



**JURNAL
POROS HUKUM
PADJADJARAN**

P-ISSN: 2715-7202

E-ISSN: 2715-9418

Artikel diterima:
30 Agustus 2019

Artikel diterbitkan:
28 November 2019

DOI:
<http://dx.doi.org/10.23920/jp.hp.v1i1.289>

Halaman Publikasi:
<http://jurnal.fh.unpad.ac.id/index.php/JPHP/issue/archive>

Diterbitkan oleh:
Fakultas Hukum
Universitas Padjadjaran

ANALISIS YURIDIS TERHADAP PEMBANGUNAN RESTORAN AYAM GORENG DI ATAS TANAH YANG BERKEPEMILIKAN GANDA DITINJAU DARI PERATURAN DASAR POKOK-POKOK AGRARIA

JUDICIAL ANALYSIS ON THE CONSTRUCTION OF FRIED CHICKEN RESTAURANT ON THE LAND WITH MULTIPLE OWNERSHIP ACCORDING TO CONCERNING BASIC AGRARIAN REGULATION

Mulyani Djakaria;^a Sridewi Anggraeni;^b Dimas Muhammad Alfian^c

ABSTRAK

Tanah girik adalah sebutan untuk tanah adat yang merupakan surat pajak hasil bumi/*verponding* sebelum diberlakukannya UUPA. Setelah diberlakukannya UUPA, tanah girik harus didaftarkan terlebih dahulu di kantor pertanahan setempat sehingga dapat diterbitkannya surat bukti kepemilikan yang kuat, sah dan diakui oleh UUPA itu sendiri yaitu sertifikat yang memiliki status hak tertentu (Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai, Hak Milik). Apabila suatu tanah girik tidak segera dilakukan konversi menjadi sertifikat akan menimbulkan suatu kondisi yang rawan akan terjadinya berbagai permasalahan seperti perebutan hak kepemilikan, penyerobotan, hingga kecurangan dalam proses jual beli tanah. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui pihak yang paling berhak atas tanah yang disengketakan serta mengetahui perlindungan hukum atas para pihak berdasarkan hukum positif di Indonesia.

Kata kunci: girik; konversi; pendaftaran tanah; sertifikat.

ABSTRACT

"Tanah girik" is the term for customary land which is an agricultural tax/verponding before the enactment of Law Number 5 of 1960 concerning Basic Agrarian Regulation. After the enactment of the Agrarian Regulation, the girik land must be registered first at the local land office so that the proof of ownership is strong, legal and recognized by the Agrarian Regulation itself, namely a certificate that has certain rights status (Building Right Title, Cultivation Right Title, Right of Use Title, Free Hold Title). If a girik land is not immediately converted into a certificate, it will create a condition that is prone to the occurrence of various problems such as the seizure of ownership rights, trespass to land, and fraud in the process of buying and selling land. The purpose of this study is to find out which party entitled to the disputed land, also and knowing the legal protection of the parties based on positive law in Indonesia.

Keywords: girik; certificate; conversion; land registration.

^a Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran, Jalan Raya Bandung - Sumedang KM.21 Jatianagor, email: mulyani@unpad.ac.id.

^b Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran, Jalan Raya Bandung - Sumedang KM.21 Jatianagor, email: sridewi@unpad.ac.id.

^c Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran, Jalan Raya Bandung - Sumedang KM.21 Jatianagor, email: dimasmuhammadd@yahoo.co.id.

PENDAHULUAN

Tanah merupakan salah satu unsur terpenting bagi manusia. Sebab kehidupan manusia tidak dapat dipisahkan dari tanah. Manusia hidup dari tanah dan memperoleh bahan pangan dengan cara mendayagunakan tanah. Tanah sangat erat hubungannya dengan kehidupan, bahkan dapat dikatakan setiap saat manusia berhubungan dengan tanah. Setiap orang memerlukan tanah tidak hanya pada masa hidupnya, tetapi sudah meninggalpun tetap berhubungan dengan tanah.¹

Menurut hukum adat, tanah merupakan masalah yang sangat penting, hubungan antara manusia dengan tanah sangat erat, bahwa tanah sebagai tempat manusia untuk menjalani dan melanjutkan kehidupannya, tanah sebagai tempat mereka berdiam, tanah yang memberi makanan mereka, tanah dimana mereka dimakamkan, tanah adat merupakan milik dari masyarakat hukum adat yang telah dikuasai sejak dulu.²

Sebelum berlakunya UUPA, salah satu surat yang digunakan sebagai bukti kepemilikan atas tanah adalah girik. Tanah girik merupakan sebutan untuk tanah adat atau tanah yang belum memiliki sertifikat dan belum terdaftar pada kantor pertanahan setempat, serta belum memiliki status hak tertentu (Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai, Hak Milik). Tanah girik tidak memiliki status hukum yang kuat³, karena girik bukan bukti kepemilikan tanah, melainkan hanya merujuk pada sebuah surat yang menunjukkan penguasaan lahan untuk keperluan perpajakan.

Di Indonesia, salah satu peraturan tentang pertanahan adalah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang selanjutnya disebut dengan UUPA. Undang-undang tersebut dibentuk dengan tujuan untuk mengakomodir segala ketentuan tentang pertanahan di Indonesia, salah satunya adalah untuk memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia.

Setelah UUPA lahir dan diberlakukannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang mana peraturan ini menjelaskan bahwa hanya sertifikat hak atas tanah yang diakui sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah. Pendaftaran

¹ K. Wantjik Saleh, 1992, *Hak Anda Atas Tanah*, Jakarta: Ghalia Indonesia, hlm 7.

² Adrian Sutedi, 2013, *Peralihan Hak Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm 31.

³ Dinda Keumala dan Setiyono, 2009, *Tanah dan Bangunan*. Jakarta: Redaksi Raih ASA Sukses, hlm 30.

tanah sebagaimana yang diatur dalam peraturan di atas dapat dilakukan melalui kantor pertanahan setempat dengan tujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum (rechtkadaster) bagi para pemegang hak atas tanah.

Berdasarkan ketentuan peraturan yang telah dijelaskan sebelumnya, seharusnya pemegang surat tanah sebelum berlakunya UUPA segera melakukan pendaftaran atas tanahnya, karena dari proses pendaftaran, pemilik tanah akan diterbitkan dokumen tanda bukti kepemilikan yaitu sertifikat yang merupakan dokumen kepemilikan yang sah dan dijamin oleh UUPA. Tanah yang telah didaftarkan sebagaimana dijelaskan di atas akan memiliki kedudukan yang lebih kuat di mata hukum jika dibandingkan dengan surat tanah sebelum berlakunya UUPA. Walaupun demikian, masih banyak pemilik atau pemegang hak atas tanah yang belum mendaftarkan tanahnya. Padahal hal tersebut dapat dikatakan suatu kondisi yang rawan karena dapat menimbulkan konflik. Konflik tersebut dapat terjadi karena perebutan hak kepemilikan, penyerobotan, hingga kecurangan dalam proses jual beli tanah.⁴ Penguasaan tanah secara yuridis merupakan hak dalam penguasaannya yang diatur oleh hukum dan ada kewenangan menguasai secara fisik.⁵

Terdapat permasalahan lain, yaitu adanya sebidang tanah yang dimiliki oleh dua subjek hukum yang berbeda. Dimana subjek hukum pertama yaitu Ny. Sugiarti yang membeli sebidang tanah dengan alat bukti berupa girik dari pemilik awal yaitu Pengki. Pelunasan tanah disertai dengan penyerahan girik asli dari pemilik sebelumnya yang mana proses penyerahannya diketahui oleh Kepala Desa setempat yaitu Agus Nosaris. Dari keterangan di atas, dapat diketahui bahwa kepemilikan atas tanah tersebut telah berpindah dari Ibu Pengki kepada Ny. Sugiarti dengan cara jual beli.

Beberapa waktu kemudian, dengan alasan untuk dilakukan pecah girik, Suhardi yang merupakan menantu dari Pengki meminjam girik asli yang berada dalam penguasaan Ny. Sugiarti. Peminjaman ini disetujui dengan surat bukti peminjaman yang telah ditandatangani kedua belah pihak. Ternyata, tanpa sepengetahuan Ny. Sugiarti, Suhardi bekerja sama dengan kepala desa menjual kembali tanah dengan alat bukti girik hasil pinjaman tersebut kepada subjek hukum kedua yaitu Titik Nurhayati yang merupakan

⁴ *Ibid*, hlm 6.

⁵ Fajrina Aprilianti D, dkk., 2019, Peran Notaris dalam Pelepasan Hak Atas Tanah pada Proses Konsolidasi Tanah, *Acta Diurnal*, Vol. 2, No. 2, Juni 2019, hlm. 227-228

pihak restoran Ayam Goreng Suharti dengan harga di bawah standar harga tanah pada tahun 1993. Hingga saat ini di lokasi tersebut telah berdiri Restoran Ayam Goreng Suharti.

Metode Penelitian

Metode Penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif, dengan tahapan penelitian meliputi penelitian kepustakaan untuk mengkaji data sekunder berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Penelitian lapangan dilakukan untuk memperoleh data primer. Analisis data dilakukan secara normatif kualitatif, yaitu bertitik tolak pada peraturan hukum dan analisis tanpa menggunakan rumus atau angka.

PEMBAHASAN

Analisis Terhadap Pihak yang Berhak Atas Tanah yang di Atasnya Telah dilakukan Pembangunan Restoran Ayam Goreng Suharti Ditinjau dari Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Sertifikat merupakan alat bukti kepemilikan yang didapatkan melalui kegiatan pendaftaran tanah. Dikatakan kuat karena pada sertifikat melekat suatu hak tertentu, seperti Sertifikat Hak Milik (SHM), Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB), dan Sertifikat Hak Satuan Rumah Susun (SHSRS) yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Sedangkan pada tanah yang tunduk pada hukum adat dan belum dilakukan pendaftaran tanah tidak memiliki suatu hak tertentu, hanya menetapkan siapa yang berkewajiban untuk membayar pajak atas tanah. Hukum adat tidak menghasilkan sertifikat melainkan tanda bukti pembayaran pajak atas tanah, seperti pipil, girik, kekitir, dan *verponding* Indonesia. Tanda bukti pembayaran ini dikenal dengan *Fiscaal Cadaster*. Bukti pembayaran pajak tersebut kemudian diubah menjadi ireda, kemudian diubah lagi menjadi ipeda, dan pada saat ini adalah Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). PBB berlaku untuk semua tanah yang dimanfaatkan atau dimiliki/dikuasai seseorang.

Namun, dikalangan rakyat kerap terjadi kesalahan penafsiran mengenai bukti pembayaran pajak, bukti-bukti tersebut dianggap dan diperlakukan sebagai tanda-tanda bukti kepemilikan atas sebuah tanah. Padahal bukti kepemilikan baru akan dimiliki dan

dijamin oleh undang-undang setelah dilakukannya pendaftaran tanah dan diterbitkannya Sertifikat Hak Milik (SHM).

Mengenai jual beli tanah digunakan perjanjian formil yang mana perjanjian formil adalah perjanjian yang memerlukan kata sepakat tetapi undang-undang mengharuskan perjanjian tersebut harus dibuat dengan bentuk tertentu secara tertulis dengan akta yang dibuat oleh pejabat umum notaris atau PPAT. Karena pada peralihan hak milik atas suatu tanah baru beralih kepada pembeli jika telah dilakukan penyerahan yuridis (yuridis levering), yang wajib diselenggarakan dengan pembuatan akta dihadapan dan oleh PPAT. Pendaftaran merupakan satu-satunya pembuktian dan pendaftaran merupakan syarat sahnya peralihan hak.⁶

Suatu perjanjian jual beli tanah harus dapat memenuhi 4 (empat) syarat sahnya perjanjian, yang sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu:

- 1) Adanya kata sepakat untuk mengikatkan diri
- 2) Cakap melakukan perbuatan hukum
- 3) Suatu hal tertentu
- 4) Kausa yang halal.

Jika dilihat dari perjanjian jual beli yang dilakukan antara pihak Ny. Sugiarti dengan pihak Pengki dan Suhardi, perjanjian antara keduanya telah memenuhi persyaratan perjanjian yang sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata mengenai syarat sahnya perjanjian.

Namun terdapat kesalahan karena setelah membeli tanah girik tersebut, Ny. Sugiarti tidak segera melakukan pendaftaran atas tanahnya, sehingga bukti yang dimiliki Ny. Sugiarti hanya berupa girik yang belum dikonversi menjadi sertifikat hak milik. Kesalahan ini menimbulkan celah terjadinya perebutan hak serta penyerobotan kepemilikan tanah tersebut.

Selanjutnya, Suhardi (peminjam) meminjam girik asli kepada Ny. Sugiarti dengan alasan untuk dilakukannya pecah girik, namun selama girik berada pada penguasaan Suhardi, dirinya melakukan penyimpangan dari tujuan awal peminjaman girik tersebut yaitu dengan menjual girik milik Ny. Sugiarti kepada pihak lain, yaitu Titik Nurhayati,

⁶ Boedi Harsono, *Op. Cit*, hlm 12.

pada penjualan yang dilakukan Suhardi dengan Titik Nurhayati terjadi beberapa penyimpangan terhadap ketentuan hukum, diantaranya:

a) Penyimpangan terhadap syarat sahnya perjanjian jual beli

Pada jual beli yang dilakukan antara Suhardi dengan pihak Titik Nurhayati, telah terpenuhinya syarat adanya kata sepakat untuk mengikat diri, cakap dalam melakukan perbuatan hukum, suatu hal tertentu, namun syarat terakhir yaitu suatu sebab yang halal tidak dapat terpenuhi, karena objek jual beli diantara keduanya adalah barang milik orang lain.

Kausa yang halal merupakan suatu syarat objektif dalam diadakannya suatu perjanjian, apabila dalam suatu perjanjian syarat ini tidak terpenuhi berakibat pada perjanjian tersebut batal demi hukum yaitu berarti dari semula dianggap tidak pernah ada dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan. Pembatalan suatu perjanjian tersebut dapat dilakukan dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan.

b) Penyimpangan terhadap Asas Itikad Baik dalam Perjanjian

Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik, sebagaimana dijelaskan pada Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata. Namun pada perjanjian yang dilakukan antara Suhardi dengan Titik Nurhayati tidak disertai dengan itikad baik, karena keduanya telah mengetahui bahwa objek perjanjian yang dilakukan merupakan milik orang lain dan harga yang ditetapkan dibawah harga standar hipotek tanah pada tahun 1993.

c) Penyimpangan terhadap syarat materil jual beli tanah

Dikatakan bahwa syarat materil dalam jual beli tanah sangat menentukan akan sahnya jual beli suatu tanah. Salah satu syarat materil dalam jual beli tanah adalah penjual merupakan orang yang berhak atas tanah yang akan dijualnya.

Jika dikaitkan dengan kasus, Penjual adalah bukan orang yang berhak atas tanah yang akan dijualnya, karena diketahui bahwa penjual (Suhardi) hanyalah peminjam girik asli yang kemudian menyalahgunakan girik asli tersebut yang ada di bawah penguasaannya dengan menjualnya kepada Titik Nurhayati. Tidak terpenuhinya syarat ini juga menyebabkan perjanjian jual beli yang dilakukannya adalah batal demi hukum.

Biarpun pihak Titik Nurhayati yang membeli tanah dari Suhardi dengan beberapa penyimpangan, pihaknya telah mendaftarkan tanah tersebut ke Badan Pertanahan

Nasional, sehingga memiliki sertifikat yang membuat pihaknya memiliki perlindungan hukum dan alat bukti yang lebih kuat jika dibandingkan dengan Ny. Sugiarti.

Untuk mengetahui pihak yang paling berhak atas tanah yang di atasnya telah dibangun Restoran Ayam Goreng Suharti adalah nama yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) tanah tersebut, yaitu Titik Nurhayati selama belum ada pihak lain yang membuktikan sebaliknya.

Namun, pihak Ny. Sugiarti memiliki bukti-bukti yang menunjukkan bahwa tanah tersebut adalah miliknya. Walaupun demikian, sejak diundangkannya UUPA dan diberlakukannya PP No. 24 Tahun 1997, alat bukti kepemilikan atas tanah yang diakui dan dijamin oleh undang-undang adalah Sertifikat Hak Milik (SHM). Bukti-bukti yang dimiliki pihak Ny. Sugiarti dapat dijadikan dasar gugatan terhadap sertifikat milik Titik Nurhayati.

Selama belum ada pihak lain yang dapat membuktikan sebaliknya dan belum ada putusan pengadilan yang memberikan hak atas tanah tersebut kepada pihak lain, maka suatu kepemilikan tanah akan tetap berada pada orang yang namanya tertulis dalam sertifikat hak milik atas tanah tersebut.

Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Pertama yang Tanahnya Dibangun Restoran Ayam Goreng Suharti Menurut Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Pasal 19 ayat (1) UUPA menjelaskan bahwa:

“untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”

Penjelasan pada Pasal 19 ayat (1) tersebut memberikan instruksi kepada pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh Republik Indonesia dan membuat Peraturan Pemerintah sebagai peraturan pelaksanaan dari pendaftaran tanah. Untuk itu tetapaknya peraturan pelaksana dari pendaftaran tanah yaitu, PP No. 10 Tahun 1961 yang kemudian diperbarui menjadi PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Sejak diberlakukannya peraturan tentang pendaftaran tanah yang telah dijelaskan sebelumnya, semua hak-hak atas tanah kedudukannya disamaratakan baik tanah yang

dahulunya tunduk terhadap hukum adat, maupun yang tunduk kepada hukum barat dengan cara pendaftaran tanah. Sebaliknya, pendaftaran tanah menurut Pasal 23, Pasal 32, dan Pasal 38 UUPA adalah ditujukan kepada para pemegang hak supaya menciptakan kepastian hukum mereka sendiri, karena pendaftaran atas setiap peralihan, penghapusan, dan pembebanan akan banyak menimbulkan permasalahan hukum jika tidak didaftarkan. Sebagaimana diterangkan pada Pasal 23 ayat (1) UUPA bahwa

“hak milik demikian pula setiap peralihan hapusnya dan pembebanan dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19 UUPA.”

Pendaftaran tanah sebagaimana yang diatur dalam UUPA akan menghasilkan produk akhir berupa sertifikat yang merupakan alat pembuktian yang kuat sebagaimana dijelaskan pada Pasal 19 ayat 2 huruf c. yaitu “pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.”

Ny. Sugiarti merupakan pihak yang merasa dirugikan dengan diterbitkannya Sertifikat Hak Milik No. 787 tertanggal 12 Desember 1997 atas nama Titik Nurhayati. Sertifikat tersebut terbit atas dasar konversi dari tanah girik hasil jual beli yang tidak sah antara Suhardi dengan Titik Nurhayati.

Dikatakan tidak sah, karena Suhardi bukanlah pemilik atas tanah tersebut melainkan hanyalah peminjam girik asli milik Ny. Sugiarti, diketahui bahwa peminjam tidak memiliki hak untuk mengalihkan hak kepemilikan suatu objek dan sesuai dengan sistem pertanahan di Indonesia menganut sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif. Stelsel Negatif menganut asas *nemo plus iuris* yang berarti orang tidak dapat menyerahkan atau memindahkan hak melebihi apa yang dia sendiri punyai.⁷ Tujuannya adalah untuk melindungi pemegang hak atas tanah yang sebenarnya dari tindakan orang lain yang mengalihkan hak tersebut tanpa diketahui pemegang hak yang sebenarnya. Maka data yang disajikan dalam pendaftaran dengan sistem publikasi negatif tidak boleh begitu saja dipercaya kebenarannya. Negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan. Walaupun

⁷ Boedi Harsono, *Op. Cit*, hlm 82.

sudah melakukan pendaftaran, pembeli selalu masih menghadapi kemungkinan gugatan dari orang yang dapat membuktikan bahwa dialah pemegang hak yang sebenarnya.⁸

Perlindungan hukum yang dapat dilakukan pihak Ny. Sugiarti adalah dengan melakukan gugatan terhadap Titik Nurhayati ke Pengadilan Negeri yang dengan membuktikan bahwa pihaknya merupakan pemegang hak yang sebenarnya atas tanah yang di atasnya telah di bangun Restoran Ayam Goreng Suharti dan Sertifikat Hak Milik No.787 atas nama Titik Nurhayati adalah sertifikat yang cacat hukum.

Sertifikat cacat hukum adalah tanda bukti hak atas tanah (sertifikat hak atas tanah) yang telah diterbitkan dan terdapat hal-hal yang menyebabkan batalnya, karena dalam pengurusannya terdapat unsur-unsur paksaan, kekeliruan, penipuan dan lain-lain. Atau prosedur formilnya tidak sesuai atau dilanggar, serta akibat hukumnya batal.⁹

Sertifikat cacat hukum karena putusan pengadilan diakibatkan dalam permohonan penerbitan sertifikat tersebut terdapat unsur-unsur penipuan, paksaan dan pemalsuan yang menyebabkan sertifikat tersebut harus dibatalkan. Penipuan yang dimaksud adalah penipuan terhadap data-data, orang yang tidak berhak menjadi berhak. Paksaan dengan jalan memaksa untuk memberikan keterangan-keterangan demi memperkuat kepemilikan tanah tersebut, padahal sebenarnya dia tidak berhak atas tanah tersebut. Pemalsuan yang dimaksud adalah apabila terdapat surat-surat yang dipalsukan untuk mendapatkan sertifikat tersebut.

Pihak Ny. Sugiarti harus dapat membuktikan hal tersebut sebagaimana di atur dalam Pasal 163 HIR yaitu "Barang siapa yang mengatakan mempunyai sesuatu hak atau menyebutkan sesuatu kejadian untuk meneguhkan haknya itu, atau untuk membantah hak orang lain, maka orang itu harus membuktikan adanya hak itu atau adanya kejadian itu." Setelah mendapatkan putusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap, Badan Pertanahan Nasional (BPN) wajib melaksanakan putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap sebagaimana diatur dalam Pasal 54 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penangan Kasus Pertanahan (selanjutnya disebut dengan Perkaban) menjelaskan bahwa

⁸ *Ibid.*

⁹ Rusmadi Murad, 1991, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Bandung: Alumni, hlm 29.

“BPN RI wajib melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, kecuali terdapat alasan yang sah untuk tidak melaksanakannya”

Lebih lanjut, Pasal 55 Perkaban No. 3 Tahun 2011 menyatakan bahwa:

“(1) tindakan untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, dapat berupa:

- a. Pelaksanaan dari seluruh amar putusan;
- b. Pelaksanaan sebagian amar putusan; dan/atau
- c. Hanya melaksanakan perintah yang secara tegas tertulis pada amar putusan

(2) Amar putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, yang berkaitan dengan penerbitan, peralihan dan/atau pembatalan hak atas tanah, antara lain:

- a. Perintah untuk membatalkan hak atas tanah;
- b. Menyatakan batal/tidak sah/tidak mempunyai kekuatan hukum hak atas tanah;
- c. Menyatakan tanda bukti hak tidak sah/tidak berkekuatan hukum
- d. Merintah dilakukannya pencatatan atau pencoretan dalam buku tanah;
- e. Perintah penerbitan hak atas tanah; dan
- f. Amar yang bermakna menimbulkan akibat hukum terbitnya, beralihnya atau batalnya hak.”

Selain melakukan gugatan kepada Titik Nurhayati, upaya hukum lainnya yang dapat dilakukan oleh pihak Ny. Sugiarti sebagai bentuk perlindungan hukum adalah dengan cara melakukan permohonan pembatalan sertifikat karena adanya cacat hukum administrasi dalam penerbitan sertifikat tersebut.

Prinsip perbuatan hukum pertanahan terhadap keputusan/surat cacat hukum administrasi sebagaimana diatur dalam Pasal 71 ayat (2) Perkaban No.3 Tahun 2011 yaitu:

“(2) Cacat hukum administrasi yang dapat mengakibatkan tidak sahnya suatu sertipikat hak atas tanah harus dikuatkan dengan bukti berupa:

- a. Putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap; dan/atau
- b. Hasil penelitian yang membuktikan adanya cacat hukum administrasi; dan/atau

- c. Keterangan penyidik tentang adanya tindak pidana pemalsuan surat atau keterangan yang digunakan dalam proses penerbitan, pengalihan atau pembatalan sertipikat hak atas tanah; dan/atau
- d. Surat-surat lain yang menunjukkan adanya cacat administrasi.”

Cacat hukum administratif maksudnya adalah bahwa data tersebut betul-betul melanggar administrasi, jika seseorang atau badan hukum tersebut tetap bertahan (tidak mau direvisi atau dibetulkan oleh instansi Badan Pertanahan Nasional), maka perlu pembatalan hak atas tanah. Jika seseorang atau badan hukum tersebut tidak mau dibatalkan (dengan sukarela), sedangkan ada pihak lain yang merasa dirugikan dengan penerbitan Sertifikat Hak atas Tanah yang mengandung cacat hukum tersebut, maka pihak yang merasa dirugikan tersebut dapat menggugat atau mohon pembatalan hak atas tanah melalui Peradilan Tata Usaha Negara, maka tanahnya akan dikembalikan statusnya semula.

PENUTUP

Kesimpulan

Pihak yang berhak atas suatu bidang atas tanah adalah nama seseorang yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) karena setelah diberlakukannya Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) bukti kepemilikan yang kuat, sah, dan diakui adalah Sertifikat Hak Milik yang didapatkan setelah dilakukannya pendaftaran tanah sesuai dengan tata cara yang diatur dalam UUPA dan PP No. 24 Tahun 1997. Walaupun demikian, ternyata masih banyak pemilik tanah dengan alat-alat bukti adat yang belum mendaftarkan tanahnya. Dengan demikian pemilik tanah adat belum mempunyai Sertifikat Hak Milik, sehingga rentan akan terjadinya berbagai permasalahan atas tanah tersebut.

Perlindungan hukum bagi pemilik tanah dengan alat-alat bukti adat sebelum berlakunya UUPA yang kehilangan hak kepemilikannya karena tidak melakukan Pendaftaran Tanah sebagaimana diatur dalam UUPA dan PP No. 24 Tahun 1997, dapat mengajukan gugatan terhadap orang yang sedang menguasai tanahnya dengan membuktikan bahwa dirinya adalah orang yang paling berhak atas tanah tersebut. Selain

itu, dapat juga mengajukan permohonan pembatalan sertifikat jika didapati adanya cacat hukum administrasi dalam penerbitan sertifikat atas tanah tersebut.

Saran

Bagi pemilik tanah dengan alat-alat bukti adat sebelum berlakunya UUPA, untuk segera melakukan Pendaftaran Tanah sebagaimana diatur dalam UUPA dan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sehingga diterbitkannya Sertifikat Hak Milik (SHM) sebagai bukti kepemilikan yang kuat guna mengurangi resiko terjadinya berbagai permasalahan atas tanah yang dimilikinya.

Untuk mencapai kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi seluruh pemilik hak atas tanah, maka pihak Panitia Pendaftaran tanah perlu menilai dengan seksama alat bukti kepemilikan baik tertulis maupun bukti tidak tertulis dalam proses pengajuan permohonan hak atas tanah agar tidak terjadi sengketa kepemilikan atas suatu tanah.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Abdurahman. 1980. *Himpunan Yurisprudensi Hukum Agraria, Seri Hukum Agraria VI*, Bandung: Alumni.
- Adrian Sutedi. 2008. *Peradilan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Boedi Harsono. 2007. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Hukum Tanah Nasional, Jilid I*, Jakarta: Djambatan.
- Dinda Keumala dan Setiyono. 2009. *Tanah dan Bangunan*, Jakarta: Redaksi Raih ASA Sukses.
- Eddy Ruchiyat. 2006. *Politik Pertahanan Nasional Sampai Orde Baru*, Bandung: PT Alumni.
- K. Wantjik Saleh. 1992. *Hak Anda Atas Tanah*, Jakarta: Ghalia.
- R. Setiawan, 1987. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bandung: Bina Cipta.
- R. Soebekti, 1979. *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermedia.
- Rusmadi Murad. 1991. *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Bandung: Alumni.

Jurnal

Fajrina Aprilianti D, dkk., 2019, Peran Notaris dalam Pelepasan Hak Atas Tanah pada Proses Konsolidasi Tanah, *Acta Diurnal*, Vol. 2, No. 2, Juni 2019.

Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peratran Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Kepala BPN Nomor 2 Tahun 1992 tentang Biaya Pendaftaran Tanah.

Sumber Lain

Wawancara dengan Bapak Muhammad Taufik, selaku Ahli waris dari Ny. Sugiarti.

Wawancara dengan Ibu Kusdianti, selaku Ahli Waris dari Ny. Sugiarti.