

**IMPLIKASI HUKUM TERHADAP PENERBITAN SERTIPIKAT  
GANDA**

( Studi Sertipikat HGB Nomor 2 Atas Nama Perhimpunan Pendidikan Kristen  
Surakarta dan Hak Pakai Nomor 7 Atas Nama Desa Dukuh di Kecamatan  
Banyudono, Boyolali )



**Penulisan Hukum  
(Skripsi)**

**Disusun dan Diajukan untuk  
Melengkapi Sebagian Persyaratan guna Memperoleh Derajat Sarjana S1  
dalam Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret  
Surakarta**

**Oleh  
Yoni Trisna Pratama  
NIM. E0008085**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS SEBELAS MARET SURAKARTA**

**2012**  
*commit to user*

## ABSTRAK

**Yoni Trisna Pratama, E0008085.2012.IMPLIKASI HUKUM TERHADAP PENERBITAN SERTIPIKAT GANDA (Studi Sertipikat HGB Nomor 2 Atas Nama Perhimpunan Pendidikan Kristen Surakarta dan Hak Pakai Nomor 7 Atas Nama Desa Dukuh di Kecamatan Banyudono, Boyolali ).Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret.**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui legalitas penerbitan sertipikat HGB No.2 atas nama Perhimpunan Kristen Surakarta dan sertipikat Hak Pakai No.7 atas nama Desa Dukuh sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui implikasi hukum terhadap penerbitan sertipikat Hak Guna Bangunan No.2 atas nama Perhimpunan Pendidikan Kristen Surakarta dan Hak Pakai No.7 atas nama Pemerintah Desa Dukuh

Penelitian ini bersifat preskriptif yaitu penelitian yang mempelajari ilmu hukum yang preskriptif yang mempelajari tujuan hukum, nilai-nilai keadilan, validitas aturan hukum, konsep-konsep hukum, dan norma-norma hukum. Pendekatan penelitian yang digunakan dalam penulisan ini adalah pendekatan perundang – undangan (*statute approach*), yaitu pendekatan dengan menelaah undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang ditangani.

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan dihasilkan simpulan,Kesatu, bahwa telah terjadi tumpang tindih dalam penerbitan sertipikat HGB No.2 atas nama Perhimpunan Pendidikan Kristen Surakarta dan Hak Pakai No.7 atas nama Desa Dukuh. Kedua, dilakukan pencabutan terhadap sertipikat Hak Pakai No.7 atas nama Desa Dukuh karena cacad administrasi.

Kata kunci : pembatalan sertipikat , tumpang tindih sertipikat, Sertipikat Ganda

*commit to user*

## ABSTRACT

This research is to study the legality of Perhimpunan Pendidikan Kristen Surakarta's Building Rights on Land Certificate Number 2 and Desa Dukuh's Right to Use Certificate Number 7.

This research is to study the legal implications of multiple certificates, in this case are Perhimpunan Pendidikan Kristen Surakarta's Building Rights on Land Certificate Number 2 and Desa Dukuh's Right to Use Certificate Number 7

This is a prescriptive research. Prescriptive research is law advantage and equality points of law study. This research used statute approach which is studying the policy and regulation in the law issues.

From research result can be pulled that, *First* , there is an overlapping of certificate publishing between the Building Rights on the Land Certificate Number 2 and Right to Use Certificate Number 7 . *Second* , Desa Dukuh's Right to Use Certificate is cancelled, because that's not valid according to the rules,policy and regulations.

Keywords : Certificate Cancellation, Overlapping, Multiple Certificates

## KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat yang ALLAH SWT, karna atas rahmat, taufiq dan hidayah-NYA, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan hukum (skripsi) dengan judul **“IMPLIKASI HUKUM TERHADAP PENERBITAN SERTIPIKAT GANDA ( Studi Sertipikat HGB Nomor 2 Atas Nama Perhimpunan Pendidikan Kristen Surakarta dan Hak Pakai Nomor 7 Atas Nama Desa Dukuh di Kecamatan Banyudono, Boyolali )**

Terdorong keinginan penulis untuk mempelajari legalitas penerbitan sertipikat HGB No.2 dan Hak Pakai No.7 yang diterbitkan di atas bidang tanah yang sama. Penulis pun ingin mempelajari implikasi hukum terhadap penerbitan sertipikat ganda tersebut.

Tersusunnya skripsi ini tidak lepas dari bimbingan dan dukungan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada:

1. Prof. Dr. Hartiwingsih, S.H.,M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta
2. Bapak Pius Triwahyudi, SH, Msi selaku Ketua Bagian Hukum Administrasi Negara Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta.
3. Bapak Purwono Sungkowo Raharjo, S.H. selaku dosen Pembimbing Skripsi saya yang sudah memberi bimbingan selama menyelesaikan skripsi ini.
4. Ibu Rahayu Subekti S.H., M.Hum selaku dosen Fakultas Hukum yang sudah menginspirasi saya dalam menyelesaikan skripsi ini.

*commit to user*

5. Bapak Lego Karjoko, S.H., M.H. sebagai dosen Fakultas Hukum yang sudah menginspirasi saya untuk melakukan penelitian ini
6. Seluruh Staff Pengajar Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta
7. Keluarga orangtua saya Bp. Juni Sutrisno yang selalu memberi semangat kepada saya dalam menyelesaikan skripsi ini.
8. Rizca Agil Maulida yang sudah memberikan motivasi kepada saya
9. Teman – Teman Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta

Akhir kata, penulis menyadari bahwa penulisan skripsi ini ini tidak lepas dari kesalahan dan masih jauh dari kesempurnaan. Oleh karena itu penulis mengharapkan saran dan masukan untuk perbaikan lebih lanjut.

Surakarta, 16 Juli 2012

**YONI TRISNA PRATAMA**

**NIM. E0008085**

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL</b>	
<b>LEMBAR PERSETUJUAN</b>	
<b>LEMBAR PENGESAHAN PENGUJI</b>	
<b>PERNYATAAN</b>	
<b>ABSTRAK</b>	
<b>ABSTRACT</b>	
<b>KATA PENGANTAR</b>	
<b>DAFTAR ISI</b>	
<b>BAB I : PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah .....	4
C. Tujuan Penelitian .....	5
D. Manfaat Penelitian .....	5
E. Metode Penelitian .....	6
<b>BAB II : TINJAUAN PUSTAKA .....</b>	<b>10</b>
A. Kerangka Teori .....	10
A.1. Tinjauan Umum Pendaftaran Tanah .....	10

A.2. Tinjauan Mengenai Hak Guna Bangunan .....	27
A.3. Tinjauan Mengenai Hak Pakai .....	30
A.4. Tinjauan Mengenai Pembatalan Sertipikat Tanah .....	37
B. Kerangka Pemikiran .....	42
<b>BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>45</b>
A. Legalitas Penerbitan Sertipikat .....	45
A.1. Kesesuaian SHGB dengan Peraturan yang berlaku .....	45
A.2. Kesesuaian HP dengan peraturan yang berlaku .....	50
B. Implikasi Hukum Sertipikat HP No.7 terhadap HGB No.2 .....	53
<b>BAB IV : PENUTUP .....</b>	<b>58</b>
A. Simpulan .....	58
B. Saran .....	59

## **DAFTAR PUSTAKA**



## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang Masalah

Problematika pertanahan terus mencuat dalam dinamika kehidupan bangsa kita. Berbagai daerah di nusantara tentunya memiliki karakteristik permasalahan pertanahan yang berbeda di antara satu wilayah dengan wilayah lainnya. Keadaan ini semakin nyata sebagai konsekuensi dari dasar pemahaman dan pandangan orang Indonesia terhadap tanah. Kebanyakan orang Indonesia memandang tanah sebagai sarana tempat tinggal dan memberikan penghidupan sehingga tanah mempunyai fungsi yang sangat penting (Arie Sukanti Hutagalung, 2009:1).

Ketentuan dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA merupakan ketentuan yang ditujukan kepada pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia, yang sekaligus juga merupakan dasar hukum bagi pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka memperoleh surat tanda bukti hak atas tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Proses mencapai tujuan nasional diperlukan adanya kebijakan nasional di bidang pertanahan yang salah satunya adalah penyelenggaraan pendaftaran tanah yang ditujukan untuk menciptakan kepastian hukum tentang subyek dan obyek hak atas tanah. Penyelenggaraan pendaftaran tanah sesuai dengan ketentuan UU No.5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria dalam Pasal 19 Jo Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah yang telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2007 menjadi tanggung jawab Pemerintah untuk melakukan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Indonesia. Pendaftaran tanah mempunyai tujuan :

*commit to user*



1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum;
2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan;
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. ( Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2007 tentang Standar Akuntansi Pemerintah).

Tujuan pendaftaran tanah tidak hanya untuk kepastian hukum tetapi juga untuk perlindungan hukum. Kepastian hukum dan perlindungan hukum ini sangat erat kaitannya dengan kedudukan sertifikat sebagai bukti hak atas tanah yang merupakan alat bukti yang menerangkan subyek dan obyek hak atas bidang tanah dan dapat dipergunakan untuk mempertahankan klaim dari pihak ketiga. Bukti hak yang diterbitkan tersebut berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, selain itu juga untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum dalam prosedur pengumpulan, pengolahan, penyimpanan, dan penyajian data fisik dan data yuridis untuk menyajikan data yang benar.

Konsekuensi yang harus dilakukan untuk menghasilkan data yang benar tersebut adalah penerapan prinsip kehati-hatian oleh pihak yang mempunyai otorisasi sebagai pelaksana pendaftaran tanah, agar tidak terjadi kesalahan, kekeliruan ataupun pemalsuan data-data yang mengakibatkan adanya data yang tidak benar pada setiap tahapan pendaftaran tanah. Adapun pihak yang diberikan wewenang oleh negara untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah ini adalah Badan Pertanahan Nasional, yang pelaksanaannya didelegasikan pada Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota. Penyelenggaraan pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka ini dilakukan dengan maksud agar dapat dihasilkan produk pensertifikan hak yang baik sehingga mampu memenuhi pencapaian tertib administrasi dibidang pertanahan.

Penerapan prinsip kehati-hatian dalam pemberian hak atas tanah dimaksudkan untuk menghindari terjadinya cacat administrasi seperti Kesalahan Prosedur; Kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan; Kesalahan Subyek hak; Kesalahan obyek hak; kesalahan jenis hak; kesalahan perhitungan luas; terdapat tumpang tindih hak atas tanah; terdapat ketidakbenaran pada data fisik dan/atau data yuridis; atau Kesalahan lainnya yang bersifat hukum administratif.

Kesalahan-kesalahan seperti yang disebutkan diatas dapat berakibat dibatalkannya suatu hak atas tanah karena dalam pemberiannya tidak memenuhi kepastian dan perlindungan hukum. Berdasarkan pasal 1 dan 12 PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1999 Tentang Kewenangan Pemberian Hak, Pembatalan Hak Atas Tanah merupakan suatu “Pembatalan keputusan mengenai pemberian suatu hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum dalam penerbitannya atau melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap”. Pembatalan ini dilakukan dengan cara penerbitan surat keputusan kepala kantor pertanahan tentang pembatalan hak atas tanah dengan pertimbangan utama telah terjadi suatu cacat hukum administrasi dalam penerbitan hak tersebut serta merupakan pelaksanaan putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Pembatalan hak atas tanah ini ditujukan kepada obyek-obyek seperti Surat keputusan pemberian hak atas tanah, Sertipikat hak atas tanah, dan Surat keputusan pemberian hak atas tanah dalam rangka pengaturan penguasaan tanah sebagaimana yang disebutkan dalam pasal 104 ayat (1) PMNA/KBPN No. 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

Permasalahan ini dimulai ketika sebidang tanah seluas  $\pm 4200 \text{ m}^2$  bekas SMP Kristen Pengging terletak di sebelah Utara Dukuh Plumutan, Desa Dukuh, Kecamatan Banyudono, Kabupaten Boyolali yang masih berstatus

HGB Nomor 2 / Desa Dukuh atas nama Perhimpunan Pendidikan Kristen Surakarta (PPKS) dan baru akan berakhir tanggal 19 April 2009, ternyata pada tahun 2004 diatas bidang tanah yang sama telah diterbitkan pula Sertifikat Hak Pakai (HP) Nomor 7 atas nama Pemerintah Desa Dukuh, sehingga menimbulkan terjadinya tumpang tindih antara Sertifikat HGB Nomor 2 / Desa Dukuh atas nama Perhimpunan Pendidikan Kristen Surakarta dengan Sertifikat Pakai Nomor 7 / Desa Dukuh atas nama Pemerintah Desa Dukuh. Oleh karena telah ada kesepakatan (Notulen Hasil Rapat tanggal 1 Juli 2006 di Balai Desa Dukuh), bahwa pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali tidak akan memproses segala bentuk peralihan HGB Nomor 2 sampai berakhirnya hak pada tahun 2009, maka Pemerintah Desa Dukuh mau melepaskan Hak Pakai Nomor 7 tersebut dengan harapan setelah HGB Nomor 2 haknya berakhir dapat dimohonkan haknya lagi. Akan tetapi faktanya HGB Nomor 2 telah beralih ke pihak lain (Sariman), sehingga Pemerintah Desa Dukuh keberatan dan kemudian mengkomplin pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali, dan menuntut tanah bekas SMP Kristen Pengging tetap menjadi aset Desa Dukuh.

Fokus permasalahan yang akan diangkat oleh penulis dalam tulisan ini adalah **IMPLIKASI HUKUM TERHADAP PENERBITAN SERTIPIKAT GANDA** ( Studi sertipikat HGB Nomor 2 Atas Nama Perhimpunan Pendidikan Kristen Surakarta dan Hak Pakai Nomor 7 Atas Nama Desa Dukuh di Kecamatan Banyudono, Boyolali )

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut di atas, maka permasalahan yang dapat dirumuskan untuk dibahas dalam penelitian skripsi ini antara lain adalah sebagai berikut :

1. Apakah penerbitan HGB No. 2 atas nama Perhimpunan Pendidikan Kristen Surakarta dan HP No. 7 atas nama Pemerintah Desa Dukuh sudah sesuai dengan Peraturan Perundang - undangan ?
2. Apa implikasi hukum terhadap penerbitan sertipikat ganda ( sertipikat HGB No.2 atas nama Perhimpunan Pendidikan Kristen Surakarta dan sertipikat Hak Pakai No.7 atas nama Desa Dukuh ) ?

### **C. Tujuan Penelitian**

Setiap penelitian pasti memiliki tujuan yang hendak dicapai, hal ini untuk memberi arah yang jelas dalam melangkah agar sesuai dengan maksud penelitian. Adapun tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah :

1. Tujuan Obyektif
  - a. Mengetahui legalitas penerbitan sertipikat HGB No.2 atas nama Perhimpunan Pendidikan Kristen Surakarta dan Hak Pakai No.7 atas nama Pemerintah Desa Dukuh
  - b. Mengetahui implikasi hukum terhadap penerbitan sertipikat ganda ( sertipikat HGB No.2 atas nama Perhimpunan Kristen Surakarta dan sertipikat Hak Pakai No.7 atas nama Pemerintah Desa Dukuh )
2. Tujuan Subyektif
  - a. Memperluas dan menambah wawasan pengetahuan serta pemahaman penulis di bidang Hukum Administrasi Negara.
  - b. Untuk memenuhi persyaratan akademis guna mencapai gelar Strata 1 (Sarjana) dalam bidang Ilmu Hukum di Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta.

## D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat teoritis
  - a. Diharapkan hasil penelitian ini dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi pengembangan ilmu pengetahuan hukum pada umumnya dan hukum administrasi negara pada khususnya.
  - b. Diharapkan hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai referensi di bidang karya ilmiah serta bahan masukan bagi penelitian sejenis di masa yang akan datang.
2. Manfaat praktis
  - a. Untuk memberikan jawaban atas permasalahan yang diteliti.
  - b. Meningkatkan penalaran, membentuk pola pikir dinamis dan mengaplikasikan ilmu yang diperoleh penulis selama studi di Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret.

## E. Metode Penelitian

Penelitian hukum adalah suatu proses untuk menemukan aturan-aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi (Peter Mahmud Marzuki, 2005:35). Oleh karena itu, penelitian hukum merupakan suatu penelitian dalam kerangka *know-how* di dalam hukum. Penelitian hukum dilakukan untuk melakukan argumentasi, teori atau konsep baru sebagai preskripsi dalam menyelesaikan masalah yang dihadapi.

Metode penelitian yang penulis gunakan dalam menyusun penelitian skripsi ini adalah :

- a. Jenis Penelitian



Jenis penelitian hukum yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif, maka data yang diteliti pada awalnya data sekunder.

b. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat preskriptif yaitu penelitian yang mempelajari ilmu hukum yang preskriptif yang mempelajari tujuan hukum, nilai-nilai keadilan, validitas aturan hukum, konsep-konsep hukum, dan norma-norma hukum (Peter Mahmud Marzuki, 2005:22)

c. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian yang digunakan dalam penulisan ini adalah pendekatan perundang – undangan (*statute approach*), yaitu pendekatan dengan menelaah undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang ditangani (Peter Mahmud Marzuki, 2005:93).

d. Lokasi Penelitian

Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali

e. Jenis dan Sumber Data Penelitian

Jenis data yang yang digunakan adalah data sekunder yang diperoleh dari peraturan perundang-undangan, buku-buku, artikel ataupun sumber lain yang terkait.

f. Teknik Pengumpulan Data

Prosedur pengumpulan bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah studi kepustakaan yaitu pengumpulan bahan dengan jalan membaca peraturan perundang-undangan, dokumen-dokumen resmi maupun literatur-literatur dan konfirmasi pada Kasi Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan di Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali

g. Teknik Analisis Data

Adapun bahan hukum yang diperoleh dari bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder dimaksud penulis uraikan dengan teknik analisis silogisme deduktif dengan metode Interpretasi bahasa (gramatikal) yaitu

*commit to user*

memberikan arti kepada suatu istilah atau perkataan sesuai dengan bahasa sehari-hari. Jadi, untuk mengetahui makna ketentuan Undang-Undang itu ditafsirkan atau dijelaskan dengan menguraikannya menurut bahasa umum sehari-hari (Peter Mahmud Marzuki,2005 : 57).

### **E.Sistematika Penulisan Hukum**

Untuk memberikan gambaran secara menyeluruh tentang sistematika penulisan hukum yang sesuai dengan aturan baru dalam penulisan hukum maka penulis menggunakan sistematika penulisan hukum. Adapun sistematika penulisan hukum ini terdiri dari 4 (empat) bab yang tiap bab terbagi dalam sub-sub bagian yang dimaksudkan untuk memudahkan pemahaman terhadap keseluruhan hasil penelitian ini. Sistematika keseluruhan penulisan hukum ini adalah sebagai berikut :

#### **BAB I : PENDAHULUAN**

Dalam bab ini, penulis akan menguraikan tentang latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metode penelitian dan sistematika penulisan hukum (skripsi).

#### **BAB II : TINJAUAN PUSTAKA**

Pada bab ini akan diuraikan yang pertama, tentang kerangka teori yang berisi tinjauan kepustakaan yang menjadi literatur pendukung dalam pembahasan masalah penulisan hukum ini. Tinjauan pustaka dalam penulisan ini meliputi : tinjauan hukum mengenai sertifikat ganda, tinjauan hukum mengenai Hak guna bangunan, dan tinjauan hukum mengenai Hak pakai.

#### **BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

*commit to user*



Pada bab ini akan diuraikan mengenai hasil penelitian dan pembahasan berdasarkan rumusan masalah, yaitu : Apakah penerbitan HGB No. 2 atas nama Perhimpunan Pendidikan Kristen Surakarta dan HP No. 7 atas nama Desa Dukuh sudah sesuai dengan Peraturan Perundang – undangan dan Apa implikasi hukum terhadap penerbitan sertifikat ganda.

#### BAB IV : PENUTUP

Pada bab ini akan diuraikan tentang pokok-pokok yang menjadi kesimpulan dan saran dari penelitian ini, yang tentu saja berpedoman pada hasil penelitian dan pembahasan.

#### DAFTAR PUSTAKA

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Kerangka Teori

##### 1. Tinjauan Umum Pendaftaran Tanah

###### a) Dasar Hukum dan Pengertian Pendaftaran Tanah

Dahulu pendaftaran tanah disebut “kadaster” yang berasal dari bahasa latin “Compistarium” yang berarti suatu daftar umum mengenai nilai serta sifat dari benda – benda tetap. Selain istilah kadaster dapat pula dirumuskan sebagai berikut :

- 1) Tugas (fungsi) tertentu yang harus diselenggarakan oleh pemerintah yaitu suatu pembukuan mengenai pemilikan tanah yang diselenggarakan dengan daftar - daftar dan peta – peta yang dibuat dengan mempergunakan ilmu ukur tanah.
- 2) Badan (organ) pemerintah yang harus menjalankan tugas tertentu, yaitu dengan peta – peta dan daftar –daftar memberikan uraian tentang semua bidang tanah yang terletak dalam suatu wilayah negara. Ada juga kadaster dengan kekuatan bukti yang dengan peta – peta yang membuktikan batas – batas bidang tanah yang ditetapkan didalamnya sebagai batas yang sah menurut hukum. Suatu kadaster dikatakan mempunyai kekuatan bukti yang tetap apabila dipenuhi 2 (dua) syarat, yaitu :
  - (a) Batas – batas yang diukur dan dipetakan pada peta – peta kadaster itu adalah batas – batas yang sebenarnya (penetapan batas berdasarkan kontradiktur deliminasi).
  - (b) Batas – batas yang telah diukur dan dipetakan pada peta – peta kadaster harus dapat ditetapkan kembali dilapangan

sesuai dengan keadaannya pada waktu batas – batas itu diukur. Dalam hukum adat sendiri sebelumnya lembaga pendaftaran tanah ini tidak dikenal, keberadaan lembaga pendaftaran tanah ini dalam rangka meningkatkan pelayanan kepada masyarakat yang sudah berubah situasi dan kebutuhannya. Hak – hak atas tanah dibukukan dalam buku tanah dan diterbitkan sebagai tanda bukti pemilikan tanahnya. Pemindahan hak, seperti jual beli, tukar menukar dan hibah yang telah selesai dilakukan, diikuti dengan pendaftarannya di Kantor Pertanahan. Hal itu dimaksudkan untuk memberikan alat bukti yang lebih kuat dan lebih luas daya pembuktiannya daripada akta PPAT, yang telah membuktikan terjadinya pemindahan hak yang dilakukan.

Undang – Undang Pokok Agraria adalah sebuah Undang – undang yang memuat dasar – dasar pokok di bidang agraria yang merupakan landasan bagi usaha pembaruan hukum agraria guna dapat memberikan jaminan kepastian hukum bagi masyarakat dalam memanfaatkan fungsi tanah dan hal – hal yang berkaitan dengan kebutuhan akan tanah. Untuk mencapai tujuan tersebut Undang – Undang Pokok Agraria telah mengatur pendaftaran tanah dalam Pasal 19 ayat 1, yang berbunyi :

*“untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah”.*

Pendaftaran tanah tersebut dalam Pasal 19 Undang-undang Pokok Agraria ayat (1) meliputi :

- (a) Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah.

(b) Pendaftaran hak – hak atas tanah dan peralihan hak – hak tersebut.

(c) Pemberian surat – surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Untuk memperoleh kepastian hukum mengenai tanah harus diketahui dimana letaknya, bagaimana batas – batasnya, berapa luasnya, bangunan dan tanaman apa yang ada di atasnya, status tanahnya, siapa pemegang haknya dan tidak adanya pihak lain. Sebagaimana diketahui bahwa pendaftaran tanah yang diperintahkan Pasal 19 Undang – Undang Pokok Agraria adalah untuk menjamin kepastian hak dan kepastian hukum, yaitu pendaftaran tanah dalam arti pendaftaran hukum atau recht cadastre atas tanah.

Sedangkan untuk peraturan pelaksanaannya terdapat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan mendapat pengaturan secara lengkap dan rinci dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997, tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang selanjutnya disebut Peraturan Menteri 3/1997.

b) Asas dan Tujuan Pendaftaran Tanah

Menurut ketentuan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka. Adapun pengertian dari asas – asas tersebut adalah sebagai berikut :

1) Asas Sederhana.

Adalah agar ketentuan – ketentuan pokok maupun prosedur pendaftaran tanah dengan mudah dapat dipahami oleh pihak – pihak yang berkepentingan terutama para pemegang hak.

2) Asas Aman

Adalah untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan dengan teliti, cermat, sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai dengan tujuannya.

3) Asas Terjangkau

Adalah agar pihak – pihak yang memerlukannya terutama golongan ekonomi lemah, dapat terjangkau pemberian pelayanannya.

4) Asas Mutakhir

Dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaan kesinambungan pemeliharaan data pendaftaran tanah, data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir, sehingga perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan mencatat perubahan – perubahan yang terjadi.

5) Asas Terbuka.

Asas ini menuntut dipeliharanya pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan kenyataan dilapangan. Dengan demikian masyarakat dapat memperoleh keterangan data yang benar setiap saat. Dalam pelaksanaannya asas terbuka ini dilakukan dengan membuat suatu daftar umum guna dapat diketahui dengan mudah oleh siapa saja yang ingin mengetahui, misalnya apabila seseorang ingin mengetahui apakah suatu bidang tanah dalam keadaan sengketa ataupun beban – beban yang membebani atas bidang tanah tersebut, maka dengan

mudah seseorang memperoleh data tersebut dari kantor pertanahan setempat.

Menurut Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tujuan pendaftaran tanah adalah

- 1) Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, satuan rumah susun dan hak lain – lain yang terdaftar agar dengan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- 2) Untuk menyediakan informasi kepada pihak – pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai undang – undang bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
- 3) Untuk terselenggaranya tata tertib pertanahan. Dengan diselenggarakannya pendaftaran tanah maka pihak – pihak yang bersangkutan dengan mudah pula akan mengetahui status dan kedudukan hukum dari tanah – tanah yang dihadapi, letak, luas, batas – batas, dan siapa yang punya dan beban – beban yang ada diantaranya.

Untuk tujuan pemberian kepastian dan perlindungan hukum maka kepada pemegang hak atas tanah dan satuan rumah susun diberikan sertipikat sebagai alat bukti yang kuat bagi masyarakat atau calon kreditur untuk mengetahui data fisik dan data yuridis suatu bidang tanah dapat minta keterangan atau informasi kepada kantor pertanahan. Data fisik dan data yuridis yang disimpan dikantor pertanahan bersifat terbuka bagi umum.



c) Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

1) Pendaftaran Tanah Pertama Kali

Pendaftaran tanah dilakukan dengan cara pemohon sertifikat mendatangi kantor pertanahan dan mengajukan permohonan seraya menyerahkan berkas permohonan serta persyaratan kelengkapan seperlunya termasuk surat kuasa dari pemilik (jika pemohon mengurus tanah orang lain) dan membayar sejumlah biaya yang telah ada daftar tarifnya sesuai luas tanah pemohon proses pembayaran berlangsung di loket khusus gedung kantor pertanahan.

Pemohon menunjukkan batas-batas bidang tanah yang di klaim sebagai hak milik dilapangan kepada petugas kantor pertanahan, setelah pemohon menerima surat atau pemberitahuan permintaan untuk itu dari kepala kantor pertanahan.

Pemohon mengisi dan menandatangani berita acara mengenai data fisik dan data yuridis hasil pengukuran dan pemeriksaan petugas kantor pertanahan di hadapan petugas kantor pertanahan.

Pemohon menunggu terbitnya sertifikat hak milik tanah sekurang-kurangnya selama 60 (enam puluh) hari sejak berakhirnya langkah ketiga diatas. Waktu penantian 60 hari tersebut diperlukan oleh kantor pertanahan guna mempublikasikan/ ngumumkan data fisik dan data yuridis bidang tanah pemohon pada papan pengumuman di kantor pertanahan dan kantor desa/kelurahan atau atas biaya dapat diumumkan melalui iklan atau surat kabar daerah.



Pemohon menerima sertifikat hak milik atas tanah dikantor pertanahan dari pejabat yang berwenang, setelah pemohon sebelumnya menerima surat panggilan atau pemberitahuan dalam bentuk lain dari kantor pertanahan untuk itu.

Tahapan cara-cara sebagaimana yang dikemukakan sebelumnya adalah tata cara pendaftaran tanah untuk pertama kali cara Sporadik dan Sistematis, yang membedakan antara pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik adalah :

- (a) Pendaftaran tanah secara sistematis adalah : yaitu kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan.
- (b) Sementara pendaftaran tanah secara sporadik yakni, kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal. Pada dasarnya bentuk pendaftaran tanah yang dianut adalah sama akan tetapi yang membedakan antara penerapan/metode pendaftaran tanah saja yang berbeda sesuai dengan program kerja yang disusun oleh pihak BPN selaku lembaga pemerintah non departemen yang mempunyai bidang tugas dibidang pertanahan

## 2) Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah

Merupakan kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian. Kegiatan pemeliharaan data tanah meliputi: pendaftaran peralihan dan pembebanan hak serta pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya. Data fisik: keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya. Data yuridis: keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya, dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.

d) Sertipikat Tanah

1) Pengertian Sertipikat Tanah

Sertipikat 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. Dalam hal tersebut suatu bidang atas tanah sudah diterbitkan sertipikat 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 sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang

sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.

## 2) Bentuk Sertipikat Tanah

### (a) Sertipikat Hak Milik

Sertipikat Hak Milik merupakan jenis sertipikat dengan kepemilikan hak atas penuh oleh pemegang sertipikat tersebut. SHM juga menjadi bukti kepemilikan paling kuat atas lahan atau tanah karena tidak ada lagi campur tangan ataupun kemungkinan kepemilikan pihak lain. Status SHM juga tak memiliki batas waktu. Sebagai bukti kepemilikan paling kuat, SHM menjadi alat paling valid untuk melakukan transaksi jual beli maupun penjaminan untuk kepentingan pembiayaan perbankan.

### (b) Sertipikat Hak Guna Bangunan

Sertipikat Hak Guna Bangunan adalah sertipikat tanah jenis kedua. Secara sederhana, pemegang SHGB berhak mendirikan bangunan di atas tanah yang memiliki sertipikat jenis tersebut. Akan tetapi, kepemilikan tanah atau lahan menjadi milik negara.

SHGB memiliki batas waktu tertentu, biasanya 20 tahun. Pemilik SHGB bisa saja meningkatkan status kepemilikan atas tanah yang mereka kuasai dalam bentuk SHM. Biasanya peningkatan status sertipikat dari SHGB ke SHM karena di atas tanah itu didirikan bangunan tempat tinggal. Sepanjang bidang tanah tersebut terdapat bangunan yang dipergunakan untuk rumah tinggal, dapat ditingkatkan menjadi hak milik. Biaya peningkatan itu sebenarnya tidak

ada. Hanya cukup mendaftarkan diri untuk peningkatan hak milik dengan ketentuan yang berlaku, ada IMB, jika tak ada IMB cukup diganti surat Model PNI dari kelurahan di atas tanah bidang tersebut yang menyatakan untuk rumah tinggal.

(c) Sertipikat Hak Pakai

Sertipikat Hak Pakai adalah sertipikat yang dimana tertulis disitu seseorang atau badan hukum yang memiliki hak untuk memakai suatu tanah atau bangunan sebagai bukti yang sah.

(d) Sertipikat Hak Sewa Rumah Susun

Sertipikat Hak Sewa Rumah Susun berhubungan dengan kepemilikan seseorang atas rumah vertikal, rumah susun yang dibangun di atas tanah dengan kepemilikan bersama. Hak milik atas satuan rumah susun bersifat perorangan dan terpisah.

Akan tetapi, selain atas kepemilikan atas satuan rumah susun, hak milik satuan rumah susun tersebut juga meliputi hak kepemilikan bersama atau yang disebut sebagai bagian bersama, tanah bersama, dan benda bersama, terpisah dari kepemilikan satu rumah susun. Inilah yang sering disebut sebagai strata title

3) Kekuatan Bukti Sertipikat Tanah

Sertipikat hak atas tanah adalah tanda bukti hak atas tanah, yang dikeluarkan oleh pemerintah dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah menurut ketentuan

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. dalam proses sertifikasi tanah untuk pertama kali maka melalui pasal 32 Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menjelaskan bahwa :

- (a) Sertipikat hak atas tanah merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dalam buku tanah hak yang bersangkutan.
- (b) Dalam hal 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 atas tanah tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak terbitnya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepala kantor pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan kepengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.

Sertipikat hak atas tanah membuktikan, bahwa seseorang atau suatu badan hukum mempunyai suatu hak atas bidang tanah tertentu, sedangkan sertifikat hak tanggungan membuktikan, seseorang atau badan hukum, sebagai kreditur mempunyai hak tanggungan/jaminan atas suatu atau beberapa bidang tanah tertentu.

Adapun tujuan dari pendaftaran tanah menurut pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebagaimana :

- (1) Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan 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.
- (2) Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
- (3) Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Yakni dilaksanakan berdasarkan azas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah.

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 diadakan perbedaan menurut obyek sehubungan dengan kegiatan pendaftaran yaitu untuk pertama kali, secara sistematis dan secara sporadis. Pendaftaran tanah secara sistematis untuk pertama kali adalah semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Sedangkan pendaftaran tanah secara sporadis

adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal.

#### 4) Sertipikat Ganda

Sertipikat ganda atas tanah adalah sertipikat yang diterbitkan oleh BPN yang akibat adanya kesalahan pendataan pada saat melakukan pengukuran dan pemetaan pada tanah, sehingga terbitlah sertipikat ganda yang berdampak pada pendudukan tanah secara keseluruhan ataupun sebagian tanah milik orang lain.

Apabila ditinjau dari pengertian sertipikat itu sendiri maka sertifikat adalah tanda bukti hak atas tanah, yang dikeluarkan oleh pemerintah dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah menurut ketentuan peraturan dan perundang-undangan. Sertipikat hak atas tanah membuktikan bahwa seseorang atau suatu badan hukum, mempunyai suatu hak atas bidang tanah tertentu.

Pada kenyataannya bahwa seseorang atau suatu badan hukum menguasai secara fisik dan menggunakan tanah yang bersangkutan tidak serta merta langsung membuktikan bahwa ia mempunyai hak atas tanah yang dimaksud. Adanya surat-surat jual beli, belum tentu membuktikan bahwa yang membeli benar-benar mempunyai hak atas tanah yang di belinya. Apalagi tidak ada bukti otentik bahwa yang menjual memang berhak atas tanah yang dijualnya. Dalam konteks inilah terjadi pendudukan tanah secara tidak sah melalui alat bukti berupa



dokumen (sertipikat) yang belum dapat dijamin kepastian hukumnya. Maksud gambaran diatas adalah suatu peristiwa penerbitan sertipikat ganda atas tanah, yang mengakibatkan adanya pemilikan bidang tanah atau pendudukan hak yang saling bertindihan satu dengan yang lain. Sejalan dengan itu Parlindungan menyatakan :

Yang dimaksud dengan sertipikat ganda adalah surat keterangan kepemilikan (dokumen) dobel yang diterbitkan oleh badan hukum yang mengakibatkan adanya pendudukan hak yang saling bertindihan antara satu bagian atas sebagian yang lain (Parlindungan,1997:113).

Dari pendapat diatas maka dapat dikatakan bahwa sertifikat ganda adalah surat keterangan kepemilikan yang diperoleh baik secara sah ataupun tidak sah yang sewaktu-waktu dapat menimbulkan suatu akibat hukum (sengketa) bagi subjek hak maupun objek hak. Hal ini senada dengan Kartasaputra bahwa:

Sertipikat ganda adalah surat tanda bukti kepemilikan hak atas tanah yang diterbitkan oleh lembaga hukum (BPN) yang terbit diatas satu objek hak yang bertindih antara satu objek tanah sebagian atau keseluruhan, yang dapat terjadi suatu akibat hukum (Kartasaputra,2005:120).

Dalam pembahasan definisi mengenai Sertipikat ganda sebagaimana telah diuraikan diatas bahwa yang mendasari sehingga terjadinya sertipikat ganda adalah akibat dari kesalahan pencatatan pada saat petugas melakukan pengukuran

dan perpetaan, adapun hal serupa sebagaimana disebutkan Sugiarto mengatakan bahwa:

Sertipikat ganda adalah sertipikat yang diterbitkan lebih dari satu pada satu bidang tanah oleh Kantor Pertanahan, sehingga mengakibatkan ada kepemilikan bidang tanah hak yang saling bertindih, seluruhnya atau sebagian (Soegiarto,2000:115).

Sebagaimana pengertian yang terkandung dalam sertipikat ganda yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional akibat dari kesalahan administrasi maka hal serupa disampaikan oleh Edi Pranjoto yang menyatakan bahwa ” Kantor pertanahan menerbitkan dua sertifikat untuk satu objek tanah yang diberikan kepada dua subjek hukum yang sama-sama mengakui sebagai pemiliknya (Edi Pranjoto,2006: 24)

Sertipikat ganda adalah dua buah sertipikat atau lebih dimana obyek tanahnya sebagian atau seluruhnya sama, tetapi data subyeknya bisa sama atau bisa juga berlainan. Ada beberapa kemungkinan terjadinya sertipikat ganda yaitu:

- a) Kedua atau lebih sertipikatnya asli tapi salah satunya asli tapi palsu. Artinya keduanya mempunyai salinan/arsip di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Hal ini Terjadi karena suatu bidang tanah sudah bersertipikat akan tetapi di daftarkan lagi pada Kantor Pertanahan, jadi keduanya memang asli produk BPN akan tetapi obyek/bidang tanahnya sama baik letak, posisi maupun luasnya.

- b) Kedua sertipikat palsu artinya kedua sertipikat tersebut tidak terdapat salinannya di Kantor Pertanahan/BPN atau tidak ada arsipnya.
- c) Salah satu atau lebih sertipikat tersebut merupakan bagian dari sertipikat yang lain. Hal ini terjadi karena bidang tanah yang didaftarkan seharusnya didaftarkan melalui proses pemecahan sertipikat induknya, atau sebaliknya penerbitan sertipikat yang satu harusnya merupakan penggabungan dari beberapa sertipikat yang lain.
- d) Overlapping (tumpang tindih) yaitu ada dua atau lebih sertipikat yang tumpang tindih satu dengan lainnya sehingga bagian yang tumpang tindih tersebut merupakan sertifikat ganda. Karena sebagian tanahnya termasuk dalam sertipikat yang lain.

Alasan terjadinya sertipikat ganda karena tidak adanya basis data mengenai bidang-bidang tanah baik yang sudah terdaftar maupun yang belum terdaftar. Seharusnya tanah-tanah yang didaftarkan pada Kantor Pertanahan dibywerken atau dilakukan pencatatan dan pencoretan pada peta-peta pendaftaran. Sehingga apabila tanah tersebut didaftarkan lagi maka dapat diketahui tanah tersebut sudah bersertipikat.

Adanya kesengajaan dari pemilik tanah untuk mendaftarkan kembali sertipikat yang sebenarnya sudah ada dengan memanfaatkan kelemahan lembaga BPN. Hal ini terjadi karena pembuatan sertipikat baru lebih mudah dan lebih murah daripada melakukan peralihan hak atas tanah. Seperti diketahui peralihan hak atas tanah harus dibuatkan Akta PPAT, PPAT

sebelum menandatangani akta harus sudah dibayarkan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan SSB Pajak Penghasilan. Besarnya BPHTB adalah sebesar 5 % dari Nilai Jual Obyek Pajak/harga transaksi Jual Beli dikurangi Nilai Jual Obyek Tidak Kena Pajak. Sedangkan SSB Pajak Penghasilan besarnya 5 % dari Nilai Jual Obyek Pajak/harga transaksi Jual Beli. Selain itu pada saat pembuatan Akta PPAT para pihak harus menghadap. Sehingga terjadi kesulitan manakala mengumpulkan para pihak yang berkepentingan mengingat keberadaannya tidak tahu rimbanya karena transaksi tanahnya sudah berlangsung sangat lama. Selain itu juga bisa terjadi karena adanya keinginan untuk mendapatkan fasilitas kredit dari perbankan atau lembaga keuangan lainnya. Hal ini karena sertifikat yang satu sudah menjadi agunan pada Bank yang satu, sedangkan untuk mendapatkan kredit dari bank yang lain dibuatkan sertifikat baru. Sehingga satu bidang tanah diagunkan kepada beberapa bank dengan bukti sertifikat yang berbeda tetapi bidang tanahnya sama.

Keteledoran aparat Badan Pertanahan Nasional dalam pelaksanaan bywerken Peta Pendaftaran. Dimana setiap melaksanakan pengukuran bidang tanah harus diikatkan dengan titik dasar teknik yang ada dan penempatan gambar bidang tanah harus digambar pada posisi yang tepat pada peta pendaftaran tanah Seringkali karena kurang teliti terjadi salah penempatan gambar ataupun lupa tidak digambar pada Peta Pendaftaran.

Tidak cukup tersedianya peta pendaftaran tanah yang meliputi seluruh wilayah kabupaten, sehingga banyak gambar bidang

tanah yang tidak dipetakan. Untuk saat ini tersedia Peta Base Map dengan aplikasi *Land Office Computerism* (LOC) dan fasilitas Autocad Map yang bisa digunakan untuk *bywerken* Peta, akan tetapi informasi yang disajikan masih kurang mendukung. Sedangkan cara memperoleh koordinat nasional dengan alat GPS Hand Out kurang akurat karena akurasi bisa mencapai kesalahan radius 100 m. Sehingga penempatan posisi bidang tanah pada Base Map masih dalam taraf ragu-ragu.

Karena kesalahan penunjukkan batas bidang tanah pada saat terjadi pengukuran bidang tanah. Kesalahan tersebut menimbulkan overlapping (tumpang tindih) sertipikat, yaitu keadaan dimana sebagian sertipikat yang satu menjadi bagian dari sertipikat yang lain. Hal itu terjadi karena pada saat pengukuran bidang tanah pemilik yang berbatasan dengan bidang tanah tidak hadir dan Petugas Ukur Kantor Pertanahan yang datang berbeda dengan Petugas Ukur yang pernah melaksanakan pengukuran sebelumnya, ataupun ada kesengajaan dari pemilik tanah agar memperoleh tanah yang lebih luas dengan cara menyerobot tanah sebelahnya yang juga sudah bersertipikat

## 2. Tinjauan mengenai Hak Guna Bangunan

### a) Pengertian Hak guna bangunan

Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Atas

permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu dapat diperpanjang selama 20 tahun. Hak guna bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Yang dapat mempunyai Hak guna bangunan ialah :

- 1) Warga negara Indonesia
- 2) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Orang atau badan hukum yang tidak memenuhi syarat-syarat tersebut dalam jangka waktu 1 tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Ketentuan ini berlaku juga terhadap pihak yang memperoleh Hak guna bangunan, jika ia tidak memenuhi syarat-syarat tersebut. Jika Hak guna bangunan tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut, maka hak itu hapus karena hukum, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain akan diindahkan, menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.

- 1) Terjadinya Hak guna bangunan

Mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara karena penetapan Pemerintah.

Mengenai tanah hak milik karena perjanjian yang berbentuk otentik antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh Hak guna bangunan itu, yang bermaksud menimbulkan hak tersebut.

- 2) Hapusnya Hak guna bangunan

Hapusnya Hak guna bangunan karena :

*commit to user*



- (a) Jangka waktunya berakhir
- (b) Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi
- (c) Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir
- (d) Dicabut untuk kepentingan umum
- (e) Diterlantarkan
- (f) Tanahnya musnah

Hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah negara mengakibatkan tanahnya menjadi tanah Negara. Hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan mengakibatkan tanahnya kembali kepada Hak Pengelolaan. Jika suatu Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik hapus, mengakibatkan tanahnya kembali ke dalam penguasaan pemegang Hak Milik.

Apabila Hak guna Bangunan atas Tanah Negara hapus dan tidak diperpanjang atau tidak diperbaharui, maka bekas pemegang Hak Guna Bangunan wajib membongkar bangunan dan benda-benda yang ada di atasnya dan menyerahkan tanahnya kepada Negara dalam keadaan kosong selambat-lambatnya dalam waktu satu tahun sejak hapusnya Hak Guna Bangunan. Dalam hal bangunan dan benda-benda tersebut masih diperlukan, maka kepada bekas pemegang hak diberikan ganti rugi yang bentuk jumlahnya diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden. Pembongkaran bangunan dan benda-benda tersebut dilaksanakan atas biaya bekas pemegang Hak Guna Bangunan. Jika bekas pemegang Hak Guna Bangunan lalai dalam memenuhi kewajibannya, maka bangunan dan benda-



benda yang ada di atas tanah bekas Hak Guna Bangunan itu dibongkar oleh Pemerintah atas biaya bekas pemegang Hak Guna Bangunan.

Apabila Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan atau atas tanah Hak Milik hapus, maka bekas pemegang Hak Guna Bangunan wajib menyerahkan tanahnya kepada pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik dan memenuhi ketentuan yang sudah disepakati dalam perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan atau perjanjian pemberian Hak Guna Bangunan atas Hak Milik.

### **3. Tinjauan mengenai Hak Pakai atas tanah**

#### **a) Pengertian Hak Pakai**

Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan Undang-Undang.

Hak Pakai dapat diberikan selama jangka waktu tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu. Hak Pakai juga dapat diberikan dengan cuma-cuma, dengan pembayaran atau pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun. Pemberian hak pakai tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsure-unsur pemerasan.

Yang dapat memperoleh Hak Pakai adalah :

- 1) Warganegara Indonesia

- 2) Orang asing yang berkedudukan di Indonesia
- 3) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia
- 4) Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia
- 5) Ketentuan mengenai Hak pakai

Tanah yang dapat diberikan dengan Hak Pakai adalah Tanah Negara, Tanah Hak Pengelolaan dan Tanah Hak Milik. Hak Pakai atas tanah Negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk. Sedangkan Hak Pakai atas Hak Pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang Hak Pengelolaan.

Sepanjang mengenai tanah yang dikuasai oleh Negara maka Hak Pakai hanya dapat dialihkan kepada pihak lain dengan izin pejabat yang berwenang. Hak Pakai atas tanah hanya dapat dialihkan kepada pihak lain, jika hal itu dimungkinkan dalam perjanjian yang bersangkutan.

Hak Pakai atas tanah Hak Milik terjadi dengan pemberian tanah oleh pemegang Hak Milik dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Pemberian Hak Pakai atas tanah Hak Milik) wajib didaftarkan dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan.

Hak Pakai atas tanah Hak Milik mengikat pihak ketiga sejak saat pendaftarannya .

Hak Pakai diberikan untuk jangka waktu paling lama dua puluh lima tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama dua puluh tahun atau diberikan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu.

Sesudah jangka waktu Hak Pakai atau perpanjangannya habis, kepada pemegang hak dapat diberikan pembaharuan Hak Pakai atas tanah yang sama. Hak Pakai yang diberikan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan selama dipergunakan untuk keperluan tertentu diberikan kepada :

- 1) Departemen, Lembaga Pemerintah Non Departemen, dan Pemerintah Daerah
- 2) Perwakilan negara asing dan perwakilan badan Internasional
- 3) Badan keagamaan dan badan sosial.

Hak Pakai atas tanah Negara dapat diperpanjang atas diperbaharui atas permohonan pemegang hak, jika memenuhi syarat :

- 1) Tanahnya masih dipergunakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak tersebut
- 2) Syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak
- 3) Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak

Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan dapat diperpanjang atau diperbaharui atas usul pemegang Hak Pengelolaan. Permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Pakai atau pembaharuan diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya jangka waktu Hak Pakai tersebut. Perpanjangan atau pembaharuan Hak Pakai dicatat dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan. Ketentuan mengenai tata cara permohonan perpanjangan atau pembaharuan Hak Pakai dan persyaratannya diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden. Untuk kepentingan penanaman modal, permintaan perpanjangan dan pembaharuan Hak Pakai dapat dilakukan

sekaligus dengan pembayaran uang pemasukan yang ditentukan untuk itu pada saat pertama kali mengajukan permohonan Hak Pakai. Dalam hal uang pemasukan telah dibayar sekaligus, untuk perpanjangan atau pembaharuan Hak Pakai hanya dikenakan biaya administrasi yang besarnya ditetapkan oleh Menteri setelah mendapat persetujuan dari Menteri Keuangan. Persetujuan untuk pemberian perpanjangan atau pembaharuan Hak Pakai serta perincian uang pemasukan dicantumkan dalam keputusan pemberian Hak Pakai.

Hak Pakai atas tanah Hak Milik diberikan untuk jangka waktu paling lama dua puluh lima tahun dan tidak dapat diperpanjang. Atas kesepakatan antar pemegang Hak Pakai dengan pemegang Hak Milik, Hak Pakai atas tanah Hak Milik dapat diperbaharui dengan pemberian Hak Pakai baru dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan hak tersebut wajib didaftarkan.

b) Kewajiban Pemegang Hak Pakai

Pemegang Hak Pakai berkewajiban :

- 1) Membayar uang pemasukan yang jumlah dan cara pembayarannya ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya, perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan atau dalam perjanjian pemberian Hak Pakai atas tanah Hak Milik.
- 2) Menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberiannya, atau perjanjian pemberian Hak Pakai atas tanah Hak Milik.
- 3) Memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada di atasnya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup.

- 4) Menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan Hak Pakai kepada Negara, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sesudah Hak Pakai tersebut hapus.
- 5) Menyerahkan sertifikat Hak Pakai yang telah hapus kepada Kepala Kantor Pertanahan.

Jika tanah Hak Pakai karena keadaan geografis atau lingkungan atau sebab-sebab lain letaknya sedemikian rupa sehingga mengurung atau menutup pekarangan atau bidang tanah lain dari lalu lintas umum atau jalan air, pemegang Hak Pakai wajib memberikan jalan keluar atau jalan air atau kemudahan lain bagi pekarangan atau bidang tanah yang terkurung itu.

Pemegang Hak Pakai berhak menguasai dan mempergunakan tanah yang diberikan dengan Hak Pakai selama waktu tertentu untuk keperluan pribadi atau usahanya serta untuk memindahkan hak tersebut kepada pihak lain dan membebaninya, atau selama digunakan untuk keperluan tertentu.

Hak Pakai atas tanah Negara dan atas tanah Hak Pengelolaan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan. Hak Tanggungan hapus dengan hapusnya Hak Pakai. Hak Pakai yang diberikan atas tanah Negara untuk jangka waktu tertentu dan Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan dapat beralih dan dialihkan pada pihak lain. Hak Pakai atas tanah Hak Milik hanya dapat dialihkan apabila hak tersebut dimungkinkan dalam perjanjian pemberian Hak Pakai atas tanah Hak Milik yang bersangkutan.

Peralihan Hak Pakai terjadi karena jual beli, tukar menukar, penyertaan dalam modal, hibah, pewarisan. Peralihan Hak Pakai wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Peralihan Hak Pakai

karena jual beli kecuali jual beli melalui lelang, tukar menukar, penyertaan dalam modal, dan hibah harus dilakukan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Jual beli yang dilakukan melalui pelelangan dibuktikan dengan Berita Acara Lelang. Peralihan Hak Pakai karena pewarisan harus dibuktikan dengan surat wasiat atau surat keterangan waris yang dibuat oleh instansi yang berwenang. Peralihan Hak Pakai atas tanah Negara harus dilakukan dengan izin dari pejabat yang berwenang.

Pengalihan Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan harus dilakukan dengan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Pengelolaan.

Pengalihan Hak Pakai atas tanah Hak Milik harus dilakukan dengan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Milik yang bersangkutan.

c) Hapusnya Hak Pakai

Hak Pakai hapus karena :

- 1) Berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya atau dalam perjanjian pemberiannya.
- 2) Dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sebelum jangka waktunya berakhir, karena :
  - (a) Tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan/atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50, Pasal 51 dan Pasal 52 Undang-Undang Nomor 40 Tahun 1996
  - (b) Tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian



Hak Pakai antara pemegang Hak Pakai dan pemegang Hak Milik atau perjanjian penggunaan Hak Pengelolaan.

(c) Putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.

3) Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya

4) Dicabut berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961

5) Ditelantarkan

6) Tanahnya musnah

Ketentuan lebih lanjut mengenai hapusnya Hak Pakai diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden. Hapusnya Hak Pakai atas tanah Negara mengakibatkan tanahnya menjadi tanah Negara. Hapusnya Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan mengakibatkan tanahnya kembali dalam penguasaan pemegang Hak Pengelolaan. Hapusnya Hak Pakai atas tanah Hak Milik mengakibatkan tanahnya kembali dalam penguasaan pemegang Hak Milik. Apabila Hak Pakai atas tanah Negara hapus dan tidak diperpanjang atau diperbaharui, maka bekas pemegang Hak Pakai wajib membongkar bangunan dan benda-benda yang ada di atasnya dan menyerahkan tanahnya kepada Negara dalam keadaan kosong selambat-lambatnya dalam waktu satu tahun sejak hapusnya Hak Pakai. Dalam hal bangunan dan benda-benda masih diperlukan, kepada bekas pemegang hak diberikan ganti rugi. Pembongkaran bangunan dan benda-benda dilaksanakan atas biaya bekas pemegang Hak Pakai. Jika bekas pemegang Hak Pakai lalai dalam memenuhi kewajiban, maka bangunan dan benda-benda yang ada di atasnya dibongkar oleh Pemerintah atas biaya bekas pemegang Hak Pakai.

Apabila Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan atau atas tanah Hak Milik hapus bekas pemegang Hak Pakai wajib menyerahkan tanahnya kepada pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik dan memenuhi ketentuan yang sudah disepakati dalam perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan atau perjanjian pemberian Hak Pakai atas tanah Hak Milik

#### **4. Tinjauan mengenai Pembatalan Sertipikat Tanah**

##### **a) Pengertian Pembatalan Hak Atas Tanah**

Pembatalan hak atas tanah berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 12 PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1999, yaitu :

“Pembatalan keputusan mengenai pemberian suatu hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum dalam penerbitannya atau melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.”

Rumusan pembatalan hak atas tanah dimaksud belum lengkap karena hanya menyangkut pemberian hak atas tanahnya saja, meskipun dengan dibatalkan surat keputusan pemberian hak atas tanah, tentunya juga akan mengakibatkan pendaftaran dan sertifikatnya batal karena sesuai dengan PP No. 24 Tahun 1997, Surat Keputusan Pemberian Hak sebagai alat bukti pendaftaran hak dan penerbitan sertipikat.

Pengertian pembatalan hak atas tanah rumusan yang lengkap ada pada Pasal 1 angka 14 PMNA/KBPN Nomor 9 tahun 1999, yaitu :

“Pembatalan keputusan mengenai pemberian suatu hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum dalam penerbitannya atau melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.”

Surat Keputusan pembatalan hak atas tanah menurut pasal 104 ayat (2) PMNA/Kepala BPN Nomor 9 tahun 1999, diterbitkan apabila terdapat :

- 1) Cacat hukum administratif.
- 2) Melaksanakan putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap

b) Obyek Pembatalan Hak Atas Tanah.

Berdasarkan ketentuan Pasal 104 ayat (1) PMNA/ Kepala BPN No. 9 tahun 1999, yang menjadi obyek pembatalan hak atas tanah meliputi :

- 1) Surat keputusan pemberian hak atas tanah
- 2) Sertipikat hak atas tanah
- 3) Surat keputusan pemberian hak atas tanah dalam rangka pengaturan penguasaan tanah.

c) Prosedur Pembatalan Hak Atas Tanah

Sesuai dengan ketentuan Pasal 105 PMNA/ Kepala BPN Nomor 9 tahun 1999 pembatalan hak atas tanah dilakukan dengan keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional atau melimpahkan kepada Kantor Wilayah atau pejabat yang ditunjuk. Jadi pada prinsipnya hak atas tanah hanya dapat dibatalkan dengan surat keputusan pembatalan yang kewenangan penerbitannya sesuai dengan pelimpahan wewenang yang diatur dalam PMNA/ Kepala BPN Nomor 9 tahun 1999

d) Pembatalan Hak atas tanah karena cacat hukum administratif

Pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administratif, menurut Pasal 107 PMNA/ Kepala BPN No. 9 tahun 1999, diterbitkan apabila terdapat :

- 1) Kesalahan Prosedur;

- 2) Kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan;
- 3) Kesalahan Subyek hak;
- 4) Kesalahan obyek hak;
- 5) Kesalahan jenis hak;
- 6) Kesalahan perhitungan luas;
- 7) Terdapat tumpang tindih hak atas tanah;
- 8) Terdapat ketidakbenaran pada data fisik dan/atau data yuridis;  
atau
9. Kesalahan lainnya yang bersifat hukum administratif.

Pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administrasi yang diterbitkan oleh pejabat yang berwenang, atas dasar :

a) Permohonan pemohon

Pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administrasi yang diterbitkan :

- 1) Pengajuan permohonan pembatalan diajukan secara tertulis, dapat diajukan langsung kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Atau Melalui Kepala Kantor Pertanahan yang memuat :

(a) Keterangan mengenai diri pemohon.

- (1) Perorangan : Nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaan disertai foto copy surat bukti identitas, surat bukti kewarganegaraan.
- (2) Badan Hukum : nama, tempat, kedudukan, akta atau peraturan pendiriannya disertai foto copynya

(b) Keterangan mengenai tanahnya meliputi data yuridis dan data fisik :

- (1) memuat nomor dan jenis hak disertai foto copy surat keputusan dan atau sertipikat

(2) letak, batas, dan luas tanah disertai foto copy Surat Ukur atau Gambar Situasi

(3) Jenis penggunaan tanah ( pertanian atau perumahan)

(c) Alasan permohonan pembatalan disertai keterangan lain sebagai data pendukungnya.

2) Atas permohonan dimaksud, pejabat yang berwenang menerbitkan surat keputusan pembatalan hak atau penolakan pembatalan hak dan disampaikan kepada pemohon

b) Tanpa permohonan pemohon.

Pembatalan hak atas tanah yang diterbitkan tanpa adanya permohonan pemohon :

1) Kepala Kantor Pertanahan mengadakan penelitian data yuridis dan data fisik.

2) Hasil penelitian disertai pendapat dan pertimbangan disampaikan kepada Kepala Kantor Wilayah atau Kepala Badan Pertanahan Nasional sesuai dengan kewenangannya.

3) Kepala Kantor Wilayah meneliti data yuridis dan data fisik dan apabila telah cukup mengambil keputusan, menerbitkan keputusan pembatalannya dan disampaikan kepada pemohon.

4) Dalam hal kewenangan pembatalan ada pada Kepala Badan Pertanahan Nasional, hasil penelitian Kepala Kantor Wilayah disertai pendapat dan pertimbangannya disampaikan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional.

5) Kepala Badan Pertanahan Nasional meneliti data yuridis dan data fisik dan apabila telah cukup mengambil keputusan, menerbitkan keputusan pembatalannya dan disampaikan kepada pemohon.

e) Pembatalan hak atas tanah karena melaksanakan putusan pengadilan

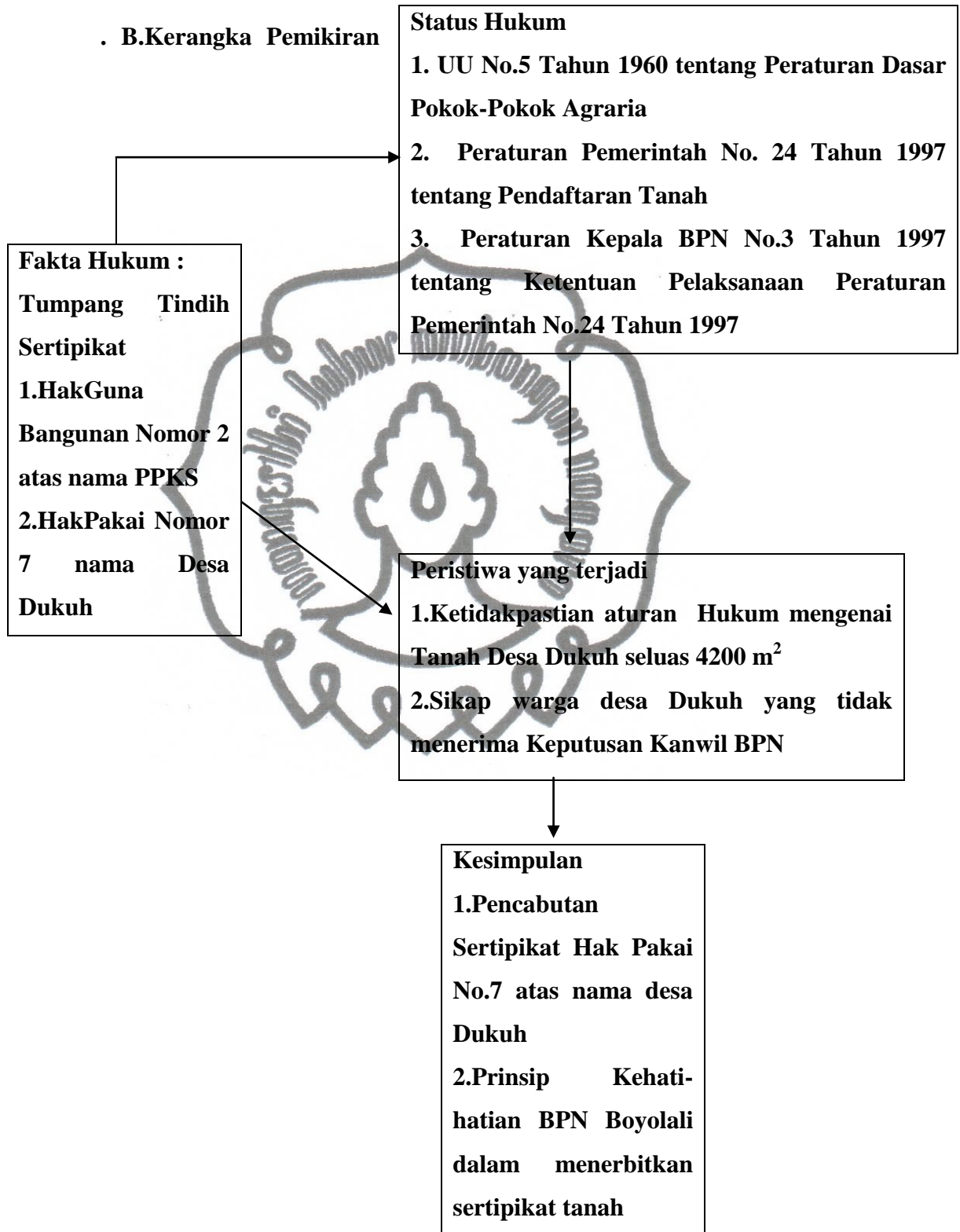
Tidak seperti halnya pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administratif, pembatalan hak atas tanah melaksanakan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap hanya dapat diterbitkan berdasarkan permohonan pemohon, hal ini ditegaskan dalam Pasal 124 ayat (1) PMNA/Kepala BPN Nomor 9 tahun 1999, selanjutnya dalam ayat (2), Putusan Pengadilan dimaksud bunyi amarnya, meliputi dinyatakan batal atau tidak mempunyai kekuatan hukum atau intinya sama dengan itu.

Prosedur permohonan pembatalannya :

Pengajuan permohonan pembatalan diajukan secara tertulis, dapat diajukan langsung kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional atau melalui Kepala Kantor Pertanahan yang memuat :

- 1) Keterangan mengenai diri pemohon :
  - (a) Perorangan : Nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaan disertai foto copy surat bukti identitas, surat bukti kewarganegaraan.
  - (b) Badan Hukum : nama, tempat, kedudukan, akta atau peraturan pendiriannya disertai foto copynya
- 2) Keterangan mengenai tanahnya meliputi data yuridis dan data fisik:
  - (a) memuat nomor dan jenis hak disertai foto copy surat keputusan dan atau sertipikat
  - (b) letak, batas, dan luas tanah disertai foto copy Surat Ukur atau Gambar Situasi
  - (c) Jenis penggunaan tanah ( pertanian atau perumahan )
- 3) Alasan permohonan pembatalan disertai keterangan lain sebagai data pendukung, antara lain :
  - (a) Foto copy putusan pengadilan dari tingkat pertama dan tingkat terakhir
  - (b) Berita acara eksekusi, apabila perkara perdata atau pidana.
  - (c) Surat-surat lain yang berkaitan dengan permohonan pembatalan.
  - (d) Atas permohonan dimaksud, Pejabat yang berwenang menerbitkan surat keputusan pembatalan hak atau penolakan pembatalan hak.





Keterangan :

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

Sertipikat hak atas tanah merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dalam buku tanah hak yang bersangkutan. Sertipikat ganda adalah sertipikat yang diterbitkan lebih dari satu pada satu bidang tanah oleh Kantor Pertanahan, sehingga mengakibatkan ada kepemilikan bidang tanah hak yang saling bertindih, seluruhnya atau sebagian.

Berdasarkan Akta Hak Opstal Nomor 40 Verponding Indonesia Nomor 820 tanggal 24 Agustus 1955 Perhimpunan Pendidikan Kristen Surakarta (PPKS) menguasai sebidang tanah seluas 4.420 m<sup>2</sup> terletak di Dukuh Plumutan, Desa Dukuh, Kecamatan Banyudono, Kabupaten Boyolali. Pada sekitar tahun 1970 diajukan permohonan konversi hak atas tanah, dan pada tahun 1974 telah terbit Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1 / Desa Dukuh atas nama Perhimpunan Pendidikan Kristen Surakarta berkedudukan di Surakarta, Surat Ukur tanggal 17 Juni 1972 Nomor 23, luas 4.420 m<sup>2</sup>. Jangka waktu pemberian Hak Guna Usaha menurut pasal 29 UU No.5 Tahun 1960 diberikan untuk waktu paling lama 25 tahun. Lama berlakunya hak selama 20 (dua puluh) tahun berakhir tanggal 24 September 1980 dalam hal ini sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Sekitar tahun 1989 berubah menjadi Hak Guna Bangunan Nomor 2 / Desa Dukuh atas nama Perhimpunan Pendidikan Kristen Surakarta (untuk Gedung

SMP Kristen Pengging) berdasarkan surat ukur tanggal 29 April 1986 Nomor 2922 / 1986, luas 4.420 m<sup>2</sup>, lama hak berlaku 20 (dua puluh) tahun sejak tanggal 19 April 1989 berakhir tanggal 19 April 2009 berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 22 Februari 1989 Nomor 216 / HGB /BPN/ 1989 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Bekas Hak Guna Bangunan Nomor 1 / Desa Dukuh.

Namun pada tahun 2004 atas bidang HGB Nomor 2 / Desa Dukuh tersebut diterbitkan Sertifikat Hak Pakai Nomor 7 / Desa Dukuh atas nama Pemerintah Desa Dukuh, berdasarkan surat ukur tanggal 11 Maret 2004 Nomor 000012/ Dukuh / 2004, seluas 4.200 m<sup>2</sup> berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali tanggal 7 Juni 2004 Nomor 118-530.3-1-11.17-2004 tentang Pemberian Hak Pakai atas nama Pemerintah Desa Dukuh.

Terdapat *overlapping* antara sertipikat Hak Guna Bangunan No.2 atas nama Perhimpunan Pendidikan Kristen Surakarta dengan Hak Pakai No.7 atas nama Desa Dukuh , hal ini menimbulkan perselisihan kepentingan antara masing-masing pemilik sertipikat . Maka perlu diteliti kembali mengenai kedua sertipikat tersebut apakah sudah sesuai dengan Undang- Undang yang berlaku atau belum.

Timbullah implikasi hukum terhadap masing – masing sertipikat tersebut, yang jelas disini tidak boleh muncul *overlapping* antara sertipikat dalam satu bidang tanah.

### BAB III

#### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

##### **A. Legalitas Penerbitan Sertipikat HGB No.2 atas nama Perhimpunan Pendidikan Kristen Surakarta dan HP No.7 Atas Nama Desa Dukuh ,Kecamatan Banyudono,Boyolali**

##### **1. Kesesuaian Penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2 Atas Perhimpunan Pendidikan Kristen Surakarta dengan Peraturan Perundangan yang Berlaku**

Pada mulanya sekitar tahun 1955 Perhimpunan Pendidikan Kristen Surakarta (PPKS) menguasai sebidang tanah seluas 4420 m<sup>2</sup> berdasarkan alas hak Akta Hak Opstaal tanggal 24 Agustus 1955 Nomor 40 tercatat dalam Verponding Indonesia Nomor 820 terletak di Dukuh Plumutan, Desa Dukuh, Kecamatan Banyudono, Kabupaten Boyolali. Tanah tersebut merupakan tanah pemberian dari Pemerintah kolonial Belanda. Buktinya adalah akta Hak Opstal tertanggal 24 Agustus 1955 Nomor 40.

Pada sekitar tahun 1970 diajukan permohonan konversi hak atas tanahnya, dan pada tahun 1974 telah terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1 / Desa Dukuh atas nama Perhimpunan Kristen Surakarta berkedudukan di Surakarta, Surat Ukur tanggal 17 Juni 1972 Nomor 23, luas 4420 m<sup>2</sup> . Lamanya hak berlaku 20 tahun berakhir tanggal 24 September 1980. Pada sekitar tahun 1989 berubah menjadi Hak Guna Bangunan Nomor 2 / Desa Dukuh atas nama Perhimpunan pendidikan Kristen Surakarta ( Untuk Gedung SMP Kristen Pengging ), Surat Ukur tertanggal 29 April 1986 Nomor 2922 / 2986, luas 4420 m<sup>2</sup> , lamanya hak berlaku 20 tahun sejak tanggal 19 April 1989 berakhir tanggal 19 April 2009 berdasarkan Surat

Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 22 Februari 1989 Nomor 216 / HGB / BPN / 1989 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Bekas Hak Guna Bangunan Nomor 1 / Desa Dukuh  
Pasal 3 PMNA Nomor 2 Tahun 1962 tentang Penegasan Konversi dan Pendaftaran Bekas Hak-Hak Indonesia atas Tanah, menyatakan bahwa :

Permohonan untuk penegasan tersebut dalam Pasal 1 mengenai hak-hak yang tidak diuraikan di dalam sesuatu surat hak tanah sebagai yang dimaksudkan dalam Pasal 2, diajukan kepada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah yang bersangkutan dengan disertai :

- a. tanda bukti haknya, yaitu bukti surat pajak hasil bumi/verponding Indonesia atau bukti surat pemberian hak oleh instansi yang berwenang (kalau ada disertakan pula surat ukurnya)
- b. surat keterangan Kepala Desa, yang dikuatkan oleh Asisten Wedana, yang :
  1. membenarkan surat atau surat-surat tanda bukti hak tersebut;
  2. menerangkan apakah tanahnya perumahan atau tanah pertanian;
  3. menerangkan siapa yang mempunyai hak itu, kalau ada disertai turunan surat (surat jual-beli tanahnya).
- c. Tanda bukti kewarganegaraan yang sah dari yang mempunyai hak, sebagai yang dimaksudkan dalam Pasal 2 sub b,

Menurut pasal tersebut di atas, maka keabsahan untuk permohonan Sertipikat tanah ini sudah dipenuhi, karena terdapat akta Hak Opstaal nomor 40 Verponding 820 .

Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa:

Sertipikat 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 datayang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.



Sertipikat merupakan tanda bukti yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Sudah barang tentu data fisik maupun data yuridis yang tercantum dalam sertipikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan, karena data itu diambil dari buku tanah dan surat ukur tersebut.

Sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 PMDN Nomor 3 Tahun 1979 tentang Ketentuan –Ketentuan Mengenai Permohonan dan Pemberian Hak Baru atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat menyatakan bahwa :

Tanah hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai asal konversi Hak Barat yang menurut ketentuan Undang-Undang No. 5 tahun 1960 berakhir masa berlakunya selambat-lambatnya pada tanggal 24 September 1980, pada saat berakhirnya hak yang bersangkutan menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dan diselesaikan menurut ketentuan-ketentuan dalam Keputusan Presiden No. 32 tahun 1979 dan Peraturan ini

Jika dikaitkan dengan pasal ini , sah menurut hukum karena tanah ini dimohonkan untuk HGB untuk pertama kalinya pada tahun 1970. Berarti tanah ini secara sah dikuasai oleh Perhimpunan Pendidikan Kristen Surakarta.

Di dalam ketentuan Pasal 2 PMDN Nomor 3 Tahun 1979 :

- (1) Tanah bekas hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai asal konversi hak Barat yang dimaksud dalam pasal 1, pada dasarnya akan diselesaikan dengan menentukan kembali peruntukan dan penggunaannya serta memperhatikan syarat-syarat yang menurut peraturan perundangan agraria yang berlaku harus dipenuhi oleh pemohon.
- (2) Dalam menentukan kembali peruntukan dan penggunaan tanah sebagai yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini diperhatikan kesesuaian fisik tanahnya dengan usaha-usaha yang akan dilakukan di atasnya dan



- rencana-rencana pembangunan di Daerah yang bersangkutan demi kelestarian sumber daya alam dan keselamatan lingkungan hidup.
- (3) Penentuan kembali peruntukan dan penggunaan tanah sebagai dimaksud dalam ayat (1) dan (2) pasal ini dilakukan oleh Menteri Dalam Negeri

Jika ditinjau dengan peraturan tersebut, maka sah menurut hukum karena memenuhi aturan bahwa tanah ini digunakan atau diperuntukkan untuk pendidikan, sesuai perjanjian yang terdapat dalam akta pemberian hadiah (schenking) seperti yang telah dijelaskan sebelumnya, yaitu tanah HGB ini dahulunya merupakan tanah hibah atau pemberian secara cuma-cuma (omniet) dari seorang Pendeta yang bernama Dominus Gerrit Dinus Kipper kepada Raden Kaboel Dwidjoleksono dan Raden Soetjipto Wirowidjojo masing-masing Ketua dan Penulis dari Perhimpunan Pendidikan Kristen Surakarta yang disini bertindak mewakili Perhimpunan Pendidikan Kristen Surakarta.

Kemudian di dalam Pasal 3 PMDN Nomor 3 Tahun 1979 :

- (1) Setiap orang dan badan hukum yang mempunyai hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah asal konversi hak Barat yang dimaksud dalam pasal 1, dan masih memerlukan tanah yang bersangkutan wajib mengajukan permohonan hak baru, sepanjang dipenuhi syarat-syarat yang ditetapkan dalam Peraturan ini.
- (2) Permohonan yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini wajib diajukan dalam tenggang waktu selambat-lambatnya pada tanggal 24 September 1980.

Berikut merupakan uraian dari Peraturan Perundangan yang mengatur tentang prosedur permohonan penerbitan sertipikat tanah yaitu berdasarkan Pasal 4 Permendagri Nomor 6 Tahun 1972 tentang Pelimpahan wewenang Pemberian Hak atas Tanah, menyatakan bahwa :

Gubernur Kepala Daerah memberi keputusan mengenai permohonan pemberian,perpanjangan/pembaharuan, dan menerima pelepasan hak

guna bangunan atas tanah Negara kepada warga negara Indonesia atau badan hukum Indonesia yang bukan bermodal asing yang:

- a. luas tanahnya tidak melebihi 2.000 M<sup>2</sup> (dua ribu meter persegi), dan
- b. jangka waktunya tidak lebih dari 20 (dua puluh) tahun.

Pasal 12 Permendagri Nomor 6 Tahun 1972 menyatakan bahwa :

Menteri Dalam Negeri memberi keputusan mengenai permohonan pemberian, perpanjangan/pembaharuan, menerima pelepasan, ijin pemindahan serta pembatalan:

1. hak milik;
2. hak guna usaha;
3. hak guna bangunan;
4. hak pakai;
5. hak pengelolaan;
6. hak penguasaan;
7. ijin membuka tanah atas tanah Negara, yang wewenangnya tidak dilimpahkan kepada Gubernur/Bupati/Walikota Kepala Daerah/Kepala Kecamatan.

Tanah yang diajukan untuk permohonan Hak Guna Bangunan tersebut seluas 4200 m<sup>2</sup> diberi keputusan oleh Menteri Dalam Negeri , maka sudah jelas jika sah menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Kemudian sekitar tahun 1970 diajukan permohonan konversi hak atas tanahnya yakni menjadi hak guna bangunan, dan pada tahun 1974 telah terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1 / Desa Dukuh atas nama Perhimpunan Pendidikan Kristen Surakarta yang berkedudukan di Surakarta, dengan bukti Surat Ukur tanggal 17 Juni 1972 Nomor 23, luas 4420 m<sup>2</sup>. Lamanya Hak Guna Bangunan ini adalah 20 tahun yang berakhir pada tanggal 24 September 1980. Seharusnya Hak Guna Bangunan ini berakhir sampai tahun 1984, tetapi berdasarkan Pasal 6 ayat (1) huruf b PMNA Nomor 2 Tahun 1962 tentang Penegasan Konversi dan Pendaftaran Bekas Hak-Hak Indonesia atas Tanah, menyatakan bahwa :

Hak guna bangunan dengan jangka waktu 20 tahun sejak berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria, jika yang memunyainya pada tanggal 24 September 1960 tidak memenuhi syarat untuk mempunyai hak milik dan tanahnya merupakan tanah perumahan.

Jadi, Hak Guna Bangunan yang seharusnya berakhir sampai tahun 1984 itu harus berakhir pada tanggal 24 September 1980 karena maksimal 20 tahun. Pada sekitar tahun 1989 Sertipikat Hak Guna Bangunan tersebut berubah menjadi Hak Guna Bangunan Nomor 2 / Desa Dukuh atas nama Perhimpunan Pendidikan Kristen Surakarta, berdasarkan Surat Ukur tanggal 29 April 1986 Nomor 2922 / 1986, luas 4420 m<sup>2</sup>, lamanya hak berlaku 20 tahun sejak tanggal 19 April 1989 hingga berakhir tanggal 19 April 2009. Berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 22 Februari 1989 Nomor 216 / HGB / BPN / 1989 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Bekas Hak Guna Bangunan Nomor 1 / Desa Dukuh. Terjadi pembaharuan hak yaitu Pembaharuan hak adalah penetapan Pemerintah yang memberikan hak yang sama kepada pemegang hak atas tanah sesudah jangka waktu hak tersebut atau perpanjangannya habis terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1 / Desa Dukuh menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2 / Desa Dukuh.

Jadi penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2 / Desa Dukuh atas nama Perhimpunan Pendidikan Kristen Surakarta adalah sah menurut hukum dan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.

## **2. Kesesuaian Penerbitan Sertipikat Hak Pakai Nomor 7 / Desa Dukuh atas nama Pemerintah Desa Dukuh dengan Peraturan Perundangan yang Berlaku**

Pendaftaran tanah yang penyelenggaraannya diperintahkan oleh UUPA tidak menggunakan sistem publikasi positif, yang kebenaran data yang

disajikan dijamin oleh Negara, melainkan menggunakan sistem publikasi negatif. Di dalam sistem publikasi negatif Negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan. Tetapi walaupun demikian tidaklah dimaksudkan untuk menggunakan sistem publikasi Negatif secara murni. Hal tersebut tampak dari pernyataan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang –Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria , bahwa surat tanda bukti hak yang diterbitkan berlaku sebagai alat bukti yang kuat dan dalam Pasal 23, 32, dan 38 Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria bahwa pendaftaran berbagai peristiwa hukum merupakan alat pembuktian yang kuat. Selain itu dari ketentuan-ketentuan mengenai prosedur pengumpulan, pengolahan, penyimpanan dan penyajian data fisik dan data yuridis serta penerbitan sertipikat dalam Peraturan Pemerintah ini, tampak jelas usaha untuk sejauh mungkin memperoleh dan menyajikan data yang benar, karena pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum. Sehubungan dengan itu diadakanlah ketentuan dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1994 tentang Pendaftaran Tanah yang bertujuan, pada satu pihak untuk tetap berpegang pada sistem publikasi negatif dan pada lain pihak untuk secara seimbang memberikan kepastian hukum kepada pihak yang dengan itikad baik menguasai sebidang tanah dan didaftar sebagai pemegang hak dalam buku tanah, dengan sertipikat sebagai tanda buktinya, yang menurut UUPA berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Kelemahan sistem publikasi negatif adalah, bahwa pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah dan sertipikat selalu menghadapi kemungkinan gugatan dari pihak lain yang merasa mempunyai tanah itu. Umumnya kelemahan tersebut diatasi dengan menggunakan lembaga *acquistieve verjaring* atau *adverse possession*. Hukum tanah kita yang memakai dasar hukum adat tidak dapat

menggunakan lembaga tersebut, karena hukum adat tidak mengenalnya. Tetapi dalam hukum adat terdapat lembaga yang dapat digunakan untuk mengatasi kelemahan sistem publikasi negatif dalam pendaftaran tanah, yaitu lembaga *rechtsverwerking*. Dalam hukum adat jika seseorang selama sekian waktu membiarkan tanahnya tidak dikerjakan, kemudian tanah itu dikerjakan orang lain yang memperolehnya dengan itikad baik, maka hilanglah haknya untuk menuntut kembali tanah tersebut. Ketentuan di dalam Pasal 27, 34 dan 40 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menyatakan hapusnya hak atas tanah karena ditinggalkan adalah sesuai dengan lembaga ini. Dengan pengertian demikian, maka apa yang ditentukan dalam ayat ini bukanlah menciptakan ketentuan hukum baru, melainkan merupakan penerapan ketentuan hukum yang sudah ada dalam hukum adat, yang dalam tata hukum sekarang ini merupakan bagian dari Hukum Tanah Nasional Indonesia dan sekaligus memberikan wujud konkrit dalam penerapan ketentuan dalam UUPA mengenai penelantaran tanah.

Pada sekitar tahun 2004 di atas bidang tanah Hak Guna Bangunan No.2/Desa Dukuh tersebut Sertipikat Hak Pakai No.7/Desa Dukuh atas nama Pemerintah Desa Dukuh, sesuai Surat Ukur tanggal 11 Maret 2004 Nomor 000013 / Dukuh / 2004, luas 4200 m<sup>2</sup> berdasarkan Surat Keputusan kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali tanggal 7 Juni 2004 Nomor 118-530.3-111-17-2004 tentang Pemberian Hak Pakai atas nama Pemerintah Desa Dukuh.

Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa:

Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat 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 sertipikat 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 sertipikat tersebut.

Hak Pakai No.7/Desa Dukuh dinilai tidak sah karena sertipikat tersebut diterbitkan di atas bidang tanah yang sudah bersertipikat yakni dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan. Bidang tanah yang bersertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2 tersebut tidak ditelantarkan karena di atasnya masih terdapat sebagian bangunan.

Apabila dilihat lebih lanjut, disini prinsip kehati-hatian dalam penerbitan sertipikat yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali belum terlaksana dengan baik karena Sertipikat Hak Pakai No.7/Desa Dukuh atas nama Desa Dukuh diterbitkan di atas Sertipikat Hak Guna Bangunan No.2 atas nama Perhimpunan Pendidikan Kristen Surakarta yang belum berakhir masa berlakunya.

### **B. Implikasi Hukum Penerbitan Sertipikat Hak pakai No.7/Desa Dukuh Terhadap Hak Guna Bangunan No.2/Perhimpunan Pendidikan Kristen Surakarta**

Pada tahun 2006 Hak Pakai Nomor 7 / Desa Dukuh dihapus karena dilepaskan oleh pemegang haknya tanggal 3 Agustus 2006 legalisasi Nomor 590 / OG / Bno / XI / 2006. Tindakan terhadap pencabutan Sertipikat Hak Pakai Nomor 7 atas nama Desa Dukuh mengundang banyak protes dan keributan warga Desa Dukuh . Kemudian Warga Desa meminta diadakan pertemuan antara pihak Desa Dukuh , pihak Perhimpunan Pendidikan Kristen Surakarta dan pihak



Kantor Pertanahan Boyolali. Terjadi pertemuan para pihak melalui mediasi. Dalam permasalahan penerbitan sertipikat ganda antara Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2 atas nama Perhimpunan Pendidikan Kristen Surakarta (PPKS) dengan Sertipikat Hak Pakai Nomor 7 atas nama Desa Dukuh dilakukan penyelesaian dengan cara mediasi , diantaranya :

1) Mediasi I

Mediasi ini dilakukan pada tanggal 24 November 2006 bertempat di Ruang Rapat Asisten Tata Praja Sekda, Kabupaten Boyolali. Pelaksanaan mediasi ini belum ada titik temu penyelesaian, para pihak dianjurkan untuk mengadakan musyawarah internal terlebih dahulu.

2) Mediasi II

Mediasi ini dilakukan pada tanggal 29 November 2006 bertempat di Ruang Rapat Asisten Tata Praja Sekda, Kabupaten Boyolali. Pelaksanaan Mediasi yang dilaksanakan 5 hari setelah mediasi sebelumnya ini belum juga diperoleh kesepakatan walaupun pihak Perhimpunan Pendidikan Kristen Surakarta (PPKS) bersedia memberikan kompensasi sebesar Rp 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) tidak diterima, karena Pemerintah Desa Dukuh tetap pada pendirian, bahwa tanah HGB No.2 diklaim sebagai asset Desa dan agar proses peralihan HGB No.2 ditangguhkan sampai masa berlakunya HGB No.2 berakhir

3) Mediasi III

Pelaksanaan Mediasi III pada tanggal 12 Januari 2011 bertempat di Balai Desa Dukuh

Dimana dalam pertemuan ini warga tetap pada pendiriannya, bahwa tanah bekas SMP Kristen Pengging adalah tanah Negara. Tanah Negara harus dikembalikan menjadi Tanah Negara dan diminta

menjadi aset Desa Dukuh. Pihak Desa tidak mengakui dan tidak merasa pernah menandatangani Akta Pelepasan.

Warga dalam hal ini bersikeras minta Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolalui dapat menunjukkan warkah / arsip pelepasan hak Pakai Nomor 7 dan pengalihan Hak Guna Bangunan Nomor 2 pada musyawarah yang akan dilakukan dalam waktu dekat.

Warga Masyarakat menuntut sebelum permasalahan ini dapat diselesaikan, semua kegiatan yang sedang berlangsung di lokasi Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 2 dihentikan.

#### 4) Mediasi IV

Pelaksanaan Mediasi IV pada tanggal 22 Maret 2011 bertempat di Ruang Rapat Kepala Kantor Pertanahan . Di dalam pelaksanaan Mediasi ini warga Desa Dukuh menganggap Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali telah melanggar kesepakatan sebagaimana notulen rapat tanggal 1 Juli 2006 antara lain, bahwa tidak akan memproses peralihan HGB No.2 sampai berakhir masa berlakunya. Menurut Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali, bahwa notulen hasil rapat tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku di lingkungan Bdan Pertanahan Nasional sehingga tidak bisa dijadikan dasar pembukuan dalam Administrasi Pendaftaran Tanah.

Warga Desa Dukuh meminta Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali dapat menjelaskan dan menunjukkan warkah / arsip mengenai pelepasan Hak Pakai Nomor 7 dan pengalihan Hak Guna Bangunan Nomor 2 / Desa Dukuh. Warga tetap pada pendiriannya, bahwa Tanah bekas SMP Kristen Pengging adalah Tanah Negara yang semula Tanah Negara harus dikembalikan menjadi Tanah Negara dan diminta menjadi ast Desa Dukuh. Dalam pelaksanaan

Mediasi ini disepakati akan ditempuh penyelesaian masalah melalui mediasi dengan mengundang semua pihak yang terlibat dan terkait.

#### 5) Mediasi V

Pelaksanaan Mediasi V pada tanggal 29 Maret 2011 bertempat di Aula Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali. Dimana Warga menolak pernyataan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali yang menyebutkan bahwa Notulen rapat tanggal 1 Juli tidak bisa dijadikan pedoman pembukuan dalam Administrasi Pendaftaran Tanah, karena hal tersebut berarti tidak perlu dilakukan musyawarah. Selain itu oleh karena pihak Perhimpunan Pendidikan Kristen Surakarta tidak hadir, maka apabila musyawarah tetap dilanjutkan hasilnya tidak efektif.

Menurut Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali, bahwa hal-hal yang bisa menghentikan proses pendaftaran peralihan hak sesuai protap, yaitu adanya catatan bahwa obyek hak yang bersangkutan menjadi obyek sengketa di Pengadilan, putusan Sita Jaminan, dan blokir.

Warga meminta agar Sertipikat Hak Pakai Nomor 7 / desa Dukuh yang dulu di pinjam Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali dikembalikan dulu, selanjutnya dijelaskan mengenai status Hak Pakai Nomor 7 tersebut. Kepala Kantor Pertanahan Boyolai menyatakan bahwa belum bisa memberikan Keputusan terkait tuntutan warga. Sesuai tuntutan warga Desa Dukuh, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali membuat surat keterangan, yang intinya menerangkan permasalahan ini akan diteruskan ke Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah paling lambat dalam waktu 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak tanggal 29 Maret 2011.

Pada tanggal 20 April 2011 dilakukan Gelar Perkara terkait dengan masalah tanah Bekas HGB No.2/Dukuh yang merupakan bekas Perhimpunan

Pendidikan Kristen Pengging di Desa Dukuh ,Kecamatan Banyudono, Kabupaten Boyolali. Pelaksanaan Gelar Perkara tersebut dihadiri oleh para petugas Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali dan para perwakilan dari Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Jawa Tengah , dalam pertemuan ini telah dipaparkan pokok permasalahan sehingga terjadi tumpang tindih antara Hak Pakai No.7/Dukuh atas nama Pemerintah Desa Dukuh di atas tanah Hak Guna Bangunan No.2/Dukuh atas nama Perhimpunan pendidikan Kristen Surakarta (PPKS). Bahwa dari hasil Gelar Perkara tersebut diperoleh fakta dengan berdasar pada data yang ada bahwa terdapat indikasi cacat administrasi dalam proses penerbitan Sertipikat Hak Pakai No.7/Dukuh atas nama Pemerintah Desa Dukuh yang diterbitkan di atas tanah HGB No.2/Dukuh tercatat atas nama Perhimpunan Pendidikan Kristen Surakarta yang masih berlaku, sehingga BPN harus melakukan koreksi terhadap cacat yang telah terjadi. Kemudian Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali melakukan pembatalan Hak Pakai No.7/Dukuh karena cacat administrasi sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hal tersebut sesuai dengan Pasal 12 PMNA Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak atas Tanah Negara yang menyatakan bahwa :

Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi memberi keputusan mengenai:

- a. pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah yang telah dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya yang terdapat cacad hukum dalam penerbitannya;
- b. pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah yang kewenangan pemberiannya dilimpahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya dan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Propinsi, untuk melaksanakan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap.

## BAB IV

### PENUTUP

#### A. Simpulan

Berdasarkan apa yang diuraikan dalam bab hasil penelitian dan pembahasan, maka dapat dirumuskan simpulan sebagai berikut:

1. Telah terjadi tumpang tindih antara Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2/Desa Dukuh atas nama Perhimpunan Pendidikan Kristen Surakarta dengan Sertipikat Hak Pakai Nomor 7/Desa Dukuh atas nama Pemerintah Desa Dukuh. Penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2/Desa Dukuh sudah sah menurut Peraturan Perundang-undangan yang berlaku. Berdasarkan Surat Ukur tanggal 29 April 1986 Nomor 2922 / 1986, luas 4420 m<sup>2</sup>, lamanya hak berlaku 20 tahun sejak tanggal 19 April 1989 hingga berakhir tanggal 19 April 2009. Berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 22 Februari 1989 Nomor 216 / HGB / BPN / 1989 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Bekas Hak Guna Bangunan Nomor 1 / Desa Dukuh. Sedangkan Sertipikat Hak Pakai sesuai Surat Ukur tanggal 11 Maret 2004 Nomor 000013 / Dukuh / 2004, luas 4200 m<sup>2</sup> berdasarkan Surat Keputusan kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali tanggal 7 Juni 2004 Nomor 118-530.3-111-17-2004 tentang Pemberian Hak Pakai atas nama Pemerintah Desa Dukuh dinyatakan tidak sah karena diajukan di atas bidang tanah yang bersertipikat dan belum habis masa berlakunya.
2. Bahwa dari hasil Gelar Perkara yang dilakukan pada tanggal 20 April 2011 tersebut diperoleh fakta dengan berdasar pada data yang ada bahwa terdapat



indikasi cacat administrasi dalam proses penerbitan Sertipikat Hak Pakai No.7/Dukuh atas nama Pemerintah Desa Dukuh yang diterbitkan di atas tanah HGB No.2/Dukuh tercatat atas nama Perhimpunan Pendidikan Kristen Surakarta yang masih berlaku, sehingga BPN harus melakukan koreksi terhadap cacat yang telah terjadi. Kemudian Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali melakukan pembatalan Hak Pakai No.7/Dukuh karena cacat administrasi sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

### **B.Saran**

1. Hendaknya Kantor Pertanahan dalam rangka pendaftaran tanah diperlukan adanya Administrasi pertanahan yang baik.
2. Perlunya Prinsip kehati-hatian atau penerapan asas Aman dalam pelaksanaan kegiatan yang berkaitan dengan pertanahan, dalam hal ini Kantor Pertanahan setempat.



## DAFTAR PUSTAKA

### Buku :

- Harsono, Boedi. 2009. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta : Djambatan.
- Hutagalung, Arie Sukanti dan Markus Gunawan. 2008. “*Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan*”. Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada.
- Kartasaputra. 2005. *Masalah Pertanahan di Indonesia*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Marzuki, Peter Mahmud. 2009. “*Penelitian Hukum*”. Jakarta : Kencana.
- Moleong, Lexy J. 2009.”*Metodologi Penelitian Kuantitatif*”. Bandung : PT. Remaja Rosdakarya.
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja. 2004. “*Hak-Hak Atas Tanah*”. Jakarta : Kencana.
- Prajoto,Edi 2006. *Antinomi Norma Hukum Pembatalan Pemberian Hak Atas Tanah Oleh Peradilan Tata Usaha Negara Dan Badan Pertanahan Nasional*. Bandung : CV. Utomo.
- Soekanto, Soerjono. 2006. “*Pengantar Penelitian Hukum*”. Jakarta : LII Press.
- Sutedi, Ardian. 2010. “*Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*”. Jakarta : Sinar Grafika.

### Undang – undang:

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

Peraturan Kepala BPN No.3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997

PMNA/KBPN No. 9 Tahun 1999 Tentang Tata cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan

Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 2007 Tentang Pendaftaran Tanah

**Internet:**

(<http://idtesis.com/skripsi-hukum-prinsip-kehatihatian-penerbitan-sertifikat-hak-atas-tanah>)

