

Mengungkap Fakta Pembatalan Hak Kepemilikan Tanah Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960

Moh. Ibrohim

Universitas Pakuan, Jawa Barat
oimboim@gmail.com

ABSTRACT

(This thesis entitled: “(Certification of Property as a Tool Strong Evidence Can be declared null and void Due Certificate of Ownership Verification Tool Not As Seen From the Absolute Law No. 3 of 1999 on Basic Regulation of Agrarian”, Case Studies in Land Dispute Kelurahan Bintaro, Kecamatan Pesanggrahan, Kota Administrasi Jakarta Selatan)”, Frequent land disputes and disputes arising due to mafia soil, ultimately resulting in an actual loss to the legitimate owners of the land. The purpose of this paper is to present a study on land rights certificates pursuant to Law No. 3 of 1999, as strong evidence that can be canceled arguments premises stronger by others. The method used in this study is mainly empirical jurisdiction. Juridical empirical means to identify and conceptualize the law as a social institution and functional in real life systems are patterned. The data obtained from the research literature conducted the data analysis process-descriptive-analytic order to obtain a qualitative conclusion. The results of the study provide empirical evidence that the certificate of title for the land is not absolute evidence that publication cannot be undone, so for those who feel aggrieved may file a complaint with the Administrative Court as a legal institution that has authority in the issuance.

Keywords: Certificate cancelled presses of Property, Land Institutions Legal

PENDAHULUAN

Seringkali orang beranggapan bahwa apabila tanah yang dikuasainya sudah mendapatkan Sertifikat Hak Milik dari Kantor Pertanahan atas namanya sendiri maka sudah merasa paling berhak atas tanah tersebut. Begitu juga dengan aparatur pemerintah baik mulai dari RT, RW, Kelurahan Kecamatan, Walikota, pemerintah Propinsi maupun Pemenintah pusat menganggap bahwa Sertifikat hak Milik adalah bukti kepemilikan yang paling benar, sebaliknya yang hanya memegang surat Girik dan SPPT PBB adalah pihak yang tidak berhak atas tanah yang di akunya.

Adalah hal yang dianggap mustahil apabila kita ingin memperjuangkan tanah Hak Milik kita yang kita yakini benar bahwa tanah tersebut belum pernah di perjual-belian kepada pihak lain namun sudahdikusasi Fisiknya bahkan sudah menjadi Sertifikat Hak Milik oleh orang lain, terlebih orang lain tersebut adalah orang yang mempunyai kekuasaan dan memiliki banyak uang atau yang di sebut orang kaya raya.

Anggapan tersebut sangatlah keliru dan perlu diluruskan, karena kita hidup di Negara Indonesia yang berdasarkan Hukum, maka segala sesuatunya perlu dibuktikan kebenarannya berdasarkan hukum yang berlaku.

Dalam membuat dan memberlakukan hukum tentulah lembaga pembuat hukum harus dapat menciptakan dan mewujudkan ketertiban dan rasa keadilan masyarakat, begitu juga aparat penegak hukum di lembaga peradilan tentulah berpedoman pada hukum yang berlaku sesuai politik hukum di Indonesia yang menganut sistem hukum Eropa Kontinental.

Banyaknya kasus-kasus sengketa kepemilikan tanah karena terjadinya tumpang tindih kepemilikan terutama di daerah-daerah pemekaran akibat ulah mavia tanah yang bekerjasama dengan oknum-oknum aparaturne pemerintah yang berwenang dan berkaitan dengan administrasi pertanahan sangat memperihatinkan. Oknum-oknum aparaturne pemerintah yang berkaitan dan berwenang terhadap administrasi pertanahan seringkali mengabaikan azaz kehati-hatian dan azaz ketelitian dalam melaksanakan tugasnya sebagaimana yang tertuang dalam undang-undang No.28 tahun 1999 Pasal 3. Sayangnya masih saja terjadi kelalaian karena akibat kurangnya profesionalisme dan ada juga yang karena tergiur oleh sogokan uang yang diberikan dari para mavia tanah.

Kelengkapan data yuridis untuk pendaftaran pertama yang direkayasa dengan cara pemalsuan surat maupun dengan cara tipu muslihat dan dikondisikan seolah-olah data yuridis tersebut sudah memenuhi persyaratan administrasi pendaftaran tanah dan penguasaan data fisik bidang tanah yang dilakukan dengan cara membohongi pemilik asal, intimidasi dan kekerasan baik dengan cara menggunakan oknum-oknum alat negara dan premanisme seringkali dilakukan oleh kelompok-kelompok mavia tanah baik perorangan maupun yang berbadan hukum.

Banyaknya kelemahan sistem administrasi pertanahan pada awal diberlakukannya UUPA No. 5 tahun 1960 karena kondisi politik negara, kondisi ketatanegaraan bidang pertanahan, administrasi yang sangat sederhana dan manual. Sumberdaya manusia (SDM) bidang pertanahan, Perangkat Desa / Lurah, Camat pada masa tahun 1960 sampai dengan 1980-an masih sangat rentan terjadinya kesalahan administrasi pertanahan.

Adanya dualisme di masyarakat awam tentang administrasi pertanahan yang berdasarkan atas Hak Girik, mengacu pada Departemen Keuangan yakni Direktorat

Jendral Pajak pada Pelayanan Ireda, Ipeda. Bahkan kantor Ipeda masih mengeluarkan catatan riwayat tanah yang dicatat mulai tahu 1937/1938 siapa-siapa wajib pajaknya berikut peralihan hak dengan dasar Akte Jual beli yang dibuat di hadapan Camat selaku PPAT dan Surat Jual beli bawah tangan di atas segel atau meterai yang di ketahui RT, RW, dan Lurah saja sudah di anggap sebagai bukti kepemilikan tanah secara meteril.

LANDASAN TEORI

Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 Pasal 5 menjelaskan bahwa “ Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-Undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsure-unsur yang bersandar pada hukum agama” (Syafuruddin Kalo, 2012).

Dari pengertian di atas memberikan pengertian bahwa hukum agraria yang dianut ialah hukum adat, yang mana segala sesuatu hal berkaitan dengan tanah terlebih kepemilikan hak atas tanah dapat ditelusuri secara turun-temurun sebagaimana yang tercatat di kantor Kepala Desa di mana tanah tersebut terletak. Oleh karenanya, seseorang yang memiliki sertifikat hak atas tanah bukan berarti pemilik asli dan sah atas tanah tersebut bisa jadi kepemilikan sertifikat tersebut diterbitkan karena adanya cacat hukum yang apabila dibuktikan secara fisik jelas kebenarannya.

Kemudian dari UU nomor 5 tahun 1960 juga memperjelas bahwa kepemilikan sertifikat bukanlah kepemilikan mutlak atas tanah, namun sertifikat adalah alat bukti yang kuat saja. Dengan kata lain, negara tidak menjamin keabsahan dan keabsolutan data-data yang tertuang dalam sertifikat tersebut.

Sebagaimana dalam Keputusan Mahkamah Agung No. 459/K/Sip/1975 tanggal 18 September 1975 menyebutkan bahwa” Mengingat stelsel negatif tentang register/pendaftaran tanah yang berlaku di Indonesia, maka terdaftarnya nama seseorang di dalam register bukanlah berarti absolut menjadi pemilik tanah tersebut apabila ketidakabsolutannya dapat dibuktikan oleh pihak lain” (Adrian Sutedi, 2011).

Penjelasan tersebut di perkuat oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 dalam ketentuan Pasal 32 yang menyebutkan bahwa:

a. Ayat 1

“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 dalam Surat Ukur dan Buku Tanah hak yang bersangkutan”;

b. Ayat 2

“Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan iktikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan, ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut”.

Lebih lanjut Adrian Sutedi menambahkan, dalam Pasal 360 Ayat 2 *National Land Code* dimana kekebalan tidak akan diberikan kepada pemilik yang terdaftar apabila (Adrian Sutedi, 2011):

1. Ada penipuan yang melibatkan pemilik atau kuasanya;
2. Pendaftaran tanah diperoleh dengan cara pemalsuan atau dengan menggunakan perangkat hukum yang tidak sah;
3. Apabila ada hak milik atau hak lainnya diperoleh dengan melanggar hukum

Bersandar pada penjelasan di atas, maka jelas sudah seseorang dengan kepemilikan sertifikat bukanlah pemilik hak atas tanah yang mutlak, masih bisa dilakukan gugatan dengan dokumen-dokumen fisik yang kuat dan informasi lain yang akurat dalam upaya kepemilikan hak atas tanah yang sah.

METODE PENELITIAN

Dalam melakukan penelitian, dilakukan pendekatan Yuridis normatif, terhadap data sekunder maksudnya penelitian secara kepustakaan menurut peraturan atau perundangan yang ada kaitannya dengan administrasi pertanahan dimulai dari aparat yang paling rendah yaitu di tingkat Kelurahan, Camat, PPAT Kantor Pertanahan, Undang-undang Pajak Bumi dan Bangunan, Pajak Pembeli/ BPHTB, Pajak Penjual,

Pendaftaran tanah kemudian diadakan analisis terhadap peraturan-peraturan tersebut yang relevan dan berlaku untuk terjadinya pendaftaran tanah, Hukum Acara Perdata, Hukum Acara Pidana, Hukum Tata Usaha Negara, Peraturan Pemerintah, Perda-Perda yang berkaitan dengan Pendaftaran Tanah.

Untuk melengkapi data-data penelitian diperoleh melalui yuridis normatif sebagai suatu penelitian hukum disamping data sekunder untuk kemudian diadakan penelitian data primer di lapangan terhadap masyarakat, aparat pemerintah yang berkaitan dan berwenang dengan administrasi pertanahan, lembaga Peradilan Peradilan Umum dan Peradilan Tata Usaha Negara, Kepolisian.

Hasil Penelitian

Merujuk pada putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor. 012/G.TUN/2002/PTUN-JKT, yang permulaan terjadinya perkara karena telah terbitnya dua sertifikat hak milik atas tanah perkara No.665/ Bintaro yang terletak di Kel.Bintaro, Kec.Ciputat (Sekarang Pesanggrahan), Tangerang (Sekarang Tangerang Selatan) seluas 500 m2 GS. Tanggal 28 Juli 1973 No.1596 atas nama Drs. J.A. Marpaung dan sertifikat hak milik No.666/ Bintaro yang terletak di Kel.Bintaro, Kec.Ciputat (Sekarang Pesanggrahan), Tangerang (Sekarang Tangerang Selatan) seluas 500 m2 GS. Tanggal 28 Juli 1973 No.1597 atas nama Ny. T. Pangaribuan.

Pokok perkaranya dimana dua sertifikat hak milik atas tanah tersebut di atas telah terbit di atas tanah yang telah ditempati oleh seseorang yang bernama Hidayat Rahardjo berdasarkan akta jual beli No.804/Pesanggrahan/1999 tanggal 11 Agustus 1999 yang kemudian mengajukan gugatan pembatalan atas sertifikat hak milik tersebut di atas, karena pihak penggugat merasa telah dirugikan dengan terbitnya sertifikat hak milik tersebut.

Proses pembatalan sertifikat harus dilakukan untuk mencegah terjadinya overlap/tumpang tindih hak atas tanah yang baru. Terhadap hal ini kepada pihak yang berwenang perlu mengambil tindakan hukum yang memberikan keadilan dan jaminan kepastian melakukan koreksi keabsahan sertipikat lama agar diterbitkan hak atas tanah baru atas nama pemegang hak yang berhak berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

Dalam pasal 76 butir f PMNA/KBPN 3 tahun 1997, untuk tanah bekas milik adat disebutkan alat bukti yang menjadi dasar permohonan pendaftaran tanah adalah petuk pajak/landrente, girik, pipil, kekitir, verponding Indonesia sebelum berlakunya PP 10/1961.

Melihat penjelasan di atas yang dikaitkan dengan asal perkara sertifikat hak milik tersebut di atas, bahwasannya dapat kita uraikan dimana secara fisik penggugat yaitu Hidayat Rahardjo secara fisik atau adat menguasai tanah tersebut di atas berdasarkan akta jual beli tersebut, namun berdasarkan yuridis tanah tersebut telah dikuasai oleh tergugat yakni Drs. J.A. Marpaung dan Ny. T. Pangaribuan.

Atas hal sengketa tersebut di atas, maka masing-masing dari pihak penggugat maupun tergugat mengajukan bukti-bukti kepemilikan atas tanah tersebut kepada pengadilan untuk kemudian diujikan siapa pemilik sah atas tanah tersebut di atas.

Merujuk pada putusan Mahkamah Agung No.459/K/Sip/1975 tanggal 18 September 1975 “Mengingat stelsel negatif tentang register/pendaftaran tanah yang berlaku di Indonesia, maka terdaptarnya nama seseorang di dalam register bukanlah berarti absolut menjadi pemilik tanah tersebut apabila ketidakabsahannya dapat dibuktikan oleh pihak lain”.

Keputusan MK tersebut di atas memberikan penafsiran bahwa dalam hukum tanah khususnya yang dikuasi perorangan/individual itu bersifat tidak mutlak atau mengandung unsur hukum negatif, yang mana Negara tidak menjamin sepenuhnya atas penerbitan sertifikat hak milik atas tanah karena sertifikat hak milik atas tanah bersifat sebagai alat bukti yang kuat bukan menunjukkan pemilik yang sah atau absolut. Oleh karenanya, sepanjang masih ada pihak lain yang mengajukan permohonan akan batalnya sertifikat hak atas tanah yang telah terbit dengan disertai alat bukti yang kuat maka dapat memperkarakan ke pengadilan untuk membuktikan siapa pemilik yang sah atas tanah tersebut.

Berdasarkan penjelasan tersebut di atas, masing-masing pihak mengajukan bukti kepersidangan dengan mengajukan Duplik dan Replik tanggal 21 Maret 2002 yang mana penggugat melampirkan bukti tertulisnya yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-18 dan tergugat melampirkan bukti yang diberi tanda T-1 dan T-2 serta tergugat mengajukan bukti intervensi yang diberi tanda TII Int I-1 sampai dengan TII Int I-9 dan TII Int II-1 sampai dengan TII Int II-10.

Berdasarkan bukti-bukti yang diajukan oleh masing-masing pihak diketahui beberapa hal yang janggal yaitu:

1. Proses gambar situasi dibuat pada 28 Juli 1973 dan selanjutnya Sertifikat Hak Milik diterbitkan pada tanggal yang sama yaitu 28 Juli 1973, adalah jelas tidak sesuai dengan ketentuan pasal 18 Peraturan Pemerintah No : 10/1961,
2. Tergugat tidak dapat mengajukan bukti-bukti sebagai alas hak permohonan Sertifikatnya (Akta No : 1077 tanggal 2 Juni 1973 dan Akta No : 1078 tanggal 2 Juni 1973) sebagaimana disyaratkan oleh 18 Peraturan Pemerintah No : 10/1961; bahwa batas-batas atas tanah yang dimohonkan sertifikatnya, terbukti belum disahkan oleh Panitia Peraturan Pemerintah No ; 10/1961.
3. Tergugat tidak dapat menunjukkan ke persidangan tentang warkah dari Sertifikat Hak Milik No. 665 dan No. 666/Bintaro atas nama Tergugat II intervensi I dan II *a quo*, yang diminta oleh Majelis Hakim.

Atas dasar temuan-temuan tersebut maka dapat disimpulkan bahwa sertifikat hak milik atas tanah perkara No.665/Bintaro seluas 500 m² GS. Tanggal 28 Juli 1973 No.1596 atas nama Drs. J.A. Marpaung dan No.666/ Bintaro yang seluas 500 m² GS. Tanggal 28 Juli 1973 No.1597 atas nama Ny. T. Pangaribuan adanya cacad procedural, maka beralasan hukum, apabila surat keputusan *a quo* dinyatakan batal, dan diperintahkan kepada tergugat untuk mencabut surat keputusan *a quo*, dengan demikian penggugat terbukti sebagai pemilik yang sah dan kemudian penggugat berhak untuk diterbitkan sertifikat hak milik atas tanah miliknya yang telah dahulu diterbitkan sertifikat No.665 dan N.666.

KESIMPULAN

Dari kesemua tahapan hukum yang telah ditempuh oleh pihak penggugat maka para hakim dari lembaga pengadilan tersebut kesemuanya mengabulkan permohonan pembatalan sertifikat hak milik No.665 dan No.666 sebagaimana ditetapkan oleh Mahkamah Agung pada tanggal 25 Juli 2007. Dengan demikian benar adanya bahwa proses pembatalan yang sudah ditempuh oleh penggugat telah sesuai dengan prosedur dan putusan dari kesemua para hakim terutama dalam putusan kasasi adalah berkekuatan hukum tetap yang pada pokok perkaranya kedua sertifikat tersebut dibatalkan dan diterbitkan yang baru atas nama penggugat sebagaimana putusan Kepala

Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta
No.33/HM/BPN.31/BTL/2012.

DAFTAR PUSTAKA

- Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011.
- Anggraeni, F. N. (2020). DETERMINAN MOTIVASI INTERNAL TERHADAP KINERJA. *SCIENTIFIC JOURNAL OF REFLECTION: Economic, Accounting, Management and Business*, 3(2), 161-170.
- Anggraeni, F. N. (2020). SURVEY MOTIVASI KERJA DRIVER OJEK ONLINE GRAB. *SCIENTIFIC JOURNAL OF REFLECTION: Economic, Accounting, Management and Business*, 3(3), 251-260.
- Anggrane, F. N. (2020). REALITAS KOMPETENSI GURU PASCA SERTIFIKASI. *SCIENTIFIC JOURNAL OF REFLECTION: Economic, Accounting, Management and Business*, 3(4), 331-340.
- Harras, H., Sugiarti, E., & Wahyudi, W. (2020). Kajian Manajemen Sumber Daya Manusia Untuk Mahasiswa.
- Husein Umar, *Riset Sumber Daya Manusia*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2008.
- Mukrodi, M., & Wahyudi, M. (2018). PENGARUH KEPEMIMPINAN DAN BUDAYA ORGANISASI TERHADAP MOTIVASI KERJA SERTA IMPLIKASINYA PADA KOMITMEN PEGAWAI DI KANTOR-KANTOR KEMENTERIAN AGAMA SE PROPINSI BANTEN. *Jurnal Ekonomi Efektif*, 1(1).
- Pasal 1 angka 12 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN No.3 tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah
- Rusilowati, U., & Wahyudi, W. (2020, March). The Significance of Educator Certification in Developing Pedagogy, Personality, Social and Professional Competencies. In *2nd Social and Humaniora Research Symposium (SoRes 2019)* (pp. 446-451). Atlantis Press.
- Sriyanti Achmad, *Pembatalan Dan Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah Pengganti*, Universitas Diponegoro, Semarang, 2008.
- Sugiyono, *Metode Penelitian Bisnis*, Penerbit Alfabeta, Bandung, 2010.
- Syafruddin Kalo, *Himpunan Peraturan Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum*, Softmedia, Jakarta, 2012.
- Teguh Sutanto, *Panduan Praktis Mengurus Sertifikat Tanah dan Perizinannya*, PT. Suka Buku, Yogyakarta, 2014.
- Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Berpendapat huruf d.
- Wahyu, W., & Salam, R. (2020). KOMITMEN ORGANISASI (Kajian: Manajemen Sumber Daya Manusia).
- Wahyudi, M. (2018). DETERMINAN KOMITMEN ORGANISASI DOSEN DI WILAYAH KOPERTIS IV. *Jurnal Ekonomi Efektif*, 1(1).
- Wahyudi, M. (2019). PENGARUH DISIPLIN DAN MOTIVASI TERHADAP KINERJA KARYAWAN. *SCIENTIFIC JOURNAL OF REFLECTION: Economic, Accounting, Management and Business*, 2(3), 351-360.

- Wahyudi, M., Mukrodi, M., Harras, H., & Sugiarti, E. (2020). Wirausaha Muda Mandiri: Learning, Sharing & Practice. *SCIENTIFIC JOURNAL OF REFLECTION: Economic, Accounting, Management and Business*, 3(1), 101-110.
- Wahyudi, W. (2018). The Influence of Emotional Intelligence, Competence and Work Environment on Teacher Performance of SMP Kemala Bhayangkari Jakarta. *SCIENTIFIC JOURNAL OF REFLECTION: Economic, Accounting, Management and Business*, 1(2), 211-220.
- Wahyudi, W. (2018). The Influence Of Job Satisfaction And Work Experience On Lecturer Performance Of Pamulang University. *SCIENTIFIC JOURNAL OF REFLECTION: Economic, Accounting, Management and Business*, 1(2), 221-230.
- Wahyudi, W. (2020). KINERJA DOSEN: KONTRIBUSINYA TERHADAP AKREDITASI PERGURUAN TINGGI. *SCIENTIFIC JOURNAL OF REFLECTION: Economic, Accounting, Management and Business*, 3(4), 401-410.