

**KEKUATAN PEMBUKTIAN SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS
TANAH DALAM KASUS PERDATA
NOMOR : 10/Pdt.G/1996/PN.PL.R DI KOTA PALANGKARAYA
PROVINSI KALIMANTAN TENGAH**

SKRIPSI

**Diajukan untuk Menempuh Ujian Diploma IV Pertanahan
Jurusan Manajemen Pertanahan**



Oleh :

YANI HARRY SETIAWAN

NIM : 9871489

INTISARI

Tujuan dari penelitian ini adalah : 1) Untuk mengetahui sejauhmana sertipikat hak milik menjamin kepastian hukum pada pemilik tanah khususnya pada kasus perdata Nomor : 10/Pdt.G/1996/PN.PL.R 2) Untuk mencari kebenaran tentang pembuktian sertipikat hak milik terhadap kasus perdata Nomor: 10/Pdt.G/1996/ PN.PL.R.

Dalam penelitian ini metode yang digunakan adalah metode penelitian hukum normatif, bahan pustaka dan data sekunder yang menjadi pokok penelitian ini.

Kesimpulan yang diperoleh dari penelitian ini bahwa sertipikat hak tanah bukanlah alat bukti satu-satunya/tidak tergoyahkan dan karenanya harus dinilai tidak mempunyai pembuktian yang mutlak. Untuk membuktikan adanya hak atau kenyataan itu Pasal 164 HIR/Pasal 284 Rbg menentukan macam-macam alat bukti, yaitu ; surat-surat, saksi-saksi, persangkaan, pengakuan, dan persangkaan. Dalam hal terjadinya sengketa tentunya akan mencari alat bukti lain yang menjadi dasar/alas terbitnya sertipikat tanah tersebut selaras dengan upaya pembuktian Hukum Acara Perdata.

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN MOTTO.....	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	v
KATA PENGANTAR	vi
INTISARI	vii
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR TABEL.....	ix
DAFTAR LAMPIRAN.....	x
 BAB I Pendahuluan.....	 1
A. Latar Belakang	1
B. Perumusan Masalah.....	5
C. Pembatasan Masalah	7
D. Tujuan Dan Kegunaan Penelitian.....	8
1. Tujuan Penelitian	8
2. Kegunaan Penelitian.....	8
 BAB II Tinjauan Pustaka Dan Kerangka Pemikiran	 9
A. Tinjauan Pustaka	9
1. Alat Bukti	9
2. Pembatalan Hak Atas Tanah	13
3. Sistem Pendaftaran Tanah.....	14
4. Sertipikat	16
5. Sengketa Pertanahan	17
B. Kerangka Pemikiran.....	21
 BAB III Metode Penelitian	 27
A. Metode Penelitian.....	27
B. Lokasi Penelitian	27
C. Populasi	28
D. Jenis Dan Sumber Data	28
1. Jenis Data	28
2. Sumber Data.....	28

BAB IV Gambaran Umum Daerah Penelitian.....	30
A. Keadaan Fisik Wilayah.....	30
1. Letak Geografis Dan Batas Administrasi.....	30
2. Administrasi Wilayah.....	30
3. Jenis Penggunaan Tanah	32
B. Jumlah Sertipikat Hak Atas Tanah.....	33
 BAB V Hasil Penelitian Dan Pembahasan.....	 34
A. Kasus Perdata Nomor : 10/Pdt.G/1996/PN.PL.R	34
B. Putusan Pengadilan Nomor : 10/Pdt/1996/PN.PL.R	37
1. I s i.....	37
2. Amar Putusan	52
3. Pertimbangan Hukum.....	54
 BAB VI Kesimpulan Dan Saran.....	 73
A. Kesimpulan.....	73
B. Saran.....	74

Daftar Pustaka

Daftar Riwayat Hidup

BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG

Salah satu tugas yang terpenting dari fungsi Badan Pertanahan Nasional adalah memberikan jaminan kepastian hukum hak atas tanah, Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria menyatakan bahwa :

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 tanah tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi :
 - a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;
 - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak tersebut;
 - c. Memberikan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Pemerintah dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional yang bertugas mengelola tanah di negara Indonesia, dalam rangka menjamin kepastian dan perlindungan hukum terhadap masyarakat maka diselenggarakanlah Pendaftaran tanah. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, pendaftaran tanah ini dapat dilakukan secara sistimatis (massal) maupun secara sporadik (secara individu).

Dalam proses pendaftaran tanah ini masyarakat sering menghadapi

ditemui dalam proses pendaftaran tanah ini adalah sengketa pertanahan, maksudnya gugatan atau keberatan pihak tertentu atas pendaftaran suatu bidang tanah yang didaftarkan..

Penekanan tugas ini bukan tanpa alasan. Tanah yang tersedianya terbatas harus menghadapi permintaan yang relatif tidak terbatas. Keadaan demikian ini sudah tentu potensial untuk menimbulkan berbagai sengketa pertanahan. Bila kita perhatikan betapa eratnya hubungan manusia dengan tanahnya terlihat pula pada ungkapan orang Jawa ; “*sadumuk bathuk sanyari bumi dibelani pati* “ atau “*tanah saya*”. Kedua ungkapan tersebut bukan sekedar bermakna dalam kata-kata, melainkan acapkali : *nyawa saya, kebahagiaan saya*”.

Untuk memberikan perlindungan dan kepastian hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lainnya yang terdaftar, agar dengan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk itu kepada pemegang haknya diberikan sertipikat sebagai surat tanda buktinya (Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria).

Sehubungan dengan hal tersebut di atas maka dalam rangka pemberian kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah, pemerintah mengadakan pendaftaran tanah dengan sistem publikasi negatif yang mengandung unsur-unsur positif. Hal tersebut tampak dari pernyataan dalam Pasal 19 ayat (2)

Menurut sistem ini, segala yang tercantum di dalam sertifikat tanah dianggap benar sampai dapat dibuktikan sebaliknya (tidak benar) dimuka pengadilan. Ketentuan ini bertujuan pada satu pihak untuk berpegang pada ketentuan sistem publikasi negatif dan lain pihak untuk memberikan kepastian hukum kepada pihak yang dengan itikad baik menguasai sebidang tanah dan didaftar sebagai pemegang hak, dengan sertifikat sebagai tanda buktinya.

Sistem publikasi negatif itu sendiri berarti masih membuka peluang terjadinya pembatalan sertifikat suatu hak milik atas tanah, yang berdasarkan putusan pengadilan. Karena sertifikat hak milik atas tanah sebagai surat tanda bukti hak atas tanah dimaksudkan untuk memberikan perlindungan hukum kepada pemilik hak tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 19 ayat (2) huruf C Undang-Undang Pokok Agraria. Ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf C tersebut, berarti pemerintah bermaksud melindungi pemilik tanah sesuai dengan asas *Memo Plus Yuris* (melindungi pemegang hak atas tanah yang sebenarnya dari tindakan orang lain yang mengalihkan haknya tanpa diketahui pemegang hak yang sebenarnya).

Berdasarkan uraian di atas menimbulkan pertanyaan mengenai kekuatan pembuktian sertifikat hak milik atas tanah itu sendiri mengingat sertifikat hak milik atas tanah adalah tanda bukti hak milik atas tanah dan hak milik itu sendiri ditegaskan sebagai hak yang terkuat dan terpenuh artinya hak milik atas tanah adalah hak yang paling kuat dan paling penuh jika

12 Agustus 1996 yang menjadi bahan penulisan skripsi ini, dimana Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili sengketa ini telah memberikan putusan dengan menyatakan bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor : 4219 tanggal 3 Desember 1995 atas nama Armen Sinulingga, BA tidak mempunyai kekuatan hukum. Sehingga penulis tertarik mengetengahkan penulisan skripsi ini dengan judul :

“ Kekuatan Pembuktian Sertipikat Hak Milik Dalam Kasus Perdata Nomor : 10/Pdt.G/1996/PN.P.R. Di Kota Palangka Raya Provinsi Kalimantan Tengah ”.

Dengan alasan :

- Tujuan dari pendaftaran tanah hak atas tanah untuk menjamin kepastian hukum, yakni dengan memberikan sertipikat tanah kepada yang betul-betul pemilik tanah. Dan sebaliknya dalam kasus ini dimana sertipikat tanah hak milik No.4219 tanggal 3 Desember 1995 atas nama Armen Sinulingga, Ba ternyata tidak mempunyai kekuatan hukum sehingga apa yang menjadi tujuan pendaftaran hak atas tanah itu ternyata masih belum betul-betul menjamin kepastian hukum;
- Di muka pengadilan sertipikat sering diuji kekuatan hukum surat tanda bukti pemegang hak atas tanah yang dalam kasus ini berbentuk sertipikat tanah. Jadi penulis tertarik untuk mengetahui kekuatan sertipikat hak milik atas tanah sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah dalam kasus

B. PERUMUSAN MASALAH

Sebagai tindak lanjut pelaksanaan Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 tahun 1960 dikeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang dalam pasal 32 ayat (1) menegaskan 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.

Dengan demikian rumusan pengertian kata “kuat” seperti diuraikan beberapa dasar hukum di atas, adalah mengandung arti bahwa sertipikat hak atas tanah bukanlah merupakan surat tanda bukti hak yang “mutlak”. Maksudnya bahwa sertipikat hak atas tanah itu masih bisa digugurkan sepanjang ada pembuktian sebaliknya yang menyatakan bahwa sertipikat itu tidak benar.

Kendatipun tujuan pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah itu adalah menjamin adanya kepastian hukum pemegang hak atas tanah berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sertipikat hak atas tanah itu hanyalah merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat terhadap pemegang hak atas tanah.

Sementara itu kepastian hukum atas kepemilikan tanah sangat erat berkaitan dengan aspek keadilan. Oleh karena itu tidaklah mengherankan

Sengketa hak pada dasarnya merupakan perkara perdata di pengadilan, dimana hampir selalu instansi Badan Pertanahan Nasional berkedudukan sebagai "Tergugat". Di depan pengadilan tersebut, pada hakekatnya hendak dicari keadilan dan kebenaran. Keadilan bersifat subjektif, artinya suatu hal yang dirasakan seseorang telah adil belum tentu demikian bagi orang lain. Oleh karena sifatnya inilah maka orang menuntut keadilan apabila hak-haknya dilanggar, sedangkan kebenaran dapat dilihat dari dua unsur, yaitu :

Pertama, kebenaran formal ; kebenaran ini menitik beratkan pada unsur fisik/lahiriah. Apa yang pada lahirnya tampak sebagai yang benar maka harus dipertahankan sebagai demikian sampai dapat dibuktikan sebaliknya. Oleh karena itu kebenaran ini banyak tergantung pada tampilan lahiriah.

Kedua, kebenaran materiil ; yang diperhatikan dalam kebenaran ini adalah substansinya, hal ini dapat dikatakan sebagai kebenaran yang sebenarnya. Sebagai kelanjutan dari pemberian perlindungan hukum kepada para pemegang sertifikat hak atas tanah, dinyatakan dalam Pasal 32 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria, bahwa :

" Dalam hal atas suatu bidang sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak yang merasa mempunyai hak atas tanah ini tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan gugatan pada pengadilan mengenai penguasaan atau penerbitan sertifikat tersebut."

memberikan keputusan. Dari uraian tersebut diatas maka rumusan permasalahan yang di angkat adalah :

Bagaimana kekuatan pembuktian sertipikat hak milik atas tanah dalam kasus Perdata Nomor: 10/Pdt.G/1996/PN.PL.R Di Kota Palangka Raya Provinsi Kalimantan Tengah ?

C. PEMBATASAN MASALAH.

Karena banyaknya sengketa tanah yang terjadi dan ditinjau dari cara penyelesaiannya, serta mengingat keterbatasan penyusun baik dari segi pengetahuan kemampuan dan biaya maka penyusun membatasi masalah hanya pada sengketa kepemilikan hak atas tanah yang :

- Sengketa yang dimaksud dalam penelitian ini adalah sengketa yang terjadi antara Drs. J.H. Sagala melawan 1) Armen Sinulingga, S.H., 2) Pemerintah Republik Indonesia: Cq. Menteri Negara Agraria /Kepala Badan Pertanahan Nasional Cq. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Tingkat I Kalimantan Tengah Cq. Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Palangka Raya, 3) Arifin Sinulingga, BA.
- Sengketa pertanahan yang diteliti Putusan Pengadilan Negeri Palangka Raya Nomor : 10/Pdt.G/1996/PN.PL.R.

D. TUJUAN DAN KEGUNAAN PENELITIAN.

1. TUJUAN PENELITIAN

Penelitian ini bertujuan untuk:

1. Untuk mengetahui sejauhmana sertifikat hak milik dapat menjamin kepastian hukum pada pemilik tanah khususnya pada kasus perdata Nomor : 10/Pdt.G/1996/PN.PL.R;
2. Untuk mencari kebenaran tentang alat bukti sertifikat hak milik terhadap kasus perdata Nomor : 10/Pdt.G/1996/PN.PL.R

2. KEGUNAAN PENELITIAN:

1. Kegunaan penelitian ditinjau dari segi akademis:

Agar dapat menambah khasanah ilmu pengetahuan tentang sengketa pertanahan dan pemecahannya.

2. Kegunaan penelitian ditinjau dari segi praktis:

Memberi masukan dan informasi kepada Kantor Pertanahan Kota Palangkaraya.

BAB VI

KESIMPULAN DAN SARAN

A. KESIMPULAN

Dalam kasus yang penulis angkat ini, yaitu kasus perdata Nomor. 10/Pdt.G/1996 PN. PL. R. tanggal 12 Agustus 1996, setelah dikaji dan dianalisis pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palangka Raya yang memeriksa dan mengadili perkara perdata tentang kekuatan pembuktian sertifikat hak milik dalam sengketa tanah, maka dapat penulis ambil kesimpulan adalah sebagai berikut :

1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, dalam pelaksanaannya menganut sistem publikasi negatif mengandung unsur-unsur positif, artinya bahwa segala yang tercantum di sertifikat tanah dianggap benar sampai dapat dibuktikan sebaliknya (tidak benar) di muka sidang pengadilan.
2. Selaras dengan sistem publikasi tersebut di atas, yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam putusannya No. 459 K/Sip/1975 tanggal 18 September 1975 menyatakan bahwa mengingat stelsel negatif/ pendaftaran tanah yang berlaku di Indonesia, maka terdaftarnya seseorang di dalam register bukanlah berarti absolut menjadi pemilik tanah tersebut.

3. Dalam kasus perdata Nomor : 10/Pdt.G/1996/PN.PL.R dengan dibatalkan nya sertifikat hak milik atas tanah No. 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 sertifikat tersebut tidak benar yaitu melanggar hukum dengan tidak beritikad baik.

B. SARAN

Berdasarkan uraian dan kesimpulan yang telah penulisan sampaikan, maka penulis berusaha untuk memberikan masukan/saran yang kiranya dapat memberikan sumbangan dalam pemikiran di dalam penanganan sengketa pertanahan adalah sebagai berikut :

1. Perlu lebih ditingkatkan anggaran dan sarana dalam penanganan dan penyelesaian sengketa pertanahan di kantor pertanahan, khususnya bagi Sub Seksi Penyelesaian Masalah Pertanahan sehingga bisa lebih ditingkatkan kinerja serta ketertiban administrasi;
2. Perlu ditingkatkan koordinasi antar seksi dilingkungan kantor pertanahan serta antara kantor pertanahan dengan instansi terkait, khususnya lembaga peradilan dalam penanganan dan penyelesaian sengketa pertanahan;
3. Kantor pertanahan perlu lebih meningkatkan sosialisasi peraturan hukum

DAFTAR PUSTAKA

- Arikunto, Suharsimi, 1997, “ *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek* “,
Edisi Revisi IV, Jakarta, Rineka Cipta
- Amin, S.M, 1976, “ *Hukum Acara Pengadilan Negeri* “, Jakarta, Pradnya
Paramita
- Effendi, Bachtiar, 1993, “ *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah* “, Bandung,
Alumni
- Harsono, Boedi, 1999, “ *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UUPA,
Isi dan Pelaksanaan* “, Jakarta, Djambatan
- , 2000, “ *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan
Hukum Tanah* “, Jakarta, Djambatan
- Harsono, Soni, 1990, “ *Kebijaksanaan Bidang Pertanahan Dalam Pembangunan
Nasional Dalam Analisa CSIS, Tahun XX, Nomor: 2 Maret- April,*
Jakarta
- Mertokusumo, Sudikno, 1998, “ *Hukum Acara Perdata Indonesia* “, Yogyakarta,
Liberty
- Muhammad, Rushar, 1983, “ *Pokok-Pokok Hukum Adat* “, Jakarta, Pradnya
Paramita
- Murad, Rusmadi, 1991 “ *Penyelesaian Sengketa Hukum Pertanahan* “, Bandung,
Alumni
- Perangin, Effendi, 1986, “ *Mencegah Sengketa Tanah* “, Jakarta, Rajawali Pers
- Print, Darwin, 1996, “ *Strategi Menyusun dan Menangani Gugatan Perdata* “,
Bandung, PT. Citra Aditya Bakti
- Subekti, R dan Tjitrosudibio, R, 1996, “ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* “,
Pradnya Paramita

Soekanto, Soejono dan Mamudji, Sri, 1995, “ *Penelitian Hukum Normatif* “,
Jakarta, PT. RajaGrafindo

Soemitro, Hanitijo, Ronny, 1990, “ *Metode Penelitian Hukum dan Juritmetri* “,
Jakarat, Ghalia Indonesia

----- “ *Analisa Perkara Pertanahan Pada Badan Peradilan* “ , Sekolah
Tinggi Pertanahan Nasional “ , Yogyakarta, Bahan Kuliah tidak
diterbitkan

----- “ *Penyelesaian Sengketa Pertanahan* “, Sekolah Tinggi Pertanahan
Nasional “, Yogyakarta, Bahan Kuliah tidak diterbitkan.

PERATURAN-PERATURAN

Undang-Undang Nomor. 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 14 tahun 1970 Tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok
Kekuasaan Kehakiman

Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor
3 Tahun 1997 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor
5 Tahun 1999 tentang Pedoman Penyelesaian Masalah Hukum Ulayat
Masyarakat Adat

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

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1'
Tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan