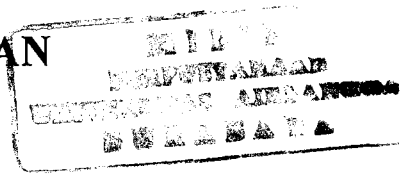


BAB I

PENDAHULUAN



1 Latar Belakang dan Rumusan Masalah

Tanah merupakan karunia yang diberikan oleh Tuhan Yang Maha Esa dan tidak dapat dipisahkan dari tata kehidupan makhluk hidup, oleh karena itu tanah mempunyai fungsi yang sangat penting bagi kehidupan semua manusia. Maka dalam menjalani kehidupannya, setiap manusia selalu memerlukan tanah yang difungsikan sebagai tempat tinggalnya serta dipergunakan sebagai lahan untuk mencari nafkah bagi kelangsungan hidupnya. Hubungan antara manusia dengan tanah sangat erat dan bersifat abadi, karena hubungan itu dimulai ketika manusia lahir sampai dengan akhir hayatnya selalu berkaitan dengan tanah.

Kebutuhan akan tanah dari waktu ke waktu semakin meningkat, dikarenakan oleh meningkatnya jumlah penduduk serta banyaknya kegiatan di bidang pembangunan, namun hal itu tidak seimbang dengan luas tanah yang sangat terbatas atau tetap. Tidaklah berlebihan jika dinyatakan bahwa “tanah adalah merupakan salah satu sumber daya yang menjadi kebutuhan dan kepentingan berbagai pihak, baik dari segi perorangan, badan hukum maupun segi sektor-sektor pembangunan”. Maka sejalan dengan semakin meningkatnya kebutuhan akan tanah, sebagai konsekuensi logisnya maka telah meningkat pula berbagai masalah pertanahan yang dalam beberapa tahun

terakhir ini muncul ke permukaan dan menjadi pusat perhatian masyarakat luas.

Dengan berlandaskan amanat yang terkandung dalam Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar Tahun 1945, yang berbunyi “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara, dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”, dibentuk Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang menjadi dasar yang kokoh sebagai wujud untuk melaksanakan pembangunan di sektor pertanahan yang bertujuan sebagai suatu bentuk pembinaan dalam hukum pertanahan nasional. Pada Pasal 2 UUPA menjelaskan bahwa bumi (termasuk tanah), air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya yang terdapat dalam wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia, adalah bukan milik Negara namun pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, yang berfungsi sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat yang memberikan wewenang untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan dan penggunaan, persediaan dan pemeliharaan di bumi, air serta ruang angkasa.

Persoalan tentang tanah dalam kehidupan umat manusia mempunyai makna yang sangat penting karena sebagian besar manusia sangat bergantung pada tanah. Tanah juga mempunyai fungsi sebagai tempat untuk bermukim bagi seluruh umat manusia, serta bermanfaat bagi sarana penghidupan untuk seluruh umat manusia, terutama di Negara Indonesia yang mayoritas penduduknya bekerja sebagai petani. Oleh sebab itu, tanah mempunyai nilai

jual yang sangat tinggi karena manusia selalu membutuhkannya, sehingga merupakan suatu harta benda yang memiliki sifat tetap dan dapat diinvestasikan sebagai tabungan untuk kehidupan di masa mendatang.

Hak atas sebidang tanah dipandang sebagai hak terhadap benda tanah, hak mana memberikan kekuasaan kepada pemegang hak untuk memiliki, menguasai serta untuk memperoleh hasil sepenuhnya dari tanah tersebut, dengan tetap berpedoman pada peraturan perundang-undangan yang berlaku.¹

Hubungan-hubungan hukum antara manusia dengan bumi, air dan ruang angkasa dimaksud adalah untuk menentukan serta mengatur hubungan-hubungan hukum antara manusia dengan perbuatan-perbuatan hukum yang berhubungan dengan bumi, air dan ruang angkasa yang merupakan wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia. Maka dari itu tanah perlu diatur dengan cara melalui kebijakan dan dilandasi dengan peraturan perundang-undangan yang tepat, konsisten dan berkeadilan. Namun pada kenyataannya di Indonesia selama ini tidaklah demikian. Banyak terjadi perselisihan dan sengketa dalam hal penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah. Sehingga berakibat pada semakin bertambahnya jumlah sengketa tanah yang cenderung meningkat seiring dengan berjalannya waktu. Maka diperlukan suatu upaya nyata dan sungguh-sungguh dalam menyelesaikan kasus mengenai sengketa tanah yang telah ada selama ini.

Menurut KPA (Konsorsium Pembaruan Agraria) terdapat sekitar 1.753 kasus sengketa yang terjadi di 2.834 lokasi Desa/Kelurahan, 1.355 Kecamatan

¹ R.Roestandi Ardiwilaga, *Hukum Agraria Indonesia*, N.V. Masa Baru, Bandung, 1962, h.53

dan 286 wilayah Kabupaten/Kota. Sebagai gambaran, bila digabungkan maka ribuan kasus sengketa tanah mencakup luas lahan sekitar 10.892.203 ha. Dengan intensitas konflik tertinggi di wilayah Provinsi Jawa Barat sejumlah 484 kasus, Provinsi DKI Jakarta sejumlah 175 kasus dan Provinsi Jawa Timur sejumlah 169 kasus. Masyarakat yang menghadapi sengketa seringkali merasa tidak berdaya di depan hukum, apalagi saat mereka berhadapan dengan pihak yang lebih mengenal seluk beluk tentang hukum dan masalah sengketa.²

Sengketa agraria yang terjadi selama ini dapat dibagi menjadi 3 (tiga) jenis, yakni sengketa horizontal merupakan sengketa antara masyarakat dengan masyarakat lainnya. Kemudian sengketa vertikal merupakan sengketa antara masyarakat dengan Pemerintah atau pihak yang berwenang serta sengketa antara masyarakat dengan pengusaha atau investor. Secara umum tata cara atau mekanisme gugatan sengketa agraria dimulai dengan mendaftarkan perkara perdata kepada Pengadilan Negeri setempat, disertai dengan bukti-bukti yang menguatkan.

Pada kasus Sertipikat Palsu, Pengadilan Negeri hanya berhak menilai siapakah yang berhak atas Sertipikat tersebut. Dalam Keputusan Mahkamah Agung tanggal 5 September 1973, Nomor 716 K/SIP/1973 menyebutkan bahwa "Pengeluaran/pencabutan dan pembatalan surat Sertipikat adalah semata-mata wewenang dari kantor pendaftaran dan pengawasan Pendaftaran Tanah, bukan termasuk wewenang Pengadilan Negeri, maka gugatan para penggugat mengenai pencabutan/pembatalan Sertipikat tidak dapat diterima".

² www.google.com., Abdul Haris, *Sengketa Tanah dan Urgensi Peradilan Agama*, 24 Juni 2005

Sertipikat merupakan salinan yang berasal dari salinan buku disertai dengan surat ukur kemudian dijilid bersama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya telah ditetapkan sesuai dengan Peraturan Menteri dan diberikan kepada seseorang yang mempunyai hak atas tanah sebagai suatu bukti serta bukti bahwa telah dilakukannya Pendaftaran Tanahnya, sehingga Sertipikat itu berfungsi sebagai alat bukti yang kuat terhadap suatu hak atas tanah. Berarti bahwa keterangan yang tercantum di dalamnya mempunyai kekuatan hukum yang harus diterima sebagai sesuatu yang benar selama tidak ada bukti lain yang dapat membuktikan sebaliknya, bahwa ternyata tanah yang didaftarkannya adalah milik orang lain.

Masyarakat yang memiliki tanah dan menginginkan jaminan perlindungan hukum yang kuat terhadap hak atas tanahnya, maka mereka harus mendaftarkan hak atas tanahnya. Tindakan yang dapat dilakukan yakni dengan cara melalui Pendaftaran Tanah sehingga lahirlah pengakuan tanah secara umum terhadap hak atas tanah tersebut, sebagaimana telah disebutkan dalam Pasal 19 Ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 dinyatakan bahwa untuk menciptakan kepastian hukum di bidang pertanahan, Pemerintah menyelenggarakan Pendaftaran Tanah. Kemudian atas tanah yang telah didaftarkan selanjutnya diberikan tanda bukti hak atas tanah, yang merupakan alat bukti yang kuat atas kepemilikan tanah. Namun menurut kenyataannya bahwa dewasa ini masyarakat untuk memperoleh Sertipikat hak atas tanah menjadi masalah yang cukup rumit, disebabkan karena sistem administrasi yang berbelit-belit serta cara pengurusan Sertipikat yang

memakan waktu lama, serta pengeluaran biaya yang cukup tinggi membuat para pemilik tanah enggan untuk mendaftarkan tanahnya.

Selain kesulitan dalam pengurusan Sertipikat ternyata dalam prakteknya masih terdapat Sertipikat yang mengandung cacat menurut hukum seperti kepemilikan Sertipikat Palsu. Maka hal ini telah membuktikan bahwa ternyata Sertipikat yang dapat dijadikan sebagai suatu alat bukti tidak sepenuhnya menjamin kepastian hukum seseorang terhadap kepemilikan hak atas sebidang tanah.

Sertipikat hak atas tanah merupakan suatu produk Pejabat Tata Usaha Negara (TUN) sehingga atasnya berlaku ketentuan-ketentuan Hukum Administrasi. Atas perbuatan hukum tersebut maka seseorang selaku Pejabat TUN dapat saja melakukan perbuatan yang digolongkan sebagai perbuatan melawan hukum baik karena kesalahan maupun akibat dari kelalaian dalam menjalankan kewajibannya.

Atas perbuatan yang salah atau lalai telah menghasilkan produk hukum atas terbitnya Sertipikat yang salah, baik kesalahan atas subyek hukum dalam Sertipikat maupun kesalahan atas hukum dalam Sertipikat tersebut.

Kesalahan dalam pembuatan Sertipikat bisa saja karena adanya unsur penipuan, kesesatan dan atau paksaan. Dengan demikian Sertipikat yang dihasilkan dapat berakibat batal demi hukum. Sedangkan bagi subjek yang melakukan hal tersebut dapat dikatakan telah melakukan suatu perbuatan yang melawan secara hukum. Sehingga kesalahan data fisik maupun data yuridis dalam Pendaftaran Tanah akan menghilangkan unsur kepastian hukum hak

atas tanah, sehingga orang yang berhak terhadap tanah tersebut akan merasa dirugikan.

Dengan terbitnya Sertipikat Palsu tersebut memberikan keuntungan bagi pihak-pihak yang menghendaki adanya Sertipikat Palsu tersebut. Akan tetapi hal ini sangat merugikan pihak-pihak yang secara hukum berhak atas Sertipikat tersebut.

Berdasarkan latar belakang permasalahan, maka dalam Tesis ini dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Apakah Sertipikat tanah palsu itu dan siapa Pejabat yang berwenang melakukan pembatalannya ?
2. Apakah Akibat Hukum terbitnya Sertipikat tanah palsu dan upaya penanggulangannya ?

2. Tujuan Penelitian

Dalam penulisan ini Tujuan yang hendak dicapai oleh penulis adalah :

- a. Untuk menganalisis Sertipikat tanah palsu dan Pejabat yang berwenang melakukan pembatalannya.
- b. Untuk menganalisis akibat hukum terbitnya Sertipikat tanah palsu dan upaya penanggulangannya.

3. Manfaat Penelitian

Manfaat dari penulisan sesuai dengan tujuan penulisan sebagaimana tersebut diatas adalah sebagai berikut :

a. Manfaat Teoritis

Penulisan Tesis ini dapat dijadikan sebagai satu acuan bagi kalangan akademisi guna memahami Sertipikat tanah palsu dan Pejabat yang berwenang melakukan pembatalan serta akibat hukum terbitnya Sertipikat tanah palsu dan upaya penanggulangannya, yang saat ini masih menjadi sebuah permasalahan yang patut untuk dicermati serta dikaji lebih dalam.

b. Manfaat Praktis

Bagi pihak masyarakat manfaatnya adalah untuk memberikan pengertian tentang pentingnya dibuat Sertipikat agar tidak terjadi pemalsuan.

Bagi pihak Pemerintah manfaatnya adalah untuk melandasi pembentukan peraturan perundang-undangan yang baru mengenai Sertipikat hak atas tanah.

4. Kajian Pustaka

Pendaftaran Tanah menurut Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk

pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Berdasarkan Pasal 2 PP Nomor 24 Tahun 1997 Pendaftaran Tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman terjangkau, mutakhir dan terbuka.

Pendaftaran Tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 bertujuan :

1. Untuk 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;
2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuansatuan rumah susun yang terdaftar;
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Obyek Pendaftaran Tanah menurut Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah antara lain :

- 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 Tanah Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.
- e Hak Tanggungan.
- f Tanah Negara.

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ditegaskan bahwa Pendaftaran Tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN), sedangkan tugas pelaksanaan Pendaftaran Tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintah ini atau peraturan perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada Pejabat lain, yaitu kegiatan yang pemanfaatannya bersifat nasional atau melebihi wilayah kerja Kepala Kantor Pertanahan, misalnya pengukuran titik dasar teknik, pemetaan fotogrametri dan lain sebagainya. Dalam melaksanakan Pendaftaran Tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan. Sedangkan yang dimaksud dengan kegiatan-kegiatan tertentu adalah misalnya pembuatan akta PPAT oleh PPAT atau PPAT Sementara, pembuatan risalah Lelang dilakukan oleh Pejabat Lelang, adjudikasi dalam Pendaftaran Tanah, secara sistematis oleh panitia adjudikasi.

Pendaftaran/PenSertipikatan tanah dianjurkan oleh Pemerintah dalam rangka meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum hak atas

tanah. Kepastian hukum hak atas tanah tersebut adalah kepastian yang tertuju pada bidang pertanahan, khususnya mengenai pemilikan ataupun penguasaannya, sebagaimana ditegaskan oleh Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 dan lebih lanjut dijabarkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Adapun bukti kepemilikan atas tanah tersebut adalah Sertipikat, yang apabila dilihat dari kekuatan hukumnya, maka menurut ketentuan Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 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 yang terdapat dalam surat ukur dan Buku Tanah hak yang bersangkutan.

Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Ayat 2 huruf C, Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) untuk tanah Hak Pengelolaan, Tanah Wakaf, Tanah Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dan Hak Tanggungan sedangkan Buku Tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data fisik dan data yuridis suatu obyek Pendaftaran Tanah yang sudah ada haknya.

Mengenai penerbitan Sertipikat dapat kita baca pada Pasal 31 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu Sertipikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang didaftar. Namun sangat disayangkan bahwa dalam kenyataan di masyarakat sering terjadi bahwa terbitnya Sertipikat tidak sesuai dengan fakta di lapangan

sehingga merugikan pemilik bidang tanah yang dapat menimbulkan persengketaan sampai ke Pengadilan.

Dalam upaya pembudayaan Sertipikat sebagai alat bukti yang dapat menjamin adanya kepastian hukum bagi pemegangnya, maka Hakim sesuai dengan fungsinya yaitu : mengkonstatir, dan mengkualifisir suatu peristiwa yang diajukan kepadanya, hendaknya Hakim benar-benar memperhatikan kebenaran dari suatu alat bukti yang diajukan oleh para pihak tanpa terpengaruh oleh subyektifitas seseorang, sehingga segala keputusan yang diberikan dapat dipertanggungjawabkan kepada Tuhan Yang Maha Esa dan keadilan benar-benar dapat ditegakkan.

Sertipikat dapat diharapkan menjamin adanya kepastian hak dan kepastian hukum bagi pemegang hak sehingga pandangan Hakim terhadap Sertipikat adalah menerima segala yang tertulis dalam Sertipikat sebagai ketentuan yang benar sepanjang tidak ada bukti lain yang dapat membuktikan sebaliknya. Apabila ternyata apa yang dimuat dalam Sertipikat tersebut terdapat kesalahan yang terbukti dalam sidang Pengadilan maka Hakim akan bersikap memberikan putusan yang berisi membatalkan, merubah atau membetulkan seperlunya Sertipikat tersebut kepada Instansi yang membuatnya.

Sertipikat merupakan hasil akhir dari suatu proses penyelidikan riwayat penguasaan tanah yang hasilnya akan merupakan alas hak pada pendaftaran pertama dan proses-proses peralihan selanjutnya.



Sertipikat selain sebagai alat bukti hak juga dapat dipergunakan untuk kepentingan lain seperti untuk jaminan hutang kepada bank, jaminan dalam transaksi bisnis. Sedemikian besarnya kegunaan sertipikat sehingga ada oknum-oknum tertentu yang ingin memperolehnya dengan cara yang tidak dibenarkan oleh hukum untuk mendapatkan keuntungan secara ekonomi, karenanya timbullah Sertipikat tanah palsu.

Sertipikat tanah palsu merupakan Sertipikat di mana data yang ada di dalam Sertipikat tersebut tidak sesuai dengan data di register Buku Tanah yang ada di BPN. Pemalsuan terhadap Sertipikat tanah biasa dilakukan pada sebidang tanah yang mempunyai nilai ekonomis tinggi, tujuannya untuk memperoleh keuntungan yang sebesar-besarnya secara spekulatif, seperti misalnya untuk memperoleh panjar dalam transaksi tanah, untuk jaminan perbankan dan lain sebagainya.

Sertipikat tanah palsu adalah Sertipikat yang data untuk pembuatan Sertipikatnya palsu atau dipalsukan demikian juga tanda tangan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/kota juga dipalsukan, termasuk pula blangko yang palsu, yaitu bukan blangko yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional.

Menurut Ali Achmad Chomzah yang dimaksud Sertipikat Palsu adalah Sertipikat apabila :³

- a Sertipikat yang data pembuatannya adalah palsu atau dipalsukan.
- b Tanda tangan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dipalsukan.

³ Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan*, Cetakan Pertama, Prestasi Pustaka Publisher, Jakarta, 2002, h.136.

- c Blangko yang dipergunakan untuk membuat Sertipikatnya merupakan blangko yang palsu/ bukan blangko yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional.

Sertipikat tanah palsu adalah Sertipikat hak atas tanah yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota yang ternyata surat-surat bukti sebagai alas/dasar penerbitan Sertipikat tidak benar atau dipalsukan. Hal ini dapat terjadi karena penerbitan suatu Sertipikat merupakan suatu proses yang memerlukan peran serta dari beberapa Instansi lain yang terkait dalam menerbitkan surat-surat keterangan yang diperlukan sebagai alas hak, misalnya Surat Keterangan Kepala Desa, keterangan warisan, segel jual beli dan sebagainya. Surat-surat keterangan tersebut tidak luput pula dari pemalsuan, kadaluarsa, bahkan ada kalanya tidak benar atau fiktif.

Menurut Irawan Soerodjo Sertipikat tanah palsu yaitu sertipikat tanah yang cacat hukum secara total baik formal maupun materilnya. Data dipalsukan, buku sertipikat tanah dicetak dan ditandatangani sendiri dengan meniru cara pengisian, tandatangan dan stempel yang sah. Sertipikat tanah yang demikian mudah untuk diketahui sebab pada waktu akan dilaksanakan perbuatan hukum seperti jual beli, hibah, tukar menukar yang akan dituangkan dalam akta Pejabat Pembuat Akta Tanah akan diketahui dengan seketika pada

saat dilakukan pengecekan dengan hasil bahwa data-data pada sertipikat tanah tersebut tidak tercantum dalam daftar-daftar Kantor Pertanahan setempat.⁴

Sistem publikasi pada Pendaftaran Tanah yang digunakan dalam PP No. 24 Tahun 1997 adalah sama seperti dalam Pendaftaran Tanah menurut PP No.10 Tahun 1961 , yaitu sistem negatif yang mengandung unsur positif karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat sebagaimana dinyatakan dalam UUPA, yaitu :

- a Pasal 19 Ayat (2) huruf c ;
- b Pasal 23 Ayat (2) ;
- c Pasal 32 Ayat (2), dan
- d Pasal 38 Ayat (2) UUPA.

Menurut Budi Harsono, sistem publikasi tersebut bukan sistem publikasi negatif murni, karena dalam sistem publikasi negatif murni tidak akan menggunakan sistem pendaftaran hak, serta tidak akan ada persyaratan dalam pasal-pasal tersebut di atas bahwa Sertipikat merupakan alat bukti yang kuat. Dinyatakan pula sistem publikasi mengandung unsur positif, hal tersebut dapat kita lihat pada ketentuan-ketentuan yang mengatur prosedur pengumpulan sampai penyajian data fisik dan data yuridis yang diperlukan serta pemeliharannya dan penerbitan Sertipikat haknya. Jadi walaupun sistem publikasinya negatif tetapi kegiatan-kegiatan yang bersangkutan dilaksanakan

⁴ Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak atas Tanah di Indonesia*, Cetakan Pertama. Arkola, Surabaya, 2002, h. 174.

secara seksama agar data yang disajikan sejauh mungkin dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya.⁵

Menurut penjelasan Pasal 32 PP No. 24 Tahun 1997 bahwa Sertipikat sebagai tanda bukti hak yang dinyatakan sebagai alat pembuktian yang kuat oleh UUPA, maksudnya bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang dicantumkan dalam Sertipikat harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam sengketa di Pengadilan, sepanjang data tersebut sesuai dengan apa yang tercantum dalam surat ukur dan Buku Tanah yang bersangkutan. Orang lain tidak bisa menuntut tanah yang sudah bersertipikat atas nama orang atau badan hukum lain, jika selama 5 (lima) tahun sejak dikeluarkannya Sertipikat itu dia tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan, sedangkan tanah tersebut diperoleh orang atau badan hukum lain tersebut dengan itikad baik dan secara fisik nyata dikuasai olehnya atau oleh orang lain atau badan hukum yang mendapat persetujuannya.

Adapun bunyi Pasal 32 Ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 adalah “Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan Sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya Sertipikat itu telah 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.”

⁵ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid 1, Cetakan kesepuluh, Djambatan, Jakarta, 2005, h 477-478

Makna dari pernyataan Pasal 32 Ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 tersebut adalah bahwa Sertipikat merupakan alat pembuktian yang kuat dan bahwa Pendaftaran Tanah yang diselenggarakan adalah dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, menjadi tampak dan dirasakan arti praktisnya, sungguh pun sistem publikasi yang digunakan adalah sistem negatif. Ketentuan tersebut juga tidak menguasai asas pemberian perlindungan yang seimbang, baik kepada pihak yang mempunyai tanah dan dikuasai serta digunakan sebagaimana mestinya maupun kepada pihak yang memperoleh dan menguasainya dengan itikad baik dan dikuatkan dengan pendaftaran tanah yang bersangkutan.⁶

Permasalahan akan timbul bilamana orang yang secara nyata menguasai sebidang tanah ternyata bukan orang yang berhak atas tanah tersebut. Untuk mengantisipasi atau mengatasi persoalan tersebut Pemerintah dalam melakukan Pendaftaran Tanah harus sesuai dengan peraturan yang berlaku.

5. Metode Penelitian

a. Tipe Penelitian

Tipe Penelitian hukum yang dilakukan adalah Normatif yakni penelitian yang difokuskan untuk mengkaji penerapan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum. Terutama didalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok Agraria serta peraturan pelaksanaannya yakni Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

⁶ *Ibid*, h.479

serta peraturan-peraturan lainnya yang berhubungan dengan permasalahan yang dibahas dalam penulisan tesis ini.

b. Pendekatan Masalah

Sehubungan dengan tipe penelitian yang digunakan yakni yuridis Normatif, maka pendekatan yang dilakukan adalah pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*) dan pendekatan konsep (*Conceptual Approach*). Pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*) yaitu pendekatan terhadap permasalahan dengan mendasarkan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku dan ada kaitannya dengan permasalahan yang dibahas yaitu Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 serta peraturan lainnya yang berkaitan dengan penulisan tesis ini. Sedangkan pendekatan konsep (*Conceptual Approach*) adalah pendekatan dari konsep-konsep yang dikemukakan oleh para sarjana yang berkaitan dengan permasalahan tesis ini.

c. Sumber Bahan Hukum

Bahan hukum yang dipergunakan dalam penulisan tesis ini terdiri dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

Bahan hukum primer diperoleh dari peraturan perundang-undangan yang berlaku dan ada kaitannya dengan permasalahan yang dibahas dalam penulisan tesis ini yaitu Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 , Serta Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang

Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Pengelolaannya. Sedangkan bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang erat kaitannya dengan bahan hukum primer, karena bersifat menjelaskan, dan membantu memahami bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder dimaksud diperoleh dari literatur, jurnal maupun karya ilmiah para sarjana.

d. Prosedur Pengumpulan dan Pengolahan Bahan Hukum

Prosedur pengumpulan dan pengolahan bahan hukum dilakukan dengan cara melakukan pengumpulan (inventarisasi) dan pengelompokan (klasifikasi) terhadap bahan-bahan hukum yang ada, baik bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder, selanjutnya bahan-bahan hukum tersebut diuraikan secara sistematis dengan menggunakan argumentasi yuridis dengan dikaitkan terhadap permasalahan sehingga akan diperoleh jawaban dari permasalahan yang dikemukakan dan jawaban tersebut dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya. Dalam melakukan inventarisasi serta identifikasi bahan hukum yang dipergunakan adalah studi kepustakaan yang mengacu pada peraturan perundang-undangan maupun buku-buku atau literatur dengan harapan akan mempermudah alur penyelesaian penulisan ini.

e. Pengolahan dan Analisis Bahan Hukum

Setelah melakukan tahap-tahap inventarisasi dan identifikasi terhadap bahan hukum yang relevan yaitu primer dan sekunder, langkah

berikutnya melakukan sistematisasi keseluruhan bahan hukum yang ada , baik yang menyangkut peraturan perundang-undangan dan kajian pustaka maupun bahan penunjang lainnya. Proses sistematisasi ini juga diberlakukan terhadap konsep-konsep serta bahan rujukan lainnya.

Rangkaian tahapan tersebut dimaksudkan untuk mempermudah analisis dengan argumentasi hukum dari permasalahan penelitian agar konsistensi logisnya tetap ada , asas-asas tertentu untuk membuat kesimpulan deskriptis yang bersifat kritis analisis.

6. Pertanggungjawaban Sistematika

Didalam penyusunan karya tulis ini mempergunakan sistematika penulisan yang telah diterapkan. Adapun sistematika penulisan tesis ini terbagi atas empat bab yaitu :

Bab I Pendahuluan , dalam bab pertama ini , dibahas segala sesuatu yang berhubungan dengan masalah tesis ini meliputi latar belakang dan rumusan permasalahan yang berisikan latar belakang dipilihnya masalah dan rumusan permasalahan berisikan permasalahan yang diungkapkan oleh latar belakang , tujuan penelitian berisikan apa yang hendak dituju dalam penulisan tesis ini , manfaat penelitian , kajian pustaka berisi mengenai definisi dari Sertipikat berdasarkan Undang-Undang dan pendapat para ahli, metode penelitian berisi tentang jenis tipe penelitian , pendekatan masalah , sumber bahan hukum , prosedur pengumpulan bahan hukum , pengolahan dan analisis bahan hukum , pertanggungjawaban sistematika yang berisikan kerangka

penyusunan tesis yang diawali dengan pendahuluan dan diakhiri dengan penutup.

Bab II Sertipikat Tanah Palsu dan Wewenang Pembatalannya. yang merupakan permasalahan pertama , penulis akan membahas tentang Prosedur Pensertipikatan Hak Atas Tanah , Kewenangan Dalam Pembatalan Sertipikat Tanah Palsu

Bab III Akibat Hukum Terbitnya Sertipikat Tanah Palsu dan Upaya Penanggulangannya. yang merupakan permasalahan kedua , penulis akan membahas tentang Akibat Hukum Terbitnya Sertipikat Tanah Palsu , Upaya Penanggulangan Sertipikat Tanah Palsu.

Bab IV Penutup , sebagai penutup uraian tesis ini penulis akan menyimpulkan mengenai permasalahan dan analisisnya serta memberikan saran dalam kaitan dengan pemecahan masalah atau solusinya.