

**KEKUATAN HUKUM SERTIFIKAT HAK MILIK  
ATAS TANAH YANG DIBUAT BERDASARKAN  
PUTUSAN PENGADILAN**

**Oleh :**

**Agung Satrya Wibawa Taira**

**ABSTRACT**

*The question of land in human life has a very close relationship at all. It is certainly understandable, because most of the life is dependent rather than soil. For that the government in order to tackle imbalances and injustices land system today, issued a regulation in the field of land law called chess orderly land covering tertip pertanaham legal, orderly administration of land use and orderly maintenance of the environment.*

*Court decisions that have legal effect can still be used on the application certificate of land ownership, in lieu of Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) as proof of transfer of ownership of a plot of land, the whole truth of the court's decision can not be proved should be by those who feel aggrieved.*

## **I PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Di dalam melaksanakan suatu pembangunan, maka faktor manusia dan faktor tanah paling penting dan sangat menunjang. Faktor manusia dalam hal ini adalah dengan pembinaan sikap mental setiap manusia Indonesia itu sendiri. Dengan sikap mental manusia Indonesia yang baik, maka program pembangunan Indonesia dapat berjalan dengan lancar dan sukses.

Selanjutnya faktor yang tidak kalah pentingnya dalam pembangunan adalah faktor tanah, karena dalam setiap pembangunan akan memerlukan tanah sebagai faktor utamanya, sedang persediaan tanah

untuk kepentingan itu adalah sangat terbatas sekali, dibanding dengan jumlah yang semakin bertambah yang memerlukan tanah.<sup>1</sup>

Persoalan tentang tanah dalam kehidupan manusia mempunyai hubungan yang sangat erat sekali. Hal tersebut tentu dapat dipahami, oleh karena sebagian besar dari pada kehidupan adalah tergantung daripada tanah. Dimana tanah dapat dinilai sebagai suatu harta yang mempunyai sifat permanen dan dapat dicadangkan pada kehidupan di masa mendatang. Tanah adalah tempat pemukiman dari sebagian besar umat manusia, disamping sebagai sumber kehidupan bagi mereka yang mencari nafkah melalui usaha tani atau perkebunan, bahkan pada akhirnya tanah pulalah yang dijadikan tempat persemayaman terakhir bagi orang yang meninggal dunia<sup>2</sup>

Selain itu kebutuhan akan tanah dalam melaksanakan pembangunan bangsa dan negara Indonesia dewasa ini sangat dirasakan semakin meningkat. Kenyataannya dapat dilihat tidak sedikit tanah yang diperlukan untuk kemajuan dan perkembangan ekonomi, sosial budaya dan teknologi seperti misalnya untuk perkebunan, pertanian, perternakan dan perkantoran, tempat hiburan serta jalan-jalan untuk perhubungan. Namun tanah atau persediaan tanah yang tidak mencukupi kebutuhan manusia yang semakin bertambah. Namun tanah atau persediaan tanah yang tidak mencukupi kebutuhan manusia yang semakin bertambah.

Timbulnya masalah ini adalah didasarkan atas suatu pernyataan bahwa persoalan yang sangat peka sifatnya, karena tanah itu bukan sekedar mengandung aspek ekonomis, kesejahteraan akan tetapi juga mengandung masalah sosial, politik, psikologi, religius dan karenanya dalam rangka memecahkan aneka permasalahan yang berkembang dengan soal-soal tanah dewasa ini, bukan saja harus menghindarkan prinsip-prinsip hukum semata, serta asas kemanusiaan agar masalah

---

<sup>1</sup> *Ibid.* hal 223

<sup>2</sup> Soetomo, *Pembebasan Pencabutan Permohonan Hak Atas Tanah*, Penerbit Usaha Nasional, Surabaya, 1984, (selanjutnya disebut Soetomo I), hal 19.

pertanahan tersebut tidak berkembang menjadi keresahan yang mengganggu stabilitas masyarakat pada umumnya.<sup>3</sup>

Dilihat dari kenyataan di masyarakat dalam hal pemilik tanah atau pengusaha tanah, ternyata masih banyak yang terjadi dimana ada kelompok masyarakat yang hanya mempunyai tanah dalam jumlah yang sangat terbatas, bahkan ada yang tidak mempunyai tanah sama sekali dan terpaksa sebagai buruh tani, yang berarti sangat bertentangan dengan prinsip keadilan sosial. Dalam penggunaan tanah di masyarakat masih sering terjadi penyimpangan dalam berbagai kepentingan yang tidak sesuai dengan rencana tata guna baik dilihat secara hukum nasional maupun regional.<sup>4</sup>

Untuk itulah pemerintah dalam rangka menanggulangi ketidak seimbangan dan ketidakadilan sistem pertanahan dewasa ini, mengeluarkan suatu peraturan dibidang hukum pertanahan yang disebut dengan catur tertib pertanahan yang meliputi tertip hukum pertanahan, tertib administrasi tertib penggunaan tanah dan tertib pemeliharaan lingkungan hidup.

Adapun sasaran pemerintah mengeluarkan catur tertib pertanahan adalah adanya kepastian hukum, maka undang-undang pokok agraria telah meletakkan kewajiban kepada pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah yang meliputi pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah serta pemberian surat tanda bukti yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat (sertifikat).<sup>5</sup>

Dalam proses pendaftaran tanah baik itu melalui konversi maupun dengan pemindahan hak lainnya. Dengan tidak menutup kemungkinan bahwa

---

<sup>3</sup> Abdurrahman, *Beberapa Aspek Tanah Tentang Hukum Agraria*, Alumni Bandung, 1980. hal. 57.

<sup>4</sup> *Ibid*, hal 60.

<sup>5</sup> Sudargo Gautama, *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria*, Cet I, Alumni Bandung, 1981, hal. 90.

proses pendaftaran atas sebidang tanah karena perolehan hak baru adalah melalui putusan pengadilan.

Pada umumnya proses pensertifikatan hak milik atas tanah melalui hal tersebut diatas, namun penulis mencoba untuk melihat proses perolehan sertifikat hak milik atas tanah berdasarkan putusan pengadilan oleh karena masih sering terjadi dimasyarakat pemindahan hak atas tanah yang didasari atas ketidak konsekuanan dari pemilik semua kepada pemilik berikutnya. Sehingga mengakibatkan pemilik berikutnya mengalami kesulitan dalam mendapatkan suatu akta. Karena atas putusan pengadilan merupakan sebagai salah satu pengganti akta yang dimaksudkan, nantinya menjadi suatu dasar dalam prosedur pendaftaran sertifikat yang baru.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang tersebut, penulis merumuskan suatu permasalahan terkait bagaimanakah kekuatan hukum sertifikat hak milik atas tanah dibuat berdasarkan putusan pengadilan.

## **BAB II**

### **PEMBAHASAN**

#### **1. Kekuatan Hukum Sertifikat Sebagai Alat Bukti Hak Milik**

Akibat hukum dari pendaftaran tanah sesuai dengan pasal 19 UUPA adalah diterbitkannya sertifikat, dimana sertifikat merupakan salinan buku tanah dan surat ukur yang dijahit menjadi satu serta diberi sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria.

Dengan jaminan hak atas tanah melalui pendaftaran tersebut, sertifikat dapat berfungsi sebagai alat bukti hak atas tanah. Dan hal-hal yang dapat dibuktikan oleh sertifikat hak atas tanah tersebut adalah :

##### 1. Jenis hak atas tanah

Dari sertifikat dapat diketahui, apakah tanah yang disebut didalamnya berstatus hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai atau hak pengelolaan.

##### 2. Pemegang hak

Hal ini penting sekali karena perbuatan-perbuatan hukum berkenaan dengan tanah tersebut adalah sah jika telah dilakukan oleh si pemilik.

##### 3. Keterangan fisik tentang tanah

Letak, luas, batas, berapa panjang dan lebarnya hal ini penting untuk mencegah sengketa dikemudian hari.

##### 4. Beban diatas tanah

Dari sertifikat dapat diketahui, apakah ada beban diatas tanah itu. Misalnya dicatat disertifikat ada hipotek, ada hak sewa atau hak bangunan.

Mungkin pula dicatat dalam sertifikat adanya sitaan atas perintah pengadilan.

5. Peristiwa hukum yang terjadi dengan tanah.

Semua peristiwa penting sehubungan dengan tanah dicatat oleh Kepala Kantor pertanahan di dalam sertifikat. Misalnya adanya jual beli atau adanya penyitaan, begitu pula penghapusan.<sup>6</sup>

Dalam pasal 164 Hersien Indonesia Reglement (HIR), pasal 284 Rechtselement Buitengewestan (RBG), pasal 1866 Burgerlijk Wetboek (BW) menentukan bahwa, alat bukti yang sah dalam perkara perdata adalah alat bukti tertulis, keterangan saksi, persangkaan, pengakuan dan sumpah. Dalam lalu lintas keperdataan, jual beli hutang piutang dan sebagainya sangat memerlukan alat bukti berhubungan dengan kemungkinan yang diperlukan dikemudian hari. Mengingat dewasa ini dimana keadaan masyarakat dan pengetahuannya yang semakin maju, maka alat bukti yang utama adalah alat bukti tulisan.<sup>7</sup>

Dalam pasal 164 Hersien Indonesia Reglement (HIR), Pasal 284 Rechtselement Buitengewestan (RBG), pasal 1866 Burgerlijk Wetboek (BW) menentukan bahwa, alat bukti yang sah dalam perkara perdata adalah alat bukti tertulis, keterangan saksi, persangkaan, pengakuan dan sumpah. Dalam lalu lintas keperdataan, jual beli hutang piutang dan sebagainya sangat memerlukan alat bukti berhubungan dengan kemungkinan yang diperlukan dikemudian hari.

---

<sup>6</sup> Effendie Perangin II, *Op. Cit.* hal. 3

<sup>7</sup> R. Subekti, *Op. Cit.* hal. 19

Mengingat dewasa ini dimana keadaan masyarakat dan pengetahuannya yang semakin maju, maka alat bukti yang utama adalah alat bukti tulisan.<sup>8</sup>

Menurut Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, SH. Memberikan perumusan tentang alat bukti tertulis atau surat adalah segala sesuatu yang memuat tanda-tanda bacaan yang dimaksudkan untuk mencurahkan isi hati atau untuk menyampaikan buah pikiran seseorang dan dipergunakan sebagai pembuktian.<sup>9</sup>

Dalam Hukum Acara Perdata dikenal tiga macam surat sebagai alat bukti, yaitu :

1. Akta Otentik.
2. Akta dibawah tangan.
3. Surat-surat lain.

Akta adalah surat yang diberi tanda tangan yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar dari pada suatu hak atau perikatan, yang dimuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.

Dari definisi tersebut diatas dapat ditarik unsur-unsur yang terpenting untuk suatu akta yaitu, kesengajaan untuk menciptakan suatu bukti dan penandatanganan tulisan itu, seperti misalnya surat perjanjian sewa menyewa, surat perjanjian jual beli.

Kemudian yang dimaksud dengan akta otentik adalah surat yang dibuat oleh seorang pejabat umum yang mempunyai wewenang untuk membuat surat itu, dengan maksud untuk menjadikan surat itu sebagai bukti.

---

<sup>8</sup> R. Subekti, *Op. Cit.* hal. 19

<sup>9</sup> Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 2002, hal. 141.

Secara tegas mengenai pengertian akta otentik terhadap didalam pasal 1868 BW, Pasal 285 Rbg, pasal 165 HIR yang menentukan sebagai berikut :

“Akta Otentik yaitu suatu akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang diberi wewenang untuk itu, merupakan bukti yang lengkap antara pihak dan para ahli warisan dan mereka yang mendapat hak dari padanya tentang yang tercantum didalamnya sebagai pemberitahuan belaka akan tetapi yang terakhir ini sepanjang yang diberikan itu erat hubungannya dengan pokok daripada akta”.

Namun mengenai otentik tidaknya suatu akta tidaklah cukup apabila akta itu dibuat oleh atau dihadapan pejabat saja. Disamping itu cara membuat akta otentik haruslah menurut ketentuan yang ditetapkan oleh undang-undang (UU). Akta yang dibuat oleh seorang pejabat tanpa ada wewenang dan tanpa ada kemampuan untuknya tidaklah dapat dianggap sebagai akta otentik, tetapi mempunyai kekuatan sebagai akta dibawah tangan bila ditandatangani oleh pihak yang berwenang atau bersangkutan. Adapun pejabat yang dimaksud dalam ketentuan diatas adalah : notaris, juru sita. Pegawai Pencatatan Sipil, hakim dan sebagainya.

Jadi berdasarkan pengertian akta tersebut diatas dapatlah ditarik beberapa unsur dari akta ontentik yaitu :

1. Surat itu dibuat oleh atau dimuka pejabat umum.
2. Pejabat tersebut harus mempunyai wewenang dan kemampuan untuk membuatnya.
3. Dengan sengaja dibuat untuk dijadikan sebagai alat bukti.<sup>10</sup>

Oleh karena sertifikat hak milik atas tanah dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten yaitu seksi pendaftaran tanah, dan mengingat akan

---

<sup>10</sup> *Ibid*, hal. 148-149.

tujuan sertifikat dimaksud adalah untuk dijadikan alat bukti bagi seseorang terhadap gangguan pihak lain, maka menurut hemat penulis bahwa baik sertifikat yang diterbitkan melalui prosedur yang biasa berlaku maupun sertifikat yang dimuat berdasarkan Putusan Pengadilan adalah keduanya merupakan akta otentik, karena sama-sama memenuhi unsur-unsur sebagai akta otentik. Hal tersebut dapat dikatakan demikian karena sertifikat itu dibuat oleh pejabat yang berwenang yang ditunjukkan berdasarkan undang-undang, pejabat dimaksud mempunyai kewenangan kemampuan untuk dijadikan sebagai alat bukti.

Dengan memperhatikan bahwa Putusan Pengadilan adalah merupakan akta otentik yang dibuat oleh pejabat yang mempunyai wewenang untuk itu, dan juga merupakan bukti otentik atau suatu hubungan hukum yang menimbulkan suatu hak atas tanah kepada seseorang, maka suatu sertifikat hak atas tanah yang dilandasi oleh Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap akan mempunyai keabsahan, kedudukan hukum yang sama, dan bahkan memperkecil timbulnya suatu perselisihan dikemudian hari karena adanya suatu asas terhadap permasalahan yang sama tidak mungkin ada proses pemeriksaan lagi (*nebis in idem*)

Menurut pasal 1870 KUH Perdata, suatu akta otentik memberikan diantara para pihak beserta ahli warisannya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka. Suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya.

Hal ini berarti oleh karena sertifikat yang dibuat oleh pejabat yang berwenang berdasarkan putusan pengadilan adalah merupakan akta otentik, maka ia juga mempunyai kekuatan pembuktian yang mengikat dan sempurna. Mengingat dalam arti apa yang ditulis dalam akta tersebut harus dipercaya oleh hakim yaitu harus dianggap sebagai hal yang benar selama ketidak benarannya tidak dibuktikan. Kemudian ia memberikan suatu bukti yang sempurna, dalam arti bahwa ia sudah tidak memerlukan suatu penambahan pembuktian, sempurna bagi kedua belah pihak, ahli warisnya dan orang yang mendapat hak daripadanya tentang apa yang dimuat didalamnya.<sup>11</sup>

Sertifikat sebagai alat bukti hak milik yang mengikat dan sempurna mempunyai kekuatan pembuktian yaitu : kekuatan pembuktian lahir, suatu akta yang lahirnya tampak sebagai sertifikat serta mempunyai syarat yang telah ditentukan oleh undang-undang maka surat tersebut berlaku dan dianggap sebagai sertifikat sampai dapat dibuktikan sebaliknya. Hal ini berarti bahwa tantangan pejabat dikantor badan Pertanahan Kabupaten dianggap sebagai aslinya sampai ada pembuktian sebaliknya. Sedangkan dalam arti formalnya, suatu sertifikat membuktikan kebenaran dari keterangan pejabat (Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten) sepanjang mengenai apa yang dilakukan, didengar atau dilihat oleh pejabat yang dimaksud. Dalam hal ini yang pasti adalah tentang tanggal dan tempat akta dibuat serta keaslian tantangan. Kemudian mengenai kekuatan pembuktian material dari sertifikat dapat dikatakan, bahwa sertifikat adalah salinan buku tanah dan surat ukur yang

---

<sup>11</sup> R. Subekti, *Op. Cit.* hal. 30-31

dijahit menjadi satu dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria.

Jadi sepanjang salinan buku tanah dan surat ukur yang terdapat didalam sertifikat itu sesuai dengan aslinya (materialnya) maka sertifikat dimaksud adalah harus dianggap benar (sebagai kekuatan materialnya). Kekuatan pembuktiannya diserahkan pada pertimbangan hakim.<sup>12</sup>

## **2. Perlawanan Pihak Ketiga Terhadap Sertifikat Yang Dibuat Berdasarkan Putusan Pengadilan.**

Pihak ketiga dapat atau dimungkinkan untuk menggugat orang yang namanya tercantum didalam sertifikat dengan mengadakan perlawanan (Verzet).

Perlawanan pihak ketiga (derden Verset) adalah suatu upaya hukum luar biasa, dimana orang semula bukan pihak dalam perkara yang bersangkutan mengadakan perlawanan karena ia keberatan dan dirugikan oleh pelaksanaan putusan pengadilan.

Dalam hal seseorang yang mengajukan gugatannya ke pengadilan negeri bukan saja ia mengharapkan agar gugatannya yang pada akhirnya dapat dilaksanakan. Pada dasarnya suatu keputusan pengadilan hanya mengikat para pihak yang berperkara dan tidak mengikat pihak ketiga.<sup>13</sup>

---

<sup>12</sup> R. Subekti, *Loc. Cit.*

<sup>13</sup> Darmawan Prinst, *Strategi Menyusun dan Menangani Gugatan Perdata*, Penerbit Citra Aditya Bakti Bandung 1996, hal. 225-226.

“Pasal 1917 KUH Perdata menyatakan kekuatan sesuatu putusan hakim yang telah memperoleh kekuatan mutlak tidaklah lebih luas dari pada sekedar mengenai soalnya putusan”.<sup>14</sup>

Hal ini menyatakan suatu putusan itu hanyalah soal yang diputuskan saja yang mengikat dari para pihak yang berperkara dan selain itu bahwa perlawanan pihak ketiga dirugikan oleh pelaksanaan dari suatu putusan pengadilan. Dan apabila hak-hak pihak ketiga tidak dirugikan oleh pelaksanaan putusan tidak mungkin ia mengadakan perlawanan.

Buku I Titel 10 Reglemen Hukum Acara Perdata untuk Raad Van Justitie dan Hooggerech Of (pasal 1378-1384) pada pokoknya menyatakan:

“Bahwa orang ketiga dapat mengajukan keberatan terhadap suatu keputusan yang dapat merugikan haknya jikalau baik ia sendiri atau yang ia wakili tidak pernah dipanggil dalam perkaranya atau tidak ikut serta sebagai pihak baik dengan jalan voeging maupun dengan jalan tussenkomst”<sup>15</sup>

Agar suatu perlawanan atau verzet diterima oleh pengadilan maka harus dipenuhi syarat-syarat sebagai berikut :

1. Harus adanya putusan pengadilan negara yang dijatuhkannya diluar hadirnya tergugat (putusan verstek).
2. Perlawanan atau verzet itu harus diajukan oleh tergugat atau wakilnya yang dihukum dengan putusan verzet harus dan tidak puas terhadap putusan tersebut.

---

<sup>14</sup> Sudikno Mertokusumo, *Op. Cit.* hal. 237.

<sup>15</sup> Sudikno Mertokusumo, *Loc. Cit.*

3. Perlawanan atau verzet itu harus diajukan dalam jangka waktu yang ditentukan oleh undang-undang. Apabila perlawanan atau verzet itu telah diajukan dalam jangka waktu yang ditentukan oleh undang-undang maka perlawanan atau verzet tidak akan diterima atau ditolak.<sup>16</sup>

Bahwa tujuan perlawanan pihak ketiga adalah untuk melindungi serta mempertahankan hak-haknya dari eksekusi dan pelaksanaan putusan dan untuk mencegah timbulnya kerugian maka perlu campur tangan pihak ketiga.<sup>17</sup>

Seperti halnya sertifikat hak milik atas tanah yang diterbitkan oleh pihak yang berwenang berdasarkan permohonan atas dasar putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap, masih diberikan kemungkinan oleh undang-undang aturan hukum yang berlaku kepada pihak ketiga untuk mengajukan perlawanan terhadap keabsahan, kedudukan dan kekuatan yang sempurna dan mengikat dari sertifikat hak milik atas tanah tersebut. Hal ini dapat dilihat dalam sistem pendaftaran tanah yang dianut oleh negara kita, sepanjang pihak yang merasa berhak atau yang merasa dirugikan dapat membuktikan sebaliknya, maka yang bersangkutan akan mendapatkan perlindungan hukum, tetapi proses pembuktiannya harus lewat badan peradilan.

Dengan terdaftarnya nama seseorang atau tercantumnya nama seseorang dalam sertifikat, baik yang diterbitkan melalui prosedur biasa yang berlaku maupun yang dibuat berdasarkan putusan pengadilan, tidaklah merupakan jaminan bahwa ialah sebagai pemilik yang sah atas tanah yang

---

<sup>16</sup> Darwan Prinst, *Op.Cit.* hal. 60

<sup>17</sup> Darwan Prinst, *Op. Cit.* hal. 67

bersangkutan, melainkan pihak lain yang masih mempunyai hak (masih diberikan kemungkinan) untuk menggugatnya, dan apabila ia dapat membuktikan ketidak benaran atau ketidak absahan dari sertifikat tersebut, maka sertifikat yang bersangkutan akan dicabut atau Pengadilan Negeri akan memeriksa perkaranya sesuai dengan prosedur yang ada.

### **3. Jenis Sertipikat Hak Atas Tanah**

Jenis sertipikat kepemilikan hak atas tanah yang dapat dimohon di kantor pertanahan ditentukan oleh subyek hak atas tanah dan tujuan penggunaan obyek hak atas tanah sepanjang dibolehkan undang-undang, sehingga dapat dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah sesuai ketentuan Pasal 16 Undang-undang Pokok Agraria, sebagai berikut :

1. hak milik;
2. hak guna usaha;
3. hak guna bangunan;
4. hak pakai.

Selain sertipikat kepemilikan hak atas tanah di atas, ada juga sertipikat kepemilikan hak atas tanah yang diterbitkan kantor pertanahan dan tidak diatur dalam Pasal 16 Undang-undang Pokok Agraria, yaitu sertipikat hak milik tanah wakaf, hak milik satuan rumah susun.

Ber macam jenis sertipikat kepemilikan hak atas tanah yang diatur di dalam Pasal 16 tersebut telah sejalan dengan Pasal 4 ayat 1 Undang-undang Pokok Agraria menyatakan, "Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan macam-macam hak atas tanah

permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”.

Selanjutnya, tentang sertipikat sebagai tanda bukti pemilikan hak atas tanah yang diterbitkan oleh kantor pertanahan berdasarkan ketentuan Undang-undang Pokok Agraria, yakni sertipikat hak milik, sertipikat hak guna bangunan, sertipikat hak guna usaha, dan sertipikat hak pakai, yakni sebagai berikut :

a. Sertipikat Hak Milik

Sertipikat hak milik merupakan surat tanda bukti hak atas tanah bagi pemegangnya untuk memiliki, menggunakan, mengambil manfaat lahan tanahnya secara turun temurun, terkuat dan terpenuh (lihat juga Pasal 20 ayat 1 Undang-undang Pokok Agraria).

Khusus terhadap hak milik atas tanah ditentukan lain, yaitu adanya unsur turunan, terkuat dan terpenuh dibandingkan hak lainnya, namun harus diartikan senafas dengan fungsi sosial tanah, selain itu juga dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain serta dijadikan jaminan hutang melalui pembebanan hak tanggungan (lihat juga Pasal 20 Ayat 2, Pasal 25 dan Pasal 26 Undang-undang Pokok Agraria).

Menurut ketentuan Pasal 8 Ayat 1 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 bahwa hak milik dapat dipunyai oleh setiap warga negara Indonesia tanpa

menyebutkan perbedaan suku atau etnis, ketentuan selanjutnya sebagai berikut :

- (a) Sertipikat hak milik hanya dapat diperoleh oleh Warga Negara Indonesia dan oleh badan hukum yang ditetapkan berdasarkan Peraturan Pemerintah (lihat juga Pasal 21 Undang-undang Pokok Agraria).
- (b) Warga Negara Indonesia dapat memperoleh sertipikat hak atas tanah berdasarkan; penegasan hak/pengakuan hak/pemberian hak/penggabungan hak/peningkatan hak/perpanjangan hak/pemecahan hak/pemisah hak/pemindahan hak atau peralihan hak (lihat juga Pasal 21 ayat 2 Undang-undang Pokok Agraria).
- (c) Warga Negara Asing dapat memperoleh sertipikat hak milik berdasarkan, peralihan hak karena warisan tanpa wasiat dan harta bersama dalam perkawinan, dengan catatan bahwa ia harus melepaskan haknya dalam jangka waktu satu tahun sejak ia memperoleh hak (lihat juga Pasal 21 ayat 3 Undang-undang Pokok Agraria).
- (d) Badan Hukum dapat memperoleh sertipikat hak milik sebagaimana ketentuan Pasal 21 ayat 2 Undang-undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 serta Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 1960, berdasarkan penetapan pemerintah. Khusus terhadap badan keagamaan dan badan sosial yang ditetapkan pemerintah dapat diberikan sertipikat hak milik dan jangka waktu

sepanjang tanahnya masih dipergunakan sesuai tugas pokok dan fungsinya serta diakui dan dilindungi (lihat juga Pasal 49 Undang-undang Pokok Agraria).

b. Sertipikat Hak Guna Usaha

Sertipikat hak guna usaha merupakan surat tanda bukti hak atas tanah bagi pemegangnya guna mengusahakan tanah di sektor pertanian, peternakan, atau perikanan atas tanah yang dikuasai langsung oleh negara (lihat juga Pasal 28 ayat 1 Undang-undang Pokok Agraria).

Sertipikat hak guna usaha hanya dapat diberikan atas tanah yang dikuasai langsung oleh negara, misalnya melalui pelepasan hak atas tanah, bangunan, dan tanaman di atasnya kepada negara sesuai peraturan perundang-undangan (lihat juga Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996).

Secara umum hak guna usaha dapat diberikan kepada subyek hak dengan luas paling sedikit 5 hektar dalam jangka waktu 25 tahun dan perpanjangan 25 tahun, dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain atau dijadikan jaminan utang melalui pembebanan hak tanggungan (lihat juga Pasal 28, Pasal 29 dan Pasal 30 Ayat 1 Undang-undang Pokok Agraria jo. Pasal 2, Pasal 8, Pasal 15 dan Pasal 16 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996).

Orang perorangan hanya dapat mempunyai hak guna usaha maksimum 25 hektar, sedangkan luas maksimum untuk badan hukum

masing-masing ditetapkan oleh Menteri (lihat juga Pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996).

Badan hukum asing hanya dapat mempunyai hak guna usaha melalui penanaman modal asing bersifat patungan didirikan menurut hukum Indonesia berkedudukan di Indonesia (lihat juga Keputusan Presiden Nomor 34 Tahun 1992).

Sebelum berakhir jangka waktu hak guna usaha dapat diperpanjang dan jika telah berakhir hanya dapat diajukan permohonan baru, sepanjang pemegang hak masih memenuhi syarat dan tanahnya masih diusahakan secara layak, dengan catatan bahwa harus sesuai dengan perkembangan rencana penggunaan dan peruntukan tanah bersangkutan pada saat itu, (lihat juga Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996).

Hak guna usaha yang tidak lagi diusahakan pemegangnya maka dalam jangka waktu satu tahun harus melepaskan atau mengalihkan haknya kepada negara atau pihak lain, dengan sanksi bahwa haknya hapus demi hukum, sedangkan bangunan, tanaman dan benda-benda di atasnya dapat dibongkir sendiri ataupun diganti rugi oleh negara, nilainya diputuskan oleh Presiden (lihat juga Pasal 30 Ayat 2 Undang-undang Pokok Agraria *Jo.* Pasal 18 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996).

c. Sertipikat Hak Guna Bangunan

Sertipikat hak guna bangunan merupakan surat tanda bukti hak atas tanah bagi pemegangnya guna membangun dan menggunakan bangunan

yang berdiri di atas tanah kepunyaan pihak lain guna tempat tinggal atau tempat usaha (lihat juga Pasal 35 Undang-undang Pokok Agraria).

Hak guna bangunan diberikan dengan luas tidak melebihi batas maksimum (*ceiling*) jangka waktu paling lama 30 tahun dan perpanjangan 20 tahun, dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain serta dijadikan jaminan utang melalui pembebanan hak tanggungan (lihat juga Pasal 35 sampai dengan Pasal 39 Undang-undang Pokok Agraria *Jo* Pasal 19, Pasal 25, Pasal 33 dan Pasal 34 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996).

d. Sertipikat Hak Pakai

Sertipikat hak pakai merupakan surat tanda bukti pemilikan hak atas untuk memungut hasil atas tanah yang bukan kepunyaan pemegangnya (lihat juga Pasal 41 Undang-undang Pokok Agraria).

Sertipikat hak pakai dapat dipunyai oleh warga negara Indonesia, warga negara asing yang bekerja dan bertempat tinggal di Indonesia, badan hukum Indonesia, badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia, departemen, lembaga no departemen pemerintahan pusat dan daerah, perwakilan negara asing, perwakilan organisasi internasional, badan keagamaan dan badan sosial (Pasal 42 UUPA *Jo* Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996).

Khusus terhadap pemilikan rumah tempat tinggal warga negara asing di Indonesia, lebih lanjut diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 Permenag/Ka. BPN Nomor 7, Nomor 8 Tahun 1996; SE. Menag/Ka. BPN Nomor 110-2871 Tanggal 8 Oktober 1996; SE. Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 124/UM/0101/M/97 Tanggal, 11 Desember 1997.

### **BAB III**

#### **PENUTUP**

##### **1. Kesimpulan**

Putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dapat dipakai dasar permohonan sertifikat hak milik atas tanah, sebagai pengganti akta yang dibuat dihadapan pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai bukti peralihan hak milik atas sebidang tanah, sepanjang kebenaran putusan pengadilan tersebut tidak dapat dibuktikan sebaliknya oleh pihak yang merasa dirugikan.

##### **2. Saran**

Harus ada pandangan dan penafsiran yang sama dari penyelenggaraan negara baik eksekutif, yudikatif dan para praktisi hukum, tentang kedudukan, kekuatan dan keabsahan suatu sertifikat hak milik atas tanah yang dimiliki oleh warga masyarakat, agar kepentingan masyarakat yang absah menurut hukum dapat pula berjalan sebagai mana mestinya dan mendapat proses sesuai dengan aturan yang ada, bukan berdasarkan atas kebijaksanaan yang ada.

#### **DAFTAR BACAAN**

- Abdurrahman, *Beberapa Aspek Tanah Tentang Hukum Agraria*, Alumni Bandung, 1980.
- Ali Achmad chomzah, *Hukum Agraria Pertanahan Indonesia*, jilid II, Prestasi Pustaka Karaya Jakarta, 2003.
- Bachtiar Effendie, *Beberapa Sistem Pendaftaran Tanah dalam Suatu Perbandingan*, pusat study hukum tanah F.H, Unlam, 1998.
- Bahman Mustafa, *Hukum Agraria dalam Pespektif*, Cet I, CV. Remaja Karya Bandung, 1984.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta 1999.
- Burhan Ashshofa, *Metode Penelitian Hukum*, Cet II, Rineka Cipta, Jakarta, 1998.
- Darwan Prinst, *Strategi Menyusun dan Menangani Gugatan Perdata*, Citra Aditya Bakti, Bandung 1996.
- Eddy Ruchiyat, *Sistem Pendaftaran Tanah Sebelum dan Sesudah Berlakunya UUPA*, CV. Armico, Bandung, 1989.

- Effendie Perangin, *Praktek Pengurusan Sertifikat Hak Atas Tanah*, CV Rajawali, Jakarta, Cet. III, 1992.
- \_\_\_\_\_, *Hukum Agraria di Indonesia*, CV. Rajawali, Jakarta, Cet II, 1991
- Haryanto T. *Cara Mendapatkan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah*, Usaha Nasional, Surabaya Indonesia, 1981.
- K. Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, 1977.
- \_\_\_\_\_, *Hukum Acara Perdata*, Ghalia Indonesia Jakarta, 1977.
- Rubini dan Chidir Ali, *Pengantar Hukum Acara Perdata*, Alumni Bandung, 1974.
- Soetomo, *Pedoman Jual Beli Tanah, Peralihan Hak dan Sertifikat*, Usaha Nasional, Surabaya Indonesia, 1984.
- Sudargo Gautama, *Tafsiran Undang-undang Pokok Agraria*, Cet I, Alumni Bandung, 1981
- Subekti, *Hukum Pembuktian*, PT. Pradnya Paramita, Jakarta, 2001.
- Sudikno Mertokusuma, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 2002.

#### **Perturan Perundang-Undangan**

- Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah