan kepada Tergugat I dan II untuk menyerahkan kembali sertifikat yang dikuasainya tersebut (dibuktikan pada bagian lampiran).

Terkait dasar hukum pembatalan sertifikat oleh Kantor Pertanahan Kota Malang, Bapak Ibnu Bachtiar menyatakan¹⁸

“faktor yang menyebabkan adanya pembatalan 2 (dua) sertifikat hak milik atas nama Praditio yaitu dimana unsur-unsur dalam peralihan hak balik nama dengan akta PPAT tersebut mengandung perbuatan melawan hukum yaitu pemalsuan. Kantor Pertanahan hanya berperan pasif karena tidak meneliti mengenai kebenaran data akta PPAT, dimana dikuatkan dengan adanya putusan pengadilan Negeri Malang yang telah berkekuatan hukum tetap berkaitan dengan dinyatakan bahwa sertifikat tidak berkekuatan hukum.”

Putusan Nomor 60/Pdt.G/2017/PN Malang dengan sebagian amar putusan menyatakan: Menghukum Tergugat I untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik

¹⁷ Mochammad Fatkur, Hakim, Wawancara, PN Kota Malang, 7 Juni 2018, pukul 10.30 WIB.

¹⁸ Ibnu Bachtiar, Kepala Sesi Sengketa Pertanahan, Wawancara, BPN Kota Malang, 16 Agustus 2018, pukul 10.45 WIB.

Nomor: 1289/Merjosari luas 1000 M²/tanggal 13-6-2000 atas nama Penggugat (CHOIRUL ANAM) kepada Penggugat; Menghukum Tergugat II untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 234/Merjosari luas 497 M²/ tanggal 26-6-1993 dan Sertifikat Hak Milik Nomor: 1540/Merjosari luas 2.563 M²/tanggal 2-11-2001 kepada Penggugat dan berdasarkan putusan dalam perkara ini memberikan kuasa kepada Penggugat untuk membalik nama Sertifikat Hak Milik Nomor: 234/Merjosari luas 497 M²/tanggal 26-6-1993, dan Sertifikat Hak Milik Nomor: 1540/Merjosari luas 2.563 M²/tanggal 2-11-2001 menjadi atas nama Penggugat; Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk pada putusan dalam Perkara ini; Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp3.790.000,00; (Tiga juta tujuh ratus sembilan puluh ribu).

Sertifikat Nomor: 1289/Merjosari luas 1000 m²/tanggal 13-6-2000 atas nama Penggugat (CHOIRUL ANAM), tidak dilakukan pembatalan oleh pihak Kantor Pertanahan karena dalam amar putusan hanya berbunyi “menghukum Tergugat I untuk menyerahkan sertifikat kepada Pihak Penggugat.” Sedangkan untuk Sertifikat Hak Milik Nomor: 234/Merjosari dan Sertifikat Hak Milik Nomor: 1540/Merjosari, sebagaimana dalam hasil wawancara bahwa Bapak Ibnu Bachtiar menyatakan¹⁹,

“Choirul Anam berhak atas kedua sertifikat atas nama Praditio Hutomo, Akta Jual Beli dalam kedua sertifikat menggunakan identitas palsu dan akta yang dipalsukan sehingga tidak memiliki kekuatan hukum, balik nama atas kedua sertifikat dinyatakan tidak sah.”

Setelah dilakukan studi yang mendalam terhadap kasus Nyonya Arlisah oleh pihak Kantor Pertanahan, didukung dengan bukti-bukti yang ada dengan

¹⁹ Ibnu Bachtiar, Kepala Sesi Sengketa Pertanahan, Wawancara, BPN Kota Malang, 16 Agustus 2018, pukul 10.45 WIB.

berlandaskan dasar hukum yang jelas, dimana pihak Kantor Pertanahan yang sebelumnya menganggap putusan hanya memutuskan Akta Jual Beli dan tidak serta merta membatalkan sertifikatnya sekarang memberikan kesimpulan yang berbeda.

Menurut keterangan dari Bapak Ibnu Bachtiar,²⁰

“Tindakan hukum yang dilakukan pihak Kantor Pertanahan Kota Malang dalam penyelesaian sengketa ini menggunakan dasar hukum Pasal 49 dan Pasal 56 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.”

Jadi untuk setiap tindakan hukum yang akan dilakukan oleh suatu badan berwenang memang harus didasarkan pada dasar yang jelas dan kuat. Pada pasal 49 ayat (2) menyatakan bahwa amar putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, yang berkaitan dengan penerbitan, peralihan, pembatalan hak atas tanah dan/atau pembatalan penetapan tanah terlantar. Sedangkan di Pasal 56 ayat (2), kewenangan pembatalan oleh Kepala Kantor Pertanahan dilakukan apabila sertifikat tersebut diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan. Oleh karena itu, pihak Kantor Pertanahan memutuskan untuk melaksanakan pembatalan sertifikat atas nama Praditio Hutomo dimana perbuatan hukum peralihan hak atas tanahnya dianggap tidak pernah ada dan menerbitkan sertifikat baru atas nama Choirul Anam.

Bapak Ibnu Bachtiar, memberikan keterangan bahwa²¹; “sebagai tindak lanjut atas putusan, maka Kepala Kantor Pertanahan Kota Malang memerintahkan Kepala Seksi Hubungan Hukum Pertanahan Kota Malang untuk: 1. Mencoret Peralihan Hak Buku Tanah Hak Milik atas nama Praditio Hutomo, 2. Mengumumkan Pembatalan Peralihan Hak dan Sertifikat Hak Milik atas nama Praditio Hutomo di Kantor Pertanahan dan

²⁰ Ibnu Bachtiar, Kepala Sesi Sengketa Pertanahan, Wawancara, BPN Kota Malang, 16 Agustus 2018, pukul 10.45 WIB.

²¹ Ibnu Bachtiar, Kepala Sesi Sengketa Pertanahan, Wawancara, BPN Kota Malang, 16 Agustus 2018, pukul 10.45 WIB.



Kantor Kelurahan dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari.”

Jadi dalam pelaksanaan kewenangan pembatalan pada perkara putusan Pengadilan Nomor 60/Pdt.G/2017/PN Malang, Kepala Kantor Pertanahan Kota Malang mengamanatkan pencoretan dan pengumuman peralihan hak dan sertifikat Hak Milik atas nama Praditio Hutomo kepada Kepala Seksi Hubungan Hukum Pertanahan Kota Malang. Hal ini diperkuat dengan keterangan dari Bapak Ibnu Bachtiar²²;

“Analisis permohonan pembatalan sertifikat ini, telah dijamin bahwa Kepala Kantor Pertanahan Kota Malang telah dapat menandatangani konsep Surat Keputusan Pembatalan Sertifikat yang telah disiapkan menjadi Surat Keputusan. Analisis telah dilakukan baik secara mendalam, hati-hati dan sesuai hukum pertanahan yang berlaku.”

Sebagaimana analisis hukum yang penulis dapat dari Kantor Pertanahan Kota Malang, bahwa dari 3 (tiga) sertifikat yang disengketakan, terdapat 2 (dua) sertifikat yang telah dibalik nama menjadi atas nama Praditio Hutomo yang sedang dalam proses pembatalannya. Sedangkan untuk 1 (satu) sertifikat atas nama Choirul Anam dalam kasus ini sebagai penggugat, tidak dilakukan pembatalan karena pihak Kantor Pertanahan memutuskan untuk menunggu pihak Tergugat I yaitu Lutfi untuk mengembalikan sertifikat yang dikuasainya secara melawan hukum tersebut dengan tidak melakukan pembatalan atas sertifikat tersebut, dimana tindakan Kantor Pertanahan Kota Malang merupakan tindak lanjut atas Putusan Pengadilan Negeri Malang Nomor 60/Pdt.G/2017/PN Malang yang telah berkekuatan hukum tetap.

Berdasarkan uraian di atas untuk sengketa kepemilikan sertifikat hak atas tanah dapat diajukan ke Peradilan Umum maupun Peradilan Tata Usaha

²² Ibnu Bachtiar, Kepala Sesi Sengketa Pertanahan, Wawancara, BPN Kota Malang, 16 Agustus 2018, pukul 10.45 WIB.

Negara berdasarkan kewenangannya masing-masing, tergantung kedudukan sertifikat tersebut sebagai suatu Keputusan Tata Usaha Negara atau sebagai bukti kepemilikan hak. Menurut yurisprudensi Nomor 02/Pdt.G/2005/PN.PO, akta jual beli yang dibatalkan akan berakibat pula pada kebatalan sertifikatnya. Namun memang perlu dikaji ulang, apakah frasa “menyatakan sertifikat hak milik tidak berkekuatan hukum”, berhak dinyatakan oleh Pengadilan Negeri atau tidak karena esensi dari peradilan perdata adalah untuk menilai siapa yang berhak dan siapa yang tidak berhak atas sebidang tanah yang diperkarakan, bukan menilai keabsahan administratif penerbitan sertifikat dimaksud. Terkait pelaksanaan putusan, kembali lagi pada kebijakan masing-masing Kantor Pertanahan dengan melihat duduk perkara dari masing-masing kasus.



BAB IV**IMPLIKASI HUKUM TERHADAP PARA PIHAK ATAS PELAKSANAAN
PEMBATALAN PERALIHAN HAK MILIK ATAS DASAR PUTUSAN
NOMOR 60/PDT.G/2017/PN MALANG OLEH KANTOR PERTANAHAN
KOTA MALANG****4.1 Fakta empiris tentang Pembatalan Peralihan Hak Milik Atas Dasar
Putusan Nomor 60/Pdt.G/2017/PN Malang Oleh Kantor Pertanahan Kota
Malang**

Perbuatan melawan hukum yang dilakukan Lutfi Hamdani dan Praditio Hutomo disertai dengan bukti-bukti pendukung menjadi dasar pertimbangan hakim untuk mengadili dan menyatakan; Tergugat I dan Tergugat II melakukan Perbuatan Melawan Hukum, penguasaan Sertifikat Hak Milik Nomor: 1289/Merjosari luas 1000 M²/tanggal 13-6-2000 atas nama Penggugat (Choirul Anam), oleh Tergugat I adalah tidak sah dan melawan hukum; Akta jual beli Nomor: 122/2009, tertanggal 27 Mei 2009 dan Akta jual beli Nomor: 93/2009, tertanggal 21 April 2009 antara Choirul Anam selaku pembeli dan Praditio Hutomo (Tergugat II) selaku penjual adalah menggunakan identitas palsu dan akta yang dipalsukan, sehingga dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum berlaku, Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor: 234/Merjosari luas 497 M²/tanggal 26-6- 1993 dan Sertifikat Hak Milik Nomor: 1540/Merjosari luas 2.563 M²/tanggal 2-11- 2001 untuk tanah yang terletak di Kelurahan Merjosari Kecamatan Lowokwaru Kota Malang atas nama Tergugat II (Praditio Hutomo) tidak mempunyai kekuatan hukum.

Setiap perbuatan hukum pasti menimbulkan implikasi atau dampak pada pihak-pihak yang terlibat. Pengertian kata implikasi adalah segala sesuatu yang telah dihasilkan dengan adanya proses perumusan kebijakan. Dengan kata lain implikasi adalah akibat-akibat dan konsekuensi-konsekuensi yang ditimbulkan dengan dilaksanakannya kebijakan atau kegiatan tertentu.¹ Jadi kata implikasi hukum merupakan konsekuensi hukum yang timbul disebabkan karena suatu aturan atau perbuatan.

Pertimbangan Hakim yang memutuskan bahwa Tergugat I dan II dalam melakukan balik nama pada obyek sengketa yang tidak dilandasi dengan hak yang sah yakni melakukan pemalsuan identitas, maka perbuatan para Tergugat tersebut merupakan perbuatan melawan hukum, dimana telah sesuai Pasal 1365 KUHPerdata yang karena perbuatan para Tergugat telah merugikan penggugat baik secara materiil maupun immateriil. Para Tergugat tidak dapat membuktikan dirinya bahwa dirinya mempunyai hak yang sah untuk memiliki dan menguasai sertifikat hak atas tanah tersebut. Perbuatan Melawan Hukum adalah perbuatan yang dilakukan oleh seseorang yang karena salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain. Unsur-unsur dalam perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatige daad*) yaitu:

1. Adanya Perbuatan Melawan Hukum; Dikatakan PMH, tidak hanya hal yang bertentangan dengan Undang-undang, tetapi juga jika berbuat atau tidak berbuat sesuatu yang memenuhi salah satu unsur berikut:
 - Bertentangan dengan hak orang lain;
 - Bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri;

¹ Irfan Islamy, *Prinsip-Prinsip Perumusan Kebijakan Negara*, (Jakarta: PT Bumi Aksara, 2003), hlm. 114-115.

- Bertentangan dengan kesusilaan;
- Bertentangan dengan keharusan (kehati-hatian, kepantasan, kepatutan) yang harus diindahkan dalam pergaulan masyarakat mengenai orang lain atau benda.

2. Adanya unsur kesalahan; Unsur kesalahan dalam hal ini dimaksudkan sebagai perbuatan dan akibat-akibat yang dapat dipertanggungjawabkan kepada si pelaku.

3. Adanya kerugian; tiap PMH tidak hanya dapat mengakibatkan kerugian uang saja, tetapi juga dapat menyebabkan kerugian moril atau idiil, yakni ketakutan, terkejut, sakit dan kehilangan kesenangan hidup.

4. Adanya hubungan sebab akibat: Unsur sebab-akibat dimaksudkan untuk meneliti adalah hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum dan kerugian yang ditimbulkan sehingga si pelaku dapat dipertanggungjawabkan.

Ketentuan pasal 1366 KUHPerdata menyatakan: “setiap orang bertanggungjawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena kelalaiannya atau kurang hati-hatinya”. Sudah kewajiban bagi pihak Tergugat untuk bertanggungjawab atas perbuatannya, setidaknya menanggung ganti kerugian materil atas segala kerugian yang diderita oleh pihak Penggugat.

Bapak Ibnu Bachtiar memberi keterangan terhadap 2 (dua) macam sertifikat yang mengandung cacat hukum atau cacat administrasi,² “cacat administrasi sebagai contoh kesalahan prosedur, kesalahan hasil pengukuran, dan kesalahan-kesalahan yang berkaitan dengan administrasi

² Ibnu Bachtiar, Kepala Sesi Sengketa Pertanahan, Wawancara, BPN Kota Malang, 16 Mei 2018, pukul 10.30 WIB.



lainnya. Sedangkan cacat hukum biasanya disebabkan pada dasar peralihan haknya seperti Akta Jual Beli yang tidak memenuhi unsur-unsur 1320KUHPer atau mengandung perbuatan melawan hukum sebagaimana pada kasus ini.

Untuk lebih memperjelas keterangan di atas, cacat hukum dalam sertifikat dapat disebabkan oleh adanya perjanjian jual beli tanah yang mana dalam perjanjian tersebut ditemukan suatu itikad yang tidak baik atau adanya unsur penipuan, sehingga dalam hal ini tidak sesuai dengan syarat sahnya perjanjian yaitu kata sepakat. Cacat hukum dalam perjanjian jual beli tanah, akan menimbulkan potensi timbulnya sengketa hak. Sengketa hak ini terjadi karena alas hukum yang dijadikan dasar perolehan suatu hak pemilikan atas tanah yang kemudian diterbitkan sertifikat hak atas tanah mengandung cacat yang bersifat subyektif, maka sewaktu-waktu peristiwa yang melahirkan hak tersebut dapat digugat keabsahannya. Apabila hal itu dapat dibuktikan bahwa gugatan keabsahan suatu perbuatan hukum tersebut benar, maka hakim akan memutuskan menyatakan batal hubungan hukum yang telah terjadi. Pembuktian mengenai sertifikat hak atas tanah yang mengandung cacat hukum, harus dilakukan melalui proses beracara di Pengadilan Negeri.

Pembatalan sertifikat hak atas tanah karena cacat administrasi hanya dilaksanakan terhadap sertifikat yang diketahui di kemudian hari mengandung cacat dalam penerbitannya dan pembatalannya tidak membutuhkan putusan pengadilan tetapi dapat dilaksanakan oleh Badan Pertanahan Nasional setelah melalui mekanisme-mekanisme tertentu sehingga dapat diyakini bahwa secara nyata terdapat kekeliruan dalam administrasi ataupun prosedur penerbitan sertifikat hak tersebut.

Berdasar Putusan Nomor 60/Pdt.G/2017/PN Malang diketahui bahwa 1





(Satu) sertifikat hak milik Nomor: 1289/Merjosari luas 1000 M²/tanggal 13-6-2000 atas nama Penggugat masih dibawah penguasaan Tergugat I. Serta 2 (dua) sertifikat hak milik masing-masing Nomor 234/Merjosari luas 497 M²/tanggal 26-6-1993, dan Sertifikat Hak Milik Nomor: 1540/Merjosari luas 2.563 M²/tanggal 2-11-2001 dikuasai oleh Tergugat II dan telah dibalik nama menjadi atas nama Tergugat II.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Mochammad Fatkur, selaku salah satu hakim yang memutus perkara Nomor 60/Pdt.G/2017/PN Malang di Pengadilan Negeri Kota Malang, diketahui bahwa:³

“pihak Tergugat I dan II telah dipanggil untuk datang pada hari persidangan tetapi Tergugat I dan II tidak hadir dan tidak diwakili kuasa hukumnya sehingga hakim dapat menjatuhkan putusan *verstek*, putusan dijatuhkan apabila tergugat tidak hadir atau tidak mewakilkan kepada kuasanya untuk menghadap meskipun ia sudah dipanggil secara patut.”

Penguasaan sertifikat hak milik oleh Tergugat I dan Tergugat II akan berpeluang besar untuk disalahgunakan, karena belum adanya tindakan nyata dari pihak Kantor Pertanahan terkait pelaksanaan Putusan Pengadilan Nomor 60/Pdt.G/2017/PN Malang. Peluang terjadinya penyalahgunaan sebagai contoh bila sertifikat digunakan sebagai jaminan hutang dibawah tangan, maka pihak Tergugat akan mendapat keuntungan padahal status kepemilikan tanah tersebut sedang dalam sengketa tapi tidak diketahui oleh pihak kreditor. Selain itu, selama beberapa tahun sertifikat dalam penguasaan para Tergugat yang tidak diketahui keberadaannya, maka Penggugat tidak dapat menggunakan haknya untuk memanfaatkan sertifikat hak miliknya. Potensi penyalahgunaan seperti tindak pidana lanjutan juga dapat dilakukan pihak Tergugat, misalnya jual beli

³ Mochammad Fatkur, Hakim, Wawancara, PN Kota Malang, 7 Juni 2018, pukul 10.30 WIB.



sertifikat dibawah tangan;

Setelah dilakukan kajian yang mendalam, pihak Kantor Pertanahan Kota Malang kemudian memutuskan untuk melaksanakan pembatalan peralihan atas 2 (dua) sertifikat atas nama Praditio Hutomo berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri. Pelaksanaan pembatalan sertifikat hak milik pastinya akan berdampak.

Implikasi Hukum terkait dilaksanakannya pembatalan sertifikat oleh Kantor Pertanahan Kota Malang berdampak pada pihak Tergugat dimana ia dirugikan baik dari nilai ekonomis khususnya, selain itu implikasi bagi Penggugat atas dibataalkannya sertifikat atas nama Choirul Anam adalah hilangnya keadilan dan kepastian hukum serta kerugian secara materil dan nonmateril. Dengan dilakukannya balik nama sertifikat hak milik atas nama Choirul Anam menjadi

Praditio Hutomo dengan dasar AJB yang dipalsukan maka Tergugat I yaitu Lutfi Hamdani telah menikmati keuntungan secara materil. Sedangkan menurut Pasal 1 angka 20 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sertifikat adalah surat tanda bukti hak atas tanah dan bangunan.

Sertifikat berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan yuridis. Sehingga dengan dikuasainya sertifikat tersebut terutama sebagaimana telah dibalik nama menjadi atas nama Tergugat II maka akan sangat memudahkan Tergugat II untuk melakukan perbuatan hukum. Oleh karena itu dengan dikuasainya sertifikat hak milik tersebut oleh para Tergugat, akan memberi peluang besar untuk melakukan itikad buruk atas sertifikat tersebut dan akan semakin merugikan Penggugat.

Kerugian secara materil memang benar dirasakan oleh pihak Penggugat yaitu Ibu Arlisah selaku wali pengampu dari Choirul Anam sebagaimana hasil

wawancara sebagai berikut:⁴

“susah untuk menjual tanahnya karena sertifikatnya dibawa kabur, ada beberapa orang menanyakan tanahnya itu, tapi tidak bisa dijual karena sertifikatnya tidak ada pasti pembeli tidak mau. Choirul lemah mental jadi tidak bekerja, tanah yang diberikan oleh ayahnya itu akan jadi salah satu sumber biaya dia kedepan juga.”

Kepemilikan sertifikat hak milik atas tanah yang tanpa dilandasi dengan itikad baik oleh Tergugat tidak memiliki perlindungan hukum serta jaminan kepastian hukum yang diberikan Negara setelah dilakukan proses pendaftaran tanah. Lemahnya masyarakat dalam sengketa pertanahan dikarenakan kurangnya kesadaran ataupun pemahaman masyarakat akan undang-undang dan peraturann hukum lainnya di bidang pertanahan, kurang adanya koordinasi antar instansi yang terkait dengan masalah tanah tersebut bahkan sering tidak ada persepsi yang sama mengenai pengertian-pengertian yang terkandung dalam peraturan-peraturan pertanahan.⁵

Salah satu unsur penting dalam penyelenggaraan pemerintahan oleh organ pemerintah adalah pertanggungjawaban. Jadi setiap organ pemerintah atau pejabat pemerintah dalam melaksanakan fungsi dan tugas serta wewenangnya disertai dengan tanggung jawab.

Pihak Turut Tergugat dalam kasus ini yaitu Kantor Pertanahan Kota Malang, juga mendapatkan konsekuensi atas tidak dilaksananya putusan Pengadilan Nomor 60/Pdt.G/2017/PN Malang. Philipus M. Hadjon menyatakan tanggung jawab pejabat dalam melaksanakan fungsinya dibedakan antara tanggung jawab jabatan dan tanggung jawab pribadi. Tanggung jawab

⁴ Arlisah, Penggugat, Wawancara, Mertojoyo Malang, 9 Juni 2018, pukul 10.20 WIB.

⁵ Fandri, Entiman Nae, *Kepastian Hukum Terhadap Hak Milik Atas Tanah Yang Sudah Bersertifikat*, Manado, Jurnal Universitas Sam Ratulangi, *Lex Privatum*, Volume 1 No.5 tahun 2013.



jabatan berkenaan dengan legalitas (keabsahan) tindak pemerintahan sebagaimana yang berkaitan dengan kekuasaan pemerintah. Tanggung jawab pribadi berkaitan dengan fungsi fungsionaris atau pendekatan perilaku dalam hukum administrasi.⁶

Menurut Kranenburg dan Vegting, terhadap persoalan pertanggungjawaban pejabat pemerintah ada dua teori, pertama, *fautes personnelles*, yaitu teori yang menyatakan bahwa kerugian terhadap pihak ketiga itu dibebankan kepada pejabat yang karena tindakannya telah menimbulkan kerugian. Kedua, *fautes de services*, teori yang menyatakan bahwa kerugian terhadap pihak ketiga itu dibebankan pada instansi dari pejabat yang bersangkutan.⁷

Terkait siapa yang menanggung kerugian, apabila suatu pemberian hak atas tanah ditinjau kembali atau dibatalkan, telah ditetapkan dan dicantumkan pada tiap-tiap Surat Keputusan menurut Permendagri Nomor 5 Tahun 1973 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah bahwa segala akibat untung rugi yang timbul karena pemberian hak, maupun dalam segala tindakan penyelesaian atas sebidang tanah tersebut adalah menjadi tanggung jawab sepenuhnya dari penerima hak.

Administrative law aims to bolster the legitimacy of global governance by bridging the gap between transnational decision-making mechanisms and

⁶ Philipus M Hadjon, *Hukum Administrasi dan Tindak Pidana Korupsi*, (Gadjah Mada University Press, 2011), hlm. 16

⁷ Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2008), hlm. 365.



interested parties.⁸ Hukum administrasi bertujuan untuk menjadi penghubung antara mekanisme pengambilan keputusan transnasional dengan pihak yang berkepentingan.

Pejabat pemerintah yang tidak melaksanakan putusan berarti dia masih dalam kewenangannya untuk patuh atau tidak patuh, artinya tindakan pejabat pemerintah tersebut masih dalam kerangka dinas yang bersumber dari kewenangannya, karena itu tindakan tersebut dapat digolongkan menjadi penyalahgunaan wewenang. Pelanggaran terhadap penyalahgunaan wewenang dalam undang-undang administrasi pemerintahan dikenai sanksi administrasi berat.⁹

Pejabat tata usaha Negara yang tidak melaksanakan putusan pengadilan maka dia telah berbuat sewenang-wenang dan/atau telah menyalahgunakan wewengangnya, tindakan tersebut merupakan tindakan maladministrasi dan menjadi tanggung jawab pribadi pejabat yang bersangkutan diranah hukum administrasi, sanksi yang dapat dijatuhkan adalah sanksi administrasi. Hukum acara pengadilan tata usaha Negara sebenarnya telah mengatur tentang sanksi terhadap pejabat pemerintah yang ingkar terhadap putusan pengadilan, namun pengaturan tersebut tidak konkrit karena masih menggantungkan pada aturan pelaksanaan yang sampai sekarang belum terealisasi, dimana kondisi tersebut memberi peluang bagi pejabat untuk tidak mematuhi putusan pengadilan karena tidak ada hal yang perlu dikhawatirkan jika tidak patuh pada putusan pengadilan.

⁸ Kuo, Ming-Sung. *From Administrative Law To Administrative Legitimation Transnational Administrative Law And The Process Of European Integration*, The International And Comparative Law Quarterly, Oxford Vol. 61, Iss. 4.

⁹ Umar Dani, *Putusan Pengadilan Non-executable-Proses dan Dinamika dalam Konteks PTUN*, (Yogyakarta: Genta Press, 2015), hlm. 71.

Menurut Bapak Ibnu Bachtiar pihak Kantor Pertanahan tidak berkewajiban untuk menanggung kerugian atau bertanggung jawab atas terbitnya sertifikat atas nama Praditio Hutomo, dengan alasan sebagai berikut:

“Tanggung jawab akan diberikan pihak kami apabila memang terdapat kekeliruan pengukuran, maupun data fisik dan yuridis yang terdapat dalam buku tanah yang memang berkaitan langsung dengan masalah administrasi. Selain itu, tanggungjawab jabatan organ BPN hanya secara administratif bukan memberikan ganti rugi kepada pemegang sertifikat dikarenakan Badan Pertanahan!”

Tergugat I dan II yang sudah jelas merugikan pihak penggugat dapat dimintakan pertanggungjawaban perdata sebab telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagai contoh berupa ganti kerugian terhadap kerugian yang timbul. Hal ini berguna untuk memberi jaminan dan kepastian hukum agar tidak timbul suatu tindakan hukum lain yang juga merugikan. Jaminan hukum dan kepastian hukum hak kepemilikan atas tanah berupa sertifikat belum cukup dapat memberi rasa aman bagi masyarakat. Pertanggungjawaban pidana sangat erat kaitannya dengan perbuatan yang disengaja atau lalai. Seorang pejabat atau organ pemerintahan dapat juga melakukan suatu kelalaian yang dapat menimbulkan kerugian bagi para pihak. Apabila terbukti seorang pejabat melakukan perbuatan yang menguntungkan diri sendiri maupun terbukti terlibat untuk membantu dengan melalaikan tugas maka dapat dikenakan Pasal perbuatan hukum pidana yaitu Pasal 423 jo. Pasal 424 ayat (1) KUHP dan Pasal 55 KUHP tentang Penyertaan.

4.2 Analisa Implikasi Hukum Terhadap Para Pihak Atas Pelaksanaan Pembatalan Peralihan Hak Milik Atas Dasar Putusan Nomor

60/Pdt.G/2017/PN Malang Oleh Kantor Pertanahan Kota Malang

Teori yang digunakan untuk menjawab rumusan masalah kedua adalah teori Perlindungan Hukum, dimana implikasi hukum dari tidak dilaksanakannya amar putusan pengadilan Nomor 60/Pdt.G/2017/PN Malang akan berkaitan terhadap perlindungan hukum pihak yang dirugikan dalam hal ini Penggugat, sedangkan bagi pihak Tergugat II juga mengalami kerugian karena dibataalkannya sertifikat yang sudah dibalik nama atas namanya. Menurut Philipus M. Hadjon, perlindungan hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan.¹⁰

Menurut hakim Bapak Mochammad Fatkur bahwa dalam penyelesaian sengketa sertifikat peran seorang hakim sangat dibutuhkan,¹¹

“Hakim harus membuktikan, meneliti dan memeriksa proses terbitnya sertifikat. Diselidiki pula bahwa orang yang mengajukan pendaftaran hak atas tanah memang berhak atas tanah tersebut, maksudnya bahwa ia memperoleh hak atas tanah secara sah dari pihak yang berwenang yang mengalihkan hak atas tanahnya dan kebenaran dari keterangan lainnya yang tercantum dalam sertifikat, sehingga dapat ditentukan siapa pemegang sah hak atas tanah agar mendapatkan kepastian hukum dari kepemilikan sertifikat hak atas tanah tersebut.”

Perlindungan hukum diperlukan sebagai wujud rasa keadilan dan hukum harus ditegakkan berdasarkan Hukum Positif untuk menegakkan keadilan dalam hukum sesuai dengan realitas masyarakat yang menghendaki tercapainya masyarakat yang tenteram dan damai. Keadilan harus dibangun sesuai dengan cita hukum (*Rechtidee*) dalam negara hukum (*Rechtsstaat*),

¹⁰ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Bagi Rakyat di Indonesia*, (Surabaya: PT.Bina Ilmu, 1987), hlm. 1-2.

¹¹ Mochammad Fatkur, Hakim, Wawancara, PN Kota Malang, 7 Juni 2018, pukul 10.30 WIB.



bukan negara kekuasaan (*Machtsstaat*). Hukum berfungsi sebagai perlindungan kepentingan manusia, penegakkan hukum harus memperhatikan 4 unsur:¹²

- a. Kepastian hukum (*Rechtssicherheit*).
- b. Kemanfaat hukum (*Zweckmassigkeit*).
- c. Keadilan hukum (*Gerechtigkeit*).
- d. Jaminan hukum (*Doelmatigkeit*).

Kasus yang menjadi objek penelitian dalam tesis ini berkaitan dengan kepastian hukum, dimana kepastian hukum atas hak Penggugat diragukan karena belum adanya tindakan langsung dari Pihak Kantor Pertanahan Kota Malang untuk dapat menyelesaikan masalah sengketa kepemilikan sertifikatnya. Sudah tentu bahwa tidak adanya jaminan kepastian hukum membawa kerugian bagi pihak Penggugat.

Perlindungan hukum terhadap Penggugat dalam Putusan 60/Pdt.G/2017/PN Malang menggunakan perlindungan hukum Represif, merupakan upaya penyelesaian terhadap suatu sengketa yang timbul pada saat terjadinya suatu pelanggaran terhadap norma-norma hukum yang berlaku dalam peraturan peundang-undangan, sebagaimana sengketa yang terjadi di Pengadilan.¹³

Sehubungan dengan perlindungan hukum terhadap penggugat, pihak BPN memiliki mekanisme tertentu dalam menangani dan menyelesaikan perkara atau sengketa pertanahan dalam hal ini termasuk juga sengketa yang

¹² Ishaq, *Dasar-dasar Ilmu Hukum*. (Jakarta: Sinar Grafika, 2009), hlm. 43.

¹³ Budi Agus Riswadi dan Sabhi Mahmashani, *Dinamika Hak Kekayaan Intelektual Dalam Masyarakat*, (Yogyakarta: Total Media, 2009), hlm. 12.

menyangkut sertifikat hak milik yaitu:¹⁴

”Sengketa tanah biasanya diketahui oleh BPN dari pengaduan masyarakat, kemudian dilakukan identifikasi terhadap pengaduan tersebut. Dipastikan apakah unsur masalah merupakan kewenangan BPN atau tidak. Apabila merupakan kewenangan BPN, maka BPN meneliti masalah untuk membuktikan kebenaran pengaduan serta menentukan apakah pengaduan beralasan untuk diproses lebih lanjut. Apabila hasil penelitian perlu ditindaklanjuti dengan pemeriksaan data fisik administrasi serta yuridis, maka kepala kantor dapat mengambil langkah berupa pencegahan mutasi (status quo). Tim kemudian menyusun laporan hasil penelitian untuk menjadi bahan rekomendasi penyelesaian masalah.”

Terkait keterangan dari pihak Tergugat tidak dapat Penulis dapat karena saat didatangi di kediaman, Tergugat I dan II tidak berada di tempat dan pihak keluarga cenderung tertutup saat ditanya sehubungan dengan para Tergugat. Para Tergugat juga tidak menggunakan kuasa hukum untuk mewakili dalam Persidangan.

Implikasi hukum atas dilaksanakannya pembatalan peralihan hak milik atas tanah yaitu timbulnya kerugian khususnya dari segi ekonomi bagi pihak Tergugat II sebagaimana nama sertifikat hak milik telah menjadi atas nama Tergugat II yaitu Praditio Hutomo. Sedangkan implikasi terkait tidak dilaksanakannya penerbitan sertifikat baru pada sertifikat atas nama Choirul Anam oleh pihak Kantor Pertanahan Kota Malang yaitu dapat membuka peluang bagi pihak Tergugat I dan II untuk menyalahgunakan sertifikat yang dikuasainya secara melawan hukum untuk menguntungkan diri sendiri, sebagai contoh para Tergugat dapat melakukan jual beli dibawah tangan dengan sertifikat yang bermasalah tersebut. Sedangkan implikasi bagi pihak Penggugat yaitu semakin besarnya kerugian yang diderita secara materil

¹⁴ Ibnu Bachtiar, Kepala Sesi Sengketa Pertanahan, Wawancara, BPN Kota Malang, 16 Mei 2018, pukul 10.30 WIB.



BAB V

UPAYA HUKUM YANG DAPAT DILAKUKAN PIHAK PENGGUGAT TERHADAP TIDAK DILAKSANAKANNYA PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK MILIK NOMOR 1289/MERJOSARI OLEH KANTOR PERTANAHAN KOTA MALANG

5.1 Fakta empiris tentang Upaya Hukum Yang Dapat Dilakukan Pihak Penggugat Terhadap Tidak Dilaksanakannya Pembatalan Sertifikat Hak Milik Nomor 1289/Merjosari Oleh Kantor Pertanahan Kota Malang

Segala kewenangan pemerintah diatur dalam suatu peraturan perundang-undangan yang menjadi acuan dan jaminan bagi pejabat atau organ pemerintah sebagai alat pelengkap Negara dalam menjalankan roda pemerintahan, berarti bahwa setiap tindakan hukum pemerintah didasarkan terhadap wewenang yang sah dan disertai dengan suatu tanggungjawab akibat dari digunakannya wewenangan tersebut. Suatu kebijakan dan keputusan-keputusan yang merupakan bentuk dari tindakan hukum pemerintah memiliki resiko dibatalkan oleh Pengadilan apabila terdapat pihak yang dirugikan.

Putusan hakim menurut Rubini dan Chaidir Ali, dalam merumuskan bahwa:¹ “Keputusan hakim itu merupakan suatu akta penutup dari suatu proses perkara dan putusan hakim itu disebut Vonnis yang menurut kesimpulan-kesimpulan terakhir mengenai hukum dari hakim serta memuat pula akibat-akibatnya.”

Terhadap seluruh putusan-putusan pengadilan yang telah mempunyai

¹ Rubini dan Chaidir Ali, *Pengantar Hukum Acara Perdata*, (Bandung: Alumni, 1974), hlm.

kekuatan hukum tetap atau putusan yang tidak ada lagi upaya hukum selanjutnya, dalam rangka demi untuk tercapainya kepastian hukum, terutama bagi para pihak yang berperkara tersebut dan lebih terutama lagi bagi pihak pemenang (penggugat) dalam perkara tersebut, maka putusan tersebut haruslah segera untuk dilaksanakan. Dalam banyak kasus, putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum yang tetap (*inkracht van gewijsde*) pun tidak dapat dieksekusi, sehingga persengketaan terus berlanjut dan tanah yang disengketapun menjadi terlantar karena status hukum kepemilikannya yang masih belum jelas (*status quo*).²

Salah satu contoh kasus faktual yang berkaitan dengan adanya problematik putusan pengadilan yang dilaksanakan pembatalan sertifikatnya oleh Kantor Pertanahan Kota Malang adalah Kasus yang terjadi pada Choirul Anam selaku pemilik sah atas 3 (tiga) sertifikat hak milik atas tanah yang diberikan oleh ayahnya H. Ahmad Rifa'i melalui hibah yang diberikannya semasa hidup dan sebelum Choirul Anam mengalami sakit. Ketiga bidang tanah tersebut terletak di daerah Merjosari, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang.

Terhadap putusan nomor 60/Pdt.G/2017/PN. Malang, pada awalnya Kantor Pertanahan Kota Malang menyatakan tidak dapat melakukan pembatalan atas Putusan Pengadilan Negeri karena dirasa putusan hanya membatalkan AJB, tetapi setelah ditinjau ulang kemudian Kantor Pertanahan Kota Malang dapat melaksanakan pembatalan pada 2 (dua) sertifikat hak milik atas nama Praditio Hutomo dimana pihak Tergugat I dan II sebagai

² Elza Syarief, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, (Jakarta: Gramedia, 2012), hlm. 10.

pihak yang kalah tidak menunjukkan itidak baik untuk menyerahkan sertifikat hak atas tanah tersebut secara sukarela. Sertifikat atas nama Choirul Anam tidak dilakukan pembatalannya oleh pihak Kantor Pertanahan.

Langkah atau upaya hukum yang dapat dilakukan oleh Penggugat adalah; Pertama, mengajukan permohonan eksekusi (sita eksekutorial) ke Pengadilan.

Putusan yang berkekuatan hukum tetap adalah putusan Pengadilan Negeri yang diterima baik oleh kedua belah pihak yang berperkara, putusan perdamaian, putusan verstek yang terhadapnya tidak diajukan verzet atau banding, putusan Pengadilan Tinggi yang diterima baik oleh kedua belah pihak dan tidak dimohonkan kasasi, dan putusan Mahkamah Agung dalam hal kasasi. Menurut sifatnya ada 3 (tiga) macam putusan, yaitu:

1. putusan *declaratoir*
2. putusan *constitutief*
3. putusan *condemnatoir*.

Putusan *declaratoir*, yang hanya sekedar menerangkan atau menetapkan suatu keadaan saja, tidak perlu dieksekusi, demikian juga putusan *constitutief*, yang menciptakan atau menghapuskan suatu keadaan, tidak perlu dilaksanakan. Yang perlu dilaksanakan adalah putusan *condemnatoir* yaitu putusan yang berisi penghukuman dimana pihak yang kalah dihukum untuk melakukan sesuatu. Putusan untuk melakukan suatu perbuatan, apabila tidak dilaksanakan secara sukarela, harus dinilai dalam sejumlah uang (pasal 225 HIR, pasal 259 RBg) dan selanjutnya akan dilaksanakan seperti putusan untuk membayar sejumlah uang. Putusan untuk membayar sejumlah uang, apabila tidak dilaksanakan secara sukarela, akan dilaksanakan dengan cara



melelang barang milik pihak yang dikalahkan, yang sebelumnya harus disita (pasal 200 HIR, pasal 214 s/d pasal 224 RBg). Putusan mana dengan tergugat dihukum untuk menyerahkan sesuatu barang, misalnya sebidang tanah, dilaksanakan oleh jurusita, dengan disaksikan oleh pejabat setempat, apabila perlu dengan bantuan alat kekuasaan negara. Dalam putusan Nomor 60/Pdt.G/2017/PN Malang, putusan bersifat *Condemnatoir* yaitu memerintahkan pihak yang kalah untuk melakukan atau menyerahkan sesuatu.

Upaya yang dapat dilakukan pihak Penggugat, berdasar hasil wawancara dengan Bapak Ibnu Bachtiar,³

“pertama-tama pemohon mengadu atau menyatakan keberatan dengan mengajukan blokir, permohonan pencatatan blokir harus mencantumkan alasan yang jelas lalu bersedia dilakukan pemeriksaan atas permohonannya. Permohonan pembatalan sertifikat dilakukan oleh pihak yang dirugikan atas terbitnya suatu sertifikat.”

Pemblokiran merupakan tindakan administrasi Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk untuk menetapkan keadaan *status quo* (pembekuan) pada hak atas tanah yang bersifat sementara terhadap perbuatan hukum dan peristiwa hukum atas tanah tersebut. Pemblokiran diperlukan guna menjamin kepastian hak atas tanah pemilik asli tidak diganggu gugat oleh pihak lain sehingga tidak timbul kerugian lebih lanjut.

Pihak penggugat sebagai mana diwakili oleh wali pengampu yaitu Nyonya Arlisah telah mengajukan Surat Permohonan Pensertifikatan dengan didukung bukti bahwa penguasaan fisik ada pada Penggugat, sebagaimana bukti surat pernyataan telah dicantumkan dalam lampiran di halaman akhir

³ Ibnu Bachtiar, Kepala Sesi Sengketa Pertanahan, Wawancara, BPN Kota Malang, 16 Mei 2018, pukul 10.30 WIB.



tesis ini.

Pertanggungjawaban pejabat atau organ pemerintah yang menjalankan pemerintahan tidak terlepas dari kewenangan yang dimiliki oleh pejabat atau organ pemerintah tersebut. Tanggung jawab dalam ranah hukum publik dikenal dengan adanya tanggungjawab pribadi dan tanggungjawab jabatan.

Tanggung jawab pribadi muncul apabila timbul kesalahan secara pribadi yang dilakukan seorang pejabat ataupun organ pemerintahan dalam menjalankan suatu pelayanan publik yang lalai atau kurang hati-hati sehingga menimbulkan kerugian bagi individu atau badan hukum tertentu. Pihak yang dirugikan dapat mengajukan gugatan untuk pejabat atau organ pemerintahan di pengadilan umum, sebab yang digugat adalah individu bukan dilihat dari sumber kewenangan, jabatan maupun delegasi dan mandat. Tanggung jawab pribadi tidak mengenal asas bahwa seorang atasan bertanggungjawab atas perbuatan bawahannya.

Tanggung jawab jabatan berbeda dengan tanggung jawab pribadi, dimana tanggung jawab jabatan timbul akibat perbuatan atau tindakan hukum pemerintah yang pertanggungjawabannya sesuai asas legalitas. Tanggung jawab jabatan dapat digugat oleh pihak yang dirugikan dengan mengajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara karena permasalahan yang timbul berkaitan dengan tindakan atau keputusan pemerintah yang melanggar Peraturan Perundang-undangan, dapat juga diajukan ke Pengadilan Negeri apabila perbuatan pejabat mengandung unsur perbuatan melawan hukum.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Ibnu Bachtiar selaku Kepala Sesi Sengketa Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Malang,

pertanggungjawaban yang dilakukan oleh pihak Kantor Pertanahan Kota Malang untuk menyelesaikan masalah sengketa sertifikat hak atas tanah dari Choirul Anam adalah dengan;⁴

“menerbitkan sertifikat pengganti (Pasal 57 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah) berdasarkan permohonan pemegang hak diterbitkan sertifikat baru sebagai pengganti sertifikat yang rusak, hilang, masih menggunakan blanko sertifikat yang tidak digunakan lagi. Setelah dinyatakan tidak sah balik nama oleh Putusan Pengadilan jadi perbuatan hukum balik namanya dianggap tidak pernah ada. Sertifikat yang dikuasai para Tergugat dianggap hilang karena Tergugat tidak hadir di persidangan dan tidak mengembalikan sertifikat secara sukarela.”

Tujuan dari pengumuman itu sendiri dengan maksud agar masyarakat mengetahui dan tidak ada alasan bagi mereka yang membeli untuk menunjuk dirinya sebagai pembeli yang beritikad baik.

Kewenangan untuk melakukan koreksi atas terbitnya sertifikat secara melawan hukum merupakan kewenangan dari Kepala Kantor Pertanahan. Hal ini sesuai keterangan dari Bapak Ibnu Bachtiar⁵:

“Kewenangan koreksi Kepala Kantor Pertanahan diatur dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, permohonan pembatalan dengan adanya cacat hukum administrasi dapat diajukan oleh pihak yang berkepentingan yaitu pemilik hak atas tanah tersebut.”

Selain keterangan diatas sehubungan dengan penerbitan sertifikat pengganti, Bapak Ibnu Bachtiar juga menegaskan bahwa;⁶

“penerbitan sertifikat pengganti memakan proses yang cukup lama dan tidak mudah, karena memang kendalanya dikuasainya sertifikat oleh

⁴ Ibnu Bachtiar, Kepala Sesi Sengketa Pertanahan, Wawancara, BPN Kota Malang, 16 Mei 2018, pukul 10.30 WIB.

⁵ Ibnu Bachtiar, Kepala Sesi Sengketa Pertanahan, Wawancara, BPN Kota Malang, 16 Mei 2018, pukul 10.30 WIB.

⁶ Ibnu Bachtiar, Kepala Sesi Sengketa Pertanahan, Wawancara, BPN Kota Malang, 16 Mei 2018, pukul 10.30 WIB.





Tergugat itu, di kasus Ibu Arlisah ini pemilik hanya menguasai fisiknya (tanahnya).”

Secara keseluruhan mekanisme pendaftaran hak atas tanah berdasarkan putusan pengadilan dalam hal ini Putusan Pengadilan Negeri tergantung pada amar putusan pengadilan itu sendiri. Perlu interpretasi pejabat berwenang dalam membuat keputusan dan menentukan bagaimana prosedur dan landasan hukum yang digunakan dalam melaksanakan pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan tersebut.

Prosedur awal yang harus dilakukan setelah dibuatnya sertifikat pengganti dalam penyelesaian sengketa sertifikat hak milik menurut keterangan Bapak Ibnu Bachtiar,

“Langkah pertama yang harus dilakukan yaitu melakukan pengumuman Penerbitan sertifikat pengganti dengan pengumuman 1 (satu) kali melalui Koran, biaya ditanggung pemohon, misal dalam jangka waktu 30 hari tidak ada keberatan dari pihak lain maka sertifikat pengganti diterbitkan Pasal 59 PP Nomor 24 tahun 1997.”⁷

Jadi sebelum sertifikat diterbitkan dan diserahkan pada pemilik, maka wajib dilakukan adalah mengumumkan Penerbitan sertifikat Pengganti untuk mengetahui ada atau tidaknya keberatan dari pihak lain atas penerbitan sertifikat tersebut.

5.2 Analisa Upaya Hukum Yang Dapat Dilakukan Pihak Penggugat Terhadap Tidak Dilaksanakannya Pembatalan Sertifikat Hak Milik Nomor 1289/Merjosari Oleh Kantor Pertanahan Kota Malang

Kantor Pertanahan Kota Malang dalam analisa hukumnya terhadap

⁷ Ibnu Bachtiar, Kepala Sesi Sengketa Pertanahan, Wawancara, BPN Kota Malang, 16 Mei 2018, pukul 10.30 WIB.

putusan pengadilan Nomor 60/Pdt.G/2017/PN Malang, melakukan pembatalan 2 (dua) sertifikat atas nama Praditio Hutomo dengan dasar bahwa peralihannya dinyatakan tidak berkekuatan hukum oleh Pengadilan Negeri Malang. Sertifikat atas nama Choirul Anam yang masih dalam penguasaan Tergugat I tidak dilakukan pembatalan maupun belum diterbitkan sertifikat pengganti karena masih menunggu itikad baik dari Tergugat I untuk mengembalikan kepada Penggugat I.

Sesuai dengan teori eksekusi yang digunakan untuk menjawab permasalahan ketiga yaitu upaya hukum yang dapat dilakukan pihak Penggugat terkait tidak dilaksanakannya putusan oleh Kantor Pertanahan Kota Malang, maka upaya yang dapat dilakukan pihak Penggugat adalah dengan memohon pada Pengadilan untuk melakukan eksekusi. Eksekusi itu dibagi 2 (dua) jenis: pertama, eksekusi sukarela yang artinya pihak yang dikalahkan melaksanakan sendiri putusan Pengadilan tanpa ada paksaan dari pihak lain. Kedua, eksekusi dengan Paksaan yang artinya menjalankan putusan Pengadilan yang merupakan suatu tindakan hukum dan dilakukan secara paksa terhadap pihak yang kalah disebabkan ia tidak mau menjalankan putusan secara sukarela.

Menurut Bapak Tommy Chandra⁸, “Badan Pertanahan Nasional sebaiknya melakukan pembaharuan dalam proses penerbitan sertifikat, seperti dilakukan secara *Online* sehingga segala identitas dan kelengkapan lainnya dapat terintegrasi dengan sistem pusat, sehingga dapat meminimalisir pemalsuan.”

⁸ Tommy Chandra S.H., Advokat, Wawancara, Kantor Hukum AB & partners, 20 Juni 2018, pukul 11.20 WIB.

Pada prinsipnya, dalam perkara perdata pelaksanaan putusan pengadilan dilakukan oleh pihak yang dikalahkan. Pada kasus, pihak yang kalah yaitu Tergugat I dan II tidak mau menjalankan putusan secara sukarela. Di dalam peraturan perundang-undangan tidak diatur jangka waktu jika putusan akan dilaksanakan secara sukarela oleh pihak yang kalah. Pihak yang menang dapat meminta bantuan pihak pengadilan untuk memaksakan eksekusi putusan berdasarkan Pasal 196 HIR:

“Jika pihak yang dikalahkan tidak mau atau lalai untuk memenuhi isi keputusan itu dengan damai, maka pihak yang menang memasukkan permintaan, baik dengan lisan, maupun dengan surat, kepada ketua, pengadilan negeri yang tersebut pada ayat pertama pasal 195, buat menjalankan keputusan itu Ketua menyuruh memanggil pihak yang dikalahkan itu serta memperingatkan, supaya ia memenuhi keputusan itu di dalam tempo yang ditentukan oleh ketua, yang selama-lamanya delapan hari.”

Adapun langkah-langkah Eksekusi dimulai dengan pengajuan permohonan eksekusi dan diakhiri dengan pelaksanaan eksekusi, dengan tahapan sebagai berikut:⁹

1. Permohonan Eksekusi

Pemohon eksekusi mengajukan permohonan eksekusi yang diajukan langsung ke Ketua Pengadilan Negeri dengan melampirkan fotokopi putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, meliputi putusan Pengadilan Negeri, dan/atau putusan Pengadilan Tingkat pertama dan/atau Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia.

Pihak yang berhak mengajukan permohonan eksekusi adalah pihak yang dinyatakan “menang” dalam putusan, baik itu pribadi atau melalui kuasa

⁹ <https://protekonline.blogspot.com/2017/04/aturan-pelaksanaan-putusan-eksekusi.html>, diakses pada tanggal 12 Juni 2018, pukul 20.00 WIB



hukumnya dengan disertai surat kuasa khusus.

2. Pembayaran Panjar

Permohonan eksekusi diajukan ke Kepaniteraan Perdata, dalam hal ini yang menerima permohonan eksekusi adalah Panitera Muda (Panmud)Perdata. Selanjutnya Pemohon membayar biaya panjar eksekusi sesuai dengan yang telah ditentukan, dan dibuatkan bukti setor dan pemohon eksekusi menyerahkan bukti penyetoran tersebut kepada petugas/kasir yang berada di bagian Kepaniteraan Perdata Pengadilan dan kasir tersebut selanjutnya mengeluarkan tanda bukti pembayaran berupa SKUM (Surat Kuasa Untuk Membayar).

3. *Aanmaning* (Teguran)

Ketentuan Pasal 207 ayat (2) Rbg, menyebutkan bahwa 8 (delapan) hari setelah *aanmaning* dilakukan dan termohon eksekusi tidak mengindahkan teguran maka sudah dapat dilaksanakan eksekusi.

4. Eksekusi

Setelah termohon eksekusi dipanggil secara patut ternyata tidak hadir dengan alasan yang tidak dapat dipertanggung jawabkan, maka dalam praktiknya biasanya dipanggil 1 (satu) kali lagi dan jika tidak hadir, maka Ketua Pengadilan dapat langsung mengeluarkan penetapan eksekusi terhitung sejak tergugat tidak memenuhi panggilan, dengan perintah berupa penetapan (*beschikking*) dan ditujukan kepada panitera atau juru sita untuk pelaksanaannya.

5. Pelaksanaan Eksekusi

a. Isi perintah, agar menjalankan eksekusi sesuai amar keputusan.



- b. Eksekusi dilakukan oleh panitera/juru sita (109 Rbg/pasal 197 HIR).
- c. Dalam pelaksanaannya, panitera/juru sita dibantu oleh 2 (dua) orang saksi (210 Rbg) atau pasal 197 ayat (6) HIR.
- d. Eksekusi dilaksanakan ditempat objek/barang berada.
- e. Membuat berita acara dengan ketentuan memuat:
- Barang/jenis yang dieksekusi
 - Letak/ukuran yang dieksekusi
 - Hadir/tidak hadirnya tereksekusi
 - Penegasan/pengawasan barang
 - Penjelasan non *bevinding* bagi yang tak sesuai dengan amar putusan
 - Penjelasan dapat/tidaknya dijalankan
 - Hari/tanggal, jam, bulan dan tahun pelaksanaan
 - Diserahkan kepada pemohon eksekusi
- Berita acara ditanda tangani oleh Pejabat pelaksana eksekusi panitera/juru sita, dua saksi yang membantu pelaksanaan eksekusi, dan bila perlu melibatkan Kepala desa/lurah setempat atau camat dan Termohon eksekusi. Kepala desa/lurah atau camat dan termohon eksekusi secara yuridis formal tidak diwajibkan menanda tangani berita acara, namun untuk menghindari hal-hal yang mungkin timbul dibelakang hari sebaiknya keduanya harus diikutkan. Memberitahukan isi berita acara eksekusi 209 RBG/pasal 197 ayat (5) HIR.
- Pemberitahuan ini dapat dilakukan dengan cara memberikan *copy* salinan berita acara tersebut.



Dalam pelaksanaan eksekusi ada beberapa kendala, yaitu sebagai berikut:

- a. Barang yang akan dieksekusi tidak jelas (tidak jelas batas-batasnya, ukurannya dan lain-lain).
 - b. Terjadi perubahan alamat.
 - c. Barang yang akan dieksekusi ternyata merupakan milik si penyewa.
 - d. Barang yang akan dieksekusi sedang digunakan.
 - e. Adanya dua putusan yang saling bertentangan terhadap objek yang sama.
 - f. Terjadinya *overmacht* (relatif maupun absolut).
 - g. Amar putusan bersifat *declaratoir*. Untuk dapat dilaksanakan, maka harus diajukan perkara baru dengan nomor baru dengan Petitum Perbaikan.
 - h. Faktor berikutnya, yang menghambat pelaksanaan eksekusi adalah pada waktu pengadilan meletakkan sita eksekusi atau melaksanakan eksekusi terhadap eksekusi *riil* atau pengosongan tempat yang dikuasai oleh termohon eksekusi dimana pemohon eksekusi kesulitan menentukan batas-batas tanah yang akan dieksekusi, sehingga menghambat pelaksanaan eksekusi.
- Penggugat dituntut berperan aktif untuk memberitahukan kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) bahwa objek tanah dimaksud sedang dalam perkara, sehingga diharapkan tidak terjadi peralihan hak kepada orang lain.

Upaya lain yang dapat dilakukan penggugat yaitu melaporkan pihak

Tergugat I dan II ke polisi sebagai perbuatan melawan hukum Pasal 1365

KUHPperdata atau Pasal 372 dan 374 KUHP tentang Penggelapan.

Sebagaimana bunyi Pasal 372 KUHP:

“Barang siapa dengan sengaja dan melawan hukum memiliki barang sesuatu yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain, tetapi yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan diancam karena penggelapan, dengan pidana penjara paling lama empat tahun atau pidana denda paling banyak sembilan ratus rupiah.”

Pasal 374 KUHP:

“Penggelapan yang dilakukan oleh orang yang penguasaannya terhadap barang disebabkan karena ada hubungan kerja atau karena pencarian atau karena mendapat upah untuk itu, diancam dengan pidana penjara paling lama lima tahun.”

Sedangkan mengenai Pasal 374 KUHP, R. Soesilo menjelaskan bahwa ini adalah penggelapan dengan pemberatan. Pemberatan-pemberatan itu adalah¹⁰.

1. Terdakwa disertai menyimpan barang yang digelapkan itu karena hubungan pekerjaannya (*persoonlijke dienstbetrekking*), misalnya perhubungan antara majikan dengan buruh;
2. Terdakwa menyimpan barang itu karena jabatannya, misalnya tukang binatu menggelapkan pakaian yang dicucikan kepadanya;
3. Karena mendapat upah uang (bukan upah yang berupa barang), misalnya pekerja stasiun membawakan barang orang penumpang dengan upah uang, barang itu digelapkannya.

Tindak pidana lain yang bisa dikenakan pada pihak Tergugat adalah tindak pidana pemalsuan yang diatur pada Pasal 263 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP):

Ayat (1) “Barang siapa membuat surat palsu atau memalsukan surat yang dapat menimbulkan sesuatu hak, perikatan atau pembebasan hutang, atau yang diperuntukkan sebagai bukti daripada sesuatu hal dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai surat tersebut seolah-

¹⁰ R. Soesilo, *Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) Serta Komentar-Komentarnya Lengkap Pasal Demi Pasal*. (Bogor: Politeia, 1991), hlm. 259.



olah isinya benar dan tidak dipalsu, diancam jika pemakaian tersebut dapat menimbulkan kerugian, karena pemalsuan surat, dengan pidana penjara paling lama enam tahun.”

Menurut keterangan salah satu kuasa hukum yang pernah menangani kasus serupa berkaitan dengan Pasal dalam KUHP yang dapat dikenakan pada pejabat yang mengakibatkan kerugian bagi orang lain karena kelalaiannya,

Bapak Tommy Chandra menyebutkan;¹¹

“kelalaian dari pejabat yang termasuk pelanggaran pidana dalam hukum pertanahan dalam melakukan proses balik nama dengan identitas palsu serta AJB palsu dilakukan dengan beberapa pihak terkait misalnya seperti Kepala Kantor Pertanahan, camat, dan orang yang memohon hak, di dalam KUHP terdapat peraturan untuk pelaku tindak pidana di bidang sengketa pertanahan antara lain dengan menggunakan Pasal 421 KUHP tentang Pejabat yang melakukan pembiaran dan Pasal 55 KUHP tentang Penyertaan.”

Jadi dari hasil wawancara, dapat diketahui bahwa selain sanksi administrasi, pejabat Kantor Pertanahan Kota Malang ataupun pejabat-pejabat administrasi lainnya yang terlibat dalam proses balik nama dapat juga dikenakan sanksi pidana jika dapat dibuktikan telah lalai dalam melakukan proses balik nama yang mengandung unsur pemalsuan dan perbuatan melawan hukum. Sanksi bagi pihak Tergugat sendiri yaitu dapat dimintakan pertanggungjawaban materil sebagai bentuk ganti kerugian, dapat juga dilaporkan dengan tindak pidana pemalsuan surat dan/atau penggelapan.

¹¹ Tommy Chandra S.H., Advokat, Wawancara, Kantor Hukum AB & partners, 20 Juni 2018, pukul 11.20 WIB.



BAB VI PENUTUP

4.1 Kesimpulan

1. Dasar alasan Kantor Pertanahan Kota Malang melaksanakan pembatalan peralihan 2 (dua) sertifikat atas nama Praditio Hutomo yaitu karena balik nama yang telah dilakukan mengandung perbuatan melawan hukum dimana telah dinyatakan dalam Putusan bahwa Akta Jual Beli tidak berkekuatan hukum dimana berdampak pula pada batalnya sertifikat hak milik atas nama Praditio Hutomo sebab Akta Jual Beli merupakan dasar peralihan bidang-bidang tanah tersebut, pelaksanaan pembatalan akan dibuktikan dengan Surat Keputusan yang telah ditandatangani Kepala Kantor Pertanahan Kota Malang.
2. Implikasi hukum terkait dilaksanakannya pembatalan peralihan oleh Kantor Pertanahan Kota Malang, maka Penggugat Tergugat II khususnya akan mengalami kerugian secara ekonomi, sedangkan selama penguasaan sertifikat ada pada para Tergugat, pihak Penggugat juga dirugikan secara materil dan non materil.
3. Upaya hukum atas tidak dilaksanakannya pembatalan satu sertifikat atas nama Choirul Anam yaitu pihak Penggugat dapat mengajukan permohonan eksekusi paksa pada Pengadilan Negeri Kota Malang untuk meminta kembali sertifikat yang dikuasai oleh Tergugat I, selain itu pihak Kantor Pertanahan Kota Malang dapat melakukan penerbitan sertifikat pengganti, upaya hukum lain yaitu pihak Penggugat dapat melaporkan pihak Tergugat I dan II sebagai tindak pidana penggelapan karena telah

menguasai sertifikat secara melawan hukum. Bagi pihak pejabat Kantor Pertanahan dapat dikenakan Pasal 421 KUHP tentang Pejabat yang melakukan pembiaran dan Pasal 55 KUHP tentang Penyertaan.

4.2 Saran

Berdasarkan kesimpulan yang telah diuraikan di atas maka Penulis dapat memberikan saran yaitu:

1. Hendaknya Kantor Pertanahan Kota Malang segera menindaklanjuti dengan mengambil langkah penyelesaian kasus pertanahan tersebut agar dapat memberi jaminan kepastian hukum bagi pemegang hak yang sah.
2. Bagi pemerintah hendaknya memberi batasan yang jelas dan tegas dalam peraturan perundang-undangan antara kewenangan Pengadilan Negeri dan Pengadilan terkait permasalahan sengketa kepemilikan sertifikat sehingga tidak terjadi benturan kewenangan mengadili serta membentuk lembaga peradilan yang khusus untuk menengani sengketa di bidang pertanahan.
3. Bagi masyarakat agar dalam melakukan peralihan hak atas suatu sertifikat tidak dilakukan dengan itikad buruk dan melakukan perbuatan melawan hukum dengan memalsukan surat-surat agar mendapatkan sertifikat, sebab akan menimbulkan kerugian semua pihak yang terlibat.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

Abdoel Djamali, *Pengantar Hukum Indonesia*, Jakarta: Rajagrafindo Persada, 2009.

Abdul Manan, Penerapan Hukum Acara Perdata Di Lingkungan Peradilan Agama, Jakarta, Prenada Media, 2005.

Abdurahman, *Beberapa Aspek Hukum Agraria*, Bandung, Alumni, 1983.

Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika, 2006.

Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan; Pemberian Hak Atas Tanah Negara, Sertifikat dan Permasalahannya*. Jakarta : Prestasi Pustaka, 2002.

Arie Sukanti Hutagalung, *Analisa Yuridis Keppres 55 Tahun 1993*, Diklat DDN: Jakarta, 2001.

Arie Sukanti Hutagalung, *Hukum Pertanahan Di Belanda Dan Indonesia*. Jakarta: Pustaka Larasan, 2012.

Bachsan Mustafa, *Hukum Agraria dalam Perspektif*, Cetakan Ketiga, Bandung: Remaja Karya, 1988.

Bachtiar Effendi, *Pendaftaran di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*, Bandung: Alumni 1983.

Bernhard Limbong, *Hukum Agraria Nasional*, Jakarta: Margaretha Pustaka, 2012.

Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, 2000.

Budi Agus Riswadi dan Sabhi Mahmashani, *Dinamika Hak Kekayaan Intelektual Dalam Masyarakat*, Yogyakarta: Total Media, 2009.

Dadan Mustaqien, *Dasar-Dasar Hukum Acara Perdata*, Yogyakarta: Insani Cita Press, 2006.

Eddy Ruchiyat, *Politik Pertanahan Nasional Sampai Orde Reformasi*. Bandung: Alumni, 2004.





Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia* (suatu telaah dari sudut pandang praktisi hukum), Jakarta, PT.Raja Grafindo, 1986.

Elza Syarif, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, Jakarta: Gramedia, 2012.

Firmansyah, dkk., *Lembaga Negara dan Sengketa Kewenangan Antar Lembaga Negara*, Jakarta: KRHN, 2005.

Florianus SP Sangun, *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*, Jakarta: visi Media, 2007

H.A. Mukti Arto, *Praktik Perkara Perdata Pada Pengadilan Agama*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 1996.

Harjono Soehardi, *Pemantapan Penyusunan Konsep-konsep Tentang Kebijakan Pemanfaatan Tanah Perkotaan di Lingkungan Kantor Menteri Negara Agraria/ Badan Pertanahan Nasional*, Jakarta, 2006.

Harun Al Rashid, *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1986..

Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak atas Tanah di Indonesia*, Surabaya: Penerbit Arkola, 2002.

Lili Rasjidi dan I. B Wasya Putra, *Hukum Sebagai Suatu Sistem*, Bandung: Remaja, 1993.

Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Jakarta: Kompas, 2001.

Maria S.W.Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi & Implementasi*, Jakarta, Kompas, 2001.

Moh. Mahfud M.D., *Demokrasi dan Konstitusi di Indonesia Studi Tentang Interaksi Politik dan Kehidupan Ketatanegaraan*, Jakarta: Rineka Cipta, 2000

Moh. Taufik Makarao, *Pokok-pokok Hukum Acara Perdata*, Jakarta: Rineka Cipta, 2004.

Muchsin, H. dkk. *Hukum Agraria Indonesia Dalam Presfektif Sejarah*. Bandung: Refika Aditama, 2010.



Muhammad Yamin Lubis dan Abdurahman Rahim Lubis, **Hukum Pendaftaran Tanah**, Jakarta, Mandar Maju, 2008.

Noer Fauzi, **Prinsip-prinsip Reforma Agraria, Jalan Penghidupan dan Kemakmuran Rakyat**, Yogyakarta: Lapera Pustaka Utama, 2001.

Philippus M Hadjon, **Hukum Administrasi dan Tindak Pidana Korupsi**, Gadjah Mada University Press, 2011.

Philippus M. Hadjon, **Perlindungan Bagi Rakyat di Indonesia**, Surabaya: PT.Bina Ilmu, 1987.

R. Soesilo, **Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) Serta Komentar-Komentarnya Lengkap Pasal Demi Pasal**, Bogor: Politeia, 1991.

R. Soesilo, **RIB/HIR Dengan Penjelasannya**, Politeia: Bogor, 2005.

Rachmad Syafa'at, **Advokasi dan Pilihan Penyelesaian Sengketa**, Malang: Agritek Yayasan Pembangunan Nasional, 2006.

Ridwan HR, **Hukum Administrasi Negara**, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2008.

Rinto Manulang, **Segala Hal Tentang Tanah Rumah dan Perizinannya**, Yogyakarta: Suka Buku, 2011.

Roihan A Rasyid, **Hukum Acara Peradilan Agama**, Jakarta: Rajawali Pers, 1991.

Rubini dan Chaidir Ali, **Pengantar Hukum Acara Perdata**, Bandung: Alumni, 1974.

Rusmadi Murad, **Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah**, Bandung: Alumni, 1991.

S.Chandra, **Sertipikat Kepemilikan Hak Atas Tanah**, Jakarta, Grasindo, 2005.

Sadjijono, **Bab-bab Pokok Hukum Administrasi Negara**, Yogyakarta: Laksbang Pressindo, 2008.

Samun Ismaya, **Hukum Administrasi Pertanahan**, Yogyakarta: Graha Ilmu, 2013.

Satjipto Raharjo, **Ilmu Hukum**, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2000.

Sjachran Basah, **Mengenal Peradilan di Indonesia**, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1995.



Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia (UI-PRESS), Jakarta, 1982.

Sudargo Gautama, *Pengertian Tentang Negara Hukum*. Bandung: Alumni, 1973.

Sudikno Mertokusumo, *Hukum dan Politik Agraria*, Karunika Universitas Terbuka, Jakarta, 1988.

Supriadi, *Hukum Agraria*, Jakarta: Sinar Grafika, 2010.

Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-hak Atas Tanah*, Jakarta: Prenada Media Group, 2010.

Victor Yaved Neno, *Implikasi Pembatasan Kompetensi Absolut Peradilan Tata Usaha Negara*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2006.

Y.W. Sunindhia, dkk., *Administrasi Negara dan Peradilan Administrasi*, Jakarta: Rineka Cipta, 1992.

Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, Jakarta: Sinar Grafika, 2017.

Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Jakarta: Gramedia, 1988.

Yamin Lubis dan Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandung: Mandar Maju, 2010.

JURNAL

Danar Fiscusia Kurniaji, *Pendaftaran Hak Atas Tanah Berdasarkan Putusan Pengadilan*, Fiat Justisia Journal of Law, Universitas Lampung, Volume 10 Issue 3, 2016.

Fandri Entiman Nae, *Kepastian Hukum Terhadap Hak Milik Atas Tanah Yang Sudah Bersertifikat*, Manado, Jurnal Universitas Sam Ratulangi, *Lex Privatum*, Volume I No.5 tahun 2013.

Kuo, Ming-Sung. *From Administrative Law To Administrative Legitimation Transnational Administrative Law And The Process Of European Integration*, The International And Comparative Law Quarterly, Oxford Vol. 61, Iss. 4.



Rakhshanda Kousar, ***Secured Land Rights, Household Welfare And Agricultural Productivity: Evidence From Rural Pakistan***, Pakistan Journal of Agricultural Sciences, University of Agriculture.

R. P. Wynberg & M. Sowman, ***Environmental Sustainability and Land Reform in South Africa***, A Neglected Dimension Journal of Environmental Planning and Management, University of Cape Town, Vol. 50, No. 6, 2007.

INTERNET

<http://pn-malang.go.id/tentang-pengadilan/sekilas-pn-malang>, diakses pada tanggal 12 Juni 2018 pukul 08.30 WIB.

<https://protekonline.blogspot.com/2017/04/aturan-pelaksanaan-putusan-eksekusi.html>, diakses pada tanggal 12 Juni 2018, pukul 20.00 WIB.

<http://www.bpn.go.id/TENTANG-KAMI/Sekilas-ATR-BPN>, diakses pada tanggal 12 Juni 2018 pukul 10.00 WIB.

<http://www.hukumonline.com/klinik/detail/chi210/sengketa-kepemilikan-tanah>, diakses pada tanggal 20 Juli 2018, pukul 16.30 WIB.