

**IMPLIKASI PUTUSAN PENGADILAN YANG TELAH
MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM TETAP TERHADAP
KEPASTIAN HUKUM PENDAFTARAN TANAH DI KANTOR
PERTANAHAN KABUPATEN SLEMAN
(Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 1005 K/Pdt/2006)**

SKRIPSI

**Diajukan Sebagai Salah Satu Persyaratan Untuk
Memperoleh Sebutan Sarjana Sains Terapan
Pada Program Diploma IV Pertanahan
Jurusan Manajemen Pertanahan**



Oleh:

**WIDO REKNO
NIM. 10192549/M**

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
YOGYAKARTA
2014**

**COURT RULING IMPLICATION WHICH HAS HAD A PERMANENT
LEGAL FORCE AGAINST LEGAL CERTAINTY OF LAND
REGISTRATION IN LAND OFFICE OF SLEMAN DISTRICT
(Case Study of Supreme Court Ruling No. 1005 K/Pdt/2006)**

By: Wido Rekno

ABSTRACT

Supreme Court Ruling No. 1005 K/Pdt/2006 is a court ruling which decides the civil case between Purwantoro (plaintiff) against Mrs. Wagiyem, and friends (defendants). This court ruling which already has a permanent legal force declared that the sale and purchase between the plaintiff and Kariyodimejo is legitimate and has a legal force; the plaintiff is the legitimate owner on the land of the object case; the defendants have performed an unlawful act; and the ownership certificate No. 7539/Margomulyo was declared as has no legal force. The aim of the dispute parties submitted their case to the court was in order they could obtain a ruling which could actually manifested. However in this case, the court ruling that already has a permanent legal force its injunction was non executable. This certainly will influence the legal certainty on the land rights of the case object because whether this Supreme Court ruling was executed or not will be implied to the legal certainty of its land rights registration.

The aim of this research was to discover the Supreme Court ruling No. 1005 K/Pdt/2006 has met the principles in the execution of civil case ruling or not; as well as to discover the juridical implication for the parties if the Supreme Court ruling is not or has not been executed related with the change of its land registration. Research method used in this research was juridical normative method with legislation and analytic approach. Legal materials, both primary and secondary as well as non legal material were collected and processed then to be analyzed and drafted its conclusion to answer the problem formulation within this research.

Based on research result and analysis, then the conclusion are: **first**, Supreme Court ruling No. 1005 K/Pdt/2006 does not met the principles in the execution of civil case ruling; **second**, the juridical implication for the plaintiff if the Supreme Court ruling No. 1005 K/Pdt/2006 is not or has not been executed is the legal certainty which has not been achieved maximally and the plaintiffs rights as the winner of the case will not be obtained. The plaintiffs cannot occupy the case object and cannot file application for recording of land registration data change based on court ruling that has a permanent legal force to Land Office of Sleman District.

Key Words: *non executable court ruling implication, legal certainty, registration of land rights.*

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	iii
HALAMAN MOTTO	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vi
INTISARI	ix
<i>ABSTRACT</i>	x
DAFTAR ISI	xi
DAFTAR TABEL.....	xiv
DAFTAR GAMBAR	xv
DAFTAR LAMPIRAN.....	xvi
BAB I. PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	9
C. Batasan Masalah.....	9
D. Keaslian Penelitian.....	10
E. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	13
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN	15
A. Tinjauan Pustaka	15
1. Putusan Pengadilan yang Telah Mempunyai Kekuatan Hukum Tetap	15
2. Pelaksanaan Putusan (Eksekusi) Pengadilan.....	23
3. Pendaftaran Pertama Kali Secara Sporadik Melalui Penegasan Konversi Hak Lama.....	28

4. Perubahan Data Pendaftaran Tanah Berdasarkan Putusan atau Penetapan Pengadilan	33
5. Pembatalan Hak Atas Tanah untuk Melaksanakan Putusan Pengadilan yang Telah Mempunyai Kekuatan Hukum Tetap	34
6. Pembatalan Hak Atas Tanah dan Pembatalan Hak Keperdataan/Hak Prioritas	42
7. Pembatalan Pendaftaran Hak dan Pembatalan Hak Atas Tanah	44
8. Implikasi Putusan Pengadilan yang Telah Mempunyai Kekuatan Hukum Tetap Terhadap Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah	45
B. Kerangka Pemikiran	46
BAB III. METODE PENELITIAN.....	50
A. Jenis Penelitian.....	50
1. Metode Penelitian.....	50
2. Pendekatan Penelitian.....	51
B. Lokasi Penelitian	53
C. Jenis dan Sumber Bahan Hukum.....	53
1. Bahan Hukum Primer	53
2. Bahan Hukum Sekunder	55
3. Bahan Non Hukum	55
D. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum	57
1. Studi Dokumen	57
2. Wawancara	57
E. Teknik Pengolahan dan Analisis Bahan Hukum	57
F. Teknik Pengambilan Kesimpulan	58
BAB IV. GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN.....	59
A. Gambaran Umum Kabupaten Sleman.....	59
1. Letak Geografis	59
2. Kependudukan	63
3. Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah	64

B. Gambaran Umum Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman	66
1. Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman.....	66
2. Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman	67
 BAB V. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	72
A. Deskripsi Singkat Mengenai Kasus Perkara Perdata atas Sertipikat Hak Milik Nomor 7539/Margomulyo	72
1. Subjek (Para Pihak yang Berperkara)	72
2. Objek Perkara	74
3. Kronologi Kasus Perkara Perdata.....	77
4. Perkembangan Kasus Perkara Perdata Hingga Saat Penelitian Berlangsung	86
B. Pemenuhan Prinsip-Prinsip/Asas-Asas Eksekusi pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 1005 K/Pdt/2006.....	98
1. Analisa Putusan Perkara Perdata	98
2. Pemenuhan Prinsip-Prinsip/Asas-Asas Eksekusi pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 1005 K/Pdt/2006	118
C. Implikasi Yuridis Bagi Para Pihak Terhadap Pendaftaran Tanah Jika Putusan Mahkamah Agung Nomor 1005 K/Pdt/2006 Tidak atau Belum Dieksekusi Terkait dengan Perubahan Data Pendaftaran Tanahnya	123
 BAB VI. PENUTUP	140
A. Kesimpulan	140
B. Saran	140
 DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	
RIWAYAT HIDUP PENULIS	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah mempunyai arti yang sangat penting bagi kehidupan dan penghidupan manusia karena tidak hanya sebagai tempat untuk memenuhi kebutuhan akan tempat tinggal, pangan dan tempat usaha, akan tetapi ketika meninggal pun manusia tetap memerlukan tanah sebagai tempat peristirahatan terakhirnya. Mengingat pentingnya tanah bagi manusia, maka Pemerintah melakukan kegiatan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia untuk menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah sebagaimana diamanatkan di dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

Kegiatan pendaftaran tanah ini dilaksanakan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPN RI). Hal ini sesuai dengan Pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. BPN RI merupakan lembaga pemerintah non kementerian yang berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 63 Tahun 2013 tentang Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Salah satu tujuan dari kegiatan pendaftaran tanah menurut Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

adalah untuk memberikan jaminan kepastian 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. Pemberian kepastian hukum tersebut dilakukan dengan memberikan sertifikat hak atas tanah kepada pemegang hak yang bersangkutan.

Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA menyatakan bahwa sertifikat hak atas tanah sebagai hasil dari kegiatan pendaftaran tanah berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Hal ini juga kembali ditegaskan di dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada di dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

Boedi Harsono¹ menyatakan bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalam sertifikat hak atas tanah harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam melakukan perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam berperkara di pengadilan. Maria S. W. Sumardjono² juga berpendapat bahwa sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya di pengadilan dengan alat bukti yang lain, sertifikat hak atas tanah harus dianggap benar. Meskipun sertifikat hak atas tanah merupakan alat

¹ **Boedi Harsono**, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang- Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jilid 1. (Jakarta: Penerbit Djambatan, 2008), hlm. 478.

² **Maria. S. W. Sumardjono**, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, (Jakarta: Kompas, 2001), hlm. 182.

pembuktian yang kuat, namun bukan merupakan alat pembuktian yang mutlak karena masih ada kesempatan bagi pihak lain yang dapat membuktikan sebaliknya untuk melakukan gugatan ke pengadilan terhadap sertipikat hak atas tanah tersebut.

Adrian Sutedi³ menyatakan bahwa adanya gugatan ke pengadilan dari pihak lain yang merasa memiliki tanah karena pendaftaran tanah dalam UUPA menggunakan sistem publikasi negatif dimana negara tidak memberikan jaminan terhadap kebenaran data yang disajikan. Namun demikian, berdasarkan penjelasan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dijelaskan bahwa sistem publikasi pendaftaran tanah di Indonesia bukanlah sistem publikasi negatif murni. Hal ini terlihat dalam pernyataan Pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23, Pasal 32 dan Pasal 38 UUPA.

Selain itu dari ketentuan-ketentuan mengenai prosedur pengumpulan, pengolahan, penyimpanan dan penyajian data fisik dan data yuridis serta penerbitan sertipikat, tampak jelas usaha Pemerintah untuk sejauh mungkin memperoleh dan penyajian data yang benar, karena pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum. Ketentuan ini bertujuan, pada satu pihak untuk tetap berpegang pada sistem publikasi negatif dan pada lain pihak untuk secara seimbang memberikan kepastian hukum kepada pihak, yang dengan itikad baik menguasai sebidang tanah dan didaftar sebagai pemegang hak

³ **Adrian Sutedi**, *Sertifikat Hak atas Tanah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2011), hlm. 3.

dalam buku tanah dengan sertipikat sebagai tanda buktinya, yang menurut UUPA berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Murad dalam Adrian Sutedi⁴ menyatakan bahwa seseorang yang merasa memiliki tanah dapat melakukan gugatan kepada pihak yang namanya tercantum di dalam sertipikat secara keperdataan ke Pengadilan Umum, atau mengajukan gugatan terhadap Kepala BPN/Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ke Pengadilan Tata Usaha Negara, atau gugatan yang menyangkut teknis administrasi penerbitannya. Gugatan kepada pengadilan tersebut dikarenakan sertipikat mempunyai dua sisi, yakni di satu sisi secara keperdataan sertipikat merupakan alat bukti kepemilikan, di sisi lain sertipikat merupakan bentuk keputusan yang bersifat penetapan (*beschikking*) yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan sebagai Pejabat Tata Usaha Negara.

Sertipikat hak atas tanah memiliki dimensi ganda, yaitu dimensi publik dan dimensi privat.⁵ Sertipikat hak atas memenuhi kriteria sebagai produk Tata Usaha Negara (TUN) sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yaitu

⁴ *Loc. cit.*

⁵ **Sarjita dan Hasan Basri Nata Menggala**, *Pembatalan dan Kebatalan Hak Atas Tanah*, Edisi Revisi, (Yogyakarta: Tugu Jogja Pustaka, 2005), hlm. 76.

penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata. Sertipikat hak atas tanah adalah produk pemerintah (dalam hal ini BPN RI) yang lahir karena hukum dan bersifat konkret karena sertipikat hak atas tanah tersebut ditujukan kepada subjek dan objek yang dapat ditentukan. Sertipikat hak atas tanah juga bersifat individual dan final karena hanya ditujukan kepada pihak-pihak yang namanya tercantum di dalam sertipikat tanpa memerlukan persetujuan instansi lain. Sertipikat hak atas tanah menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata yaitu berupa hak-hak dan kewajiban-kewajiban hukum baru terhadap orang atau badan hukum tertentu. Oleh karena itu, sertipikat hak atas tanah mempunyai dimensi publik.

Selain berdimensi publik, sertipikat hak atas tanah juga berdimensi privat dalam hal ini sertipikat merupakan tanda bukti hak kebendaan yang berupa tanah dengan segala hak dan kewajiban yang juga bersifat keperdataan. Dimensi ganda sertipikat hak atas tanah tersebut menjadikan suatu gugatan pembatalan hak atas tanah seharusnya mengikuti posisi perkara yang menjadi dasar dari suatu gugatan (*fundamentum petendi*), untuk menentukan gugatan tersebut bersifat gugatan perdata atau gugatan Tata Usaha Negara sehingga akan dapat menentukan ke pengadilan mana gugatan tersebut diajukan, Pengadilan Negeri ataukah Pengadilan Tata Usaha Negara.⁶

⁶ *Loc. cit.*

Adanya klaim dari pihak lain yang dapat membuktikan sebaliknya terhadap kebenaran data dalam sertifikat hak atas tanah seperti yang telah diuraikan di atas dapat menyebabkan kemungkinan pembatalan hak atas tanah. Pasal 1 angka 14 PMNA/KBPN Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, menyatakan bahwa pengertian pembatalan hak atas tanah yaitu pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah atau sertifikat hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum administrasi dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*). Pembatalan hak atas tanah dalam PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah termasuk dalam kegiatan perubahan data pendaftaran tanah yang kegiatannya meliputi dua tahap yaitu tahap pencatatan perubahan data pendaftaran tanah dan tahap pendaftaran pencatatan hapusnya suatu hak atas tanah.

Setiap perubahan data pendaftaran tanah yang terjadi akibat adanya putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*), Kepala Kantor Pertanahan mencatat pada buku tanah dan surat ukur serta memusnahkan setiap hak yang bersangkutan setelah diperoleh surat keputusan mengenai hapusnya hak yang bersangkutan dari Kepala BPN RI atau Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi sesuai dengan kewenangannya. Pencatatan tersebut dilakukan setelah Kepala Kantor Pertanahan mendapatkan pemberitahuan dari Panitera Pengadilan maupun dari pihak-pihak yang

berkepentingan. Pencatatan tersebut dilakukan agar salah satu azas pendaftaran tanah yaitu mutakhir dapat terwujud sehingga data yang ada di Kantor Pertanahan akan selalu sama dengan data yang ada di lapangan yang pada akhirnya akan bermuara pada adanya kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah yang ditetapkan oleh pengadilan.

Permasalahan yang terkadang muncul terkait dengan pelaksanaan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap adalah pihak yang dikalahkan tidak mau menjalankan putusan secara sukarela sehingga putusan itu harus dipaksakan kepadanya. Suatu putusan pengadilan tidak ada gunanya jika tidak dapat dilaksanakan. Oleh karena itu irah-irah pada setiap kepala putusan pengadilan yang berbunyi: “Demi keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Mahaesa” mempunyai kekuatan eksekutorial yang dapat memaksa pihak yang kalah untuk menjalankan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Pihak yang memenangkan perkara dapat mengajukan permohonan kepada Hakim Ketua Pengadilan untuk segera melaksanakan eksekusi terhadap objek perkara jika objek perkara masih berada di pihak yang kalah sehingga ada kejelasan mengenai status hukum kepemilikan objek perkara.

Putusan Mahkamah Agung Nomor 1005 K/Pdt/2006 merupakan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Putusan tersebut memutus perkara perdata antara Purwantoro (penggugat) melawan Ny. Wagiyem, Ny. Waginah, Paino, Ny. Waginem, Ny. Wakini dan Saryono (tergugat). Objek perkara adalah sebidang tanah Hak Milik Nomor

7539/Margomulyo seluas 532 m² yang terletak di Desa Margomulyo, Kecamatan Sayegan, Kabupaten Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta dengan nama pemegang hak Ny. Wagiyem, dkk. Setahun setelah penerbitan sertipikat tersebut, Purwantoro mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Sleman karena merasa tanah objek perkara tersebut adalah miliknya berdasarkan bukti-bukti yang dimilikinya.

Pengadilan memutuskan Purwantoro merupakan pemilik yang sah atas bidang tanah objek perkara dan Sertipikat Hak Milik Nomor 7539/Margomulyo dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum. Sertipikat tersebut telah dibatalkan oleh Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, namun objek perkara hingga saat ini masih dikuasai para tergugat. Tujuan para pihak yang bersengketa menyerahkan perkaranya ke pengadilan adalah agar diperoleh penyelesaian masalah secara tuntas dan adil serta didapatkan putusan yang benar-benar dapat diwujudkan secara nyata. Namun pada kasus ini, putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut amar putusannya tidak dapat dilaksanakan (*noneksektabel*). Hal ini tentu saja akan berpengaruh terhadap kepastian hukum hak atas tanah objek perkara tersebut karena dilaksanakan tidaknya putusan Mahkamah Agung tersebut akan berimplikasi terhadap kepastian hukum pendaftaran hak atas tanahnya.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, peneliti tertarik untuk mengkaji permasalahan tersebut dengan judul **“IMPLIKASI PUTUSAN PENGADILAN YANG TELAH MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM**

**TETAP TERHADAP KEPASTIAN HUKUM PENDAFTARAN TANAH
DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SLEMAN (Studi Kasus
Putusan Mahkamah Agung Nomor 1005 K/Pdt/2006)”.**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian pada latar belakang tersebut di atas, peneliti merumuskan masalah dalam dua pertanyaan penelitian.

1. Apakah putusan Mahkamah Agung Nomor 1005 K/Pdt/2006 tersebut telah memenuhi prinsip-prinsip atau asas-asas dalam eksekusi putusan perkara perdata?
2. Apa implikasi yuridis bagi para pihak terhadap pendaftaran tanah bila putusan Mahkamah Agung tersebut tidak atau belum dieksekusi dikaitkan dengan perubahan data pendaftaran tanahnya?

C. Batasan Masalah

Penelitian mengenai implikasi putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) terhadap kepastian hukum pendaftaran tanah ini hanya mengkaji berdasarkan putusan Mahkamah Agung Nomor 1005 K/Pdt/2006.

D. Keaslian Penelitian

Penelitian yang terkait dengan pelaksanaan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) belum banyak dilakukan sebelumnya di Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional. Perbedaan penelitian ini dengan penelitian-penelitian sebelumnya yang pernah dilakukan, dapat dilihat dalam tabel di bawah ini.

Tabel 1.
Penelitian Tentang Pembatalan Hak Atas Tanah yang Telah Dilakukan Oleh Peneliti Terdahulu

No.	a. Nama Peneliti b. Tahun Penelitian c. Judul Penelitian d. Lokasi Penelitian	a. Metode Penelitian b. Pendekatan Penelitian	a. Teknis Pengumpulan Data b. Jenis dan Sumber Data c. Teknik Analisis Data	a. Tujuan Penelitian b. Hasil Penelitian
1	2	3	4	5
1.	a. Yani Harry Setiawan b. 2002 c. Kekuatan Pembuktian Sertipikat Hak Milik atas Tanah Dalam Kasus Putusan Pengadilan Negeri Palangkaraya nomor 10/Pdt/G/1996/PN.PLR di Kota Palangkaraya d. Kota Palangkaraya Provinsi Kalimantan Tengah	a. Penelitian Hukum Normatif b. Analisa Deskriptif Normatif	a. Kepustakaan dan Wawancara b. Data Sekunder (studi dokumen) dan Data Primer (wawancara)	a. Untuk mengetahui sejauhmana sertipikat hak milik dapat menjamin kepastian hukum pada pemilik tanah khususnya pada kasus perdata Nomor 10/Pdt.G/1996/PN.PLR dan untuk mencari kebenaran tentang alat bukti sertipikat hak milik terhadap kasus perdata Nomor 10/Pdt.G/1996/PN.PLR b. UUPA dan PP Nomor 24 Tahun 1997 dalam pelaksanaannya menganut sistem publikasi negatif mengandung unsur-unsur positif artinya bahwa segala yang tercantum di sertipikat dianggap benar sampai dapat dibuktikan sebaliknya. Hal ini dikuatkan juga dalam yurisprudensi MA dalam putusannya Nomor 459 K/Sip/1975 tanggal 18 September 1975.

bersambung

Tabel 1. (sambungan)

1	2	3	4	5
				<p>Dalam perkara perdata Nomor 10/Pdt.G/1996/PN.PLR dengan dibatalkannya sertipikat hak milik atas tanah Nomor 4219 tanggal 3 Desember 1995 atas nama Armen Sinulingga, berdasarkan bukti-bukti dan saksi-saksi yang diajukan oleh penggugat di muka Sidang Badan Peradilan, hal ini karena dasar/alas hak terbitnya sertipikat tersebut tidak benar yaotu melanggar hukum dengan tidak beritikad baik.</p>
2.	<p>a. Dewi Hartanty Djanggola b. 2012 c. Studi Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi Pasca Putusan <i>Inkracht van Gewijsde</i> (Studi atas Perkara Nomor 27/Pdt.G/1998/PN.Gir) d. Kabupaten Gianyar Provinsi Bali</p>	<p>a. Metode Penelitian Hukum dan Metode Penelitian Kualitatif b. Pendekatan Perundang-Undangan dan Pendekatan Kasus</p>	<p>a. Wawancara dan Studi Dokumen b. Data Primer (wawancara langsung dengan pihak-pihak yang terkait dalam sengketa tersebut) dan Data Sekunder (dokumen-dokumen resmi, buku-buku yang berhubungan dengan objek penelitian serta hasil-hasil penelitian sebelumnya) c. Analisis Kualitatif</p>	<p>a. Untuk mengetahui alasan keberhasilan mediasi yang dilakukan pasca adanya putusan <i>inkracht</i>, bukan pada masa pra peradilan maupun pada saat peradilan berlangsung b. Alasan keberhasilan mediasi yang dilakukan pasca adanya putusan <i>inkracht</i>, bukan pada masa pra peradilan maupun pada saat peradilan berlangsung: 1) Kantor Pertanahan Kabupaten Gianyar sebagai mediator menggunakan strategi dengan cara melibatkan pihak ketiga yang dihormati oleh para pihak yang bersengketa; 2) Kedua belah pihak memiliki motivasi yang tinggi untuk segera mencapai kesepakatan.</p>
3.	<p>a. Machdalena Putri b. 2012 c. Sengketa Kepemilikan Tanah atas Penerbitan Sertipikat Pengganti (Studi Kasus Sertipikat Hak Milik Nomor 524 dan Nomor 535 di</p>	<p>a. Metode Penelitian Yuridis Kualitatif b. Pendekatan Perundang-Undangan dan Pendekatan Analitis</p>	<p>a. Wawancara dan Studi Dokumen b. Data Primer dan Data Sekunder (Bahan Hukum Primer dan Bahan Hukum Sekunder) Pendekatan Kualitatif</p>	<p>a. Untuk mengetahui aspek kepastian hukum dari alas hak dalam permohonan atas penerbitan sertipikat pengganti karena hilang atas sertipikat Hak Milik Nomor 524 dan Nomor 535 Kelurahan Ahusen Kota Ambon dan untuk mengetahui implikasi yuridis penerbitan sertipikat pengganti karena hilang Hak Milik</p>

bersambung

Tabel 1. (sambungan)

1	2	3	4	5
	Kelurahan Ahusen, Kota Ambon) d. Kota Ambon Provinsi Maluku			<p>Nomor 524 dan Nomor 535 Kelurahan Ahusen Kota Ambon yang terbukti terdapat cacat hukum dalam alas hak permohonannya.</p> <p>b. Aspek yuridis formil kepastian hukum alas hak dalam permohonan penerbitan sertipikat pengganti karena hilang atas sertipikat hak milik No.524 dan No.535 Kelurahan Ahusen Kota Ambon belum dapat terwujud dengan baik karena ada beberapa prosedur pelayanan penerbitan sertipikat pengganti karena hilang yang tidak dijalankan sesuai ketentuan PP Nomor 24 Tahun 1997 jo. PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997. Implikasi yuridis dari penerbitan sertipikat pengganti karena hilang yang terbukti cacat hukum administrasi dalam alas hak permohonannya adalah:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Hukum Pidana: pihak terdakwa sudah terbebas dari tuntutan pidana sehingga tidak mempunyai kewajiban hukum apapun terhadap pihak pelapor perkara pidana. Di sisi lain, pihak pelapor perkara mempunyai hak untuk menuntut kembali kasus yang sama dengan terdakwa yang sama ke lembaga peradilan. 2) Hukum Perdata: bagi pihak pemegang hak harus tetap menyelesaikan piutangnya dengan pihak Bank Cimb Niaga walaupun sertipikat jaminan dapat dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum.

Berdasarkan uraian pada Tabel 1 di atas, dapat disimpulkan bahwa penelitian ini berbeda dengan penelitian-penelitian yang telah dilakukan sebelumnya. Penelitian-penelitian sebelumnya memang juga telah mengkaji mengenai putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*). Namun belum ada penelitian yang meneliti mengenai putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap yang belum dimohonkan permohonan eksekusinya ke Pengadilan Negeri, terkait implikasinya terhadap kepastian hukum pendaftaran tanahnya.

E. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk:

- a. mengetahui putusan Mahkamah Agung Nomor 1005 K/Pdt/2006 tersebut telah memenuhi prinsip-prinsip atau asas-asas dalam eksekusi putusan perkara perdata atau tidak.
- b. mengetahui implikasi yuridis bagi para pihak bila putusan Mahkamah Agung tersebut tidak atau belum dieksekusi dikaitkan dengan perubahan data pendaftaran tanahnya.

2. Manfaat Penelitian

Manfaat dari penelitian ini adalah:

- a. manfaat teoretis yaitu memberikan sumbangan pemikiran akademik yang bersifat teoritik bagi perkembangan ilmu hukum pada umumnya serta hukum pertanahan, khususnya yang berkaitan dengan pelaksanaan eksekusi putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.

- b. manfaat praktis yaitu menjadi bahan masukan bagi pemerintah, khususnya BPN RI dalam penyelesaian kasus-kasus yang berkaitan dengan pelaksanaan eksekusi putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan dampak yang ditimbulkan terhadap kepastian hukum pendaftaran tanahnya.

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Putusan Mahkamah Agung Nomor 1005 K/Pdt/2006 tidak memenuhi asas-asas/prinsip-prinsip dalam eksekusi putusan perkara perdata.
2. Implikasi yuridis bagi pihak penggugat jika putusan Mahkamah Agung Nomor 1005 K/Pdt/2006 tidak atau belum dieksekusi adalah kepastian hukum belum dapat tercapai secara maksimal dan hak-hak pihak penggugat selaku pemenang perkara tidak akan dapat diperoleh. Pihak penggugat tidak dapat menguasai objek perkara dan tidak dapat mengajukan permohonan pencatatan perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap ke Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman.

B. Saran

Permasalahan sengketa kepemilikan tanah Hak Milik Nomor 7539/Margomulyo hingga saat ini belum terselesaikan sehingga kepada beberapa pihak disarankan beberapa hal.

1. Kepada pihak penggugat
 - a. Putusan Mahkamah Agung Nomor 1005 K/Pdt/2006 merupakan putusan yang amarnya bersifat *declaratoir* sehingga putusannya tidak dapat dieksekusi (*noneksekutabel*). Agar putusan pengadilan tersebut

dapat dieksekusi, maka pihak penggugat dapat mengajukan gugatan baru yang meminta putusan *declaratoir* tersebut dieksekusi. Pihak penggugat dapat mengajukan gugatan pidana sekaligus perdata. Gugatan pidana dapat diajukan atas tuduhan bahwa para tergugat telah melakukan penyerobotan tanah milik penggugat sehingga melanggar ketentuan Pasal 2 Undang-Undang Nomor 51 Prp Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Ijin yang Berhak atau Kuasanya serta Pasal 385 ayat (1) KUHP. Selain itu, pihak penggugat juga dapat mengajukan gugatan secara perdata dengan tuntutan pengosongan tanah. Putusan pengadilan atas tuntutan tersebut akan bersifat *condemnatoir* sehingga jika para tergugat tetap tidak mau melaksanakan putusan secara sukarela maka eksekusi dengan bantuan alat-alat negara dapat diajukan.

- b. Pada dasarnya beracara di pengadilan dilakukan dengan sederhana, cepat dan biaya ringan. Namun pada kenyataannya, proses beracara di pengadilan membutuhkan waktu lama dan biaya yang tidak sedikit. Peneliti memberikan saran penyelesaian lain selain dengan mengajukan gugatan baru, yaitu melalui upaya mediasi (*Alternative Dispute Resolution*) dengan mempertemukan para pihak yang berperkara. Meskipun perkara tersebut telah diputus oleh pengadilan dan putusannya telah mempunyai kekuatan hukum tetap, namun pelaksanaan mediasi masih dapat dilaksanakan.

2. Kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman
 - a. Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman hendaknya segera mencatat hapusnya Hak Milik Nomor 7539/Margomulyo berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 112/Pdt.G/2003/PN.Slmn jis. Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 45/Pdt/2005/PT.Y dan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1005 K/Pdt/2006 serta SK Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 09/Pbt/BPN.34/2012 pada buku tanah dan daftar umum lainnya.
 - b. Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman hendaknya lebih cermat dan teliti dalam memproses permohonan pendaftaran tanah maupun dalam melakukan suatu perbuatan hukum untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap yang menyangkut penerbitan, peralihan dan/ atau pembatalan hak atas tanah.
3. Kepada Pejabat yang berwenang melakukan pembatalan hak atas tanah (Kepala BPN RI; Deputi Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan; ataupun Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi) hendaknya teliti dan cermat dalam proses penanganan permohonan pembatalan hak atas tanah sehingga tidak melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB).
4. Kepada Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia
 - a. Perlu segera dibentuk pengadilan pertanahan dalam lingkungan peradilan umum dan mengangkat hakim *ad hoc* (khusus) yang memiliki pengetahuan yang komprehensif terhadap masalah

pertanahan. Hal ini diperlukan mengingat makin maraknya kasus pertanahan yang terjadi di Indonesia. Banyak kasus pertanahan yang diselesaikan melalui jalur litigasi namun tidak sedikit putusan yang dihasilkan tidak dapat dieksekusi karena berbagai alasan hukum. Penyebabnya adalah hakim-hakim yang memutus masalah pertanahan pada saat ini kebanyakan hanya memiliki pengetahuan secara parsial terhadap hukum pertanahan. Jika pengadilan pertanahan dibentuk, maka diharapkan kasus-kasus pertanahan dapat diselesaikan secara tuntas, utuh dan menyeluruh karena proses peradilannya dipimpin oleh hakim khusus yang mempunyai pengetahuan yang sangat komprehensif terhadap hukum pertanahan.

- b. Perlu mempertegas ketentuan dalam Pasal 55 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Pasal tersebut menyatakan bahwa pencatatan hapusnya hak atas tanah berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dilakukan setelah diperoleh surat keputusan mengenai hapusnya hak yang bersangkutan dari Kepala BPN atau pejabat lain yang ditunjuk. Ketentuan tersebut seharusnya dipertegas bahwa surat keputusan tersebut hanya diperlukan jika sertipikat tidak diserahkan ke Kantor Pertanahan. Selain itu, ketentuan dalam pasal tersebut juga harus diperjelas dan dipertegas bahwa putusan pengadilan yang dimaksud di dalam pasal ini adalah putusan Pengadilan Perdata dan tidak mencakup putusan Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN). Hal ini disebabkan karena

putusan PTUN hanya dapat menghapus pendaftaran haknya saja, tidak menghapus hak atas tanahnya.

5. Kepada kuasa hukum/pengacara/*advocat* penggugat

Kasus ini masih belum terselesaikan akibat adanya permasalahan dalam SK Pembatalan Sertipikat yang dikeluarkan Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta. Permasalahan ini tidak akan terjadi jika Sertipikat Hak Milik Nomor 7539/Margomulyo diserahkan para tergugat kepada penggugat karena sebenarnya tidak diperlukan lagi SK Pembatalan tersebut. Oleh karena itu, perlu kiranya menambahkan *petitum* mengenai penyerahan alat bukti kepemilikan tanah yang dimiliki pihak tergugat, misalnya sertipikat hak atas tanah, jika ada kasus gugatan mengenai sengketa kepemilikan tanah.

DAFTAR PUSTAKA

Buku Referensi:

- Arianto, Tjahjo. "Permasalahan Pembatalan Sertipikat Karena Cacat Hukum Administrasi" Makalah disampaikan pada Diskusi di Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, Yogyakarta, 26 Nopember 2013.
- Badan Kependudukan dan Keluarga Berencana Nasional. *Dokumen Pemetaan Swadaya Desa Margomulyo, PLP-BK Program Penataan Lingkungan Permukiman Berbasis Komunitas Desa Margomulyo-Kecamatan Seyegan-Kab. Sleman tahun 2013-2018*. Yogyakarta: BKKBN, 2013.
- Badan Pusat Statistik. *Kabupaten Sleman dalam Angka (Sleman Regency in Figures) 2012/2013*. Yogyakarta: BPS, 2013.
- . *Kecamatan Seyegan dalam Angka 2012*. Yogyakarta: BPS, 2013.
- Departemen Pendidikan Nasional. 2008. *Kamus Besar Bahasa Indonesia Pusat Bahasa*. Edisi Keempat. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama
- Fajar, Mukti dan Yulianto Achmad. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010.
- Hadikusuma, Hilman. *Hukum Waris Indonesia Menurut Perundangan, Hukum Adat, Hukum Agama Hindu-Islam*. Bandung: Penerbit PT. Citra Aditya Bakti, 1991.
- Harahap, M. Yahya. *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata. Edisi Kedua*. Jakarta: Penerbit Sinar Grafika, 2010.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jilid 1. Jakarta: Penerbit Djambatan, 2008.
- Ibrahim, Jonny. *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Malang: Bayumedia Publishing, 2012.
- Makaraao, Moh. Taufik. *Pokok-Pokok Hukum Acara Perdata*. Jakarta: PT. Rineka Cipta, 2004.

- Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*. Edisi Revisi. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2013.
- Mertokusumo, Sudikno. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Penerbit Liberty Yogyakarta, 2006.
- Moeljatno. *Kitab Undang-Undang Hukum Pidana*. Jakarta: Penerbit Bumi Aksara, 1999.
- Partanto, Pius A dan M. Dahlan Al Barry. *Kamus Ilmiah Populer*. Surabaya: Penerbit Arkola, 1994.
- Sarjita, dan Hasan Basri Nata Menggala. *Pembatalan dan Kebatalan Hak Atas Tanah*. Edisi Revisi. Yogyakarta: Tugu Jogja Pustaka, 2005.
- Sarjita; Tjahjo Arianto; dan Moch Machfud Zarqoni, *Strategi dan Manajemen Resolusi Konflik, Sengketa dan Perkara Pertanahan untuk Keamanan di Bidang Investasi*, Yogyakarta: Mitra Amanah Publishing, 2011.
- Setiawan. *Aneka Masalah Hukum dan Hukum Acara Perdata*. Bandung: Penerbit Alumni, 1992.
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia (UI Press), 1986.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1995.
- Soepomo, R. *Hukum Acara Perdata Pengadilan Negeri*. Jakarta: PT. Pradnya Paramita, 1989.
- Soesangobeng, Herman. *Filosofi, Asas, Ajaran, Teori Hukum Pertanahan, dan Agraria*. Yogyakarta: STPN Press, 2012.
- Sr, A. L. N. Kramer. *Kamus Indonesia, Nedherlands-Indonesisch en Indonesisch-Nedherlands*. Cetakan Keempat. Jakarta: GB. Van Goor Zonen's Uitgeversmaatschappij N. V. Den Hag, 1959.
- Subekti, R. *Hukum Acara Perdata*. Bandung: Percetakan Binacipta, 1989.
- Sumardjono, Maria SW. *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*. Jakarta: Kompas, 2001.
- Sutedi, Adrian. *Sertifikat Hak atas Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika, 2011.

Wardah, Sri dan Bambang Sutiyoso. *Hukum Acara Perdata dan Perkembangannya di Indonesia*. Yogyakarta: Gama Media, 2007.

Wojowasito, S. *Kamus Umum Belanda-Indonesia*. Jakarta: Ichtiar Baru-Van Hoeve, 1978.

Peraturan Perundang-undangan:

HIR (*Het Herzeine Indonesische Reglement/Reglemen Indonesia yang Diperbaharui*) dalam Stb. 1848 Nomor 16, Stb. 1941 No. 44.

RBg (*Rechtsreglement voor de Buitengewesten/Reglemen Daerah Sebrang*) dalam Stb. 1927 No. 227.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgelijk Wetboek). Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. Jakarta: Pradnya Paramita, 2008.

Indonesia, *Undang-Undang tentang Peraturan Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura*. UU Nomor 20 Tahun 1947.

_____, *Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*. UU Nomor 5 Tahun 1960 LN No. 104 Tahun 1960, TLN No. 2043.

_____, *Undang-Undang tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Ijin Yang Berhak Atau Kuasanya*. UU Nomor 51 Prp Tahun 1960.

_____, *Undang-Undang tentang Kekuasaan Kehakiman*. UU Nomor 48 Tahun 2009 LN No. 157 Tahun 2009, TLN No. 5076.

_____, *Undang-Undang tentang Mahkamah Agung*. UU Nomor 14 Tahun 1985 LN No. 73 Tahun 1985, TLN No. 3316.

_____, *Undang-Undang tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung*. UU Nomor 5 Tahun 2004 LN No. 9 Tahun 2004, TLN No. 4359.

_____, *Undang-Undang tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung*. UU Nomor 3 Tahun 2009 LN No. 3 Tahun 2009, TLN No. 4958.

_____, *Undang-Undang tentang Peradilan Umum*. UU Nomor 2 Tahun 1986 LN No. 20 Tahun 1987, TLN No. 3321.

_____, *Undang-Undang tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum*. UU Nomor 8 Tahun 2004 LN No. 34 Tahun 2004, TLN No. 4379.

_____, *Undang-Undang tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum*. UU Nomor 49 Tahun 2009 LN No. 158 Tahun 2009, TLN No. 5077.

_____, *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*. PP Nomor 24 Tahun 1997 LN No. 59 Tahun 1997, TLN No. 3696.

Departemen Dalam Negeri, *Peraturan Menteri Dalam Negeri tentang Pelimpahan Wewenang Pemberian Hak Atas Tanah*, PMDN No. 6 Tahun 1972.

Badan Pertanahan Nasional, *Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*, PMNA/KPBN No. 3 Tahun 1997.

_____, *Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah*, PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1999.

_____, *Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan*, PMNA/KBPN No. 9 Tahun 1999.

_____, *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan*, Perkaban No. 3 Tahun 2012.

Website:

Pemerintah Kabupaten Sleman. Letak dan Luas Wilayah. 19 Februari 2014
<<http://www.slemankab.go.id/profil-kabupaten-sleman/geografi/letak-dan-luas-wilayah>>.

_____. Struktur Perekonomian Daerah. 20 Februari 2014
<<http://www.slemankab.go.id/category/ekonomi>>.

_____. Potensi Unggulan Daerah. 20 Februari 2014
<<http://www.slemankab.go.id/category/ekonomi>>.