

**MEKANISME PENERBITAN SERTIPIKAT HAK MILIK OLEH
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN KULON PROGO YANG
BERDASARKAN PADA LETTER C**

**(Studi Kasus Penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 2092/Margosari Atas
Nama Ranu Dikromo Dari Letter C No. 43/I Persil 62a P Kelas III)**

T E S I S



OLEH :

NAMA MHS. : KHANIFAN, SH.

NO. POKOK MHS. : 15921019

**KETUA PROGRAM STUDI KENOTARIATAN
PROGRAM MAGISTER FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA**

2020

**MEKANISME PENERBITAN SERTIPIKAT HAK MILIK OLEH
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN KULON PROGO YANG
BERDASARKAN PADA LETTER C**

**(Studi Kasus Penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 2092/Margosari Atas
Nama Ranu Dikromo Dari Letter C No. 43/I Persil 62a P Kelas III)**

T E S I S



OLEH :

Nama Mhs. : KHANIFAN, S.H.

No. Pokok Mhs. : 15921019

**Telah diujikan dihadapan Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis
dan dinyatakan LULUS pada hari Kamis, 10 Desember 2020**

**KETUA PROGRAM STUDI KENOTARIATAN
PROGRAM MAGISTER FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
2020**



**MEKANISME PENERBITAN SERTIPIKAT HAK MILIK OLEH
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN KULON PROGO YANG
BERDASARKAN PADA LETTER C**

**(Studi Kasus Penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 2092/Margosari Atas
Nama Ranu Dikromo Dari Letter C No. 43/I Persil 62a P Kelas III)**

Oleh :

Nama Mhs. : **KHANIFAN, S.H.**
No. Pokok Mhs. : **15921019**

**Telah diujikan dihadapan Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis
dan dinyatakan LULUS pada Kamis, 10 Desember 2020
Program Magister (S-2) Kenotariatan**

Pembimbing 1

Dr. Winahyu Erwiningsih, S.H., M.Hum.

Yogyakarta, 12 Desember 2020

Anggota Penguji

Dr. Ridwan, S.H., M.Hum.

Yogyakarta, 12 Desember 2020

Anggota Penguji

Rio Kustianto, S.H., M.Hum.

Yogyakarta, 12 Desember 2020

Mengetahui

Ketua Program Studi Kenotariatan
Program Magister Fakultas Hukum
Universitas Islam Indonesia



Dr. Nurjihad, S.H., M.H.

**SURAT PERNYATAAN
ORISINILITAS KARYA TULIS ILMIAH/TUGAS AKHIR MAHASISWA
MAGISTER KENOTARIATAN FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS
ISLAM INDONESIA**



Yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : KHANIFAN, SH.

No. Mhs. : 15921019

Adalah benar-benar mahasiswa Magister Kenotariatan Program Magister Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta yang telah melakukan penulisan Karya Tulis Ilmiah (Tugas Akhir) berupa Tesis dengan judul:

“MEKANISME PENERBITAN SERTIPIKAT HAK MILIK OLEH KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN KULON PROGO YANG BERDASARKAN PADA LETTER C”

(Studi Kasus Penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 2092/Margosari Atas Nama Ranu Dikromo Dari Letter C No. 43/I Persil 62a P Kelas III)

Karya Ilmiah ini akan saya ajukan kepada Tim Penguji dalam Ujian Pendadaran yang diselenggarakan oleh Program Magister Fakultas Hukum UII.

Sehubungan dengan hal tersebut, dengan ini Saya menyatakan:

1. Bahwa karya tulis ilmiah ini adalah benar-benar hasil karya saya sendiri yang dalam penyusunannya tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika, dan norma-norma penulisan sebuah karya tulis ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
2. Bahwa saya menjamin hasil karya ilmiah ini adalah benar-benar asli (orisinil), bebas dari unsur-unsur yang dapat dikategorikan sebagai melakukan perbuatan penjiplakan karya ilmiah (*plagiat*);
3. Bahwa meskipun secara prinsip hak milik atas karya ilmiah ini ada pada saya, namun demi untuk kepentingan-kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangannya, saya memberikan kewenangan kepada perpustakaan Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia dan perpustakaan di lingkungan Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya ilmiah tersebut.

Selanjutnya berkaitan dengan hal di atas (terutama pernyataan pada butir no 1 dan 2), saya sanggup menerima sanksi, jika saya terbukti secara sah dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan tersebut.

Demikian Surat Pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, dalam kondisi sehat jasmani dan rohani, dengan sadar serta tidak ada tekanan dalam bentuk apapun dan oleh siapapun.

Dibuat di : Yogyakarta

Pada Tanggal : 10 Desember 2020

Yang membuat Pernyataan



KHANIFAN, S.H.

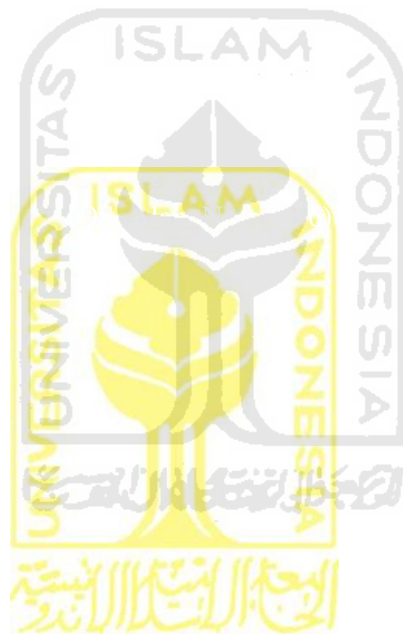


MOTTO

“Karena sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan maka apabila kamu telah selesai dari suatu urusan kerjakanlah dengan sungguh (urusan) yang lain. Dan hanya kepada Tuhanmulah hendaknya kamu mengharap”

(Q.S Alamnasyrah : 5-8)

Alhamdulillah, dengan Ridha-Mu ya Allah...Amanah ini telah selesai, sebuah langkah usai sudah, namun itu bukan akhir melainkan awal dari perjalananku.





PERSEMBAHAN

Tulisan ini aku persembahkan untuk :

H. Ilham Rusdi & Hj. Choiril Laili kedua orang tuaku

Akhanila Shaqueena Zhafira anakku tersayang

Lanuma Rimbun Pragiwo Spd teman setiap prosesku

Universitas Islam Indonesia sumber ilmuku

KATA PENGANTAR



Assalamu'alaikum Wr. Wb

Alhamdulillahillobbilalamin, segala puji dan syukur bagi Allah SWT Tuhan alam semesta, wa sholatu wa salamu ala asyrofil anbiyai walmursalin nabiyyina muhammadin, solawat beriring salam semoga tercurah bagi Nabi besar Muhammad SAW.

Sebagai rasa syukur atas penulisan Tesis ini saya sampaikan kepada banyak pihak-pihak yang sangat berperan:

1. Bapak Fathul Wahid, S.t., M.Sc., Ph.D., selaku Rektor Universitas Islam Indonesia, yang telah memberi kesempatan penulis untuk menimba ilmu;
2. Bapak Dr. Abdul Djamil, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia;
3. Bapak Dr. Nur Jihad, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Kenotariatan Program Magister Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia;
4. Ibu Dr. Winahyu Erwiningsih, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing Tesis dan Dosen Program Studi Kenotariatan Program Magister Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, yang telah berkenan memberikan waktu, bimbingan, pengarahan dan semangat sehingga penulis dapat menyelesaikan penelitian ini;
5. Bapak Dr. Ridwan, S.H., M.Hum., selaku penguji yang telah banyak memberikan masukan dan saran yang sangat berharga sehingga Tesis ini menjadi lebih baik;
6. Bapak Rio Kustianto Wironegoro, S.H., M.Hum., selaku penguji yang telah banyak memberikan masukan dan saran yang sangat berharga sehingga Tesis ini menjadi lebih baik;
7. Bapak Hersa Krisna Muslim, S.H., M.Kn., Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kulon Progo yang telah bersedia memberi masukan dan menjadi narasumber dalam penelitian ini;

8. Rekan-rekan Magister Kenotariatan angkatan 2 Universitas Islam Indonesia yang tercinta yang selalu memberi semangat dan do'a nya.

Dan seluruh pihak yang tanpa kami sebutkan satu persatu, semoga Allah SWT menulis setiap cucuran keringat bantuan dan nasehat yang kalian berikan.

Yogyakarta, 10 Desember 2020

KHANIFAN, SH.



DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PERNYATAAN	iii
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI	vii
ABSTRAK	ix
ABSTRACT	x
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	8
C. Tujuan Penelitian.....	8
D. Manfaat Penelitian	9
E. Orisinalitas.....	10
F. Kerangka Teoritik.....	12
G. Metode Penelitian.....	24
H. Sistematika Penulisan.....	32
BAB II TINJAUAN PUSTAKA TENTANG PENDAFTARAN TANAH	34
A. Pendaftaran Tanah.....	34
1. Pengertian Pendaftaran Tanah.....	34
2. Asas Pendaftaran Tanah.....	39
3. Tujuan Pendafrtran Tanah	42

4. Obyek Pendaftaran Tanah	46
5. Kedudukan Badan Pertanahan Nasional Dalam Pendaftaran Tanah	49
6. Sistem Pendaftaran Tanah.....	50
7. Sistem Publikasi Dalam Pendaftaran Tanah	53
8. Sistem Publikasi Dalam Pendaftaran Tanah Indonesia.....	56
B. Sertipikat Hak Atas Tanah	58
1. Pengertian Sertipikat Hak Atas Tanah	58
2. Fungsi Sertipikat Hak Atas Tanah	60
3. Kekuatan Pembuktian Sertipikat Hak Atas Tanah.....	61
4. Sertifikasi PRONA	62
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	70
A. Mekanisme Penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 2092/Margosari Oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo Yang Didasarkan Pada Letter C	70
B. Kepastian Hukum Sertipikat Hak Milik Nomor 2092/Margosari Atas Nama Ranu Dikromo Yang Menempati Persil 62a P Kelas III Atas Nama Sonto Permono	99
BAB IV PENUTUP	126
A. Kesimpulan	126
B. Saran.....	127
DAFTAR PUSTAKA	128
Lampiran	132

ABSTRAK

Pengakuan negara terhadap hak atas tanah yang dimiliki subyek hukum, yang menimbulkan penguasaan atas tanah, membuat Negara berkewajiban memberikan jaminan kepastian hukum terhadap hak atas tanah dengan cara pendaftaran tanah dan menerbitkan Sertipikat sebagai bukti kepemilikan atas tanah. Sebelum diterbitkannya sertipikat, terdapat alat bukti kepemilikan atau penguasaan atas tanah yang disebut Salinan Letter C/Letter C, Girik, Petuk D atau Kekitir. Letter C merupakan salah satu alat bukti tertulis kepemilikan tanah sebelum lahirnya UUPA Tahun 1960 yang keberadaannya masih diakui sampai sekarang.

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis empiris, yaitu dengan meneliti data sekunder terlebih dahulu untuk kemudian dilanjutkan dengan mengadakan penelitian terhadap data primer di lapangan.

Pengakuan kepemilikan dua pihak atas satu bidang tanah yang sama, yaitu klaim dari pihak ahli waris Sonto Permono sebagai pemegang Letter C No. 46/I dengan klaim pihak ahli waris Ranu Dikromo sebagai pemegang surat tanda bukti hak atas tanah yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 2092/Margosari. Pemegang sertipikat hak atas tanah menurut hukum yang berlaku di Indonesia akan memiliki klaim hak yang lebih kuat, namun persoalan tidak akan sesederhana itu, karena pasti berpotensi sengketa tanah. Proses penerbitan sertipikat hak milik sebagai alat bukti yang kuat kepemilikan atas tanah yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo, sudahkah sesuai dengan hukum yang berlaku di Indonesia. Penelitian ini mengangkat tema yaitu: 1) Mekanisme penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 2092/ Margosari yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo yang berdasarkan Letter C 2) Kepastian hukum Sertipikat Hak Milik Nomor 2092/Margosari yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo yang berdasarkan Letter C.

Hasil penelitian memperlihatkan mekanisme penerbitan sertipikat hak milik oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo baik pendaftaran tanah pertama kali secara *sistematik* melalui Proyek Operasi Nasional Agraria (Prona) melalui tahapan-tahapan yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia, akan tetapi syarat sahnya permohonan pendaftaran banyak yang di manipulasi dan terindikasi ada perbuatan melawan hukum. Kepastian hukum Sertipikat Hak Milik Nomor 2092/Margosari yang diterbitkan oleh kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo masih bisa diganggu gugat keabsyahannya. Pihak ahli waris Sonto Permono yang keberatan atas terbitnya sertipikat bisa mengajukan gugatan ke Pengadilan setempat. Pengadilan akan memutuskan berdasarkan alat bukti yang meyakinkan hakim apakah ada perbuatan melawan hukum penerbitan sertipikat itu atau menguatkan penerbitan sertipikat tersebut.

KATA KUNCI : Penerbitan Sertipikat, Kantor Pertanahan, Letter C

ABSTRACT

State recognition of the land rights of the subject of law, which raises land tenure, making the state ought to guarantee of rights land registration and issue once of the certificate as proof of land ownership, before the release of the certificate, there was an evidence of land or dominate of the called soil a copy of letter C or letter C, Girik, Petuk D or Ketitir. A copy of letter C is one proof of which is treated as proof of ownership of the land before the issuance of UUPA in 1960 which existence is recognized until now.

The study uses an empirical juridical approach, which is by examining secondary data first and the continuing by conducting primary data in the field.

Claim of the ownership of two parties over one common ground, which is the claim from beneficiary Sonto Permono as the Letter C No. 46/I with the beneficiary Ranu Dikromo as the holder of proof of land rights is certificate of ownership Nomor 2092/Margosari. Holder certificate land rights according to the laws in Indonesia would have a stronger claim of rights, but problems are not easy. Because it could be land dispute the process of issuing the proprietary certificate as a powerful instrument of evidence land ownership published from Land Office Kabupaten Kulon Progo, its accordance with the Indonesia laws. The study theme is : 1) Mechanism publishing proprietary certificate Nomor 2092/Margosari published by Land Office Kabupaten Kulon Progo its Letter C. 2) Certification of property rights Nomor 2092/ Margosari published by Land Office Kabupaten Kulon Progo its letter C.

Research shows the publishing mechanism of proprietary certificates by Land Office Kabupaten Kulon Progo both land enrollment sitematis first from Proyek Operasi Nasional Agraria (Prona) through steps based on legislation that are in effect in Indonesia, but the legal requirements of the application for registration were manipulated and indicated against the law. Certification of property rights Nomor 2092/ Margosari published by Land Office Kabupaten Kulon Progo still valid. Beneficiary Sonto Permono who objected to the rising of the certificate can file a lawsuit in court of law. The court will decide on the basis of evidence that convinces the judge. Is there any action against the law of publishing that certificate or strengthening the publication of the certificate.

KEY WORDS : Innsuance of Certificate, Land Office, Letter C

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria atau disebut Undang-Undang Pokok Agraria mengisyaratkan bahwa tanah itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara sebagai organisasi seluruh rakyat. Dalam ketentuan dasar Undang-Undang Pokok Agraria (untuk selanjutnya disebut UUPA) dapat diketahui bahwa kesejahteraan dan kemakmuran rakyat yang menjadi prioritas tujuan utama dalam pemanfaatan fungsi bumi, air, dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Misi untuk terlaksananya cita-cita bangsa Indonesia tersebut tercantum dalam UUPA khususnya di bidang pertanahan.

Dalam pembangunan jangka panjang peranan tanah bagi pemenuhan berbagai keperluan akan meningkat, baik sebagai tempat bermukim maupun untuk kegiatan usaha. Sehubungan dengan itu akan meningkat pula kebutuhan akan dukungan berupa jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Pemberian jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, memerlukan tersedianya perangkat tertulis, lengkap dan jelas, yang dilaksanakan secara konsisten. Selain itu dalam menghadapi kasus-kasus kongkret diperlukan terselenggaranya pendaftaran tanah sehingga pemegang hak atas tanah dengan mudah membuktikan haknya dan bagi para pihak yang berkepentingan memperoleh keterangan yang diperlukan mengenai tanah yang menjadi obyek perbuatan

hukum yang akan dilakukan, serta bagi pemerintah untuk melaksanakan kebijaksanaan pertanahan.¹

Sehubungan dengan itu UUPA memerintahkan diselenggarakannya pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum.² UUPA telah mengatur adanya keharusan untuk melaksanakan pendaftaran tanah sebagai jaminan kepastian hak dan kepastian hukum atas tanah di seluruh Indonesia, sebagaimana disebut dalam Pasal 19 UUPA. Pasal tersebut mencantumkan ketentuan-ketentuan umum dari pendaftaran tanah di Indonesia, yaitu :³

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
2. Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 Pasal ini meliputi:
Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah.
 - a. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut.
 - b. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
3. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
4. Dalam peraturan pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat (2) diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Ketentuan dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA tersebut merupakan ketentuan yang ditujukan kepada pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia, yang sekaligus merupakan dasar hukum bagi pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka memperoleh surat tanda bukti hak

¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi Dan Pelaksaaannya*, Jilid 1 (Jakarta: Djembatan, 2002), hlm 470.

² *Ibid.* hlm 470.

³ Urip Santosa, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif* (Jakarta: Kencana Prenada Media, 2012), hlm 278.

atas tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Sebagaimana dijelaskan dalam pasal 23 ayat (1) UUPA tentang hak milik, demikian halnya dengan setiap peralihan dan hapusnya pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19, dan Pasal 32 ayat (1) UUPA, tentang “Hak Guna Usaha”, termasuk syarat-syarat pemberiannya, bahwa setiap peralihan dan penghapusan hak tersebut, harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 19 tersebut di atas.⁴

Menindaklanjuti ketentuan tersebut, telah dikeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sebagaimana penyempurnaan dari Peraturan Pemerintah sebelumnya yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961. Penyempurnaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ini tertuang dalam pasal 1 yang jelas-jelas memberikan jaminan teknis dan jaminan hukum atas haknya. Sehingga pelaksanaan pendaftaran tanah itu meliputi tugas teknis mulai dari pengukuran, letak tanah, batas bidang tanah, ketentuan fisik tanah serta keadaan bangunan yang ada di atas tanah tersebut dan tugas administrasi termasuk meneliti keabsahan bukti dan yang paling penting memelihara rekaman data pendaftaran dalam suatu daftar yang dapat dipertanggungjawabkan terhadap siapa saja. Penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam masyarakat merupakan tugas administrasi Negara yang diselenggarakan

⁴ *Ibid.*, hlm 279.

oleh Pemerintah bagi kepentingan rakyat dalam rangka memberikan kepastian hak atas tanah di Indonesia.⁵

Dibandingkan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang terdiri dari 46 pasal maka Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 yang terdiri 66 pasal ini lebih memperkaya ketentuan Pasal 19 UUPA, yaitu :⁶

- a. Bahwa dengan diterbitkannya sertifikat hak atas tanah maka kepada pemiliknya diberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum.
- b. Di zaman informasi ini Kantor Pertanahan sebagai kantor dibaris depan haruslah terpelihara dengan baik setiap informasi yang diperlukan untuk sesuatu bidang tanah, baik untuk pemerintah sendiri sehingga dapat merencanakan pembangunan negara dan juga bagi masyarakat sendiri informasi itu penting untuk dapat memutuskan sesuatu yang diperlukan dimana terlibat tanah, yaitu data fisik dan yuridisnya terasuk untuk satuan rumah susun informasi itu bersifat terbuka untuk umum artinya dapat diberikan informasi apa saja yang diperlukan atas sebidang tanah atau bangunan yang ada.
- c. Sehingga untuk itu perlulah tertib administrasi pertanahan dijadikan suatu hal yang wajar.

Selain perangkat hukum tertulis juga diperlukan penyelenggaraan kegiatan yang disebut pendaftaran tanah yang merupakan suatu *legal cadastre*. Pengertian dari pendaftaran tanah yang merupakan *legal cadastre* adalah suatu rangkaian kegiatan, yang di lakukan oleh Negara atau Pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu pengolahan, penyimpanan dan penyajian bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberi jaminan kepastian

⁵ Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah, Edisi Revisi* (Bandung: Mandar Maju, 2010), hlm 107.

⁶ A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia Berdasarkan PP No 24 Tahun 1997 Dan Peraturan Jabatan PPAT*, (Bandung: Mandar Maju, 1999), hlm 2.

hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharannya.⁷

Sebagaimana di uraikan di atas bahwa fungsi tanah sangat penting bagi kehidupan masyarakat. Namun dengan meningkatnya pembangunan dan bertambahnya jumlah penduduk, permasalahannya dan sengketa di bidang pertanahan semakin bertambah sekalipun peraturan sudah semakin sempurna. Di tambah lagi dengan kenyataan sekarang ini bahwa tanah yang sudah dipunyai seseorang tetapi sebagian besar belum terdaftar dan belum mempunyai alat bukti berupa sertipikat. Padahal pendaftaran tanah tersebut adalah sangat penting, dimana fungsi dari pendaftaran tanah tersebut adalah :⁸

- a. Mereka mempunyai tanah dengan mudah akan dapat membuktikan haknya atas tanah yang dikuasai dan dipunyainya. Kepada mereka masing-masing diberikan surat tanda bukti hak oleh pemerintah.
- b. Mereka yang memerlukan keterangan yang dimaksudkan diatas, yaitu calon pembeli dan calon kreditur yang akan menerima tanah sebagai jaminan akan dengan mudah memperoleh, karena keterangan tersebut yang disimpan di Kantor Penyelenggaraan pendaftaran tanah, terbuka bagi umum dalam arti untuk boleh mengetahui dengan melihat sendiri daftar dan dokumen yang bersangkutan atau meminta keterangan tertulis mengenai data yang di perlukan dari kantor tersebut.

Terdapat kasus sengketa tanah di Desa Margosari, Kecamatan Pengasih, Kabupaten Kulon Progo, Daerah Istimewa Yogyakarta dengan diterbitkannya sertipikat hak milik oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kulonprogo, yaitu antara ahli waris dari Bapak Sonto Permono dengan ahli waris Bapak Ranu Dikromo. Kasus ini bermula saat istri Bapak Sonto Permono yaitu Ibu Saminem meninggal dunia pada tahun 2000. Anak-anak Bapak Sonto Permono dan Ibu Saminem akan

⁷ H.M Arba, *Hukum Agraria Indonesia* (Jakarta: Sinar Grafika, 2015), hlm 152.

⁸ *Ibid.*, hlm 153.

membagi warisan dari peninggalan orang tuanya berupa tanah pekarangan yang bukti kepemilikannya masih Letter C dan akan mendaftarkannya menjadi sertipikat hak atas tanah.

Menurut keterangan dari salah satu ahli waris Sonto Permono yaitu Bapak Sucipto Widarso, Bapak Sonto Permono meninggal dunia pada tanggal 20 desember 1990 dan meninggalkan 1 istri dan 6 anak kandung, kemudian harta peninggalan berupa 3 bidang tanah pekarangan atas nama Sonto Permono dengan bukti kepemilikan berupa surat tanah jenis Letter C No 43/I Persil P 63a/IV luas 3950 m², Persil P 62a/III luas 230 m² dan Persil P 62a/III luas 2965 m². Saat melengkapi berkas-berkas persyaratan untuk permohonan pendaftaran ke Kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo para ahli waris Sonto Permono terkejut karena menurut keterangan pamong Desa Margosari bahwa sebagian tanah pekarangan Persil P 62a/III sudah terdaftar atas nama Ranu Dikromo dengan bukti hak berupa Setipikat Hak Milik Nomor 2092/Margosari yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kulon Progo pada tahun 1998, dengan luas 1160 m² dan Surat Ukur Nomor 1646/1998.

Menurut keterangannya, Bapak Sonto Permono dan semua ahli waris Sonto Permono belum pernah mengalihkan hak atas tanah tersebut, baik itu jual beli maupun perbuatan hukum lainnya, bahkan tanah tersebut masih dikuasai oleh Ngatinah yang merupakan salah satu ahli waris Sonto Permono untuk menanam buah-buahan sampai sekarang. Di Buku Letter C No. 46/I Desa Margosari atas nama Sonto Permono baik Persil 63a P Kelas IV, Persil 62a P Kelas III dan Persil 62a P Kelas III belum pernah beralih hak kepada siapapun baik dengan jual beli,

hibah, tukar menukar maupun perbuatan hukum lainnya. Terdapat kejanggalan pula dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 2092/Margosari tersebut, yaitu di Surat Ukur Nomor 1646/1998 yang disebutkan bahwa penetapan batas disepakati atau diketahui oleh salah satu ahli waris Sonto Permono yaitu Sucipto Widarso sebagai pemegang hak atas tanah yang berbatasan, padahal menurut keterangannya belum pernah diberitahu ataupun sepakat dan tanda tangan penetapan batas, pemasangan batas dan pengukuran bidang tanah.⁹

Sedangkan menurut keterangan Ibu Rubinem yang merupakan anak kandung almarhum Ranu Dikromo, dirinya tidak tahu menahu asal usul tanah tersebut. Ibu Rubinem hanya mendapatkan tanah tersebut karena Ranu Dikromo meninggal dunia dan tanah tersebut diwariskan kepada dirinya sebagai anak kandung satu-satunya berdasarkan Surat Keterangan Waris pada tahun 2010 yang dibuat dihadapan Kepala Desa Margosari dan Camat Kecamatan Pengasih.¹⁰

Berbagai macam cara sudah ditempuh oleh ahli waris almarhum Sonto Permono untuk memiliki kembali tanah tersebut, diantaranya melalui laporan tindak pidana pemalsuan keterangan dan tanda tangan ke Polsek Pengasih dan polisi tidak menindaklanjuti laporan tersebut ke penyidikan tetapi menyarankan untuk menyelesaikan secara kekeluargaan. Penyelesaian non litigasi juga ditempuh yaitu melalui mediasi yang dilakukan di Balai Desa Margosari yang disaksikan oleh aparat Polsek Pengasih tidak menemui titik temu, kemudian

⁹ Wawancara dengan Sucipto Widarso (ahli waris Bapak Sonto Permono), di Margosari, Pengasih, Kulon Progo, Pada tanggal 24 Januari 2019.

¹⁰ Wawancara dengan Rubinem (ahli waris Ranu Dikromo), di Triharjo, Wates, Kulon Progo, pada tanggal 1 Oktober 2019.

melalui bagian persengketaan BPN juga tidak menemui titik temu dan membenarkan sertipikat hak milik atas nama Ranu Dikromo dan telah diwariskan ke Rubinem tersebut. Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka penulis tertarik untuk meneliti kasus ini dalam tesis dengan judul : **“MEKANISME PENERBITAN SERTIPIKAT HAK MILIK OLEH KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN KULONPROGO YANG BERDASARKAN PADA LETTER C” (Studi Kasus Penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 2092/Margosari Atas Nama Ranu Dikromo Dari Letter C No. 43/I Persil 62a P Kelas III)**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan pemaparan dari latar belakang yang diuraikan diatas, maka dapat dirumuskan beberapa rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimanakah mekanisme penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 2092/Margosari atas nama Ranu Dikromo oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kulonprogo yang didasarkan pada letter C ?
2. Bagaimanakah kepastian hukum Sertipikat Hak Milik Nomor 2092/Margosari atas nama Ranu Dikromo yang menempati Persil 62a P Kelas III atas nama Sonto Permono ?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan beberapa rumusan masalah di atas ada beberapa tujuan yang hendak dicapai oleh peneliti dalam penelitian ini. Adapun tujuan dari penelitian ini dapat diuraikan sebagai berikut :

1. Untuk menganalisis mekanisme penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 2092/Margosari atas nama Ranu Dikromo oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kulonprogo yang didasarkan pada letter C sudah sah atau belum.
2. Untuk menganalisis kepastian hukum Sertipikat Hak Milik Nomor 2092/Margosari atas nama Ranu Dikromo yang menempati Persil 62a P Kelas III atas nama Sonto Permono.

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang di dapat diperoleh dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini bisa menjadi acuan dan diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi pengembangan pengetahuan ilmu hukum, khususnya Hukum Agraria terutama yang berkaitan dengan penerbitan Sertipikat Tanah oleh Kantor Pertanahan berdasarkan pada Letter C.

2. Manfaat Praktis

- a. Untuk memberikan informasi kepada masyarakat terutama berkaitan dengan penerbitan Sertipikat Tanah oleh Kantor Pertanahan berdasarkan pada Letter C.
- b. Untuk memberikan masukan kepada pemerintah dan kontribusi bagi pengembangan hukum khususnya hukum agraria/pertanahan berkaitan dengan penerbitan Sertipikat Tanah oleh Kantor Pertanahan berdasarkan pada letter C.

- c. Untuk dapat dimanfaatkan bagi pihak-pihak yang membutuhkan pokok bahasan yang dikaji dengan disertai pertanggung jawaban secara ilmiah.
- d. Untuk penulis penelitian ini merupakan prasyarat yang harus dipenuhi untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan di Program Magister Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia. Disamping itu hasil penelitian ini dapat menambah wawasan atau pengetahuan dan menerapkan teori-teori yang diperoleh di perkuliahan dengan menerapkan praktek di lapangan.

E. Orisinalitas Penelitian

Terdapat beberapa penelitian, berkaitan dengan penerbitan Sertipikat Hak atas tanah yang dapat digunakan sebagai perbandingan dan pelengkap terhadap penelitian yang dilakukan saat ini. Adapun hasil penelitian yang berkaitan dengan penerbitan Sertipikat Hak atas tanah antara lain:

1. Reky Saputra¹¹ pada tahun 2011 yang berjudul PENSERTIPIKATAN TANAH NEGARA MENJADI TANAH HAK DI KECAMATAN ILIR BARAT KOTA PALEMBANG, dimana yang menjadi perumusan masalahnya adalah bagaimanakah proses pensertipikatan Tanah Negara menjadi Tanah Hak di Kecamatan Ilir Barat Kota Palembang; dan apakah kendala yang dihadapi dalam melakukan Pensertipikatan Tanah Negara menjadi Tanah Hak terhadap pemanfaatan tanah rawa di Kecamatan Ilir Barat Kota Palembang. Sedangkan tesis ini membahas mekanisme penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 2092/Margosari atas nama Ranu Dikromo oleh

¹¹ Reky Saputra, "Pensertipikatan Tanah Negara Menjadi Tanah Hak Di Kecamatan Ilir Barat Kota Palembang", *Tesis*, (Semarang: Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, 2011).

Kantor Pertanahan Kabupaten Kulonprogo yang didasarkan pada letter C dan menganalisis kepastian hukum Sertipikat Hak Milik Nomor 2092/Margosari atas nama Ranu Dikromo yang menempati Persil 62a P Kelas III atas nama Sonto Permono.

2. Eko Nur Setiawan¹² pada tahun 2013 yang berjudul **PENYELESAIAN SENGKETA KEPEMILIKAN TANAH SHM NO. 810 DESA MADU KECAMATAN MOJOSONGO MELALUI MEDIASI OLEH KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BOYOLALI**, dimana yang menjadi perumusan masalahnya adalah apakah penerbitan sertipikat Hak Milik No. 810 Desa Madu Kecamatan Mojosongo Kabupaten Boyolali sudah sah; dan implikasi keabsahan Sertipikat Hak Milik Nomor 810 Desa Madu Kecamatan Mojosongo Kabupaten Boyolali. Sedangkan tesis ini membahas mekanisme penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 2092/Margosari atas nama Ranu Dikromo oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kulonprogo yang didasarkan pada letter C dan menganalisis kepastian hukum Sertipikat Hak Milik Nomor 2092/Margosari atas nama Ranu Dikromo yang menempati Persil 62a P Kelas III atas nama Sonto Permono.
3. Njoo Novi Natalia¹³ pada tahun 2008 yang berjudul **PENYELESAIAN HUKUM TERHADAP PENERBITAN SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH YANG CACAD HUKUM ADMINISTRATIF DI KANTOR PERTANAHAN**

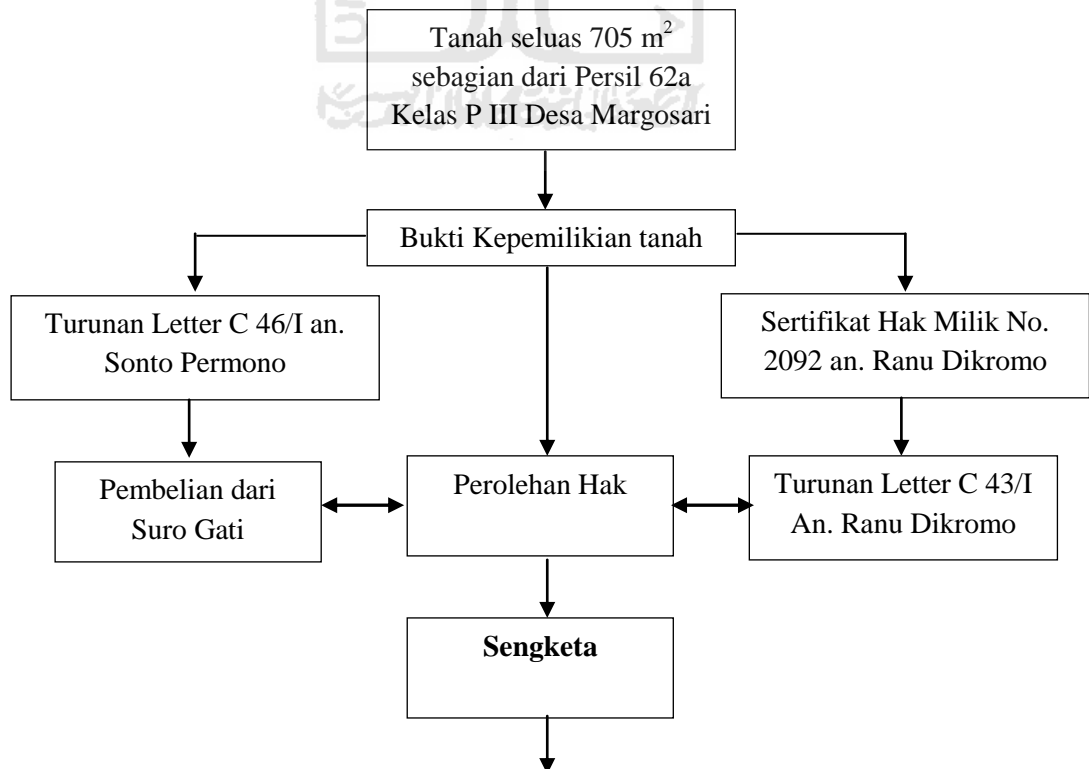
¹² Eko Nur Setiawan “ Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah SHM No. 810 Desa Madu Kecamatan Mojosongo melalui Mediasi Oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali”, *Tesis*, (Surakarta: Magister Kenotariatan Universitas Negeri Surakarta, 2013).

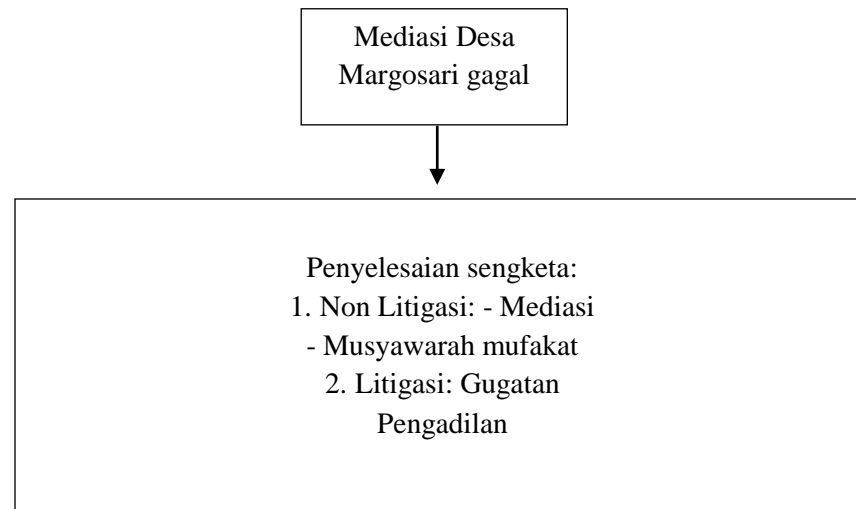
¹³ Njoo Novi Natalia “ Penyelesaian Hukum Terhadap Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah Yang Cacad Hukum Administratif Di Kantor Pertanahan Kota Semarang”, *Tesis*, (Semarang: magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, 2008).

KOTA SEMARANG, dimana yang menjadi perumusan masalahnya adalah penyelesaian hukum atas penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah yang cacad hukum administratif dan perlindungan hukum bagi pemegang Sertipikat Hak Atas Tanah yang mengalami cacad hukum administratif di Kantor Pertanahan Kota Semarang. Sedangkan tesis ini membahas mekanisme penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 2092/Margosari atas nama Ranu Dikromo oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kulonprogo yang didasarkan pada letter C dan menganalisis kepastian hukum Sertipikat Hak Milik Nomor 2092/Margosari atas nama Ranu Dikromo yang menempati Persil 62a P Kelas III atas nama Sonto Permono.

F. Kerangka Teoritik

1. Kerangka Pemikiran





Tabel Gambar: Konsep permasalahan dalam penelitian

Terdapat sengketa tanah pekarangan seluas 705 meter persegi yang berada di Margosari, Kecamatan Pengasih, Kabupaten Kulon Progo. Tanah tersebut di klaim oleh dua pihak mengenai kepemilikannya, yaitu oleh Ahli Waris almarhum Sonto Permono (selanjutnya disebut Sonto Permono) dan ahli waris almarhum Ranu Dikromo (selanjutnya disebut Ranu Dikromo). Keduanya sama-sama memiliki tanda bukti kepemilikan tanah, ahli waris Sonto Permono memiliki tanda bukti kepemilikan atas tanah berupa Tanda Hak Milik Model E No. 28/1971 salinan dari Letter C Desa Margosari yaitu letter C No. 46/I, Petuk Pajak dan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT), sedangkan pihak ahli waris Ranu Dikromo memiliki bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 2092/Margosari.

Tanah pekarangan 705 m² yang dimiliki dan dikuasai oleh ahli waris Sonto Permono merupakan sebagian dari Persil 62a Kelas P III yang luasnya 2965 m² yang merupakan pembelian sendiri. Dalam bukti kepemilikan Model E No 28

yang dikeluarkan pada tahun 1971 oleh Dinas Agraria Pemerintah Daerah Istimewa Yogyakarta atas nama Sonto Permono, salinan Letter C Desa Margosari Nomor 46/I dengan Persil 63c P Kelas IV luas 3850m², Persil 62a P Kelas III luas 230m² dan Persil 62a Kelas P III seluas 2965 m². Mereka menguasai secara nyata, terdapat rumah tempat tinggal Sonto Permono dan di sebelah barat untuk menanam buah-buahan sudah dari dulu saat Sonto Permono masih hidup sampai sekarang.

Perolehan tanah pekarangan 705 m² yang diklaim pihak Ranu Dikromo merupakan bagian dari Setipikat Hak Milik Nomor 2092/Margosari yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo tahun 1998 dengan luas keseluruhan adalah 1160 m² akan tetapi belum pernah menguasai sama sekali. Menurut keterangan dari Rubinem tanah dengan SHM No. 2092/Margosari tersebut merupakan warisan dari orang tuanya dengan dikeluarkan Surat Pernyataan Waris dihadapan Kepala Desa Margosari dan Camat Kecamatan Pengasih dan Surat Pernyataan Pembagian Harta Waris diketahui Kepala Desa Margosari pada 12 Maret 2010. SHM No. 2092 merupakan konversi hak adat yang berasal dari Letter C 43/I Persil 62a P Kelas III atas nama Ranu Dikromo.

Sengketa timbul sejak diterbitkannya Sertipikat Hak Milik Nomor 2092/Margosari atas nama Ranu Dikromo oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo pada Tahun 1998, karena kedua belah pihak sama-sama mempunyai tanda bukti kepemilikan atas tanah seluas 705 m² di Persil 63c kelas P III Desa Margosari tersebut. Dengan diterbitkannya bukti kepemilikan tanah berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 2092 tidak sesuai dengan tujuan pendaftaran tanah

yaitu untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah akan tetapi konflik dan sengketa yang berkepanjangan.

2. Kerangka Teori

Sebuah penelitian memerlukan landasan teoritis sebagaimana dikemukakan oleh M. Solly Lubis bahwa landasan teoritis merupakan kerangka pemikiran atau butir butir pendapat, teori, asas maupun konsep relevan digunakan untuk mengupas suatu kasus ataupun permasalahan. Setiap permasalahan hukum yang akan diteliti, maka pembahasannya adalah yang relevan apabila dikaji dengan menggunakan teori-teori hukum, konsep-konsep hukum dan asas-asas hukum. Teori hukum dapat digunakan untuk menganalisis dan menerangkan pengertian hukum dan konsep teoritis, yang relevan untuk menjawab permasalahan yang muncul dalam penelitian hukum.¹⁴

Teori berasal dari kata *theoria* dimana dalam bahasa latin artinya perenungan, sedangkan dalam bahasa yunani berasal dari kata *thea* yang artinya cara atau hasil pandang. Teori berperan untuk menerangkan atau menjelaskan mengapa gejala spesifik atau proses tertentu terjadi, kemudian teori itu harus diuji dengan menghadapkan fakta-fakta yang menunjukkan ketidakbenaran, yang kemudian untuk menunjukkan kerangka berfikir yang sistematis, logis, empiris, juga simbolis.¹⁵

¹⁴ Salim, *Perkembangan Teori Dalam Ilmu Hukum*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2010), hlm 54.

¹⁵ Otje Salman dan Anton Sutanto, *Teori Hukum, Mengingat, Mengumpulkan dan Membuka Kembali*, (Bandung: Refika Aditama: 2004), hlm 21.

Teori hukum adalah cabang ilmu hukum yang membahas atau menganalisis tidak hanya sekedar menjelaskan atau menjawab pertanyaan atau permasalahan. Secara kritis ilmu hukum maupun hukum positif tidak dengan menggunakan metode sintetis saja, artinya pertanyaan-pertanyaan atau permasalahan teori hukum tidak cukup dijawab “otomatis” oleh hukum positif karena memerlukan argumentasi penalaran. Teori bisa digunakan untuk menjelaskan fakta dan peristiwa hukum yang terjadi.¹⁶ Setiap orang dapat meletakkan fungsi dan kegunaan teori sebagai pisau analisis pembahasan tentang peristiwa dan fakta hukum yang diajukan dalam sebuah masalah. Sejalan dengan hal tersebut, maka ada beberapa teori-teori yang digunakan dalam penulisan tesis ini adalah:

a. Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah merupakan suatu rangkaian kegiatan, yang dilakukan oleh Negara atau Pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan, dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharannya.¹⁷

Pendaftaran tanah menurut Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa: “Pendaftaran adalah rangkaian

¹⁶ Sudikno Mertokusumo, *Teori Hukum*, (Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka, 2012), hlm 87.

¹⁷ Boedi Harsono, *op. cit.*, hlm 72.

kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus berkesinambungan dengan teratur meliputi pengumpulan, pembukuan, dan penyajian data fisik dan yuridis dalam bentuk petan dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun termasuk pemberian surat tanda bukti hak nya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”

Pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali (*initial regristration*) dan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah yang tersedia (*maintenance*).¹⁸ Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan PP 10/1961 dan PP 24/1997, kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi:¹⁹

- 1) Pengumpulan dan pengelolaan data fisik;
- 2) Pengumpulan dan pengolahan data yuridis serta pembukuan haknya;
- 3) Penerbitan sertipikat;
- 4) Penyajian data fisik data yuridis;
- 5) Penyimpanan daftar umum dan dokumen.

Adapun pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara *sistematik* dan pendaftaran

¹⁸ *Ibid.*, hlm 74.

¹⁹ *Ibid.*, hlm 487.

tanah secara *sporadik*.²⁰ Pendaftaran tanah secara *sistematik* adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah suatu desa atau kelurahan, sedangkan pendaftaran tanah secara *sporadik* adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan secara individual atau massal.²¹

Pendaftaran tanah secara sistematis dilaksanakan atas prakarsa Badan Pertanahan Nasional yang didasarkan atas suatu rencana kerja jangka panjang dan rencana tahunan yang berkesinambungan di wilayah-wilayah yang ditunjuk oleh Menteri. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan, yaitu pihak yang berhak atas obyek pendaftaran tanah yang bersangkutan.²²

Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah (*maintenance*) adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah dan sertipikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian.²³ Kegiatan pemeliharaan meliputi:

- 1) Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak;
- 2) Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya.

Dasar Hukum Pendaftaran Tanah di Indonesia adalah :

²⁰ *Ibid.*, hlm 474.

²¹ *Ibid.*, hlm 475.

²² *Ibid.*, hlm 487.

²³ *Ibid.*, hlm 175.

- 1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.
- 2) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.
- 3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- 4) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- 5) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

b. Teori kewenangan

Kewenangan berasal dari kata wewenang yang diartikan sebagai hal berwenang, hak dan kekuasaan yang dipunyai untuk melakukan sesuatu. Kewenangan adalah kekuasaan formal, kekuasaan yang diberikan oleh Undang-Undang atau dari kekuasaan eksekutif administrasi. Secara yuridis pengertian wewenang adalah kemampuan yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan untuk menimbulkan akibat-akibat hukum.²⁴

Menurut Salim HS dan Erlies Nurbani, teori kewenangan merupakan teori yang mengkaji dan menganalisis tentang kekuasaan dari organ pemerintah untuk melakukan kewenangannya baik dalam lapangan hukum publik maupun hukum privat.²⁵ Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani menyebutkan unsur-

²⁴ Indrohato, *Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik Himpunan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1994), hlm 65.

²⁵ H.P. Panggabean, *Penerapan Teori Hukum dalam Sistem Peradilan Indonesia*, (Jakarta: Alumni, 2014), hlm 195.

unsur yang tercantum dalam teori kewenangan meliputi adanya kekuasaan; adanya organ pemerintah dan sifat hubungan hukum.²⁶

Fokus kajian teori kewenangan adalah berkaitan dengan sumber kewenangan dari pemerintah dalam melakukan perbuatan hukum, baik dalam hubungannya dengan hukum publik maupun dalam hubungannya dengan hukum privat.²⁷

c. Teori Kepastian Hukum

Kata “kepastian” berkaitan erat dengan asas kebenaran, yaitu sesuatu yang secara ketat dapat disilogismekan secara legal-formal. Melalui logika deduktif, aturan-aturan hukum positif ditempatkan sebagai premis mayor, sedangkan peristiwa konkret menjadi premis minor. Melalui sistem logika tertutup akan serta merta dapat diperoleh konklusinya. Konklusi itu harus sesuatu yang dapat diprediksi, sehingga semua orang wajib berpegang kepadanya. Dengan pegangan inilah masyarakat menjadi tertib. Oleh sebab itu, kepastian akan mengarahkan masyarakat kepada ketertiban.²⁸

Kepastian hukum akan menjamin seseorang melakukan perilaku sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sebaliknya tanpa ada kepastian hukum maka seseorang tidak memiliki ketentuan baku dalam menjalankan perilaku. Dengan demikian, tidak salah apabila Gustav Radbruch mengemukakan kepastian sebagai salah satu tujuan dari hukum. Dalam tata kehidupan

²⁶ *Ibid.*, hlm 195.

²⁷ *Ibid.*, hlm 195.

²⁸ B.Arief Shidharta, *Meuwissen Tentang Pengembangan Hukum, Ilmu Hukum, Teori Hukum dan Filsafat Hukum*, (Bandung: PT Refika Aditama, 2007), hlm 8.

masyarakat berkaitan erat dengan kepastian dalam hukum. Kepastian hukum merupakan sesuatu yang bersifat normatif baik ketentuan maupun keputusan hakim. Kepastian hukum merujuk pada pelaksanaan tata kehidupan yang dalam pelaksanaannya jelas, teratur, konsisten, dan konsekuen serta tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif dalam kehidupan masyarakat.²⁹

Gustav Radbruch mengemukakan 4 (empat) hal mendasar yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yaitu: Pertama, bahwa hukum itu positif, artinya bahwa hukum positif itu adalah perundang-undangan. Kedua, bahwa hukum itu didasarkan pada fakta, artinya didasarkan pada kenyataan. Ketiga, bahwa fakta harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, disamping mudah dilaksanakan. Keempat, hukum positif tidak boleh mudah diubah. Pendapat Gustav Radbruch tersebut didasarkan pada pandangannya bahwa kepastian hukum adalah kepastian tentang hukum itu sendiri. Kepastian hukum merupakan produk dari hukum atau lebih khusus dari perundang-undangan. Berdasarkan pendapatnya tersebut, maka menurut Gustav Radbruch, hukum positif yang mengatur kepentingan-kepentingan manusia dalam masyarakat harus selalu ditaati meskipun hukum positif itu kurang adil.³⁰

²⁹ Nur Agus Susanto, *Dimensi Aksiologis Dari Putusan Kasus Suatu Kajian Putusan Peninjauan Kembali* (Jakarta: Jurnal Yudisial Mahkamah Agung, 2004), hlm 24.

³⁰ <https://ngobrolinhukum.wordpress.com/memahami-kepastian-dalam-hukum/> diakses pada tanggal 25 November 2020, pukul 09:50 WIB.

Selanjutnya kepastian hukum adalah perihal (keadaan) yang pasti, ketentuan atau ketetapan. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Pasti sebagai pedoman kelakuan dan adil karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Hanya karena bersifat adil dan dilaksanakan dengan pasti hukum dapat menjalankan fungsinya. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologi.³¹

Kepastian hukum sebagai salah satu tujuan hukum dapat dikatakan sebagai bagian dari upaya mewujudkan keadilan. Bentuk nyata dari kepastian hukum adalah pelaksanaan atau penegakan hukum terhadap suatu tindakan tanpa memandang siapa yang melakukan. Dengan adanya kepastian hukum setiap orang dapat memperkirakan apa yang akan dialami jika melakukan tindakan hukum tertentu. Kepastian diperlukan untuk mewujudkan prinsip persamaan dihadapan hukum tanpa diskriminasi.³²

Teori Kepastian hukum dapat digunakan untuk mengetahui dengan tepat aturan apa yang berlaku dan apa yang dikehendaki daripada hukum itu sendiri. Teori ini sangat menentukan eksistensi hukum sebagai pedoman tingkah laku

³¹ Dominikus Rato, *Pengantar Filsafat Hukum, Mencari, Menemukan dan Memahami Hukum*, (Yogyakarta: Laksbang Pressindo, 2010), hlm 59.

³² Moh. Mahfud MD, *Penegakan Hukum dan Tata Kelola Pemerintahan yang Baik, Bahan pada Acara Seminar Nasional "Saatnya Hati Nurani Bicara"* yang diselenggarakan oleh DPP Partai HANURA. Mahkamah Konstitusi Jakarta, 8 Januari 2009.

di dalam masyarakat. Hukum harus memberikan jaminan kepastian tentang aturan hukum.³³

d. Perlindungan hukum

Berbicara perlindungan hukum, maka kita perlu terlebih dahulu mengetahui sebenarnya perlindungan hukum. Perlindungan hukum berasal dari dua kata yaitu perlindungan dan hukum. Perlindungan adalah hal atau perbuatan melindungi, sedangkan hukum adalah aturan untuk menjaga kepentingan semua pihak.³⁴ Perlindungan hukum adalah suatu upaya perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum, tentang apa-apa yang dapat dilakukannya untuk mempertahankan atau melindungi kepentingan dan hak subyek hukum tersebut.³⁵

Menurut Wirjono Prodjodikoro Perlindungan hukum adalah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.³⁶

Menurut Satjipto Raharjo perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan

³³ Muchtar Kusumaatmadja dan B. Arief Sidharta, *Pengantar Ilmu Hukum : Suatu Pengenalan Pertama Ruang Lingkup Berlakunya Ilmu Hukum*, (Bandung: Alumni, 2000), hlm 49.

³⁴ DepDikBud-Balai Pustaka, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Edisi Ketiga, (Jakarta: Balai Pustaka, 2001), hlm 674.

³⁵ Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Pidana Di Indonesia*, (Jakarta: Refika Aditama, 2003), hlm 20.

³⁶ Setiono, *Rule Of Law (supermasi hukum)*, (Surakarta: UNS Press, 2004), hlm 3.

perlindungan tersebut diberikan pada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum yang harus diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun.³⁷

G. Metode Penelitian

Metode adalah proses, prinsip-prinsip dan tata cara memecahkan suatu masalah, sedangkan penelitian adalah pemeriksaan secara hati-hati, tekun dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pengetahuan manusia, maka metode penelitian dapat diartikan sebagai proses, prinsip-prinsip dan tata cara untuk memecahkan masalah yang dihadapi dalam melakukan penelitian.³⁸

Penelitian atau *research* adalah usaha untuk menemukan, mengembangkan dan menguji kebenaran suatu pengetahuan, usaha yang mana dilakukan dengan menggunakan metode-metode ilmiah. Sedangkan menurut Maria S. W Sumardjono penelitian merupakan proses penemuan kebenaran yang dijabarkan dalam bentuk kegiatan yang sistematis dan berencana dengan dilandasi oleh metode ilmiah.³⁹

Penelitian hukum dapat dibedakan menjadi penelitian normatif dan penelitian sosiologis, penelitian normatif dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka yang merupakan data sekunder dan disebut juga penelitian hukum

³⁷ Satjipto Raharjo, *Penyelenggaraan Keadilan Dalam Masyarakat Yang Sedang Berubah*, (Jurnal masalah Hukum, 1993) hlm 7.

³⁸ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press, 1986), hlm 6.

³⁹ Sutrisno Hadi, *Metodologi Reseach*, Jilid I (Yogyakarta: Penerbit ANDI, 2000), hlm 4.

kepuustakaan, sedangkan penelitian hukum sosiologis atau empiris terutama meneliti data primer.⁴⁰

1. Metode Pendekatan

Berdasarkan rumusan masalah dan tujuan penelitian maka metode pendekatan yang digunakan adalah metode pendekatan yuridis empiris. Metode pendekatan yuridis empiris merupakan cara prosedur yang dipergunakan untuk memecahkan masalah penelitian dengan meneliti data sekunder terlebih dahulu untuk kemudian dilanjutkan dengan mengadakan penelitian terhadap data primer di lapangan.

Segi yuridis dalam penelitian ini ditinjau dari peraturan-peraturan yang tertulis sebagai data sekunder, sedangkan yang dimaksud dengan pendekatan secara empiris tentang hubungan dan pengaruh hukum terhadap masyarakat dengan jalan melakukan penelitian atau terjun langsung ke dalam masyarakat atau lapangan untuk mengumpulkan data obyektif, data ini merupakan data primer.⁴¹

Untuk penelitian ini dititik beratkan pada langkah-langkah pengamatan dan analisa yang bersifat empiris, yang akan dilakukan di lokasi penelitian.

⁴⁰ Ronny Hanitjo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum Dan Jurimetri*, (Jakarta: Ghlmia Indonesia, 1990), hlm 9.

⁴¹ P. Joko Subagyo, *Metode Penelitian Dalam Teori Dan Praktek* (Jakarta: Rineka Cipta, 1991), hlm 91.

2. Obyek dan Subyek Penelitian

- a. Obyek dalam penelitian ini adalah mekanisme penerbitan dan kepastian hukum Sertipikat Hak Milik Nomor 2092 Desa Margosari oleh Kantor Pertanahan Kulon Progo yang didasarkan pada Letter C No. 43/I Persil 62a P Kelas III, yang Letter C tersebut mempunyai kekuatan hukum tetap berdasarkan putusan Mahkamah Agung Nomor Reg. No. 3289 K/Pdt/1993. yang mempekuat putusan Pengadilan No. 11/Pdt/G/1992/PN.Wt.
- b. Subyek dalam penelitian ini adalah ahli waris Ranu Dikromo pemegang Sertipikat Hak Milik Nomor 2092/Margosari, ahli waris Sonto Permono pemegang Letter C No. 46/I Persil 62a P Kelas III, Pamong Desa Margosari dan pejabat Kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo.

3. Sumber Data

a. Data Primer

Sumber Data Primer atau data dasar (*primary data* atau *basic data*) adalah data yang diperoleh langsung dari sumber pertama.⁴² Dalam hal ini adalah pihak-pihak yang yang berhubungan langsung dengan penelitian ini, baik melalui pengamatan atau hasil wawancara dengan ahli waris almarhum Bapak Sonto Permono, Ibu Rubinem, Sekdes Margosari, serta pejabat Kantor Pertanahan Kabupaten Kulonprogo.

b. Data Sekunder

⁴² Soerjono Soekanto, *op. cit.*, hlm 12.

Data Sekunder yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan mempelajari bahan-bahan hukum, maupun kepustakaan dan dokumen yang terkait dengan penelitian. Pengelompokan data kepustakaan berdasarkan kekuatan mengikat dari isinya.⁴³

Data sekunder ini terdiri dari bahan-bahan hukum, yaitu:

- 1) Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mempunyai kekuatan hukum yang mengikat berupa peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang sertipikat hak atas tanah, yang berupa :
 - a) Undang-Undang Dasar Tahun 1945 Amandemen.
 - b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.
 - c) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.
 - d) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
 - e) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
 - f) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

⁴³ Burhan Ashofa, *Metode Penelitian Hukum*, Cetakan ketiga (Jakarta: Rineka Cipta, 2004), hlm 103.

- 2) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang erat kaitannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer, yaitu:
 - a) Buku-buku literature hukum.
 - b) Artikel-artikel dan tulisan-tulisan yang berkaitan dengan permasalahan yang akan diteliti.
 - c) Pendapat para sarjana hukum terkemuka.
 - 3) Bahan hukum tersier, yaitu bahan-bahan hukum yang memberikan petunjuk-petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder.⁴⁴ Bahan hukum tersier terdiri dari:
 - a) Kamus Hukum Indonesia.
 - b) Kamus Besar Bahasa Indonesia.
 - c) Ensiklopedi yang berfungsi untuk menjelaskan pengertian dari istilah-istilah yang belum dimengerti dalam penelitian ini.
4. Metode Pengambilan Sampel

Metode pengambilan sampel penelitian ini menggunakan teknik *snowball sampling* atau dilakukan secara berantai dengan meminta informasi kepada orang yang telah diwawancarai atau dihubungi sebelumnya, demikian seterusnya.⁴⁵

Snowball sampling adalah salah satu metode yang paling umum digunakan. Melalui teknik *snowball sampling* subyek atau sampel dipilih berdasarkan rekomendasi orang ke orang yang sesuai dengan penelitian

⁴⁴ Soerjono Soekanto, *op. cit.*, hlm 52.

⁴⁵ Poerwandari E. Kristi, *Metodologi Penelitian Sosial*, (Jakarta: Universitas Terbuka, 1998), hlm 12.

untuk diwawancarai. Teknik ini melibatkan beberapa informan yang berhubungan dengan penelitian. Nantinya informan ini akan menghubungkan peneliti dengan orang-orang dalam jaringan sosialnya yang cocok dijadikan sebagai nara sumber penelitian, demikian seterusnya. Peneliti meminta rekomendasi calon informan dari Pemerintah Desa Margosari dan Kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo. Setelah itu, peneliti kembali meminta rekomendasi lain yang sesuai dengan karakteristik penelitian pada subyek.

Pada langkah awal jumlah subyek yang akan dijadikan sumber data dalam penelitian ini berjumlah 3 (tiga) orang, yaitu Sucipto Widarso (ahli waris Bapak Sonto Permono), Rubinem (ahli waris Ranu Dikromo dan pemegang SHM No. 2092/Margosari) dan Sekdes Desa Margosari serta pejabat dari Kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo. Dalam pelaksanaan penelitian, peneliti tidak akan membatasi jumlah subyek penelitian maupun karakteristik sampel, sesuai dengan pemahaman konseptual yang berkembang di lapangan. Pengambilan data akan dihentikan apabila peneliti telah merasa data yang terkumpul telah cukup akurat. Hal ini sesuai dengan konsep titik saturasi (*saturation point*) ketika penambahan data tidak lagi memberikan tambahan informasi baru dalam analisis.⁴⁶

5. Teknik Pengumpulan Data

⁴⁶ Poerwandari E. Kristi, *op. cit.*, hlm 13.

Teknik pengumpulan data yang akan digunakan oleh penulis adalah sebagai berikut:

- a. Cara pengumpulan data yang primer dilakukan dengan wawancara, yaitu dengan tipe wawancara terarah yaitu dengan cara menyampaikan pertanyaan-pertanyaan kepada yang diwawancarai untuk dapat menjawab, menggali jawaban lebih dalam, dan mencatat jawaban dari yang diwawancarai dengan langkah sebagai berikut:⁴⁷
 - 1) Ada rencana pelaksanaan wawancara;
 - 2) Mengatur daftar pertanyaan serta membatasi jawaban- jawaban;
 - 3) Memperhatikan karakteristik pewawancara maupun yang diwawancarai;
 - 4) Membatasi aspek-aspek masalah yang diperiksa;
 - 5) Mempergunakan daftar pertanyaan yang sudah diperiksa terlebih dahulu.
- b. Cara pengumpulan data yang bersifat sekunder dengan cara mengidentifikasi, mempelajari peraturan perundang-undangan yang berlaku, serta buku-buku, dan tulisan-tulisan yang berkaitan dengan penelitian.

6. Analisis Data

⁴⁷ Muhammad Syamsudin. *Operasionalisasi Penelitian Hukum* (Jakarta: Raja Grafindo Persada), hlm 108-113.

Setelah data-data tersebut berhasil diolah, maka selanjutnya adalah menganalisis data dengan tujuan untuk menyederhanakan data ke dalam bentuk yang mudah dibaca dan diinterpretasikan.⁴⁸

Data yang diperoleh dari hasil penelitian ini akan dianalisis secara deskriptif kualitatif, yaitu dengan cara menjabarkan atau menerangkan data yang diperoleh dari penelitian kemudian diadakan pemilihan bobot dari data yang ada dengan metode pendekatan *yuridis empiris*, yaitu pendekatan dengan berdasarkan pada adanya kesesuaian antara data yang diperoleh dengan aturan atau kaidah hukum, sehingga uraian dan penjabarannya akan menggambarkan permasalahan dengan jelas. Kesimpulan yang diambil dengan logika *deduktif* yaitu menarik kesimpulan dari data yang bersifat umum ke khusus.

H. Sistematika Penulisan

Guna memudahkan dalam memahami isi dari tesis ini, berikut disajikan sistematika penulisan dari tesis ini yang terbagi ke dalam beberapa bab dan masing-masing bab terbagi lagi ke dalam beberapa sub bab. Adapun masing-masing bab tersebut adalah:

BAB I PENDAHULUAN

Pada bab pendahuluan ini diuraikan tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, kerangka teoritik yang menjabarkan kerangka pemikiran dan teori atau doktrin yang merupakan bekal dasar bagi

⁴⁸ Masri Singarimbun dan Efendi Sofian, *Metode Penelitian Survey*, Cetakan Pertama (Jakarta: LP3S, 1989), hlm 12.

penulis dalam menyusun tesis. Pada bab ini juga diuraikan metode penelitian, yang terdiri dari obyek penelitian, data penelitian, teknik pengumpulan data, pendekatan penelitian serta analisis penelitian.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA TENTANG PENDAFTARAN TANAH

Pada bab ini diuraikan mengenai tinjauan umum tentang Pendaftaran Tanah, tinjauan pustaka sistem publikasi dalam pendaftaran tanah, tinjauan pustaka sertipikat hak atas tanah dan tinjauan pustaka kekuatan pembuktian sertipikat hak atas tanah.

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini diuraikan dibahas dan dianalisis mengenai hasil penelitian yang di lakukan mengenai penerbitan sertipikat hak milik oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo yang berdasarkan Letter C.

BAB IV PENUTUP

Pada bab ini disajikan kesimpulan yang merupakan jawaban rumusan masalah dalam tesis ini dan juga disajikan saran yang merupakan sumbangan pemikiran dan rekomendasi dari penulis tentang Penerbitan Sertipikat Hak Milik Oleh Kantor Pertanahan Kulon Progo Yang Berdasarkan Letter C.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA TENTANG PENDAFTARAN TANAH

A. PENDAFTARAN TANAH

1. Pengertian Pendaftaran Tanah

Pendaftaran berasal dari kata *Cadastre* (bahasa Belanda Kadaster) yaitu suatu istilah teknis untuk suatu *record* (rekaman), yang menunjukkan kepada luas, nilai dan kepemilikan (atau lain-lain atas hak) terhadap suatu bidang tanah. Dengan demikian *cadastre* merupakan alat yang tepat untuk memberikan uraian dan identifikasi dari lahan dan juga sebagai *continuous recording* (rekaman yang berkesinambungan) daripada hak atas tanah.⁴⁹

Pengertian pendaftaran tanah menurut UUPA diatur dalam Pasal 19 ayat (2), yaitu rangkaian kegiatan yang meliputi :

- a. Pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah.
- b. Pendaftaran hak atas tanah dan peralihan hak tersebut.
- c. Pembuktian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Kegiatan pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah akan menghasilkan peta-peta pendaftaran tanah dan surat ukur. Di dalam peta pendaftaran tanah dan surat ukur akan diperoleh keterangan tentang letak, luas dan batas-batas tanah yang bersangkutan. Sedangkan untuk kegiatan yang berupa pendaftaran hak atas tanah dan peralihan hak akan diperoleh

⁴⁹ A.P Parlindungan, *op. cit.*, hlm 18-19.

keterangan-keterangan tentang status dari tanahnya, beban-beban apa yang ada di atasnya dan subyek dari haknya. Setelah melakukan kegiatan pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah juga pendaftaran hak atas tanah dan peralihan hak kegiatan terakhir yang dilakukan adalah pemberian tanda bukti hak atas tanah yang lazim disebut dengan sertipikat.

Pendaftaran tanah merupakan suatu rangkaian kegiatan, yang dilakukan oleh Negara/ Pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan, dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharannya.⁵⁰

Yang dimaksud *rangkaiian kegiatan* pendaftaran tanah adalah menunjukkan adanya berbagai kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah, yang berkaitan satu dengan yang lainnya, berurutan menjadi satu dengan yang lain, berurutan menjadi satu kesatuan rangkaian yang bermuara pada tersedianya data yang diperlukan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan bagi rakyat.⁵¹

Kata *terus menerus* menunjuk kepada pelaksanaan kegiatan yang sekali di mulai tidak akan ada akhirnya, data yang sudah dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian tetap sesuai dengan keadaan

⁵⁰ Boedi Harsono, *op. cit.*, hlm 72.

⁵¹ *Ibid.*, hlm 72.

yang terakhir. Kata *teratur* menunjukkan bahwa semua kegiatan harus berlandaskan peraturan perundang-undangan yang sesuai, karena hasilnya akan merupakan data bukti menurut hukum.⁵²

Sedangkan pengertian pendaftaran tanah menurut Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah

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

Dari definisi-definisi tersebut maka pendaftaran tanah dapat dirinci sebagai berikut:⁵³

a. Pendaftaran tanah dilakukan secara terus-menerus.

Pendaftaran tanah dilakukan secara terus-menerus termasuk setiap adanya perubahan atas tanah maupun subyeknya harus diikuti dengan pendaftaran tanah.

b. Adanya kegiatan pengumpulan data.

Data yang dikumpulkan pada dasarnya meliputi :

- 1) Data fisik, yaitu mengenai letak tanahnya, batas-batasnya dan luas serta bangunan dan tanaman yang ada di atasnya.
- 2) Data yuridis, yaitu data mengenai nama hak atas tanah, siapa pemegang hak, peralihan dan pembebanannya.

c. Adanya Tujuan tertentu.

⁵² *Ibid.*, hlm 73.

⁵³ Samun Ismaya, *Hukum Administrasi Pertanahan*, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2013), hlm

Tujuan pendaftaran tanah ialah untuk menjamin kepastian hukum (*legal Cadastre*) dan kepastian hak serta tidak semata-mata bertujuan sebagai dasar pengumutan pajak (*fiscal Cadastre*).

- d. Kegiatan penerbitan sertipikat/alat bukti hak/surat tanda bukti hak. Sertipikat tanah terdiri atas salinan buku tanah yang memuat data yuridis dan surat ukur yang memuat data fisik hak, yang dijilid menjadi satu sampul dokumen. Sertipikat hanya boleh diserahkan kepada namanya yang tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau pihak lain yang dikuasakan olehnya.

Kegiatan pendaftaran tanah di Indonesia meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali (*initial regristration*) dan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah yang tersedia (*maintenance*).⁵⁴ Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan PP 10/1961 dan PP 24/1997. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi:⁵⁵

- a. Pengumpulan dan pengelolaan data fisik;
- b. Pengumpulan dan pengolahan data yuridis serta pembukuan haknya;
- c. Penerbitan sertipikat;
- d. Penyajian data fisik data yuridis;
- e. Penyimpanan daftar umum dan dokumen.

⁵⁴ Boedi Harsono, *op. cit.*, hlm 74.

⁵⁵ *Ibid.*, hlm 487.

Adapun pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara *sistematik* dan pendaftaran tanah secara *sporadik*.⁵⁶

a. Pendaftaran tanah secara sistematik

Pendaftaran tanah secara sistematik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah suatu desa atau kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistematik dilaksanakan atas prakarsa Badan Pertanahan Nasional yang didasarkan atas suatu rencana kerja jangka panjang dan rencana tahunan yang berkesinambungan di wilayah-wilayah yang ditunjuk oleh Menteri Negara Agraria/Kepala BPN.⁵⁷

Data fisik dan data yuridis mengenai bidang tanah yang sudah ditetapkan dan diteliti oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah sistematik akan diumumkan selama 30 (tiga puluh) hari untuk memberi kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan. Pengumuman lebih singkat karena pendaftaran tanah secara sistematik merupakan pendaftaran tanah massal yang diketahui oleh masyarakat umum.⁵⁸ Pendaftaran tanah secara sistematik diutamakan, karena dengan cara sistematik ini akan dipercepat perolehan data

⁵⁶ *Ibid.*, hlm 474.

⁵⁷ *Ibid.*, hlm 487.

⁵⁸ Lihat Penjelasan Pasal 26 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

mengenai bidang-bidang tanah yang akan didaftar daripada melalui pendaftaran secara sporadik.⁵⁹

b. Pendaftaran tanah secara sporadik

Pendaftaran tanah secara *sporadik* adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan secara individual. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan, yaitu pihak yang berhak atas obyek pendaftaran tanah yang bersangkutan atau kuasanya.⁶⁰

Pendaftaran tanah secara sporadik ditingkatkan pelaksanaannya, karena dalam kenyataannya akan bertambah banyak permintaan untuk mendaftar secara individual.⁶¹ Pengumuman dalam pendaftaran tanah secara sporadik lebih lama yaitu selama 60 (enam puluh) hari, dikarenakan sifatnya individual dengan ruang lingkup yang terbatas.⁶²

2. Asas Pendaftaran Tanah

Ketentuan PP No. 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah, tidak secara jelas ditentukan mengenai asas-asas dari pendaftaran tanah. Sedangkan menurut PP No. 24 Tahun 1997 ditentukan beberapa asas

⁵⁹ Boedi Harsono, *op. cit.*, hlm 475.

⁶⁰ *Ibid.*, hlm 475.

⁶¹ *Ibid.*, hlm 487.

⁶² Lihat Penjelasan Pasal 26 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

pelaksanaan pendaftaran tanah yaitu : asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka.⁶³

a. Sederhana

Dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokok maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.

b. Aman

Untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan kepastian hukum sesuai dengan tujuan pendaftaran tanah itu sendiri

c. Terjangkau

Keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah.

d. Mutakhir

Kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan data.

e. Terbuka

Artinya masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat.

Selain asas-asas tersebut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah juga mengandung asas sebagai berikut :⁶⁴

⁶³ A.P. Parlindungan, *op. cit.*, hlm 76-77.

a. Asas Kepastian Hukum

Asas ini mengisyaratkan agar sertifikat kepemilikan hak atas tanah yang sudah diterbitkan Badan Pertanahan Nasional dapat dijadikan alat bukti kepemilikan hak atas tanah yang kuat sepanjang tidak terbukti sebaliknya.

b. Asas Publisitas

Asas publisitas yang digunakan ialah asas negatif yang mengandung unsur positif, yaitu mengisyaratkan keterbukaan bagi pihak yang merasa keberatan terhadap suatu pembuktian hak atas tanah terdaftar untuk memperkarakannya dipengadilan selama 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat hak tanah yang bersangkutan dan setelah itu tidak dapat diganggu-gugat lagi.

c. Asas Spesialitas

Asas ini mengisyaratkan bahwa daftar tanah saja yang terbuka untuk umum, sedangkan daftar nama diperuntukan khusus untuk yang bersangkutan atau instansi yang memerlukan karena tugas dan fungsinya.

d. Asas *Rechtverwerking*

Asas yang mengisyaratkan agar pengusaha sebidang tanah tidak menuntut kembali tanah yang ditinggalkan dalam jangka waktu tertentu yang telah diusahakan pihak lain dengan itikad baik.

e. Asas *Contradictoir Delimitatie*

⁶⁴ S. Candra, *Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Grasindo, 2005), hlm 119.

Asas yang mengisyaratkan agar menentukan bidang batas tanah yang sedang didaftar dalam penelitian data fisik dilapangan harus disaksikan kebenarannya oleh pemilik hak atas tanah yang bersebelahan melalui pemasangan tanda batas bersama.

f. Asas Musyawarah

Asas yang mengisyaratkan agar setiap sengketa atau perselisihan yang berhubungan dengan pemilikan hak atas tanah dianjurkan lebih dahulu melalui jalur perdamaian sehingga para pihak yang bersengketa mau menerima hasilnya.

3. Tujuan Pendaftaran Tanah

Berdasarkan ketentuan mengingat Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, maka tujuan pendaftaran tanah ialah untuk menjamin kapastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketertiban yang diatur dengan Peraturan Pemerintah, tujuan pendaftaran tanah ialah dalam rangka menjamin kepastian hukum dibidang pertanahan.⁶⁵

Kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah UUPA telah meletakkan kepada pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah yang ada diseluruh Indonesia, serta kepada pemegang hak untuk

⁶⁵ Samun Ismaya, *op. cit.*, hlm 96.

mendaftarkan hak atas tanah yang ada padanya sesuai dengan ketentuan yang berlaku.⁶⁶

Terselenggaranya pendaftaran tanah maka pihak-pihak yang bersangkutan dengan mudah dapat mengetahui status atau kedudukan hukum daripada tanah tertentu yang dihadapinya, letak, luas dan batas-batasnya, siapa yang mempunyai dan beban apa saja yang ada diatasnya.⁶⁷

Dengan adanya pendaftaran tanah diharapkan dapat tercipta suatu keadaan dimana:⁶⁸

- a. Orang-orang dan badan hukum yang mempunyai tanah dengan mudah dapat membuktikan bahwa, merekalah yang berhak atas tanah itu, hak apa yang dipunyai dan tanah manakah yang dikehendaki. Tujuan ini dicapai dengan memberikan surat tanda bukti kepada pemegang hak yang bersangkutan.
- b. Siapapun yang memerlukan dapat dengan mudah memperoleh keterangan yang bersangkutan mengenai tanah yang terletak di wilayah pendaftaran tanah yang bersangkutan yang ingin memperoleh kepastian keterangan apa yang diperolehnya adalah benar. Tujuan ini dicapai dengan memberikan sifat terbuka bagi umum pada data yang disimpan.

Dengan memiliki sertifikat maka kepastian yang berkenaan dengan jenis hak atas tanah, subjek hak dan objek haknya menjadi nyata.⁶⁹

Pendaftaran tanah akan menghasilkan:⁷⁰

- a. Kepastian hak atas tanah

⁶⁶ Djoko Prakoso dan Budiman Adi Purwanto, *Eksistensi Prona Sebagai Pelaksana Fungsi Agraria*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2000), hlm 19.

⁶⁷ Efendi Perangin, *Praktek Pengurusan Sertipikat Hakn Atas Tanah*, (Jakarta: Rajawali, 1996), hlm 95

⁶⁸ Hasan Warga Kusumah, *Hukum Agraria I* (Jakarta: Gramedia Utama, 1995), hlm 80-81.

⁶⁹ Maria Sumarjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi Dan Implementasi*, (Jakarta: Kompas, 2001), hlm 182.

⁷⁰ Djoko Prakoso dan Budiman Adi Purwanto, *op. cit.*, hlm 21-22.

Dari segi yuridis mengenai status haknya, siapa yang berhak atasnya (siapa yang mempunyai) dan ada atau tidaknya hak-hak dan kepentingan pihak lain. Ini diperlukan karena status tanah itu bermacam-macam yang masing-masing memberikan dan meletakkan kewajiban-kewajiban yang berbeda kepada pihak yang mempunyai.

b. Kapasitas subyek lainnya

Kapasitas mengenai siapa yang mempunyai tanah diperlukan untuk mengetahui dengan siapa kita berhubungan untuk dapat melakukan perbuatan-perbuatan hukum secara sah mengenai ada atau tidaknya hak-hak dan kepentingan pihak ketiga diperlukan untuk mengetahui perlu atau tidaknya diadakan tindakan-tindakan tertentu untuk menjamin penguasaan dan penggunaan tanah yang bersangkutan secara efektif dan aman.

c. Kepastian Obyek Haknya

Kepastian mengenai bidang teknis ini diperlukan untuk menghindari sengketa dikemudian hari baik dengan pihak yang menyerahkan maupun dengan pihak-pihak yang mempunyai tanah yang berbatasan.

d. Kepastian Hukumnya

Bagi pemegang hak atas tanah pendaftaran tanah bermanfaat memberikan rasa aman, memudahkan melakukan peralihan hak atas tanah dan dapat dijadikan jaminan utang.

Sedangkan bagi Pemerintah pendaftaran tanah sangat bermanfaat, yaitu sebagai:⁷¹

- a. Kegiatan pemerintah semakin lancar dengan adanya tertib administrasi pertanahan.
- b. Dapat mengurangi keresahan yang berhubungan dengan tanah sebagai sumbernya.

Manfaat lain dari pendaftaran tanah ialah adanya kepastian hukum bagi pemegang sertifikat hak atas tanah sehingga dapat dicegah adanya masalah-masalah pertanahan yang bisa menimbulkan perselisihan dalam masyarakat serta memberi kemudahan kepada pihak-pihak yang memerlukan data-data tentang tanah yang didaftarkan di Badan Pertanahan Nasional. Bagi Pemerintah akan memperlancar terselenggaranya tertib administrasi pertanahan, serta meningkatkan pendapatan Negara.⁷²

Secara terperinci tujuan pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tertuang dalam Pasal 3 yaitu:⁷³

- a. 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.

⁷¹ Samun Ismaya, *op. cit.*, hlm 99.

⁷² Irawan Soerojo, *Kepastian Hukum Atas Tanah Di Indonesia*, (Surabaya: Arloka, 2002), hlm 172.

⁷³ A.P. Parlindungan, *op. cit.*, hlm 2.

- b. 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 dari satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

4. Obyek Pendaftaran Tanah

Obyek pendaftaran tanah menurut Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah meliputi:

- a. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai
- b. Tanah Hak Pengelolaan
- c. Tanah Wakaf
- d. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun
- e. Hak Tanggungan
- f. Tanah Negara

Dalam ketentuan Pasal 1 angka 3 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa yang dimaksud dengan tanah Negara ialah tanah yang dikuasai langsung oleh Negara adalah tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah. Pada saat ini ditinjau dari kewenangan penguasaannya, status tanah-tanah Negara semula tercakup dalam pengertian tanah-tanah Negara yaitu :

- a. Tanah-tanah Wakaf

- b. Tanah-tanah hak Pengelolaan
- c. Tanah-tanah kawasan Hutan
- d. Tanah-tanah sisanya yaitu tanah-tanah yang dikuasai Negara yang tanah-tanah yang tersebut diatas.

Pengertian hak atas tanah terdapat di dalam ketentuan Pasal 4 ayat (1) UUPA, yang menyatakan “atas dasar hak menguasai dari negara, sebagaimana yang dimaksud Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum”.

Dalam kaitannya hak atas tanah, maka berdasarkan Pasal 16 ayat (1) UUPA membedakan hak-hak atas tanah menjadi:

- a. Hak milik;
- b. Hak guna Usaha;
- c. Hak Guna Bangunan;
- d. Hak Pakai;
- e. Hak Sewa;
- f. Hak Membuka Tanah;
- g. Hak Memungut Hasil Hutan;
- h. Hak-hak yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas akan ditetapkan dengan Undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53 (Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, Hak Sewa Tanah Pertanian).

Sejak dikeluarkannya UUPA pada 23 September 1960 oleh Pemerintah, UUPA baru dapat diberlakukannya di Daerah Istimewa Yogyakarta pada Tahun 1984 berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 33 Tahun 1984 tentang Pemberlakuan Sepenuhnya Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria di DIY. Keputusan Presiden Nomor 33 Tahun 1984 tentang Pemberlakuan Sepenuhnya UUPA di DIY menentukan bahwa pelaksanaan pemberlakuan UUPA secara penuh di Provinsi DIY diatur oleh Menteri Dalam Negeri. Untuk keperluan itulah dikeluarkan Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 66 Tahun 1984 tentang Pelaksanaan Pemberlakuan Sepenuhnya Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Di Propinsi DIY.⁷⁴

Sebelum diterbitkannya UUPA ada beberapa jenis surat tanah yang sering digunakan di masyarakat Indonesia sebagai bukti penguasaan hak atas tanah, yaitu girik, petok, letter C, surat ijo, rincik, eigendom verbonding, hak ulayat dan lain-lain. Bentuk penguasaan atas tanah ini diakui oleh peraturan perundang-undangan pertanahan Indonesia.⁷⁵

Girik bukanlah seperti sertipikat sebagai bukti kepemilikan tanah tetapi merujuk pada sebuah surat pertanahan yang menunjukkan penguasaan lahan untuk keperluan perpajakan. Didalam surat ini dapat

⁷⁴ Ni'matul Huda, *Beberapa Kendala Dalam Penyelesaian Status Tanah Bekas Swapraja Di Daerah Istimewa Yogyakarta*, (Jurnal Hukum No. 13 VOL April 2000), hlm 91.

⁷⁵ <http://www.omtanah.com/detail.asp?id>. "Jenis-jenis Surat Tanah Sebagai Bukti Penguasaan Atas Tanah", akses 19 agustus 2018.

ditemui nomor, luas tanah, serta pemilik hak tanah karena jual beli atau warisan.⁷⁶

Petok D sebelum diterbitkan UUPA memiliki kekuatan yang setara dengan sertipikat hak atas tanah, namun ada perubahan peraturan setelah UUPA di undangkan pada 24 Desember 1960 Petok D tidak berlaku lagi. Surat Petok D kini hanya dianggap sebagai alat bukti pembayaran pajak tanah oleh pengguna atau yang menguasai tanah.⁷⁷

Letter C merupakan tanda bukti kepemilikan atas tanah oleh seseorang yang berada di Kantor Desa atau Kelurahan. Letter C berbentuk buku berfungsi sebagai catatan penarikan pajak dan keterangan mengenai identitas tanah pada zaman kolonial. Letter C yang dipegang pemilik tanah adalah kutipan atau salinan dari Buku letter C yang disimpan di Kantor Desa/kelurahan dimana tanah itu berada.⁷⁸

5. Kedudukan Badan Pertanahan Nasional Dalam Pendaftaran Tanah

Menurut Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional dijelaskan bahwa Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya disebut BPN) adalah Lembaga Pemerintah Non Departemen yang berada dibawah dan bertanggung jawab kepada Presiden dan dipimpin oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral.⁷⁹

⁷⁶ *Ibid.*

⁷⁷ *Ibid.*

⁷⁸ *Ibid.*

⁷⁹ Lihat Pasal 1 dan Pasal 2 Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional.

Tugas dari BPN adalah membantu Presiden dalam mengelola dan mengembangkan Administrasi Pertanahan baik berdasarkan UUPA maupun peraturan perundang-undangan lainnya yang meliputi pengaturan, penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah dan lain-lain yang berkaitan dengan masalah pertanahan berdasarkan kebijaksanaan yang ditetapkan oleh Presiden.⁸⁰

Dalam melaksanakan tugas tersebut BPN menyelenggarakan fungsi sebagai berikut:⁸¹

- a. Merumuskan kebijaksanaan dan perencanaan penguasaan dan penggunaan tanah;
- b. Merumuskan kebijaksanaan dan perencanaan pengaturan pemilik tanah dengan prinsip-prinsip bahwa tanah mempunyai fungsi sosial sebagaimana diatur dalam UUPA;
- c. Merencanakan pengukuran dan pemetaan serta pendaftaran tanah dalam upaya memberikan kepastian hukum di bidang pertanahan;
- d. Melaksanakan pengurusan hak-hak atas tanah dalam rangka memelihara tertib administrasi di bidang pertanahan;
- e. Melaksanakan penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan serta pendidikan dan latihan tenaga-tenaga yang diperlukan di bidang administrasi pertanahan.

Menurut ketentuan Pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan

⁸⁰ Ali Achmad Chomzah, *Hukum Agraria Pertanahan Indonesia*, Jilid 2 (Jakarta: Prestasi, 2004), hlm 14.

⁸¹ *Ibid.*, hlm 14-15.

oleh Badan Pertanahan Nasional. Dalam pelaksanaannya pendaftaran tanah dilakukan oleh Kantor Pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintah ini atau perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada pejabat lain, misalnya pengukuran titik dasar teknik, pemetaan fotogrametri dan lain sebagainya.⁸²

Kantor Pertanahan adalah unit kerja Badan Pertanahan Nasional di wilayah Kabupaten atau Kotamadya, yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah. Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pejabat lainnya yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu, misalnya pembuatan akta PPAT oleh PPAT atau PPAT sementara, pembuatan risalah lelang oleh Pejabat lelang, Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis oleh Panitia Ajudikasi dan lain sebagainya.⁸³

6. Sistem Pendaftaran Tanah

Sistem Pendaftaran tanah yang sering digunakan antara lain :

a. Sistem Pendaftaran Hak (*registrasion of title*)

Dalam sistem pendaftaran hak tiap pemberian atau menciptakan hak baru serta pemindahan dan pembebanannya harus dengan hak yang dibuktikan dengan suatu akta, dalam akta tersebut dengan sendirinya dimuat data yuridis tanah yang bersangkutan.

⁸² Lihat Pasal 6 ayat (1) dan Penjelasannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

⁸³ Lihat Pasal 6 ayat (2) dan Penjelasannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

b. Sistem Pendaftaran Akta (*registrasion of deeds*)

Adalah pendaftaran akta. Dalam sistem pendaftaran tanah ini, apa yang didaftar, bentuk penyimpanannya dan penyajian data yuridis serta bentuk bukti haknya. Dalam sistem ini, akta-akta itulah yang didaftar oleh Pejabat Pendaftaran Tanah (PPT), sikap dari PPT dalam sistem ini pasif, ia tidak melakukan pengujian kebenaran data yang disebut dalam akta yang didaftar.⁸⁴

c. Sistem Torren (*Torent Act*)

Oleh karena sistem pendaftaran hak dan akta ini memiliki kekurangan-kekurangan antara lain lamanya untuk memperoleh data yuridis yaitu harus dengan melakukan "*title search*", maka diciptakan sistem pendaftaran tanah baru yang lebih sederhana dan dimungkinkan orang memperoleh keterangan-keterangan dengan cara yang mudah. Sistem pendaftaran tanah ini dikenal dengan *registrasion of title* atau dikenal dengan sistem torrens. Sistem ini menekankan bukan aktanya yang didaftar tetapi hak-hak yang diciptakan dan perubahan-perubahannya kemudian. Berbeda dengan sistem pendaftaran akta, sistem ini PPT bersikap aktif.⁸⁵

Sistem *Torren Act* diciptakan oleh Robert Torrens, menurut sistem ini sertifikat hak atas tanah adalah merupakan alat bukti yang paling lengkap tentang hak dari pemilik itu didalamnya dan tidak dapat

⁸⁴ Samun Ismaya, *op. cit.*, hlm 115.

⁸⁵ *Ibid.*, hlm 116.

diganggu-gugat, untuk merubah buku tanah tidak dimungkinkan, kecuali jika sertipikat diperoleh melalui cara pemalsuan atau penipuan.

Keunggulan dari *The Real Property Act* yaitu :

- 1) Adanya kepastian mengenai hak seseorang
- 2) Uraian mengenai pendaftaran singkat dan jelas
- 3) Persetujuan-persetujuan disederhanakan sehingga setiap orang akan dapat mengurus sendiri kepentingannya
- 4) Mengemiliasi adanya penipuan
- 5) Hak-hak milik atas tanah ditingkatkan nilai dan kepastian hukumnya
- 6) Mengurangi proses-proses yang tidak perlu

Menurut torrens, sertifikat tanah merupakan alat bukti pemegang hak atas tanah yang paling lengkap serta tidak dapat diganggu-gugat. Ganti rugi terhadap pemilik sejati adalah tidak mungkin kecuali jika memperoleh sertifikat tanah dengan cara penipuan.⁸⁶

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sistem pendaftaran tanah yang digunakan adalah sistem pendaftaran hak. Dalam sistem pendaftaran hak, orang yang tercatat dalam buku tanah merupakan pemegang hak atas tanah tersebut sampai dapat dibuktikan sebaliknya.

⁸⁶ Bactiar Effendi, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia Dan Peraturan-peraturan Pelaksanaannya*, (Bandung: Alumni, 1993), hlm 32.

Sistem pendaftaran hak dapat diketahui dari adanya buku tanah sebagai dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik yang dihimpun dan disajikan serta diterbitkannya sertipikat sebagai surat tanda bukti hak yang didaftar. Pembukuan dalam buku tanah serta pencatatannya pada surat ukur tersebut merupakan bukti bahwa hak yang bersangkutan beserta pemegang haknya dan bidang tanahnya yang diuraikan dalam surat ukur secara hukum telah diatur.⁸⁷

7. Sistem Publikasi Dalam Pendaftaran Tanah

Sistem publikasi dalam pendaftaran tanah menganut beberapa sistem yang diterapkan oleh Negara-negara di dunia yang telah menyelenggarakan pendaftaran tanah, diantaranya adalah :

a. Sistem Torrens

Sistem ini lebih dikenal dengan nama *The Real Property Art* yang mulai berlaku di Australia selatan tahun 1958. Sistem ini diciptakan oleh Sir Robert Torrens, sistem ini kemudian dianut oleh beberapa Negara lain, dan sudah disesuaikan dengan hukum material masing-masing Negara tetapi tata dasarnya masih sama. Sertifikat tanah merupakan alat bukti pemegang hak atas tanah yang paling lengkap dan tidak dapat diganggu-gugat. Ganti kerugian kepada pemilik sejatinya diberikan melalui dana asuransi. Pengubahan buku tanah sejatinya tidak diperkenankan, kecuali sertifikat atas tanah diperoleh dengan cara penipuan atau pemalsuan. Sistem ini diterapkan

⁸⁷ Ali Achmad Chomzah, *op. cit.*, hlm 480.

di Kanada, Amerika Serikat, Brazilia, Aljazair, Spanyol, Denmark, Norwegia, Malaysia.⁸⁸

b. Sistem Positif

Sistem positif apa yang tercantumkan dalam buku pendaftaran tanah dan surat tanda bukti hak yang dikeluarkan merupakan alat pembuktian yang mutlak, pihak ketiga (yang beritikad baik) yang bertindak dasar bukti tersebut mendapat perlindungan mutlak, biarpun kemudian ternyata bahwa keterangan-keterangan yang tercantum didalamnya tidak benar, maka pihak yang dirugikan mendapat kompensasi dalam bentuk lain.⁸⁹

Negara menjamin kebenaran data yang ada dalam alat bukti. Dengan adanya jaminan tersebut tanda bukti hak merupakan alat bukti yang mutlak. Mutlak dalam hal ini diartikan bahwa alat bukti tersebut tidak bisa diganggu-gugat atau dilakukan perubahan meskipun ada kekeliruan. Setelah alat bukti dikeluarkan atas nama seseorang maka alat bukti tersebut tidak bisa dirubah meskipun ada kekeliruan. Disini pemilik sebenarnya dapat kehilangan tanahnya meskipun ia dapat membuktikan bahwa ia benar-benar orang yang berhak atas tanah tersebut. Pemilik tanah yang sebenarnya hanya bisa gugat ke Kantor Pertanahan untuk minta kompensasi atau ganti rugi atas hilangnya

⁸⁸ H.M. Arba, *Hukum... Op. Cit.*, hlm 155.

⁸⁹ Sutijo, *PRONA Pensertipikatan Tanah Secara Masal Dan Penyelesaian Sengketa Tanah Yang Bersifat Strategis*, (Yogyakarta: Liberty, 1997) hlm 97.

tanah miliknya. Suatu negara jika sistem publikasinya positif maka sistem pendaftarannya berupa sistem pendaftaran hak.⁹⁰

c. Sistem Negatif

Sistem publikasi negatif bukan pendaftaran tetapi sahnya perbuatan hukum yang menentukan berpindahnya hak kepada pembeli. Pendaftaran tidak membuat orang memperoleh tanah dari pihak yang tidak berhak, menjadi pemegang haknya yang baru. Jika sistem publikasinya negatif maka sistem pendaftarannya pasti sistem pendaftaran akta. Tanda bukti hak sebagai alat bukti yang kuat. Artinya masih ada kemungkinan bahwa tanda bukti hak tersebut dilakukan perubahan. Oleh karena itu negara tidak menjamin kebenaran tanda bukti hak tersebut. Selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, segala apa yang tercantum dalam tanda bukti hak dianggap benar.⁹¹

Dalam sistem ini pemegang hak atas tanah yang tercantum dalam tanda bukti hak tidak merupakan jaminan bahwa ia benar-benar pemegang hak atas tanah yang sebenarnya. Orang yang terdaftar namanya sebagai pemegang hak atas tanah belum tentu menjamin bahwa ia tidak mendapat gugatan dari pihak lain yang dapat membuktikan kepemilikan haknya. Jaminan perlindungan hukum dalam sistem ini yang diberikan kepada pihak ketiga tidak bersifat

⁹⁰ *Ibid.*, hlm 97.

⁹¹ H.M. Arba, *op. cit.*, hlm 157.

mutlak. Pihak ketiga masih harus berhati-hati pada apa yang tercantum dalam buku tanah yang dikeluarkan.⁹²

8. Sistem Publikasi Dalam Pendaftaran Tanah Indonesia

Di Indonesia sistem publikasinya menganut sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif. Hal ini terlihat dengan dihasilkannya surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat seperti yang dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23, Pasal 32 dan Pasal 38 UUPA.⁹³

Sistem publikasi yang digunakan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif. Hal ini dapat dilihat dari ketentuan Pasal 32 ayat (1) dan Penjelasan, disebutkan mengenai sertipikat sebagai alat pembuktian yang kuat yang berarti bukan merupakan sistem publikasi positif karena melihat pada pendaftaran sebagai bukti hak. Sementara dalam Penjelasan Pasal 32 ayat (2) disebutkan sertipikat tersebut sebagai tanda bukti yang kuat dalam arti bila tidak dapat dibuktikan sebaliknya, sehingga hak dari sertipikat tersebut menjadi tidak mutlak, bila dapat dibuktikan bahwa sertipikat tersebut didapatkan dengan melakukan perbuatan hukum yang tidak sah dalam jangka waktu 5 tahun. Disinilah unsur sistem publikasi negatif tersebut ada.⁹⁴

⁹² *Ibid.*, hlm 157.

⁹³ A.P. Parlindungan, *op. cit.*, hlm 126.

⁹⁴ *Ibid.*, hlm 127.

Menurut Boedi Harsono, bahwa sistem pendaftaran tanah yang dianut di Indonesia bukan sistem negatif murni, tetapi sistem negatif yang mengandung unsur positif. Sistem negatif yang mengandung unsur positif terlihat karena akan dihasilkannya surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Hal ini seperti dinyatakan dalam Pasal 19 Ayat (2) huruf c, Pasal 23 Ayat (2), Pasal 32 Ayat (2) serta Pasal 38 Ayat (2) UPPA.⁹⁵ Unsur positifnya karena disini Kantor Pertanahan bersikap aktif, sebelum menerbitkan sertifikat Hak Atas Tanah dengan melakukan:⁹⁶

- a. Pengumuman;
- b. Dalam penetapan batas tanah memakai asas *contradictoire delimitatie*;
- c. Sistem pendaftaran yang dipakai adalah pendaftaran hak.

Mariam Darus Badruzaman melihatnya sebagai stelsel campuran, yaitu stelsel negatif yang tampak dari pemberian perlindungan kepada pemilik yang sebenarnya yang kemudian disempurnakan dengan stelsel positif berupa campur tangan pemerintah untuk meneliti kebenaran riwayat peralihan hak.⁹⁷

Sedangkan A.P. Parlindungan menyatakan bahwa PP 24 Tahun 1997 menganut stelsel negatif yang terbatas (5 tahun). Hal demikian tampak dari adanya kemungkinan hakim membatalkan sertifikat jika orang yang mengajukan perkara hak atas sesuatu tanah tersebut diyakini lebih

⁹⁵ Boedi Harsono, *op. cit.*, 480.

⁹⁶ *Ibid.*

⁹⁷ Bachtiar Effendi, *op. cit.*, hlm 53.

berhak. Lebih lanjut, ia menyatakan bahwa sistem negatif yang dianut mempunyai aspek positif, karena bergerak dari adanya suatu publikasi yang memancing orang yang lebih berhak untuk menyanggahnya sehingga objektivitas dari hak ini akan mengarah kepada kesempurnaan.⁹⁸

B. Sertipikat Hak Atas Tanah

1. Pengertian Sertipikat Hak Atas Tanah

Sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, maka yang dimaksud dengan “Sertipikat” adalah Surat Tanda Bukti Hak yang terdiri dari Salinan Buku Tanah dan Ukur Tanah, diberi sampul, dijilid menjadi satu, yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional.⁹⁹

Ketentuan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran 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.

⁹⁸ A.P. Parlindungan, *op. cit.*, hlm 66.

⁹⁹ Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan : Seri Hukum Pertanahan I : Pemberian Hak Atas Tanah Negara, dan Seri Hukum Pertanahan II : Sertipikat dan Permasalahannya*, (Jakarta: Prestasi Pustaka, 2002), hlm 123.

Secara fisik, sertipikat hak atas tanah terdiri dari:¹⁰⁰

- a. Sampul luar;
- b. Sampul dalam;
- c. Buku tanah;
- d. Surat ukur.

Jadi Salinan Buku Tanah (berisi data yuridis yang mencakup keterangan mengenai haknya : haknya apa, siapa pemegang haknya, ada atau tidak adanya hak pihak lain) dan Surat Ukur (berisi data fisik mengenai tanahnya: lokasinya, batas-batasnya dan luasnya) kemudian dijilid menjadi satu dan diberi sampul disebut Sertipikat Hak Atas Tanah, yang kemudian diserahkan kepada pemegang hak sebagai alat bukti yang kuat. Sertipikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah. Sertifikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang dikuasakan olehnya.¹⁰¹

2. Fungsi Sertipikat Hak Atas Tanah

Bukti telah dilakukannya pendaftaran tanah adalah dengan diberikannya sertipikat hak atas tanah. Fungsi utama dari sertipikat hak atas tanah adalah sebagai bukti hak atas tanah. Selain itu sertipikat juga berfungsi bagi :

¹⁰⁰ Effendi Perangin, *Praktek Pengurusan Sertipikat Hak Atas Tanah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 1996), hlm 3.

¹⁰¹ Lihat Penjelasan Pasal 19 ayat (2) huruf c dan Pasal 32 Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah.

a. Pemilik Tanah

Dengan diberikannya sertifikat sebagai alat bukti yang kuat, pemilik tanah dapat dengan mudah membuktikan hak atas tanahnya apabila ada gangguan/gugatan pihak lain. Dalam hal ini pemegang sertifikat dalam hal pembuktian sifatnya pasif bilamana ada gangguan/gugatan dan yang harus membuktikan adalah pihak yang menggugat.¹⁰²

b. Pihak ketiga (kreditur/pembeli) yang berkepentingan terhadap tanah yang bersangkutan

Sertipikat merupakan bukti yang kuat bagi pihak ketiga dalam hal ini adalah kreditur atau pembeli yang berkepentingan dengan tanah tersebut. Selain itu juga dapat dengan mudah memperoleh keterangan yang dapat dipercaya tentang tanah. Apabila pihak ketiga tidak yakin terhadap data yang ada, pihak ketiga dapat meminta keterangan kepada Kantor Pertanahan dengan memanfaatkan asas publisitas di Kantor Pertanahan untuk dicocokkan.¹⁰³

c. Kepentingan Negara

Sertipikat hak atas tanah membuktikan bahwa tanah yang bersangkutan telah didaftar pada kantor Pertanahan, data-data tentang tanah yang bersangkutan secara lengkap disimpan di kantor

¹⁰² Andrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, (jakarat: Sinar Grafika, 2011), hlm 57-58 .

¹⁰³ *Ibid.*, hlm 58.

pertanahan. Data-data itu sangat penting untuk perencanaan kegiatan pembangunan dan pengawasan.¹⁰⁴

3. Kekuatan Pembuktian Sertipikat Hak Atas Tanah

Indonesia menganut sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif. Sertipikat tanah yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan merupakan alat bukti yang kuat bukan alat bukti yang mutlak seperti dalam sistem publikasi positif. Hal ini diperkuat dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA yang menyatakan bahwa surat-surat tanda bukti berlaku sebagai alat bukti yang kuat.¹⁰⁵

Kuat diartikan bahwa dalam penerbitan sertipikat hak atas tanah masih dimungkinkan adanya gugatan dari pihak lain yang merasa memiliki tanah tersebut. Untuk mengatasi kelemahan tersebut maka pemerintah menerbitkan peraturan dalam bentuk Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 32 ayat (2) yang 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 tahun sejak diterbitkannya sertipikat tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang

¹⁰⁴ *Ibid.*, hlm 59.

¹⁰⁵ Urip Santoso, *Hukum Agraria Indonesia : Kajian Komprehensif*, (Jakarta: Kencana Prenada Media, 2012), hlm 317.

bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penertiban sertipikat tersebut.¹⁰⁶

Pemilik sertipikat tanah sebagai pemegang hak-hak milik atas tanah tidak bisa diganggu gugat oleh siapapun setelah sertipikat tersebut berusia lima tahun. Hanya pada usia sertipikat dibawah lima tahun sajalah pihak lain diberikan kesempatan untuk menggugat kepemilikan atau penguasaan hak atas tanah si pemegang sertipikat kalau memang mempunyai bukti yang juga berkekuatan hukum sama derajatnya.¹⁰⁷

Jadi sertipikat sebagai alat bukti yang kuat selama belum ada yang membuktikan sebaliknya dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sejak dikeluarkannya sertipikat oleh Kantor Pertanahan dan yang diperoleh dengan itikad baik dan dikuasai secara nyata.

4. Sertipikasi PRONA

Kegiatan asset yang umum dikenal di masyarakat adalah Proyek Operasi Nasional Agraria (untuk selanjutnya disebut PRONA). PRONA adalah salah satu bentuk kegiatan legalisasi asset dan pada hakekatnya merupakan proses administrasi pertanahan yang meliputi., adjudikasi pendaftaran tanah sampai dengan penerbitan sertipikat/tanda bukti hak atas tanah dan diselenggarakan secara massal. PRONA dimulai sejak tahun 1981 berdasarkan Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 189 Tahun 1981 tentang Proyek Operasi Nasional Agraria. Berdasarkan keputusan tersebut, Penyelenggara PRONA bertugas memproses pensertipikatan

¹⁰⁶ *Ibid.*, hlm 317-319.

¹⁰⁷ Adrian Sutedi, *Kekuatan Hukum Berlakunya Sertipikat Sebagai Tanda Bukti Hak Atas Tanah*, (Jakarta: BP. Cipta Jaya, 2006), hlm 113.

tanah secara massal sebagai perwujudan daripada program Catur Tertib di Bidang Pertanahan.¹⁰⁸ Kegiatan PRONA dipertegas diatur dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2015 tentang Program Nasional Agraria (PRONA).

Kegiatan PRONA pada prinsipnya merupakan kegiatan pendaftaran tanah pertama kali. PRONA dilaksanakan secara terpadu dan ditujukan bagi segenap lapisan masyarakat terutama bagi golongan ekonomi lemah dan menyelesaikan secara tuntas terhadap sengketa-sengketa tanah yang bersifat strategis. Tujuan PRONA adalah memberikan pelayanan pendaftaran pertama kali dengan proses yang sederhana, mudah, cepat dan murah dalam rangka percepatan pendaftaran tanah diseluruh Indonesia dengan mengutamakan desa miskin/tertinggal daerah pertanian subur atau berkembang, daerah penyangga kota, pinggiran kota atau daerah miskin kota, daerah pengembangan ekonomi rakyat.

PRONA merupakan salah satu wujud upaya pemerintah dalam rangka meningkatkan kesejahteraan masyarakat golongan ekonomi lemah sampai dengan menengah. Biaya pengelolaan penyelenggaraan PRONA, seluruhnya dibebankan kepada rupiah murni di dalam APBN pada alokasi DIPA BPN RI. Sedangkan biaya-biaya yang berkaitan dengan alas

¹⁰⁸ Samun Ismaya, *op. cit.*, hlm 129.

hak/alat bukti perolehan/penguasaan tanah, patok batas, materai dan BPHTB/PPH menjadi tanggung jawab peserta PRONA.¹⁰⁹

Peserta PRONA berkewajiban untuk :

- a. Menyediakan/menyiapkan alas hak/alat bukti perolehan/penguasaan tanah yang akan dijadikan dasar pendaftaran tanah sesuai ketentuan yang berlaku.
- b. Menunjukkan letak dan batas-batas tanah yang dimohon (dapat dengan kuasa)
- c. Menyerahkan Bukti Setor Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Bukti Setor Pajak Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan Bangunan (PPH) bagi peserta yang terkena ketentuan tersebut.
- d. Memasang patok batas sesuai ketentuan yang berlaku.¹¹⁰

Subyek atau peserta PRONA adalah masyarakat golongan ekonomi lemah sampai dengan menengah. Masyarakat golongan ekonomi lemah sampai dengan menengah yang memenuhi persyaratan sebagai subyek/peserta PRONA yaitu pekerja dengan penghasilan tidak tetap antara lain petani, nelayan, pedagang, peternak, pengrajin, pelukis, buruh musiman dan lain-lain pekerja dengan penghasilan tetap :

- a. Pegawai perusahaan baik swasta maupun BUMN/BUMD dengan penghasilan per bulan sama atau di bawah Upah Minimum Regional (UMR) yang ditetapkan oleh masing-masing kabupaten/kota, yang

¹⁰⁹ <http://www.bpn.go.id/Program/legalisasi-Aset/Program-Program/Sertifikasi-PRONA/>, akses 21 Juli 2017.

¹¹⁰ *Ibid.*

dibuktikan dengan penetapan Upah Minimum Kabupaten/Kota (UMK) dan surat keterangan penghasilan dari perusahaan;

- b. Veteran, Pegawai Negeri Sipil pangkat sampai dengan Penata Muda Tk.I (III/d), prajurit Tentara Nasional Indonesia pangkat sampai dengan Kapten dan anggota Kepolisian Negara Republik Indonesia pangkat sampai dengan Komisarisi polisi, dibuktikan dengan foto copy Surat Keputusan pangkat terakhir;
- c. Istri/suami veteran, istri/suami Pegawai Negeri Sipil, istri/suami prajurit Tentara Nasional Indonesia, istri/suami anggota Kepolisian Negara Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam huruf b), dibuktikan dengan foto copy Surat Keputusan pangkat terakhir dan akta nikah;
- d. Pensiunan Pegawai Negeri Sipil, pensiunan Tentara Nasional Indonesia dan Pensiunan anggota Kepolisian Negara Republik Indonesia, dibuktikan dengan foto copy Surat Keputusan Pensiun;
- e. Janda/duda pensiunan Pegawai Negeri Sipil, janda/duda pensiunan Tentara Nasional Indonesia, janda/duda pensiunan anggota Kepolisian Negara Republik Indonesia, dibuktikan dengan foto copy Surat Keputusan pensiun janda/duda dan akta nikah.¹¹¹

Di dalam penetapan lokasi PRONA perlu memperhatikan kondisi wilayah dan infrastruktur pertanahan yang tersedia.

¹¹¹ *Ibid.*

- a. Kondisi Wilayah : Lokasi Kegiatan PRONA diarahkan pada wilayah-wilayah sebagai berikut :
- 1) Desa miskin/tertinggal;
 - 2) Daerah pertanian subur atau berkembang;
 - 3) Daerah penyangga kota, pinggiran kota atau daerah miskin kota;
 - 4) Daerah pengembangan ekonomi rakyat;
 - 5) Daerah lokasi bencana alam;
 - 6) Daerah permukiman padat penduduk serta mempunyai potensi cukup besar untuk dikembangkan;
 - 7) Daerah diluar sekeliling transmigrasi;
 - 8) Daerah penyangga daerah Taman Nasional;
 - 9) Daerah pemukiman baru yang terkena pengembangan prasarana umum atau relokasi akibat bencana alam.
- b. Infrastruktur Pertanahan Penetapan lokasi wilayah desa/kelurahan PRONA hendaknya memperhatikan ketersediaan infrastruktur pertanahan, antara lain:
- 1) Rencana Umum Tata Ruang Wilayah;
 - 2) Investarisasi Pengaturan, Pemilikan Penggunaan, dan Pemanfaatan Tanah (IP4T);
 - 3) Peta Penatagunaan Tanah;
 - 4) Peta Pengukuran dan Pendaftaran Tanah (Fotogrametis);
 - 5) Infrastruktur Titik Dasar Teknik dan Peta Dasar Pendaftaran.
 - 6) Teknologi Informasi dan Komunikasi

- 7) Mobil dan peralatan Larasita; dan
- 8) Infrastruktur lainnya.¹¹²

Kriteria Obyek PRONA adalah sebagai berikut :

- 1) Tanah sudah dikuasai secara fisik
- 2) Mempunyai alas hak (bukti kepemilikan)
- 3) Bukan tanah warisan yang belum dibagi
- 4) Tanah tidak dalam keadaan sengketa
- 5) Lokasi tanah berada dalam wilayah kabupaten lokasi peserta program yang dibuktikan dengan KTP
- 6) Memenuhi ketentuan tentang luas tanah maksimal obyek PRONA.¹¹³

Luas dan Jumlah Tanah Obyek PRONA oleh Badan pertanahan ditentukan dalam 3 (tiga) Kategori yaitu :¹¹⁴

a. Tanah Negara:

- 1) Tanah non pertanian dengan ;luas sampai dengan 2.000 m² (dua ribu meter persegi), kecuali obyek PRONA yang berlokasi wilayah Kabupaten/Kota Kantor Pertanahan tipe A sampai dengan luas 500 m² (lima ratus meter persegi); dan
- 2) Tanah pertanian dengan luas sampai 2 ha (dua hektar).

b. Penegasan konversi/pengakuan hak :

- 1) Tanah non pertanian dengan luas sampai dengan 5.000 m² (lima ribu meter persegi), kecuali obyek PRONA yang berlokasi wilayah

¹¹² *Ibid.*

¹¹³ *Ibid.*

¹¹⁴ *Ibid.*

Kabupaten/Kota Kantor Pertanahan tipe A sampai dengan luas 1.000 m² (seribu meter persegi); dan

- 2) Tanah pertanian dengan luas sampai 5 ha (lima hektar).
- 3) Jumlah bidang tanah: Bidang tanah yang dapat didaftarkan atas nama seseorang atau 1 (satu) peserta dalam kegiatan PRONA paling banyak 2 (dua) bidang tanah.

Badan Pertanahan Nasional dalam pelaksanaan PRONA melalui beberapa tahapan yaitu :¹¹⁵

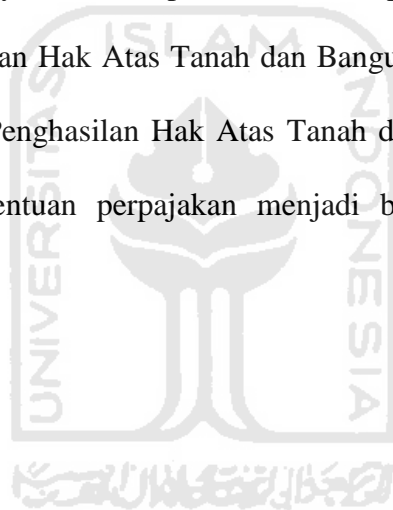
- a. Penyerahan DIPA
- b. Penetapan Lokasi
- c. Penyuluhan
- d. Pengumpulan data (alat bukti/ alas hak, Penetapan Peserta)
- e. Pengukuran dan Pemetaan
- f. Pemeriksaan Tanah
- g. Pengumuman
- h. Penerbitan SK Hak/Pengesehan Data Fisik dan Data Yuridis
- i. Penerbitan sertipkat/Pembukuan Hak
- j. Penyerahan Sertipikat

Biaya untuk pelaksanaan pengelolaan kegiatan PRONA bersumber dari rupiah murni anggaran Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) yang dialokasikan ke DIPA-BPN RI. Anggaran dimaksud meliputi biaya untuk :

¹¹⁵ *Ibid.*

- a. Penyuluhan;
- b. Pengumpulan Data (alat bukti/alas hak);
- c. Pengukuran Bidang Tanah;
- d. Pemeriksaan Tanah;
- e. Penerbitan SK Hak/Pengesahan Data Fisik dan Data Yuridis;
- f. Penerbitan Sertipikat;
- g. Supervisi dan Pelaporan.¹¹⁶

Sedangkan biaya materai, pembuatan dan pemasangan patok tanda batas, Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pajak Penghasilan dari Penghasilan Hak Atas Tanah dan Bangunan (PPh) bagi yang terkena ketentuan perpajakan menjadi beban kewajiban peserta program.¹¹⁷



¹¹⁶ *Ibid.*

¹¹⁷ *Ibid.*

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Mekanisme Penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 2092/Margosari Oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kulonprogo Yang Didasarkan Pada Letter C

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan dengan wawancara kepada Sekdes Desa Margosari, Sucipto Widarso, Ngatinah (ahli waris Sonto Permono) dan Rubinem (ahli waris Ranu Dikromo), proses penerbitan sertipikat oleh kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo dalam penelitian ini yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 2092/Margosari terbit atas nama Ranu Dikromo melalui program Prona.

Prona yaitu Proyek Operasi Nasional Agraria, adalah salah satu Kebijakan Pemerintah dibidang pertanahan dengan tujuan untuk memberikan kepastian hukum obyek maupun subyek atas tanah demi tercapainya kepastian hak. Disamping itu pronas juga membantu tercapainya tertib pertanahan karena pronas berfungsi membantu tercapainya tertib pertanahan dan pronas berfungsi untuk mempercepat pelaksanaan pendaftaran tanah.¹¹⁸

Prona dimulai sejak tahun 1981 berdasarkan Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 189 Tahun 1981 tentang Proyek Operasi Nasional Agraria. Berdasarkan keputusan tersebut, Penyelenggara Prona bertugas memproses pensertifikatan tanah secara masal sebagai perwujudan daripada

¹¹⁸ Samun Ismaya, *op. cit.*, hlm 129.

program Catur Tertib di Bidang Pertanahan. Kegiatan Prona pada prinsipnya merupakan kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali secara sistematis. Prona dilaksanakan secara terpadu dan ditujukan bagi segenap golongan ekonomi lemah dan menyelesaikan secara tuntas terhadap sengketa-sengketa tanah yang bersifat strategis. Tujuan Prona adalah memberikan pelayanan pendaftaran tanah pertama kali dengan proses yang sederhana, mudah, cepat, dan murah dalam rangka percepatan pendaftaran tanah diseluruh Indonesia dengan mengutamakan desa miskin/tertinggal, daerah pertanian subur atau berkembang, daerah penyangga kota, pinggiran kota atau daerah miskin kota, daerah pengembangan ekonomi rakyat.¹¹⁹

Prona dalam rangka program pemerintah dan sifatnya massal dan besar-besaran, maka Kepala Kantor Pertanahan dalam pelaksanaannya dibantu dengan Panitia Ajudikasi dan Satuan Tugas (Satgas) yang dibentuk oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional atau pejabat yang berwenang yang diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, agar tidak mengganggu tugas pokok rutin Kantor Pertanahan.¹²⁰

Panitia Ajudikasi terdiri Ketua Panitia merangkap anggota, Wakil Ketua I merangkap anggota, Wakil Ketua II yang merangkap anggota dan Kepala Desa/Lurah sebagai anggota. Anggota Panitia bisa ditambah Pamong Desa atau Dukuh yang ditunjuk sebagai anggota. Ketua Panitia Ajudikasi

¹¹⁹ *Ibid.*, hlm 129.

¹²⁰ Lihat Pasal 13 ayat (2) Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

dijabat oleh pegawai Badan Pertanahan Nasional yang tertinggi pangkatnya diantara para anggota Panitia, mempunyai kemampuan di bidang pendaftaran tanah dan hak-hak tanah. Wakil I ahli bidang pendaftaran tanah, Wakil II ahli di bidang hak-hak tanah dan Kepala Desa/Lurah dan Pamong Desa dianggap mengetahui data yuridis bidang-bidang tanah di lokasi pendafataran tanah.¹²¹ Satgas terdiri dari Satgas pengukuran dan pemetaan dan Satgas administrasi. Satgas pengukuran dan pemetaan sebagai pengumpul data yuridis terdiri dari beberapa petugas ukur dari pegawai Badan Pertanahan Nasional dan seorang anggota dari Pamong Desa/ Kelurahan setempat. Satgas administrasi terdiri dari seorang petugas tata usaha dibantu beberapa pembantu tata usaha sesuai kebutuhan.¹²²

Kegiatan pensertipikatan tanah dengan Prona dimulai dengan pembuatan peta dasar pendaftaran yang diatur secara lengkap dalam Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.¹²³

Ranu Dikromo merupakan masyarakat yang termasuk dalam kategori sasaran dari Prona. Persyaratan yang menjadi kewajiban peserta Prona yang berasal dari Letter C atau sejenisnya, berdasarkan wawancara dengan Sekdes Desa Margosari adalah:¹²⁴

¹²¹ Lihat Pasal 48, Pasal 49 dan Pasal 50 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997.

¹²² Lihat Pasal 51 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997.

¹²³ Lihat Pasal 12, Pasal 13, Pasal 14, Pasal 15, Pasal 16, Pasal 17 dan Pasal 18 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997.

¹²⁴ Wawancara dengan Sekretaris Desa Margosari, di Margosari, Pengasih, Kulon Progo, pada 7 Januari 2020.

- a. Foto copy Kartu Tanda Penduduk (KTP) dan Kartu Keluarga (KK) pemohon;
- b. Asli petok D, Letter C atau foto copy Letter C/Kutipan C Desa;
- c. Melampirkan bukti-bukti asli kepemilikan/perolehan tanah antara lain: Akta Jual Beli/ Hibah/ Tukar Menukar/ Surat Keterangan Waris/ Segel/ Kuitansi/ Surat Pernyataan di Bawah Tangan;
- d. Melampirkan riwayat tanah yang dibuat oleh Kepala Desa/Lurah;
- e. Melampirkan SPPT PBB tahun berjalan dan bukti pembayarannya;
- f. Melampirkan permohonan penerbitan sertipikat;
- g. Surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah;
- h. Surat pernyataan tanah tidak dalam sengketa;
- i. Surat pernyataan tanah tidak dalam jaminan;
- j. Menunjukkan letak dan batas-batas tanah yang dimohon;
- k. Surat pernyataan memasang tanda batas bidang tanah yang dimohon;
- l. Menyerahkan bukti setor BPHTB dan PPh;
- m. Melampirkan surat keterangan yang diperlukan (misalkan Surat Keterangan beda nama, apabila atas nama Letter C sudah meninggal dengan Surat Pernyataan Waris (SPW), Surat Pernyataan Pembagian Harta Waris (SPPHW), Akta Kematian Pewaris, Surat Kematian pasangan hidup pewaris, dan surat-surat keterangan lainnya yang diperlukan).

Setelah persyaratan terkumpul Satgas pengumpul data yuridis (Puldadis) mengecek segala persyaratan peserta, apabila terdapat persyaratan yang belum terpenuhi maka persyaratan akan dikembalikan kepada peserta

dan diharapkan peserta untuk segera melengkapinya. Dengan kata lain puldadis bertugas sebagai quality control terhadap persyaratan peserta Prona. Setelah persyaratan lengkap, Pokmasdartibnah akan segera mendaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo.¹²⁵

Data-data yang diperoleh dilapangan apabila dianalisa mengenai syarat-syarat tersebut diatas untuk permohonan pendaftaran tanah ditemukan beberapa kejanggalan. Berdasarkan wawancara dengan ahli waris Sonto Permono yaitu Sucipto Widarso dan Ngatinah serta Rubinem (ahli waris Ranu Dikromo) yang memiliki Putusan Pengadilan Negeri Wates Nomor 11/Pdt/G/1992/PN.Wt. dan diperkuat dengan Putusan Mahkamah Agung Reg. No. 3289 K/Pdt/1993, kejanggalan-kejanggalan tersebut adalah :

- a. Asli petok D atau foto copy Letter C/Kutipan C Desa

Ranu Dikromo mempunyai kutipan Letter C Desa Margosari Nomor 43/I, Persil No. 62a P Kelas III yang terletak di Dusun Kembang, Desa Margosari, Kecamatan Pengasih, Kabupaten Kulon Progo. Menurut keterangan Rubinem dari informasi bapaknya dulu semasa hidup, Letter C tersebut juga telah mempunyai keputusan Pengadilan Negeri Wates dan inkrah dengan putusan Mahkamah Agung.¹²⁶

Dalam perkara perdata antara Penggugat (Ranu Dikromo) dan Tergugat I (Parto Ikromo), Tergugat II (Bupati Kepala Daerah Dati II

¹²⁵ Wawancara dengan Sekretaris Desa Margosari, di Margosari, Pengasih, Kulon Progo, pada 7 Januari 2020.

¹²⁶ Wawancara dengan Rubinem ahli waris Sonto Permono di Tri Harjo, Wates, Kulon Progo, pada 20 November 2019.

Kabupaten Kulon Progo) bahwa penggugat dalam gugatannya yang diajukan secara lisan tanggal 7 Oktober 1992, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Wates dibawah No. 11/Pdt/G/1992/PN.Wt. pada pokoknya telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

Menimbang,

- 1) “Bahwa penggugat adalah pemilik sebidang tanah pekarangan seluas 4.150 m^2 , letter C No.43/I, persil No. 62a p klas III, terletak di Dusun Kembang, Desa Margosari, Kecamatan Pengasih, Kabupaten Kulon Progo, dengan batas-batas sebelah utara tanah milik Mentokadi dan Sutrisno, sebelah selatan tanah milik Atmopawiro dan Harjo Pawiro, sebelah barat milik Ranu Dikromo dan sebelah timur tanah milik Sonto Premono”.
- 2) “Bahwa pada tahun 1961, penggugat telah menjual sebagian tanah pekarangan tersebut diatas seluas 445 m^2 , yaitu bagian sebelah barat kepada Ahmadi dan menyerahkan kepada Sontopremono seluas 230 m^2 , yaitu bagian sebelah timur, sehingga sisa tanah pekarangan tersebut yang masih menjadi hak milik penggugat seluas : $4.150 \text{ m}^2 - (445 \text{ m}^2 + 230 \text{ m}^2) = 3.475 \text{ m}^2$ ”;
- 3) “Bahwa tanah pekarangan penggugat tersebut sejak dulu dipecah oleh jalan setapak membujur dari arah timur ke barat dan pada tahun 1980 jalan setapak tersebut diperlebar oleh proyek jalan, sehingga

- tanah pekarangan penggugat tersebut terpecah menjadi dua bidang, sebelah utara seluas 2.965 m² dan sebelah selatan seluas 510 m²”;
- 4) “Bahwa yang menjadi sengketa dalam perkara ini adalah tanah pekarangan seluas 510 m² tersebut di atas dengan batas-batas sebelah utara jalan, sebelah selatan tanah milik Atmopawiro dan Harjo Pawiro, sebelah barat milik ahmadi dan sebelah timur tanah milik Sonto Premono”;
 - 5) “Bahwa tanpa sepengetahuan dan seijin penggugat, tergugat-I dengan bekerja sama dengan tergugat-II telah mengajukan permohonan Model D tanah sengketa atas nama tergugat-I”;
 - 6) “Bahwa pada tahun 1984 telah terbit Model D tanah sengketa atas nama tergugat-I (Parto Ikromo) yaitu Model D No. 704 tahun 1984”;
 - 7) “Bahwa oleh karena itu perbuatan para tergugat tersebut adalah tidak sah dan melawan hukum”;
 - 8) “Bahwa karena usaha baik-baik minta tergugat-I melepaskan /membatalkan model D atas tanah tengketa tidak berhasil, maka pada tahun 1991 tergugat-1 telah penggugat usir dan meninggalkan tanah sengketa”;
 - 9) “Bahwa sejak Tahun 1991 hingga sekarang, tanah sengketa tetap penggugat kuasai”.
 - 10) Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Wates memeriksa dan memutuskan perkara ini sebagai berikut :

- a) Menerima dan mengabulkan gugatan penggugat;
- b) Menyatakan sebagai hukum bahwa tanah sengketa tersebut milik penggugat;
- c) Menyatakan bahwa tergugat-I dan Tergugat-II yang mengajukan permohonan model D tanah sengketa menjadi atas nama tergugat-I adalah perbuatan melawan hukum;
- d) Menyatakan bahwa Model D tanah sengketa atas nama tergugat-I tersebut tidak sah;
- e) Menghukum para tergugat untuk membayar segala biaya dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa untuk menguatkan gugatannya pihak penggugat telah mengajukan surat-surat bukti berupa :

- 1) Foto copy letter C atas tanah No. 43 I atas nama Ranu Dikromo (bukti P.1)
- 2) Foto copy surat jual beli tanah milik Ranu Dikromo kepada Ahmadi alias Sipon No. 22 tanggal 3-12-1961 (bukti P.II)
- 3) Foto copy surat litiran tanah ranu dikromo No. 23 tanggal 3-12-1961 (bukti P. III)

Surat-surat bukti mana telah dicocokkan dengan aslinya dan bermaterai cukup sehingga dapat dipandang sebagai surat bukti yang sah.

Menurut Putusan Pengadilan Negeri Wates Nomor 11/Pdt/G/1992/PN.Wt. dan diperkuat dengan Putusan Mahkamah Agung Reg. No. 3289 K/Pdt/1993. yang mengadili dalam pokok perkara:

- 1) Mengabulkan gugatan penggugat sebagian;
- 2) Menyatakan bahwa tanah pekarangan obyek sengketa seperti tersebut diatas (510m²) adalah milik penggugat;
- 3) Menyatakan atas Model D tanah sengketa atas nama tergugat I tersebut tidak sah;
- 4) Menolak gugatan penggugat selebihnya.

Berdasarkan putusan Mahkamah Agung Reg. No. 3289 K/Pdt/1993. tersebut bisa ditarik kesimpulan bahwa Ranu Dikromo hanya memiliki tanah seluas 510 m² yang berada di selatan jalan dan merupakan bagian dari total luas 3.475 m² dalam Letter C No. 43/I Persil 62a P Kelas III tersebut. Bidang tanah seluas 510m² tersebut menjadi obyek pendaftaran tanah Ranu Dikromo dan sekarang menjadi SHM No. 2092/Margosari seluas 1.160m² (obyek penelitian).

- b. Melampirkan riwayat tanah yang dibuat oleh Kepala Desa/Lurah

Menurut keterangan dari Carik/Sekdes Desa Margosari bahwa riwayat tanah Letter C No. 43/I Persil 62a P kelas III total seluas 3.475 m² (4.150m² m² – (dijual 445 m² + dilintirkan 230 m²) yang berasal dari warisan orang tuanya bernama Tonadi dan yang terbit menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor 2092 Desa Margosari merupakan obyek permohonan

pendaftaran tanah sebagian dari Persil tersebut sebelah selatan jalan yang pernah menjadi Pokok Perkara Perdata No. 11/Pdt/G/1992/PN.Wt.

Apabila dicermati lebih lanjut, berdasarkan putusan Pengadilan No.11/Pdt/G/1992/PN.Wt. dan diperkuat putusan Mahkamah Agung Reg. No. 3289 K/Pdt/1993. tersebut bahwa riwayat tanah yang dimiliki Ranu Dikromo hanya seluas 510 m², berada di selatan jalan dan merupakan bagian dari total luas 3.475 m² dalam Letter C No. 43/I Persil 62a P Kelas III tersebut.

c. Melampirkan SPPT/PBB

Untuk mengajukan permohonan pensertipikatan melalui Prona harus mencantumkan SPPT/PBB, menurut keterangan dari Sekdes Desa Margosari Ranu Dikromo juga melampirkan SPPT atas tanah persil 62a kelas P III dengan luas 4.150 m². Dilihat dari data subyek pajak yang ada di Peta Blok Pajak Desa Margosari (lihat lampiran), Ranu Dikromo berada pada nomor 174 dengan nomor SPPT 34.010.070.004.002.0174.0. Apabila dihubungkan dengan Peta Blok Pajak Desa, posisi nomor 174 Ranu Dikromo berada disebelah barat, selatan jalan dengan luasan yang relatif kecil. Dan SPPT tersebut baru keluar pertama kali pada tahun 2005, berdasarkan Intruksi Bupati Kulon Progo No. 06/Instr/III/2005 tentang Pembayaran Perdana PBB pada Tahun 2005 (lampiran).

Pada peta blok Pajak Desa posisi Nomor 173 (SPPT 34.010.070.004.002.0173.0) jelas berada di tanah milik almarhum Sonto Permono relatif besar dan dikuasai sampai sekarang, sesuai dengan nomor

SPPT 34.010.070.004.002.0173.0 atas nama Sonto Permono seluas 1.850 m² dan berada disampingnya bidang tanah satunya dengan Nomor 167 (SPPT 34.010.070.004.002.0167.0 atas nama Sonto Permono) seluas 4.045 m². Menurut keterangannya Ngatinah SPPT almarhum Sonto Permono dari pertama kali terbit sampai saat ini tidak pernah ada perubahan yaitu SPPT 34.010.070.004.002.0173.0 seluas 1.850 m² dan SPPT 34.010.070.004.002.0167.0 seluas 4.045 m². Dalam riwayat dikantor perpajakan Sonto Permono sejak terbit belum pernah sama sekali merubah dan sampai sekarang ahli waris masih menerima 2 SPPT tersebut.¹²⁷

d. Surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah

Dalam membuat Surat Penguasaan fisik atas bidang tanah yang di daftarkan dalam Prona bertentangan dengan kenyataan dan mungkin Ranu Dikromo memanipulasi surat pernyataan, karena menempati sebagian tanah Sonto Permono. Menurut Rubinem dirinya dari kecil tinggal di dekat lokasi tanah sengketa ini, sampai saat ini berusia 60 tahun belum pernah menggarap atau memanfaatkan tanah tersebut. Menurut keterangannya bapaknya sekitar tahun 2000an (sebelum meninggal) pernah berpesan tanah tersebut telah menjadi miliknya besok biar digarap Sutris yang merupakan anaknya (cucu Ranu Dikromo).¹²⁸

Menurut keterangan Sucipto Widarso tanah tersebut dari sejak dulu saat Sonto Permono masih hidup sampai sekarang dikuasai oleh pihaknya

¹²⁷ Wawancara dengan Ngatinah ahli waris Sonto Permono, di Margosari, Pengasih, Kulon Progo, pada tanggal 20 Agustus 2020

¹²⁸ Wawancara dengan Rubinem ahli waris Sonto Permono di Triharjo, Wates, Kulon Progo, pada 20 November 2019.

belum pernah beralih ke pihak lain. Dan saat ini sebelah timur untuk tempat tinggal dirinya dan setengahnya di sebelah barat ditanami buah-buahan oleh adiknya yaitu Ngatinah, karena menurut petunjuk orang tuanya kelak diwariskan untuk Ngatinah.

Tanah pekarangan 705 m² yang dimiliki dan dikuasai oleh ahli waris Sonto Permono merupakan sebagian dari Persil 62a Kelas P III yang luasnya 2965 m² yang dibeli dari Suro Gati dan disaksikan Suro Mijo dan Pringgo Wiyono pada Tahun 1959 tercatat dalam letter C. Dalam bukti kepemilikan Model E No 28 Tahun 1971 yang dikeluarkan Dinas Agraria Pemerintah Daerah Istimewa Yogyakarta atas nama Sonto Permono dan kutipan Letter C Desa Margosari Nomor 46/I terdiri dari Persil 63c P Kelas IV seluas 3850m², Persil 62a P Kelas III seluas 230m² dan Persil 62a Kelas P III seluas 2965 m².¹²⁹

- e. Surat pernyataan memasang tanda batas dan persetujuan batas bidang tanah

Menurut keterangan Sucipto Widarso bahwa tanah sengketa tersebut oleh bapaknya sudah dipasang tanda-tanda batas sesuai bagian masing-masing anak yang bertujuan untuk mempermudah jika kelak akan dibagi dan disertipatkan. Pemasangan dilakukan sekitar tahun 1980an oleh tetangganya yang bernama Suwarno dan Edi Untoro dan saat ini masih hidup bila dimintai keterangan. Saat pemasangan tanda batas semua

¹²⁹ Wawancara dengan Bapak Sucipto Widarso, di Margosari, Pengasih, Kulon Progo pada tanggal 24 Januari 2019.

anak Sonto Permono dan tetangga batas di undang termasuk almarhum Ranu Dikromo.¹³⁰

Dalam surat pernyataan memasang tanda batas bidang tanah dan persetujuan batas bidang tanah yang sesuai ketentuan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Pasal 17 dan Peraturan Menteri Negara Agraria /Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 Pasal 19 s/d Pasal 22 kemungkinan ada manipulasi atau pemalsuan tanda tangan, karena dari pihak Sonto Permono tidak pernah ada yang menyetujui dan merasa tanda tangan mengenai penetapan batas dan pemasangan tanda-tanda batas bidang tanah.

1. Tahapan-tahapan Penerbitan Sertipikat

a. Pengumpulan Data Fisik

Setelah data-data yang menjadi persyaratan lengkap maka tahapan selanjutnya pengumpulan data fisik. Pengumpulan data fisik dengan cara pelaksanaan pengukuran bidang-bidang tanah yang terlebih dahulu dengan penetapan dan pemasangan tanda-tanda bidang tanah.¹³¹ Penetapan batas-batas, pemasangan tanda-tanda batas dan pengukuran bidang tanah tersebut dilakukan agar diketahui letak tanah, luas tanah, pemegang hak atas tanah dan batas-batas antara pemilik tanah dengan bidang tanah lainnya. Penetapan batas-batas bidang

¹³⁰ Wawancara dengan Bapak Sucipto Widarso, di Margosari, Pengasih, Kulon Progo pada tanggal 24 Januari 2019.

¹³¹ Lihat Pasal 57 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997.

tanah dan pemasangan tanda-tanda batasnya berdasarkan kesepakatan dengan pemegang hak atas bidang tanah yang berbatasan.¹³²

Pemegang hak atas tanah atau kuasanya atau pihak lain yang berkepentingan terlebih dahulu diberitahu mengenai kewajiban memasang tanda-tanda batas pada bidang tanahnya sesuai ketentuan yang berlaku, berada di lokasi pada saat Panitia Ajudikasi melakukan pengumpulan data fisik dan data yuridis dan menunjukkan batas-batas bidang tanahnya kepada Panitia Ajudikasi.

Selanjutnya pengukuran dan pemetaan terhadap bidang tanah. Pengukuran Prona dilakukan oleh Satgas pengukuran dan pemetaan yang dibantu oleh Pamong Desa yang ditunjuk, disaksikan oleh pemilik tanah dan pemegang atas bidang tanah yang berbatasan/tetangga batas dan aparat Desa/Kelurahan setempat pada waktu yang telah ditentukan sebelumnya. Apabila pemilik tanah tidak berada di tempat pada saat pengukuran, pengukuran terhadap tanah bersangkutan tetap dilanjutkan apabila pemilik memberikan kuasa tertulis kepada orang lain.¹³³

Setiap pengukuran bidang tanah harus dibuatkan gambar ukur, yang menggambarkan satu bidang tanah atau lebih. Seluruh data hasil ukuran batas bidang tanah dicatat pada gambar ukur dan harus dapat digunakan untuk pengembalian batas bidang-bidang tanah yang

¹³² Lihat Pasal 19 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997.

¹³³ Lihat Pasal 19 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997.

bersangkutan apabila diperlukan. Apabila terdapat bangunan pada suatu bidang tanah yang mau didaftarkan, maka bangunan tersebut digambarkan pada gambar ukur. Setiap gambar ukur dibuatkan nomor gambar ukurnya dengan nomor urut dalam daftar isian 302 dan dicantumkan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB).

Menurut keterangan Sucipto Widarso bahwa tanah sengketa tersebut oleh bapaknya sudah dipasang tanda-tanda batas sesuai bagian masing-masing anak yang bertujuan untuk mempermudah jika kelak akan dibagi dan disertipikatkan. Pemasangan dilakukan sekitar tahun 1980an oleh tetangganya yang bernama Suwarno dan Edi Untoro dan saat ini masih hidup bila dimintai keterangan. Saat pemasangan tanda batas semua anak Sonto Permono dan tetangga batas di undang termasuk almarhum Ranu Dikromo. Kemungkinan tanda batas yang ditunjukkan oleh Ranu Dikromo kepada petugas Prona adalah tanda batas bidang tanah yang sudah terpasang tersebut dan petugas ukur hanya mengikuti kemauan Ranu Dikromo. Pada saat pelaksanaan penetapan batas, pemasangan batas dan pengukuran oleh petugas Prona, salah satu anak atau ahli waris Sonto Permono sebagai pemegang atas bidang tanah yang berbatasan/tetangga batas juga tidak ada yang di undang dan tidak mengetahui sama sekali. Dimungkinkan dilakukan diam-diam karena pada siang hari dia dan istrinya jualan di Pasar Kambil Gawok, anak-anaknya sekolah semua, dan Ngatinah bersama suaminya jualan Bakso dan es dawet di Pasar Wates pulang

pada malam hari. Dirinya curiga kepada oknum mantan kepala dukuh Kembang karena menurut keterangannya memang punya kedekatan dengan Ranu Dikromo di group kesenian jathilan.¹³⁴

Setelah pengukuran bidang tanah dilakukan maka akan dibuat pemetaan bidang tanah yang bertujuan untuk pembuatan peta pendaftaran. Untuk keperluan pengumuman sebagaimana dimaksud Pasal 26 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, maka dibuat peta bidang-bidang tanah. Peta bidang-bidang tanah dibuat dengan memetakan hasil pengukuran batas-batas bidang tanah pada lembaran peta bidang-bidang tanah. Peta bidang-bidang tanah ditandatangani oleh Ketua Panitia Ajudikasi. Peta bidang tanah memuat informasi berupa:

- 1) Judul peta, yaitu “Peta Bidang Tanah”;
- 2) RT/RW, nama Kelurahan/Desa, Kabupaten dan Propinsi;
- 3) Skala peta;
- 4) Panah utara;
- 5) Batas bidang-bidang tanah;
- 6) Jalan, sungai atau benda lainnya yang dapat dijadikan petunjuk lokasi;
- 7) Nomor identitas bidang tanah;
- 8) Tanggal dan tanda tangan Ketua Panitia Ajudikasi.

¹³⁴ Wawancara dengan Bapak Sucipto Widarso, di Margosari, Pengasih, Kulon Progo pada tanggal 24 Januari 2019.

Hasil pengukuran bidang tanah dan pemetaan bidang tanah kemudian dimasukkan ke dalam Surat Ukur (daftar isian 207). Apabila terdapat sanggahan pada saat pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997, dan berdasarkan penelitian Panitia Ajudikasi terdapat kekeliruan mengenai hasil pengukuran bidang tanah yang tercantum pada peta bidang tanah, maka pada peta bidang-bidang tanah dan hasil pemetaan pada peta dasar atau lembaran peta pendaftaran dilakukan perubahan. Hasil ukur perbaikan bidang tanah kemudian dibuatkan gambar ukur baru dan hasil ukuran bidang tanah tersebut pada gambar ukur yang lama dinyatakan tidak berlaku. Selanjutnya peta dasar atau lembaran peta pendaftaran disahkan penggunaannya sebagai peta pendaftaran oleh Ketua Panitia Ajudikasi untuk pendaftaran haknya.¹³⁵

b. Pengumpulan dan Penelitian Data Yuridis

Setelah pengukuran dan pemetaan bidang tanah tahapan selanjutnya yaitu pengumpulan dan penelitian data yuridis bidang tanah. Untuk keperluan penelitian data yuridis bidang-bidang tanah dikumpulkan alat-alat bukti tertulis mengenai kepemilikan atau penguasaan tanah yang bersangkutan, yang ditunjukkan pemegang hak atas tanah atau kuasanya kepada Panitia Ajudikasi. Penelitian bukti-bukti kepemilikan tanah dilakukan oleh Panitia Ajudikasi, dengan melakukan pengecekan kesesuaian antara data pemohon dengan bukti-

¹³⁵ Lihat Pasal 33 dan Pasal 34 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997.

bukti kepemilikan yang ada dan terkumpul di Kantor Kelurahan. Apabila dalam proses pemeriksaan dan penelitian, Panitia Ajudikasi menemukan ada ketidakcocokkan antara data yuridis dan data fisik, bukti kepemilikan sebidang tanah tidak lengkap atau terdapat indikasi sengketa maka Panitia Ajudikasi akan mengembalikan berkas bersangkutan pada pemohon untuk dilengkapi terlebih dahulu.

Untuk keperluan pendaftaran hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis menurut ketentuan Pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.¹³⁶ Apabila bukti tertulis kepemilikan atas tanah tersebut tetap tidak lengkap atau tidak ada, pembuktian hak atas bidang tanah dapat dilakukan dengan bukti lain yang dilengkapi dengan pernyataan yang bersangkutan dan keterangan yang dapat dipercaya dari sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi dari lingkungan setempat yang tidak mempunyai hubungan keluarga dengan yang bersangkutan sampai derajat kedua baik vertikal maupun horizontal, yang menyatakan bahwa yang bersangkutan adalah benar pemilik bidang tanah tersebut. Keterangan saksi-saksi dan surat pernyataan yang bersangkutan kadar kebenarannya akan dinilai oleh Panitia Ajudikasi dianggap cukup atau belum untuk mendaftarkan hak, apabila dinilai kurang Panitia Ajudikasi dapat mencari keterangan tambahan mengenai riwayat kepemilikan

¹³⁶ Lihat Pasal 60 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997.

bidang tanah dari masyarakat sekitar bidang tanah tersebut yang dapat digunakan untuk memperkuat kesaksian sebagaimana ketentuan Pasal 60 ayat (4) Permen Nomor 3 tahun 1997.¹³⁷

Dalam hal kepemilikan atas bidang tanah tidak dapat dibuktikan dengan alat pembuktian, maka penguasaan secara fisik atas bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh yang bersangkutan atau pendahulunya dapat digunakan sebagai dasar untuk pembukuan tanah tersebut sebagai milik yang bersangkutan.¹³⁸ Kenyataan penguasaan secara fisik dan pembuktiannya dituangkan dalam surat pernyataan, bila diperlukan dapat mengangkat sumpah dihadapan Satgas Pengumpul Data Yuridis tentang kebenaran dirinya sebagai yang menguasai tanah tersebut dengan dilengkapi 2 (dua) saksi yang dapat dipercaya dan kesaksian Kepala Desa/Lurah sebagai anggota Panitia Ajudikasi.

Dalam pengumpulan alat-alat bukti tertulis kepemilikan hak atas tanah untuk pendaftaran tanah pertama kali melalui Prona, terutama Prona yang lama tahun 1980an dan 1990an menurut Sekdes Desa Margosari memang banyak kelemahan dan banyak yang komplain. Menurut keterangannya dalam pengumpulan alat bukti tertulis kepemilikan hak atas tanah, meneliti dan kemudian mencocokkan syarat-syarat lainnya banyak yang kurang cermat dan

¹³⁷ Lihat Pasal 60 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997.

¹³⁸ Pasal 61 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997.

teliti. Kemungkinan bisa kurang konsentrasi karena sudah capek karena banyak sekali berkas yang dikerjakan dan ditarget waktu. Akan tetapi dirinya tidak menjadi Panitia Prona tersebut melainkan Sekdes yang terdahulu, karena dirinya merupakan Sekdes yang baru menjabat.¹³⁹

Hasil pengumpulan dan penelitian data yuridis kemudian dituangkan dalam Risalah Penelitian Data Yuridis dan Penetapan Batas (daftar isian 201) yang memuat penetapan batas-batas bidang tanah dari hasil pelaksanaan pengukuran bidang tanah.

c. Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis

Daftar Data Yuridis dan Data Fisik Bidang Tanah (daftar isian 201C) dan peta bidang-bidang tanah kemudian diumumkan menggunakan daftar isian 201B selama 30 (tiga puluh) hari di Kantor Panitia Ajudikasi/Pertanahan Kabupaten Kulon Progo dan Balai Desa/Kelurahan, serta ditempat lain yang dianggap perlu. Pengumuman dilakukan bertujuan untuk memberi kesempatan bagi orang lain yang merasa keberatan dengan hasil pengukuran atas bidang tanah tersebut.¹⁴⁰ Apabila dalam waktu yang ditentukan tidak ada yang keberatan, maka data fisik dan data yuridis tersebut disahkan oleh Panitia Ajudikasi atas nama Kantor Pertanahan Kabupaten Kulonprogo

¹³⁹ Wawancara dengan Sekdes Desa Margosari, di Margosari, Pengasih, Kulon Progo, pada tanggal 7 Januari 2020.

¹⁴⁰ Lihat Pasal 63 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997.

dengan Berita Acara Pengesahan Data Fisik dan Data Yuridis (daftar isian 202).

Seharusnya pada tahap pengumuman ini pihak ahli waris Sonto Permono mengajukan keberatan karena pendaftaran hak atas tanah oleh Ranu Dikromo menempati tanah orang tuanya dalam Persil 62a P kelas III yang terdaftar di Turunan Letter C Desa Margosari Nomor 46/I. Menurut keterangannya dirinya dan keluarga kurang mengikuti perkembangan Prona pada tahun 1998 jadi tidak melihat pengumuman di Balai Desa, karena hanya dirinya dan Ngatinah yang tinggal di lokasi Margosari sehingga belum bisa mengikuti program Prona karena syarat-syarat belum lengkap masih ada saudaranya di luar kota sehingga rencana mengikuti program Prona tahun 2000 yang sudah diumumkan di kumpulan RT oleh Pak Dukuh. Disamping itu dia juga tidak mengetahui pengumuman karena dirinya dan Ngatinah tidak mengetahui pengukuran bidang tanah tersebut dan batas-batas bidang tanahnya merupakan pemasangan lama.¹⁴¹

d. Penegasan Konversi dan Penerbitan SK Pengakuan Hak Tanah

Berdasarkan Berita Acara Pengesahan Data Fisik dan Data Yuridis (daftar isian 202), Panitia Ajudikasi mengusulkan secara kolektif kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo untuk memberikan penetapan penegasan konversi dan Surat Keputusan pengakuan hak atas tanah dengan menggunakan daftar isian 310

¹⁴¹ Wawancara dengan Sucipto Widarso pada tanggal 24 Januari 2019, di Margosari, Pengasih, Kulon Progo.

dengan dilampiri daftar isian 201, 201B dan 201C. Penegasan konversi dan penerbitan SK pengakuan hak dikeluarkan dan ditanda tangani Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo. Setelah Penetapan Surat Keputusan hak ditanda tangani Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo yang di daftar isian 310 di halaman terakhir memuat surat keputusan pemberian hak tersebut, diserahkan kembali kepada Ketua Panitia Ajudikasi untuk dijadikan dasar pendaftaran hak atas tanah tersebut.

e. Pembukuan Hak

Tahap selanjutnya yaitu pembukuan hak. Surat keputusan hak atas tanah yang didaftar dengan pembukuannya dalam buku tanah yang memuat data yuridis dan data fisik bidang tanah yang bersangkutan dan sepanjang ada surat ukurnya, merupakan bukti bahwa hak yang bersangkutan beserta pemegang haknya dan bidang tanah yang diuraikan dalam surat ukur secara hukum telah di daftar menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Buku tanah ditanda tangani oleh Ketua Panitia Ajudikasi atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo.

f. Penerbitan Sertipikat

Tahapan selanjutnya yaitu penerbitan Sertipikat Hak Milik. Untuk hak-hak atas tanah yang sudah didaftar dalam buku tanah dan memenuhi syarat untuk diberikan tanda bukti haknya menurut

ketentuan Pasal 31 PP Nomor 24 Tahun 1997 diterbitkan sertipikat. Bentuk, isi dan cara pengisian sertipikat diatur dalam Permen Nomor 3 Tahun 1997. Cara pembuatan sertipikat sama seperti pembuatan buku tanah, hanya catatan-catatan yang bersifat sementara dan sudah dihapus tidak dicantumkan.¹⁴² Setelah sertipikat selesai diproses dan terbit, kemudian sertipikat ditandatangani oleh Ketua Panitia Ajudikasi atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kulon Progo.

Buku Tanah yang tercatat di SHM No. 2092/Margosari atau obyek penelitian ini yaitu:

HALAMAN 1

Jenis Hak : Milik dan Nomor 2092

Propinsi : Daerah Istimewa Yogyakarta

Kabupaten/Kota Madya : Kulon Progo

Kecamatan : Pengasih

Desa : Margosari

Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota Madya : Kulon Progo

Nomor Buku Tanah : 13.03.01.04.1.02092

HALAMAN 2

Ruang a) : Jenis Hak Milik, No. 2092, Desa Margosari

Ruang b) : Letak Persil 62a/III

Ruang c) : Alas Hak Konversi Hak Adat

¹⁴² Lihat Pasal 178 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997.

Ruang e): Nomor Surat Ukur 1646/98, Tanggal 1-4-1998, Luas 1160 m²

Ruang f): Nama Pemegang Hak Ranu Dikromo

Ruang g): Tanggal Pembukuan Hak 17-6-1998

Ruang h): Tanggal Penerbitan Sertipikat 17-6-1998

HALAMAN 3 dan 4

Halaman perubahan untuk pendaftaran peralihan hak, pembebanan dan pencatatan lainnya.

HALAMAN Surat Ukur No 1646/1998: keadaan tanah sebidang tanah pekarangan, dengan tanda-tanda batas telah memenuhi PMNA Ka BPN No. 3 Tahun 1997 pasal 22 ayat 1 sub e, Luas 1160 m²

Penunjuk dan Penetapan Batas disebutkan mendapat persetujuan Sucipto Widarso (anak Sonto Permono) padahal menurutnya tidak ada satupun anak Sonto Permono termasuk dirinya yang mengetahui, apalagi tanda tangan sebagai bukti sepakat.¹⁴³

GAMBAR SITUASI dengan Peta berskala.

Sertipikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang dikuasakan olehnya sesuai ketentuan Pasal 31 ayat (3) PP Nomor 24 tahun 1997. Pihak Kelurahan menyampaikannya kepada masyarakat peserta Prona untuk mengambil sertipikat di Balai Desa/Kelurahan. Pemilik tanah yang akan

¹⁴³ Wawancara dengan Sucipto Widarso pada tanggal 24 Januari 2019, di Margosari, Pengasih, Kulon Progo.

mengambil sertipikat atau penerima kuasa wajib menandatangani buku penerimaan sertipikat yang disediakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kulonprogo, yang memuat :

- 1) Nama
- 2) Nama pemberi kuasa (bagi penerima kuasa)
- 3) Alamat
- 4) Tanggal penerimaan sertipikat
- 5) Tanda tangan penerima sertipikat

2. Hasil Penelitian

Menurut hasil penelitian dilapangan mekanisme penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 2092/Margosari atas nama Ranu Dikromo yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo sudah sesuai prosedur dan melalui tahapan-tahapan yang ditentukan oleh Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Menurut Kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo setelah melihat foto copy Sertipikat Hak Milik Nomor 2092/Margosari menyimpulkan mengenai data fisik dan data yuridis sudah sesuai yang dimuat dalam buku tanah dan surat ukur jadi penerbitan sertipikat ini tidak ada permasalahan, karena sudah memenuhi syarat formil penerbitan sertipikat hak atas tanah. Dalam permohonan pendaftaran tanah apabila

ada manipulasi atau yang tidak benar dalam persyaratan-persyaratan permohonan pendaftaran menjadi resiko pemohon sendiri.¹⁴⁴

Dari data primer yang diperoleh di lapangan dan setelah dicermati serta di analisa terdapat unsur perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pihak Ranu Dikromo yaitu memanipulasi persyaratan-persyaratan permohonan pendaftaran tanah yang ditentukan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia. Obyek pendaftaran yaitu bidang-bidang tanah Letter C No. 43/I atas nama Ranu Dikromo sebagian dari Persil No. 62a P Kelas III, akan tetapi ikut memasukkan bidang tanah milik Sonto Permono seluas 705m² yang merupakan bagian dari Persil 62a P Kelas III dari Letter C Nomor 46/I atas nama Sonto Permono.

Apabila mencermati Putusan Pengadilan Negeri Wates Nomor 11/Pdt/G/1992/PN.Wt. dan diperkuat dengan Putusan Mahkamah Agung Reg. No. 3289 K/Pdt/1993 dalam kasus sengketa antara Ranu Dikromo sebagai Penggugat dan Tergugat I Parto Ikromo dan Tergugat II Bupati Kepala Daerah Dati II Kulon Progo bahwa tanah Ranu Dikromo yang berada di selatan jalan yang merupakan obyek pendaftaran tanah hanya seluas 510 m² dikurangi kepotong proyek jalan Desa pada tahun 1980, dan berada disebelah barat bidang tanah Persil 62a P Kelas III milik Sonto Permono. Hasil pendaftaran hak atas tanah dan terbit SHM No. 2092/Margosari atas nama Ranu Dikromo terdaftar dalam Surat Ukur tanggal 1-4-1998 No. 1646/98 dengan luas 1160 m².

¹⁴⁴ Wawancara dengan Bapak Ismanto Abdul Kadir, A.Pnh., atas nama KaSubSi Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kulon Progo, pada 5 Februari 2020 di Kulon Progo.

Menurut Bapak Hersa Krisna Muslim, persyaratan permohonan pendaftaran tanah untuk pertama kali dengan obyek bidang tanah sebagian Persil 62a P Kelas III seluas 1500m² dan bukti kepemilikan berupa salinan Letter C No. 43/I Desa Margosari sudah sah secara formal, akan tetapi secara materiil tidak sah karena bidang tanah yang dimiliki pemohon sebenarnya hanya 510m² apabila melihat Putusan Pengadilan Negeri Wates Nomor 11/Pdt/G/1992/PN.Wt. dan diperkuat dengan Putusan Mahkamah Agung Reg. No. 3289 K/Pdt/1993 tersebut, karena yang didaftarkan 1.500m². Adapun mengenai sah dan tidak sahnya syarat permohonan hanya bisa dibuktikan di Pengadilan mengingat SHM No. 2092/Margosari ini terbitnya sudah tahun 1998 dan selama ini tidak ada keberatan dari pihak Sonto Permono.¹⁴⁵

Kemudian Dalam membuat Surat Keterangan Penguasaan fisik atas bidang tanah sebagai salah satu syarat permohonan pendaftaran tanah ada kemungkinan dimanipulasi karena bertentangan dengan kenyataan, karena yang secara nyata menguasai tanah tersebut adalah pihak Sonto Permono. Menurut keterangan Rubinem sendiri dari kecil tinggal di dekat lokasi tanah sengketa, dari kecil sampai saat ini berusia 60 tahun belum pernah menggarap atau memanfaatkan tanah tersebut. Bapaknya pernah berpesan tanah tersebut telah menjadi miliknya sekarang besok biar digarap Sutris yang merupakan anaknya atau cucu Ranu Dikromo.

¹⁴⁵ Wawancara dengan Bapak Hersa Krisna Muslim S.H., M.Kn., Notaris dan PPAT di Kulon Progo, di Lendah, Kulon Progo, pada tanggal 23 November 2020.

Tanah pekarangan tersebut dimiliki dan dikuasai oleh ahli waris Sonto Permono dari dulu sampai sekarang belum pernah beralih. Tanah tersebut merupakan sebagian dari Persil 62a Kelas P III yang luasnya 2965m² yang dibeli dari Suro Gati dan disaksikan Suro Mijo dan Pringgo Wiyono pada Tahun 1959 tercatat dalam letter C. Dalam bukti kepemilikan Model E No 28 Tahun 1971 yang dikeluarkan Dinas Agraria Pemerintah Daerah Istimewa Yogyakarta atas nama Sonto Permono dan Kutipan Letter C Desa Margosari Nomor 46/I terdiri dari Persil 63c P Kelas IV seluas 3850m², Persil 62a P Kelas III seluas 230m² dan Persil 62a Kelas P III seluas 2965 m².

Terdapat juga unsur kelalaian dari Panitia Prona dan Satgas pengukuran dan pemetaan. Satgas pengukuran dan pemetaan kurang teliti dalam penetapan batas, dan pengukuran saat pengumpulan data fisik karena hanya mengikuti kemauan pemohon yang dimungkinkan bekerjasama dengan oknum anggota Panitia Prona dari perangkat desa (oknum mantan Kepala Dukuh). Pada saat penetapan batas, pemasangan batas dan pengukuran Satgas pengukuran dan pemetaan seharusnya menurut ketentuan Pasal 19 ayat (1) huruf b Permen Agraria/Kepala BPN No. 3/1997 yaitu dengan kesepakatan pemegang hak atas bidang tanah yang berbatasan. Pada saat pengukuran pihak Sonto Permono tidak hadir karena tidak di undang atau mungkin surat undangan tidak disampaikan, karena tanah tersebut sudah terpasang tanda batas sebagai calon pembagian harta warisan untuk anak-anak ahli waris Sonto Permono kelak

dan dipasang saat Sonto Permono masih hidup, saksi pemasangan tanda batas masih hidup sampai sekarang yaitu Suwarno dan Edi Untoro yang merupakan tetangganya.

Menurut Bapak Hersa Krisna Muslim, dalam menetapkan dan memasang tanda batas-batas bidang tanah harus sesuai ketentuan Pasal 17 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 dan Pasal 19 s/d Pasal 22 Peraturan Menteri Negara Agraria /Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 yaitu harus dihadiri dan disepakati oleh pemegang hak atas bidang tanah yang berbatasan atau diwakili orang lain yang diberikan kuasa tertulis. Apabila tanpa kehadiran dan disepakati oleh pemegang hak atas bidang tanah yang berbatasan kemungkinan ada manipulasi atau pemalsuan tanda tangan yang berpotensi permasalahan hukum di kemudian hari.¹⁴⁶

Panitia Ajudikasi kurang teliti dalam memeriksa dan meneliti alat-alat bukti tertulis kepemilikan hak atas tanah, seharusnya apabila ada kecurigaan karena Letter C 43/I pernah menjadi obyek sengketa antara Ranu Dikromo dengan Parto Ikromo dalam sengketa di Pengadilan Wates dengan nomor 11/Pdt/G/1992/PN.Wt. maka penelitian perlu ditambah bukti dengan sekurang-kurangnya keterangan 2 (dua) saksi yang dapat dipercaya warga setempat yang tidak mempunyai hubungan keluarga yang bersangkutan sampai derajat kedua dalam kekerabatan baik vertikal maupun horizontal, sehingga benar-benar dapat disimpulkan bahwa Ranu

¹⁴⁶ Wawancara dengan Bapak Hersa Krisna Muslim S.H., M.Kn., Notaris dan PPAT di Kulon Progo, di Lendah, Kulon Progo, pada tanggal 23 November 2020.

Dikromo adalah pemilik tanah tersebut atau tidak. Dengan surat pernyataan dan ditambah 2 saksi akan menambah kuat bukti bagi Panitia A dalam meneliti dan mengumpulkan data yuridis, sehingga kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan hak.

B. Kepastian Hukum Sertipikat Hak Milik Nomor 2092/Margosari Atas Nama Ranu Dikromo Yang Menempati Persil 62a P Kelas III Atas Nama Sonto Permono

Hasil penelitian langsung dilapangan yang menemukan fakta-fakta dalam penerbitan Sertipikat Hak Milik No 2092/Margosari atas nama Ranu Dikromo yang berasal dari Letter C No 43/I Persil 62a P Kelas III dan dikonferhensi dengan Peraturan Perundang-undangan terkait pendaftaran tanah yang berlaku di Indonesia, akan disajikan sebagai berikut:

Sistem Publikasi yang digunakan di Indonesia adalah sistem negatif yang mengandung unsur positif. Pendaftaran tanah menurut PP 10/1961 juncto PP 24/1997 akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, seperti dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 36 ayat (2) UUPA, bukan sistem publikasi negatif yang murni. Sistem publikasi negatif murni tidak akan menggunakan sistem pendaftaran hak. Sebagaimana kita lihat pada ketentuan-ketentuan yang mengatur prosedur-prosedur pengumpulan sampai penyajian data fisik dan data yuridis yang diperlukan serta pemeliharannya dan penerbitan sertipikat haknya, biarpun sistem publikasinya negatif, tetapi

kegiatan-kegiatan dilaksanakan secara seksama, agar data-data yang disajikan sejauh mungkin dapat dipertanggung jawabkan kebenarannya.¹⁴⁷

Sifat pembuktian sertipikat tanah sebagai tanda bukti hak disebutkan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, yaitu sertipikat berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, yaitu data fisik dan data yuridis yang dimuat dalam sertipikat dianggap benar sepanjang tidak dibuktikan sebaliknya oleh alat bukti lain yang dapat berupa sertipikat atau selain sertipikat. Berdasarkan sifat pembuktian ini, pihak yang merasa dirugikan atas diterbitkannya sertipikat dapat mengajukan gugatan ke pengadilan untuk mengajukan permohonan agar sertipikat yang diterbitkan tersebut tidak sah. Kalau putusan pengadilan sudah mempunyai kekuatan hukum tetap yang menyatakan bahwa sertipikat tersebut tidak sah, maka Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia menerbitkan surat keputusan tentang pembatalan sertipikat.¹⁴⁸

Untuk pendaftaran tanah, pembuktian hak baru berdasarkan Pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu:

Untuk keperluan pendaftaran hak :

- a. Hak atas tanah baru dibuktikan dengan :
 - 1) Penetapan pemberian hak dari Pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberian hak tersebut berasal dari tanah Negara atau tanah hak pengelolaan;
 - 2) Asli akta PPAT yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang hak milik kepada penerima hak yang bersangkutan apabila mengenai hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah hak milik;
- b. Hak pengelolaan dibuktikan dengan penetapan pemberian hak pengelolaan oleh Pejabat yang berwenang;
- c. Tanah wakaf dibuktikan dengan akta ikrar wakaf;

¹⁴⁷ Boedi Harsono, *op. cit.*, hlm 477-478.

¹⁴⁸ Urip Santosa, *op. cit.*, hlm 317-318.

- d. Hak milik atas satuan rumah susun dibuktikan dengan akta pemisahan;
- e. Pemberian hak tanggungan dibuktikan dengan akta pemberian hak tanggungan.

Untuk keperluan pendaftaran hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis menurut ketentuan Pasal 24 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 juncto Pasal 60 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Ketentuan Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu :

- 1) Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebani.
- 2) Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembuktian hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya, dengan syarat :
 - a) Pengakuan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya;
 - b) Penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya.

Pasal 60 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

tersebut menyatakan bahwa alat bukti tertulis yang digunakan bagi pendaftaran hak-hak lama adalah :

- a. Grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan Overschrijvings Ordonantie (S. 1834-27), yang telah dibubuhi catatan bahwa hak eigendom yang bersangkutan dikonversi menjadi hak milik; atau
- b. Grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan Overschrijvings Ordonantie (S. 1834-27) sejak berlakunya UUPA sampai tanggal pendaftaran tanah dilaksanakan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 di daerah yang bersangkutan; atau
- c. Surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Swapraja yang bersangkutan; atau
- d. Sertipikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Menteri Nomor 9 Tahun 1959; atau
- e. Surat keputusan pemberian hak milik dari Pejabat yang berwenang baik sebelum ataupun sejak berlakunya UUPA, yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut di dalamnya; atau
- f. Petuk Pajak Bumi/Landrente, girik, pipil, kekitir dan Verponding Indonesia sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961; atau
- g. Akta pemindahan hak yang dibuat dan bahwa Langan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat/Kepala Desa/Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini dengan disertai atas hak yang dialihkan; atau
- h. Akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT, yang tanahnya belum dibukukan dengan disertai atas hak yang dialihkan; atau
- i. Akta ikrar wakaf/surat ikrar wakaf yang dibuat sebelum atau sejak mulai dilaksanakan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 dengan disertai atas hak yang diwakafkan; atau
- j. Risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang berwenang, yang tanahnya belum dibukukan dengan disertai atas hak yang dialihkan; atau
- k. Surat penunjukan atau pembelian kaveling tanah pengganti tanah yang diambil oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah; atau
- l. Surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan dengan disertai atas hak yang dialihkan; atau
- m. Lain-lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud dalam Pasal II VI dan VII Ketentuan-ketentuan Konversi UUPA.

Apabila bukti tertulis kepemilikan atas tanah tersebut tetap tidak lengkap atau tidak ada, pembuktian hak atas bidang tanah dapat dilakukan dengan

bukti lain yang dilengkapi dengan pernyataan yang bersangkutan dan keterangan yang dapat dipercaya dari sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi dari lingkungan setempat yang tidak mempunyai hubungan keluarga dengan yang bersangkutan sampai derajat kedua baik vertikal maupun horizontal, yang menyatakan bahwa yang bersangkutan adalah benar pemilik bidang tanah tersebut.

Keterangan saksi-saksi dan surat pernyataan yang bersangkutan kadar kebenarannya akan dinilai oleh Panitia Ajudikasi dianggap cukup atau belum untuk mendaftar hak, apabila dinilai kurang Panitia Ajudikasi dapat mencari keterangan tambahan mengenai riwayat kepemilikan bidang tanah dari masyarakat sekitar bidang tanah tersebut yang dapat digunakan untuk memperkuat kesaksian sebagaimana ketentuan Pasal 60 ayat (4) Permenag No. 3 tahun 1997.¹⁴⁹

Dalam hal kepemilikan atas bidang tanah tidak dapat dibuktikan dengan alat pembuktian, maka penguasaan secara fisik atas bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh yang bersangkutan atau pendahulunya dapat digunakan sebagai dasar untuk pembukuan tanah tersebut sebagai milik yang bersangkutan.¹⁵⁰ Kenyataan penguasaan secara fisik dan pembuktiannya dituangkan dalam surat pernyataan, bila diperlukan dapat mengangkat sumpah dihadapan Satgas Pengumpul Data Yuridis tentang kebenaran dirinya sebagai yang menguasai

¹⁴⁹ Lihat Pasal 60 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1997.

¹⁵⁰ Pasal 61 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1997.

tanah tersebut dengan dilengkapi 2 (dua) saksi yang dapat dipercaya dan kesaksian Kepala Desa/Lurah sebagai anggota Panitia Ajudikasi.

Sifat pembuktian sertipikat sebagai tanda bukti hak atas tanah, diatur dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu :

1. Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang dimuat dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.
2. 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 lagi dapat menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam lima (5) 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.

1. Pembahasan Tentang Kepastian Hukum SHM No. 2092/Margosari Yang Berdasarkan Letter C No. 43/1 Persil 62a P Kelas III

Berdasarkan data-data dan fakta-fakta dilapangan yang diperoleh langsung dari sumber primer dan sumber sekunder mengenai kepastian hukum SHM No. 2092/Margosari atas nama Ranu Dikromo yang berdasarkan Letter C No. 43/1 yang menempati sebagian Persil 62a P Kelas III atas nama Sonto Permono, akan dipaparkan sebagai berikut:

a. Penerapan Sistem Publisitas terhadap SHM No. 2092/Margosari

Kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas nama yang tercantum dalam sertipikat sebagai alat pembuktian yang mutlak yang diberikan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah

Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah atas SHM No. 2092/Margosari yang terbit atas nama Ranu Dikromo pada Tahun 1998 yang berdasarkan turunan Letter C No. 43/1 Persil 62a P Kelas III masih mungkin untuk dibatalkan keabsahannya, karena menempati sebagian bidang tanah Persil 62a P Kelas III milik Sonto Permono sehingga merugikan pihak pemilik atas bidang tanah yang sebenarnya.

Ketentuan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menjelaskan bahwa :

“Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian 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 dan buku tanah yang bersangkutan.”

Ketentuan Pasal 32 ayat (1) tersebut masih ada celah dan mempunyai kelemahan yaitu negara tidak menjamin data fisik dan data yuridis yang disajikan dan tidak adanya jaminan bagi pemilik sertipikat, dikarenakan sewaktu-waktu akan mendapatkan gugatan dari pihak lain yang merasa dirugikan atas diterbitkannya sertipikat tersebut. Untuk menutupi kelemahan dalam ketentuan Pasal 32 ayat (1) tersebut, maka dalam Pasal 32 ayat (2) memberikan perlindungan hukum kepada pemilik sertipikat dari pihak lain dan menjadikannya sertipikat sebagai tanda bukti yang bersifat mutlak, ayat (2) yang berbunyi :

“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 lagi dapat menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam lima

(5) 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.”

Konsekuensi dari ketentuan Pasal 32 ayat (2) ini, Sertipikat sebagai tanda bukti hak yang bersifat mutlak apabila memenuhi unsur-unsur secara kumulatif yaitu :

- 1) Sertipikat diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum;
- 2) Tanah diperoleh dengan itikad baik;
- 3) Tanah dikuasai secara nyata;
- 4) Dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak ada yang mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah ataupun penerbitan sertipikat.

Ketentuan yang menyatakan pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak lagi dapat menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam lima (5) 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 merupakan kepastian hukum dan perlindungan

hukum terhadap pemegang sertipikat, syarat dari ketentuan ini yaitu :
“Sertipikat diterbitkan secara sah atas nama badan hukum atau orang;
tanah diperoleh dengan itikad baik memperolehnya dan tanah dikuasai
secara nyata.”

Tanpa terpenuhi empat unsur tersebut secara kumulatif, maka sertipikat sebagai surat tanda bukti hak tidak berlaku sebagai alat pembuktian yang mutlak yang diberikan Pasal 32 ayat (2) PP 24/1997 artinya masih bisa diganggu gugat pihak lain yang bisa membuktikan sebagai pemilik yang sebenarnya di Pengadilan.

b. Unsur-unsur Yang Menghapus Ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP 24/1997 di SHM No. 2092/Margosari Sertipikat Sebagai Alat Pembuktian Yang Mutlak

- 1) Salah satu syarat permohonan pendaftaran tanah adalah foto copy Letter C

Foto copy Letter C yang di ajukan oleh Ranu Dikromo adalah kutipan Letter C Desa Margosari Nomor 43/I, Persil No. 62a P Kelas III dengan luas 3.475 m². Menurut fakta-fakta bahwa Letter C Desa Margosari Nomor 43/I, Persil No. 62a P Kelas III pernah terdaftar jadi obyek pokok perkara di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Wates No. 11/Pdt/G/1992/PN.Wt. berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Reg. No. 3289 K/Pdt/1993. yang memperkuat putusan No. 11/Pdt/G/1992/PN.Wt. tersebut, bahwa Ranu Dikromo hanya

memiliki tanah seluas 510 m² yang berada di selatan jalan dan merupakan bagian dari total luas 3.475 m² dalam Letter C No. 43/I Persil 62a P Kelas III.

Syarat sahnya penerbitan sertipikat tidak terpenuhi karena tanah yang dimiliki Ranu Dikromo di sebelah selatan jalan sebenarnya dalam Letter C No. 43/I sebagian dari Persil 62a P Kelas III hanya 510 m² akan tetapi yang didaftarkan sebagian dari 1.500 m² dan juga mempunyai unsur itikad tidak baik.

2) Tanah Diperoleh Dengan Itikad Tidak Baik

Berdasarkan keterangan Sucipto Widarso saat penetapan batas-batas bidang tanah, pemasangan tanda batas-batas bidang tanah dan pengukuran secara sembunyi-sembunyi. Padahal menurut ketentuan Pasal 19 jo. Pasal 58 Permen No. 3 Tahun 1997 harus disaksikan oleh pemilik tanah dan pemegang atas bidang tanah yang berbatasan pada waktu yang telah ditentukan sebelumnya dan ada kesepakatan mengenai penetapan batas-batas tanah dan pemasangan batas-batas tanah. Cara tersebut tidak patut karena secara sembunyi-sembunyi dan tidak sah karena bertentangan dengan aturan yang berlaku.

Secara spesifik tidak ada yang mengatur tentang itikad baik dalam pendaftaran tanah baik itu pada UUPA, PP No. 24/1997 dan Permenag No. 3/1997. Akan tetapi Dalam KUHPdata, istilah itikad baik setidaknya disebutkan dalam Pasal 1341 ayat (2). Itikad

baik disebut dalam konteks penghormatan atas hak-hak pihak ketiga yang diperoleh dengan itikad baik dari tindakan yang tidak sah.

Memang diakui bahwa untuk memahami itikad baik bukanlah hal yang mudah. Pada kenyataannya itikad baik kerap kali tumpang-tindih dengan kewajaran dan kepatutan (*redelijkheid en billijkheid; reasonableness and equity*). Dalam itikad baik terkandung kepatutan, demikian pula, dalam pengertian kepatutan terkandung itikad baik. Oleh karena itu dalam praktik pengadilan, itikad baik dan kepatutan dipahami sebagai asas atau prinsip yang saling melengkapi.¹⁵¹

Dari definisi diatas bisa ditarik kesimpulan Itikad baik adalah ada niat, maksud atau kemauan yang patut dan jujur tanpa maksud untuk menipu atau merugikan hak orang lain dan menguntungkan diri sendiri. Hak adalah kepentingan yang dilindungi hukum.¹⁵²

Menurut keterangan Sucipto Widarso, bapaknya sudah memasang tanda-tanda batas sesuai bagian masing-masing anak yang bertujuan untuk mempermudah jika kelak meninggal akan dibagi dan disertipikatkan. Pemasangan dilakukan sekitar tahun 1980 oleh tetangganya yang bernama Suwarno dan Edi Untoro dan saat ini masih hidup bila dimintai keterangan. Saat pemasangan tanda batas semua anak Sonto Permono dan tetangga batas di undang termasuk almarhum Ranu Dikromo. Kemungkinan tanda batas yang ditunjukkan oleh Ranu Dikromo kepada petugas Prona adalah tanda batas bidang tanah yang sudah terpasang tersebut dan

¹⁵¹ A.P Parlindungan, *op. cit.*, hlm 6.

¹⁵² Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, (Yogyakarta: Liberty, 2005), hlm 43.

petugas ukur hanya mengikuti kemauan Ranu Dikromo. Pada saat pelaksanaan penetapan batas, pemasangan batas dan pengukuran oleh petugas, salah satu anak atau ahli waris Sonto Permono sebagai pemegang atas bidang tanah yang berbatasan/tetangga batas juga tidak ada yang di undang dan tidak mengetahui sama sekali. Dimungkinkan dilakukan diam-diam karena pada siang hari dia dan istrinya jualan di Pasar Kambil Gawok, anak-anaknya sekolah semua, dan Ngatinah bersama suaminya jualan bakso dan es dawet di Pasar Wates pulang pada malam hari.

Dari pengamatan dan mencermati data-data dari penelitian, Ranu Dikromo memperoleh tanah tersebut tidak dengan itikad baik karena tanah milik Sonto Permono seluas 705 m² di daftarkan menjadi hak miliknya. Saat penetapan batas-batas bidang tanah, pemasangan tanda batas-batas bidang tanah dan pengukuran atas bidang tanah untuk pengumpulan data fisik memperolehnya secara tidak patut, bertentangan dengan hukum dan dengan itikad tidak baik yang bertentangan Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997.

3) Tanah dikuasai secara tidak nyata

Berdasarkan pengakuan sendiri dari hasil wawancara dengan Rubinem dirinya dari kecil tinggal di dekat lokasi tanah penelitian ini, sampai saat ini berusia 60 tahun belum pernah menggarap atau memanfaatkan tanah tersebut, menurutnya bapaknya sekitar tahun 2000an (sebelum meninggal) pernah

berpesan tanah tersebut telah menjadi miliknya besok biar digarap Sutris yang merupakan anaknya (cucu Ranu Dikromo).

Menurut keterangan Sucipto Widarso tanah tersebut dari sejak dulu saat Sonto Permono masih hidup sampai sekarang dikuasai oleh pihaknya. Dan saat ini sebelah timur untuk tempat tinggal dirinya dan setengahnya di sebelah barat ditanami buah-buahan oleh adiknya yaitu Ngatinah, karena menurut petunjuk orang tuanya kelak diwariskan untuk Ngatinah.

Tanah pekarangan 705 m² yang dimiliki dan dikuasai oleh ahli waris Sonto Permono merupakan sebagian dari Persil 62a Kelas P III yang luasnya 2965 m² yang dibeli dari Suro Gati pada Tahun 1959. Dalam bukti kepemilikan Model E No 28 Tahun 1971 yang dikeluarkan Dinas Agraria Pemerintah Daerah Istimewa Yogyakarta Tahun 1971 atas nama Sonto Permono, Kutipan Letter C Desa Margosari Nomor 46/I terdiri dari Persil 63c P Kelas IV seluas 3950m², Persil 62a P Kelas III seluas 230m² dan Persil 62a Kelas P III seluas 2965 m².

Berdasarkan data dan pengamatan di lapangan penelitian bahwa Sonto Permono adalah yang menguasai secara nyata, Ranu Dikromo tidak menguasai secara nyata terhadap tanah tersebut.

2. Langkah Yang Bisa Ditempuh Ahli Waris Sonto Permono Untuk Memperoleh Kembali Tanahnya Secara Sah

Tujuan pendaftaran tanah dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah salah satunya adalah memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Perlindungan hukum selain diberikan kepada pemegang hak juga diberikan kepada pihak lain yang berkepentingan yang dirugikan dengan penerbitan surat hak atas tanah tersebut.

Perlindungan hukum adalah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.¹⁵³

Menurut Satjipto Raharjo perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan pada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum yang harus diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun.¹⁵⁴

Ada beberapa cara dalam menyelesaikan sengketa tanah dalam praktiknya, melalui Pengadilan Negeri (PN), melalui Pengadilan Tata

¹⁵³ Setiono, *Rule Of Law (supermasi hukum)*, (Surakarta: UNS Press, 2004), hlm 3.

¹⁵⁴ Satjipto Raharjo, *Penyelenggaraan Keadilan Dalam Masyarakat Yang Sedang Berubah*, (Jurnal Masalah Hukum, 1993), hlm 7.

Usaha Negara (PTUN) bahkan tidak jarang penyelesaian sengketa tanah merambah ke ranah wilayah hukum pidana karena dalam sengketa tersebut terkandung unsur-unsur pidana.¹⁵⁵ Langkah diluar mekanisme peradilan juga bisa ditempuh, yaitu dengan cara mengajukan permohonan pembatalan sertipikat dapat dilakukan dengan pengajuan secara tertulis kepada Menteri atau Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan.

Upaya-upaya yang bisa dilakukan Ahli waris Sonto Permono untuk dapat memperoleh haknya kembali dengan beberapa cara, yaitu:

- a. Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah Kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional melalui Kantor Pertanahan

Mekanisme tersebut diatur pada Pasal 110 jo. Pasal 108 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan (selanjutnya disebut Permen Agraria/BPN 9/1999). Menurut ketentuan Pasal 106 ayat (1) Permen Agraria/BPN 9/1999, yaitu : keputusan pembatalan hak atas tanah karena cacad hukum administratif dalam penerbitannya, dapat dilakukan karena permohonan yang berkepentingan atau oleh Pejabat yang berwenang tanpa permohonan.

¹⁵⁵ Mudjiono, *Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Jurnal Hukum No. 3 Vol.14 2007, hlm 465.

Pasal 107 Permen Agraria/BPN 9/1999 cacat hukum administratif sebagaimana dimaksud dalam pasal 106 (1) adalah:

- 1) Kesalahan prosedur;
- 2) Kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan;
- 3) Kesalahan subjek hak;
- 4) Kesalahan objek hak;
- 5) Kesalahan jenis hak;
- 6) Kesalahan perhitungan luas;
- 7) Terdapat tumpang tindih hak atas tanah;
- 8) Data yuridis atau data data fisik tidak benar; atau
- 9) Kesalahan lainnya yang bersifat administratif

Pembatalan hak atas tanah juga dapat terjadi karena melaksanakan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. Surat keputusan pembatalan hak atas tanah menurut Pasal 104 ayat (2) Permen Agraria/BPN 9/1999, diterbitkan apabila terdapat: Cacat hukum administratif; dan/atau Melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

Berdasarkan ketentuan Pasal 104 ayat (1) Permen Agraria/BPN 9/1999, yang menjadi objek pembatalan hak atas tanah meliputi:

- 1) Surat keputusan pemberian hak atas tanah.
- 2) Sertifikat hak atas tanah.

3) Surat keputusan pemberian hak atas tanah dalam rangka pengaturan penguasaan tanah.

b. Gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN)

Menurut Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan adalah Keputusan Tata Usaha Negara adalah ketetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan dan/atau pejabat pemerintah dalam penyelenggaraan pemerintah. Sertipikat hak atas tanah merupakan salah satu bentuk keputusan Tata Usaha Negara.

Akan tetapi yang juga perlu diperhatikan adalah batas waktu untuk menggugat ke PTUN yaitu 90 (sembilan puluh) hari sejak diterimanya atau diumumkannya keputusan dan badan atau pejabat tata usaha negara sebagaimana diatur dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN).

c. Gugatan Ke Pengadilan Negeri (PN)

Mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum yang diatur Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Gugatan ke Pengadilan Negeri dengan mengajukan pembatalan ke pengadilan karena ada unsur perbuatan melawan hukum.

3. Menggugat Di Pengadilan Negeri Wates

Dari beberapa upaya hukum yang bisa ditempuh untuk memperoleh kembali atas sebagian bidang tanah Persil 62a P Kelas III

seluas 702m² yang diserobot almarhum Ranu Dikromo, ahli waris Sonto Permono bisa mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum ke Pengadilan Negeri Wates. Gugatan Ke Pengadilan Negeri Wates adalah upaya hukum yang paling tepat mengingat terbitnya SHM No. 2092/Margosari atas nama Ranu Dikromo adalah tahun 1998 dan dalam kasus ini terdapat unsur perbuatan melawan hukum yang merebut hak orang lain sehingga menyebabkan kerugian.

Perbuatan melawan hukum pengaturannya dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, menyatakan bahwa “Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut” Dari bunyi pasal tersebut, maka dapat disimpulkan unsur-unsur perbuatan melawan hukum adalah:

- 1) Ada perbuatan melawan hukum;
- 2) Ada kesalahan;
- 3) Ada hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan;
- 4) Ada kerugian.

Perbuatan melawan hukum berarti adanya perbuatan atau tindakan dari perilaku yang melanggar atau melawan hukum, baik itu hukum tertulis maupun hukum yang tidak tertulis. Unsur kesalahan disini ada 2 (dua), bisa karena kesengajaan atau karena kealpaan. Kesengajaan maksudnya ada kesadaran yang oleh orang normal pasti tahu konsekuensi dari perbuatannya itu akan merugikan orang lain, sedangkan kealpaan berarti

ada perbuatan mengabaikan sesuatu yang mestinya dilakukan, atau tidak berhati-hati atau teliti sehingga menimbulkan kerugian bagi orang lain. Namun demikian adakalanya suatu keadaan tertentu dapat meniadakan unsur kesalahan, misalnya dalam hal keadaan memaksa (*overmacht*) atau si pelaku tidak sehat pikirannya (gila).¹⁵⁶

Adanya hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan (hubungan kasualitas) maksudnya, ada hubungan sebab akibat antara perbuatan yang dilakukan dengan akibat yang muncul. Misalnya, kerugian yang terjadi disebabkan perbuatan si pelaku atau dengan kata lain, kerugian tidak akan terjadi jika pelaku tidak melakukan perbuatan melawan hukum tersebut. Dan akibat perbuatan pelaku menimbulkan kerugian, baik itu kerugian materil dan imateril.¹⁵⁷

Adapun pemberian ganti kerugian menurut KUHPerdara sebagai berikut :¹⁵⁸

- 1) Ganti rugi untuk semua perbuatan melawan hukum (Pasal 1365 KUHPerdara);
- 2) Ganti rugi untuk perbuatan yang dilakukan oleh orang lain (Pasal 1367 KUHPerdara). Pasal 1367 ayat (1) KUHPerdara, seseorang tidak hanya bertanggungjawab atas kerugian yang disebabkan perbuatannya

¹⁵⁶ Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum: Pendekatan Kontemporer*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2002), hlm 73.

¹⁵⁷ *Ibid.*, hlm 74.

¹⁵⁸ *Ibid.*, hlm 137.

sendiri, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya atau disebabkan barang-barang yang berada dalam pengawasannya (*vicarious liability*);

- 3) Ganti rugi untuk pemilik binatang (Pasal 1368 KUHPerdata);
- 4) Ganti rugi untuk pemilik gedung yang ambruk (Pasal 1369 KUHPerdata);
- 5) Ganti rugi untuk keluarga yang ditinggalkan oleh orang yang dibunuh (Pasal 1370 KUHPerdata);
- 6) Ganti rugi karena telah luka atau cacat anggota badan (Pasal 1371 KUHPerdata);
- 7) Ganti rugi karena tindakan penghinaan (Pasal 1372 KUHPerdata).

Dalam menentukan suatu perbuatan dapat dikualifikasi sebagai perbuatan melawan hukum, diperlukan 4 syarat :¹⁵⁹

- 1) Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
- 2) Bertentangan dengan hak subyektif orang lain;
- 3) Bertentangan dengan kesusilaan ;
- 4) Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian.

Dalam kasus ini permohonan pendaftaran tanah yang dilakukan Ranu Dikromo memenuhi unsur perbuatan melawan hukum yang di tentukan oleh Pasal 1365 KUHPerdata, yaitu:

¹⁵⁹ Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum*, (Jakarta : Pascasarjana FH UI, 2003), hlm. 117.

- 1) Ada perbuatan melawan hukum, yaitu :
 - a) Persyaratan Letter C N0. 43/I Persil 62a P Kelas III milik Ranu Dikromo yang berada di selatan jalan hanya 510 m² disebutkan secara jelas di dalam Putusan Mahkamah Agung Reg. No. 3289 K/Pdt/1993 yang memperkuat putusan No. 11/Pdt/G/1992 /PN.Wt. Perbuatan melawan hukum disini bahwa tanah yang miliknya hanya 510m² tetapi yang dijadikan obyek pendaftaran seluas 1.500m²
 - b) Ada manipulasi persyaratan, misalkan surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah dan surat pernyataan memasang tanda batas.
- 2) Ada kesalahan, yaitu kesalahan dan kelalaian petugas pengukuran dan pemetaan dalam penetapan batas dan pengukuran tanpa dihadiri dan kesepakatan pemegang hak tanah yang bersebelahan (pihak Sonto Permono).
- 3) Ada hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan, yaitu dengan di masukkannya sebagian Persil 62a P kelas III dari Letter C 46/I seluas 705m² milik Sonto Permono ke dalam obyek permohonan pendaftaran tanah oleh Ranu Dikromo mengakibatkan kerugian materi dan menghambat proses pendaftaran tanah yang akan dilakukan para ahli waris Sonto Permono.
- 4) Ada kerugian, yaitu ada kerugian material yaitu tanah yang bisa dinilai dengan uang seluas 705m² dan secara immaterial merugikan

ahli waris Sonto Permono dikira orang banyak menguasai tanah miliknya Ranu Dikromo, padahal Pihak Sonto Permono lah pemilik yang sebenarnya.

Perbuatan melawan hukum berarti adanya perbuatan atau tindakan dari pelaku yang melanggar atau melawan hukum yang berlaku. Untuk menguatkan dalih-dalih bahwa terbitnya Sertipikat Hak Milik Nomor 2092/Margosari tidak sah secara hukum maka dibutuhkan alat bukti yang kuat dan bukti pendukung lainnya. Dalam pembuktian suatu perkara perdata menurut ketentuan Pasal 1866 Kitap Undang-Undang Hukum Perdata telah mengatur jenis alat-alat bukti dalam hukum acara perdata, meliputi: bukti surat; bukti saksi; persangkaan; pengakuan; dan sumpah.”

a. Bukti-bukti surat pihak Sonto Permono

- 1) Tanda Hak Milik Buku Model E No. 28, yang terdaftar Letter C No. 46/I yang terdiri Persil 63c P Kelas IV luas 3950m², Persil 62a P Kelas III luas 230 dan Persil 62a P Kelas III atas nama Sonto Permono yang dikeluarkan Dinas Agraria Pemerintah Daerah Istimewa Yogyakarta yang disahkan dan diterbitkan pada 22 November 1971 adalah bukti otentik yang dikeluarkan pejabat yang berwenang.

Menurut Bapak Hersa Krisna Muslim bahwa surat bukti kepemilikan atas tanah seperti Model E, Model D dan Letter C merupakan bukti kepemilikan atas tanah hak adat yang sah karena dikeluarkan pejabat yang berwenang, namun belum didaftarkan

atau di konversi menjadi Sertipikat Hak Milik, keberadaannya sebagai bukti kepemilikan atas tanah di akui oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku sampai sekarang sehingga bisa dijadikan sebagai bukti surat yang otentik di pengadilan.¹⁶⁰

Menurut Peraturan Daerah Daerah Istimewa Yogyakarta No. 12 Tahun 1954 tentang Tanda Yang Sah Bagi Hak Milik Perseorangan Turun Temurun Atas Tanah (erferlijk individueel bezitsrecht) junto Peraturan Daerah Daerah Istimewa Yogyakarta No. 5 Tahun 1954 tentang Hak Atas Tanah Di Daerah Istimewa Yogyakarta junto Keputusan Kepala Daerah Daerah Istimewa Yogyakarta No. 209/1971 merupakan bukti sah sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah di Daerah Istimewa Yogyakarta.¹⁶¹

Menurut Peraturan Daerah Istimewa Yogyakarta No. 12 Tahun 1954 jo. Peraturan Daerah No. 5 Tahun 1954 masalah tanah di Daerah Istimewa Yogyakarta mempunyai peraturan khusus atau tersendiri sebelum berlakunya UUPA secara resmi di DIY. Perda tersebut menentukan bahwa semua catatan mengenai tanah yang dibuat dihadapan pejabat Kelurahan adalah merupakan bukti otentik.¹⁶²

¹⁶⁰ Wawancara dengan Bapak Hersa Krisna Muslim S.H., M.Kn., Notaris dan PPAT di Kulon Progo, di Lendah, Kulon Progo, pada tanggal 23 November 2020.

¹⁶¹ *Ibid.*

¹⁶² Putusan Mahkamah Agung Reg. No. 3289 K/Pdt/1993.

- 2) Bukti putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap yaitu Putusan Mahkamah Agung Reg. No. 3289 K/Pdt/1993 yang memperkuat putusan No. 11/Pdt/G/1992/PN.Wt.

Putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap merupakan bukti otentik dalam pembuktian di Pengadilan. Dalam putusan di pengadilan tersebut menyebutkan bahwa tanah dalam Letter C 43/I Persil 62a P Kelas III atas nama Ranu Dikromo yang berada di selatan jalan (yang merupakan obyek pendaftaran tanah terbit menjadi SHM No. 2092/Margosari) adalah seluas 510m² sebagian dari Letter C 43/I Persil 62a P Kelas III dari total luas keseluruhan 3.475m² yang merupakan pokok perkara gugatan di Pengadilan Wates No. 11/Pdt/G/1992/PN.Wts. Luasnya bidang tanah yang dimiliki Ranu Dikromo hanya 510m².

Putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut juga bisa sebagai bukti otentik pembuktian di Pengadilan.

- b. Bukti saksi-saksi

Saksi pemasangan Patok atau tanda batas-batas tanah, yaitu Suwarno dan Edi Untoro. Dan saksi saat pembelian tanah Sonto Permono dari Suro Gati yaitu bernama Suro Mijo dan Pringgo Wiyono yang masih hidup dan sanggup dijadikan saksi.

- c. Bukti pengakuan

Pengakuan dari Rubinem belum pernah menguasai sama sekali bidang tanah tersebut.

d. Bukti tambahan sebagai pendukung

- 1) Bukti Surat Pembayaran Pajak Terutang (SPPT). SPPT NOP 34.010.070.004.002.0173.0 atas nama Sonto Permono seluas 1.850m² dan SPPT NOP 34.010.070.004.002.0167.0 atas nama Sonto Permono seluas 4.045m². Meskipun SPPT bukan merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah dan hanya sebagai bukti pembayaran pajak sebagai bukti warga negara yang baik dalam pemasukan Negara untuk pembangunan, akan tetapi bisa dijadikan sebagai petunjuk pembuktian di pengadilan.

Menurut Bapak Hersa Krisna Muslim dalam pendaftaran tanah disebutkan salah satu syaratnya adalah SPPT/PBB, yang artinya bisa dijadikan acuan apabila di dalam Letter C atau bukti kepemilikan tanah hak adat lainnya nama yang tercantum di dalam Letter C/bukti bukti kepemilikan hak atas tanah lainnya sama dengan di SPPT/PBB sehingga dapat meyakinkan Panitia A saat melakukan pengecekan dan penelitian bukti-bukti tertulis untuk memperoleh Data Yuridis bahwa nama yang tercantum dalam SPPT tersebut adalah pemilik tanah

karena sama dengan yang tercantum di Letter C/Model E/Model D.¹⁶³

- 2) Peta Blok Pajak Desa yang menunjukkan posisi tanah milik Sonto Permono masih utuh besar (No.173, lihat salinan Peta Blok Pajak Desa), No. 174 kecil berada di sebelah barat lokasi tanah 173 milik Sonto Permono juga bisa dijadikan sebagai bukti pendukung.

Berdasarkan terpenuhinya unsur-unsur perbuatan melawan hukum tersebut, yang mengakibatkan tidak terpenuhinya ketentuan secara kumulatif sebagai syarat suatu Sertipikat berlaku sebagai alat pembuktian yang mutlak atas kepemilikan tanah yang diberikan Pasal 32 ayat (2) PP 24/1997, maka ahli waris Sonto Permono masih ada upaya hukum untuk membatalkan SHM No. 2092/Margosari.

SHM No. 2092/Margosari atas nama Ranu Dikromo masih dapat di ganggu gugat dan dibuktikan keabsahannya melalui gugatan ke Pengadilan Negeri Wates karena ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan Ranu Dikromo. Ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah masih bisa dianulir selama bisa dibuktikan bahwa perolehan tanah dilakukan tidak dengan iktikad baik dan secara nyata tidak menguasai tanah tersebut di Pengadilan.

Setelah sidang pembuktian di pengadilan selesai dan sudah ada putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap, apabila

¹⁶³ Wawancara dengan Bapak Hersa Krisna Muslim S.H., M.Kn., Notaris dan PPAT di Kulon Progo, di Lendah, Kulon Progo, pada tanggal 23 November 2020.

pihak ahli waris Sonto Permono dikabulkan gugatannya di pengadilan maka dengan putusan tersebut bisa digunakan sebagai dasar permohonan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia untuk menerbitkan surat keputusan tentang pembatalan SHM No. 2092/Margosari. Apabila pengadilan menolak gugatan pihak ahli waris Sonto Permono dan membenarkan penerbitan SHM No. 2092/Margosari tersebut maka pihak ahli waris Ranu Dikromo dengan dasar putusan tersebut untuk meminta bidang tanah tersebut sebagai haknya, sehingga memiliki dan menguasai secara nyata dan memiliki bukti kepemilikan yaitu SHM No. 2092/Margosari.



BAB IV

PENUTUP

A. KESIMPULAN

Berdasarkan pembahasan yang telah dikemukakan penulis, maka pada akhir penulisan tesis ini penulis membuat kesimpulan sebagai berikut :

1. Mekanisme penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 2092/Margosari atas nama Ranu Dikromo yang didasarkan dari Letter C sudah sesuai dan melalui tahapan-tahapan yang ditentukan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, akan tetapi terdapat persyaratan-persyaratan yang dimanipulasi oleh Ranu Dikromo untuk permohonan pendaftaran atas bidang tanah tersebut.
2. Kepastian hukum Sertipikat Hak Milik Nomor 2092/Margosari atas Ranu Dikromo yang menempati sebagian Persil 62a P Kelas III atas nama Sonto Permono masih dapat diganggu gugat dan dibuktikan keabsahannya di Pengadilan. Pihak Sonto Permono dapat melakukan gugatan kepada Pihak Ranu Dikromo di Pengadilan Negeri Wates untuk membuktikan sah atau tidaknya penerbitan sertipikat tersebut.

B. SARAN

Saran penulis sehubungan dengan pembahasan tesis ini adalah sebagai berikut :

1. Kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo yang mengadakan layanan terhadap masyarakat khususnya pelayanan permohonan pensertipikatan tanah baik melalui Prona dan sistem sporadik harus cermat, teliti dan hati-hati, supaya dikemudian hari tidak timbul perselisihan akibat penerbitan sertipikat tanah dan tidak ada pihak-pihak yang dirugikan dengan penerbitan sertipikat tanah tersebut.
2. Musyawarah mufakat lebih diutamakan dalam penyelesaian sengketa atau perselisihan tanah yang timbul sebab diterbitkannya sertipikat hak atas tanah, karena asas pendaftaran tanah mengisyaratkan lebih dahulu melalui jalur perdamaian sehingga hasilnya bisa diterima para pihak, tidak ada pihak yang kalah karena tanpa berhadapan di Pengadilan.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku/Literatur:

- Achmad, Ali Chomzah, *Hukum Agraria Pertanahan Indonesia*, Jilid 2. Jakarta : Prestasi Pustaka, 2004.
- , *Hukum Pertanahan : Seri Hukum Pertanahan I : Pemberian Hak Atas Tanah Negara, dan Seri Hukum Pertanahan II : Sertipikat dan Permasalahannya*. Jakarta: Prestasi Pustaka, 2002.
- Agustina, Rosa. *Perbuatan Melawan Hukum*. Jakarta : Pascasarjana FH UI Press, 2003.
- Arba, H.M. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika, 2015.
- Ashofa, Burhan. *Metode Penelitian Hukum*. Cetakan ketiga. Jakarta: Rineka Cipta, 2004.
- Burhanudin, Susanto. *Hukum Perbankan Syariah Di Indonesia*. Yogyakarta: UII Pres, 2008.
- Candra, S. *Sertipikat Kepemilikan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Grasindo, 2005.
- Effendi, Bachtiar. *Pendaftaran Tanah Di Indonesia Dan Peraturan Pelaksanaannya*. Bandung: Alumni, 1983.
- Fuady, Munir. *Perbuatan Melawan Hukum: Pendekatan Kontemporer*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2002.
- Hadi, Sutrisno. *Metodologi Reseach*. Jilid I. Yogyakarta: Penerbit ANDI, 2000.
- Hanitjo, Ronny Soemitro. *Metodologi Penelitian Hukum Dan Jurimetri*, Jakarta: Ghlmia Indonesia, 1990.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Jilid I. Jakarta: Djambatan, 2002.
- Indrohato, *Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik Himpunan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1994.
- Joko, P. Subagyo. *Metode Penelitian Dalam Teori Dan Praktek*, Jakarta: Rineka Cipta, 1991.

- Kristi, Poerwandari E. *Metodologi Penelitian Sosial*, Jakarta: Universitas Terbuka, 1998.
- Kusumaatmadja, Muchtar dan B. Arief Sidharta, *Pengantar Ilmu Hukum : Suatu Pengenalan Pertama Ruang Lingkup Berlakunya Ilmu Hukum*. Bandung: Alumni, 2000.
- Mertokusumo, Sudikno. *Teori Hukum*, Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka, 2012.
- , *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Yogyakarta: Liberty, 2005.
- Panggabean, H.P. *Penerapan Teori Hukum dalam Sistem Peradilan Indonesia*, Jakarta: Alumni, 2014.
- Parlindungan, A.P. *Pendaftaran Tanah Di Indonesia Berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997 dan Peraturan Jabatan PPAT*, Bandung: Mandar Maju, 1999.
- Prakoso, Djoko dan Budiman Adi Purwanto. *Eksistensi Prona Sebagai Pelaksana Fungsi Agraria*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 2000.
- Rato, Dominikus. *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*. Yogyakarta: Laksbang Pressindo, 2010.
- Salim. *Perkembangan Teori Dalam Ilmu Hukum*. Jakarta: Rajawali Pers, 2010.
- Salman, Otje dan Anton Sutanto. *Teori Hukum, Mengingat, Mengumpulkan dan Membuka Kembali*, Bandung: Refika Aditama, 2004.
- Santosa, Urip. *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Jakarta: Kencana Prenada Media, 2012.
- Shidharta, B. Arief. *Meuwissen Tentang Pengembangan Hukum, Ilmu Hukum, Teori Hukum dan Filsafat Hukum*, Bandung: PT Refika Aditama, 2007.
- Singarimbun, Masri dan Efendi Sofian. *Metode Penelitian Survey*, Cetakan Pertama. Jakarta: LP3S, 1989.
- Prodjodikoro, Wirjono. *Asas-Asas Hukum Pidana Di Indonesia*. Jakarta: Refika Aditama, 2003.
- Setiono. *Rule Of Law (supermasi hukum)*. Surakarta: UNS Press, 2004.

- Syamsudin, Muhammad. *Operasionalisasi Penelitian Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007.
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*, Cetakan Ketiga Jakarta: UI Press, 1986.
- Soerojo, Irawan. *Kepastian Hukum Atas Tanah Di Indonesia*, Surabaya: Arloka, 2002.
- Sumarjono, Maria. *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi Dan Implementasi*, Jakarta: Kompas, 2001.
- Sutijo. *PRONA Pensertipikatan Tanah Secara Masal Dan Penyelesaian Sengketa Tanah Yang Bersifat Strategis*, Yogyakarta: Liberty, 1997.
- Warga, Hasan Kusumah. *Hukum Agraria I*, Jakarta: Gramedia Utama, 1995
- Yamin, Mhd. Lubis dan Abd. Rahim Lubis. *Hukum Pendaftaran Tanah. Edisi Revisi*. Bandung: Mandar Maju, 2010.

B. Peraturan Perundang-undangan

- Undang-Undang Dasar Tahun 1945 Amandemen.
- Kitap Undang-Undang Hukum Perdata.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan
Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

Peraturan Daerah Daerah Istimewa Yogyakarta No. 5 Tahun 1954 tentang Hak Atas Tanah Di Daerah Istimewa Yogyakarta.

Peraturan Daerah Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 12 Tahun 1954 tentang Tanda Yang Sah Bagi Hak Milik Perseorangan Turun Temurun Atas Tanah (erferlijk individueel bezitsrecht).

Putusan Mahkamah Agung Nomor Reg. No. 3289 K/Pdt/1993 yang memperkuat putusan Pengadilan No. 11/Pdt/G/1992/PN.Wt.

C. Jurnal/Makalah

Agus, Nur Susanto, *Dimensi Aksiologis Dari Putusan Kasus Suatu Kajian Putusan Peninjauan Kembali*. Jurnal Yudisial Mahkamah Agung, 2004.

Huda, Ni'matul, *Beberapa Kendala Dalam Penyelesaian Status Tanah Bekas Swapraja Di Daerah Istimewa Yogyakarta*, Jurnal Hukum No. 13 VOL, Yogyakarta 7 April 2000.

Mahfud, Moh. MD. *Penegakan Hukum dan Tata Kelola Pemerintahan yang Baik, Bahan pada Acara Seminar Nasional "Saatnya Hati Nurani Bicara" yang diselenggarakan oleh DPP Partai HANURA Mahkamah Konstitusi, Jakarta 8 Januari 2009.*

Mudjiono, *Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Jurnal Hukum No. 3 Vol. 14, Jakarta 14 Juli 2007.

Rahardjo, Satjipto, *Penyelenggaraan Keadilan Dalam Masyarakat Yang Sedang Berubah*. Jurnal Masalah Hukum, Jakarta 1993.

D. Data Dari Internet/Website:

<http://www.bpn.go.id/Program/legalisasi-Aset/Program-Program/Sertifikasi-PRONA/>, akses 21 Juli 2017.

<http://www.omtanah.com/detail.asp?id>, "Jenis-jenis Surat Tanah Sebagai Bukti Penguasaan Atas Tanah", akses 19 agustus 2018.

<https://ngobrolinhukum.wordpress.com/memahami-kepastian-dalam-hukum/> diakses pada tanggal 25 November 2020, pukul 09:50 WIB.