



**JAMINAN KEBENARAN DATA FISIK DAN DATA YURIDIS DALAM
SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH (Studi Kasus terhadap Setipikat Hak
Milik yang Objek Fisiknya “Tidak Ada”)**

Anjasmara Candra Dewa*, Ana Silviana, Triyono
Program Studi S1 Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro
E-mail : anjasmaracd@gmail.com

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui, mengkaji dan menganalisis perlindungan hukum terhadap pemilik Hak Atas Tanah yang bersertipikat, tetapi obyek fisiknya tidak ada dan menganalisis tanggung jawab Kantor Pertanahan sebagai Lembaga yang menerbitkan sertipikat jika antara Data Fisik di dalam sertipikat tidak cocok atau bahkan tidak ada obyeknya di lapangan.

Hasil penelitian menunjukkan perlindungan hukum yang diberikan Kantor Pertanahan bagi pemegang sertipikat Hak Milik yaitu tidak ada, sebab seharusnya Kantor Pertanahan lebih mengutamakan Ibu Meylan sebagai pemegang sertipikat Hak Milik dimana Indonesia menggunakan sistem publikasi negatif mengandung sistem publikasi positif yang berarti sertipikat sebagai alat bukti yang kuat dibandingkan pihak swasta yang hanya mempunyai letter C. Namun begitu, Kantor Pertanahan telah melakukan penyelesaian melalui jalur non litigasi dengan cara mediasi serta di dapat hasil bahwa pemilik sertipikat Hak Milik mengaku pasrah dengan kasus ini sehingga kepemilikan tanah berada pada pihak swasta yang hanya mempunyai surat letter C.

Pemegang sertipikat Hak Milik seharusnya melaksanakan kewajiban memasang tanda batas sebagaimana telah ditegaskan dalam Pasal 17 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Kewajiban memasang atau memelihara tanda batas yang telah ada dimaksudkan menghindari terjadinya perselisihan atau sengketa mengenai batas tanah dengan para pemilik tanah yang berbatasan.

Kata Kunci : *Data Fisik, Data Yuridis, Sertipikat, Hak Milik Atas Tanah*

Abstract

This study aims to determine, assess and analyze the legal protection of the owner of Land Rights that bersertipikat, but the object of his physique did not exist and analyze the responsibility of the Land Office sebagai institution issuing the certificate if the Physical Data in the certificate does not match or even no object in field.

The results showed the legal protection given the Land Office for the holder of the certificate is no, because it should Land Office prefers Ms. Meylan as the holder of the certificate where Indonesia uses a system of negative publicity containing systems positive publicity which means a certificate as evidence stronger than private firms have only letter C. However, the land Office has been doing non-litigation settlement through mediation, and by the way can result in that the owner of the certificate Hak resignedly admitted to the case so that the ownership of land that are in the private sector has only a letter letter C ,

Properties certificate holder should implement the obligation to install boundary markers, as enshrined in Article 17 of Government Regulation No. 24 of 1997 on Land Registration. Liabilities install or maintain the existing boundary markers are intended to avoid disputes or disputes over land boundaries with the neighboring land owners

Keywords : *Physical Data , Data Juridical , Certificate , Property Rights to Land*

I. PENDAHULUAN

Tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang sangat penting di dalam kehidupan manusia. Tanah merupakan bagian dari bumi, air dan ruang angkasa yang merupakan bagian dari kekayaan alam yang berlimpah sebagai karunia dari Tuhan Yang Maha Esa. Oleh karena itu sudah seharusnya kita melestarikan, menjaga dan mengelola secara baik tanah tersebut baik untuk generasi sekarang maupun untuk yang akan datang. Sebagai sumber daya yang sangat menunjang kehidupan umat manusia, maka setiap masyarakat memiliki aturan atau norma tertentu dalam penggunaan, penguasaan, pemilikan dan pemanfaatan tanah untuk kehidupannya. Dengan semakin berkembangnya penduduk dan cara pemikiran manusia maka mendorong terbentuknya suatu aturan di bidang pertanahan yang dapat diterima bersama sebagai landasan hukum terutama dalam kepemilikan tanah.

Sebagai landasan kebijakan di bidang pertanahan, Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar NRI 1945 ditunjukkan bahwa untuk tercapainya keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia dalam kaitannya dengan perolehan dan pemanfaatan kekayaan alam Indonesia, termasuk tanah. Adapun perwujudan dari ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar NRI 1945 tersebut adalah dengan

lahirnya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Pokok Agraria merupakan perangkat hukum pertanahan sebagai sendi dan landasan baik hukum nasional maupun kepastian hukum pada politik dan system pertanahan nasional. Secara tegas dinyatakan dalam Penjelasan Undang-undang Pokok Agraria bahwa Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat bertindak selaku badan penguasa sehingga tepatlah jika bumi, air dan kekayaan yang terkandung di dalamnya pada tingkat tertinggi dikuasai oleh Negara.

Dengan demikian Negara sebagai organisasi kekuasaan, mengatur sampai dengan membuat peraturan yang kemudian menyelenggarakan penggunaan, peruntukan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, agar kepastian hukum di bidang pertanahan dapat terwujud. Menurut A.P Parlindungan bahwa pembatasan terhadap pengertian Hak Menguasai Negara mengandung makna bahwa perkataan "dikuasai" bukanlah berarti "dimiliki", tetapi pengertian yang memberi wewenang kepada Negara sebagai organisasi kekuasaan dari bangsa Indonesia untuk pada tingkat yang tertinggi bertindak selaku Badan Penguasa.

Pemerintah mengadakan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia yang bertujuan untuk

memberikan jaminan kepastian hukum hak atas tanah dan sebagai tanda jaminan kepastian hukum tersebut oleh Pemerintah diberikan surat tanda bukti hak yang dinamakan “**Sertipikat**”. Menurut Pasal 1 butir 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah :

“Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf (c) Undang-Undang Pokok Agraria untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan”

Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 dinyatakan bahwa sertipikat merupakan 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 yang bersangkutan. Untuk itu dinyatakan bahwa sebelum dibuktikan yang 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.

Seperti kasus yang terjadi di daerah SendangMulyo, Semarang. Kasus itu bermula ketika Ibu Meylan yang memiliki sertipikat berdasarkan akta jual beli dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Semarang tahun 2009 dan telah terdaftar atas namanya. Namun pada saat sebelum terjadinya jual beli, Ibu Meylan tidak memperhatikan batas, luas tanah dan ada tidaknya bangunan di atas tanah tersebut. Pada pertengahan tahun 2015, Ibu Meylan bermaksud untuk mengadakan pengukuran ulang tanah tersebut bersama dengan petugas ukur dari Kantor Pertanahan Kota Semarang.

Pada saat melakukan pengukuran ulang di lokasi tanah yang dimaksud, ternyata telah diberikan patok-patok sebagai batas tanah oleh pihak lain termasuk tanah yang Ibu Meylan tunjukkan kepada petugas ukur pada saat itu. Menurut keterangan petugas ukur dari Kantor Pertanahan Kota Semarang, bahwa tanah yang ditunjukkan Ibu Meylan adalah bukan tanah miliknya seperti yang diperoleh Ibu Meylan berdasarkan sertipikat tanah yang dimohonkan ukur ulang.

Keterangan singkat dari petugas ukur Kantor Pertanahan Kota Semarang didasarkan pada letak serta batas-batas yang ditunjukkan oleh Ibu Meylan. Hal ini diperkuat dengan keterangan dari penduduk setempat yang pada waktu itu sedang menggarap tanah sawah di sekitar lokasi tanah tersebut

dan menyatakan bahwa tanah itu adalah milik pihak swasta. Beberapa saat kemudian datanglah seorang warga yang membawa fotocopy surat Letter C atas tanah yang dimaksud.

Menurut keterangan warga, tanah tersebut adalah milik pihak swasta yang diperoleh berdasarkan jual beli dihadapan Lurah Sendangmulyo pada saat itu karena warisan orang tua dari pemilik perusahaan swasta dan tercatat di surat letter C nya. Petugas Kantor Pertanahan Kota Semarang mengurungkan untuk mengadakan pengukuran sampai penunjukkan batas-batas tanah yang dimaksud jelas. Ibu Meylan datang ke kantor Kelurahan Sendangmulyo dengan menunjukkan fotocopy sertipikat tanahnya dan menurut keterangan salah satu aparat desa setempat, kemungkinan tanah yang dimaksud oleh Ibu Meylan sudah menjadi milik pihak swasta. Pada waktu itu pihak swasta memilikinya berdasarkan jual beli langsung dengan petani setempat yang diketahui oleh Lurah.

Ibu Meylan memang mengakui bahwa selama ini dia tidak pernah melihat sendiri lokasi tanah yang dimilikinya itu serta beliau hanya membeli berdasarkan sertipikat tanah saja. Hingga saat ini, Ibu Meylan tidak melakukan perlawanan ke jalur litigasi dikarenakan sadar diri atas perbuatan ceroboh yang beliau lakukan sendiri itu.

Untuk memperjelas dan membatasi permasalahan yang

ada dalam penulisan ini, maka rumusan masalah yang dianggap relevan dan sesuai dengan tujuan penulisan ini adalah:

1. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pemilik Hak Atas Tanah yang bersertipikat, tetapi obyek fisiknya tidak ada?
2. Bagaimana tanggung jawab Kantor Pertanahan sebagai Lembaga yang menerbitkan sertipikat jika antara Data Fisik di dalam sertipikat tidak cocok atau bahkan tidak ada obyeknya di lapangan?

Tujuan diadakannya penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengkaji dan menganalisis perlindungan hukum terhadap pemilik Hak Atas Tanah yang bersertipikat, tetapi obyek fisiknya tidak ada.
2. Untuk menganalisis tanggung jawab Kantor Pertanahan sebagai Lembaga yang menerbitkan sertipikat jika antara Data Fisik di dalam sertipikat tidak cocok atau bahkan tidak ada obyeknya di lapangan

II. METODE

Skripsi sebagai suatu karya ilmiah membutuhkan data yang akan diolah dan dianalisis sebagai hasil dari sebuah penelitian¹. Supaya data yang diperlukan dalam penyusunan

¹ Burhan Ashshofa, *Metode Penelitian*

Hukum, Rineka Cipta, Jakarta, 2004, hlm.90

skripsi dapat diperoleh dan memenuhi syarat baik secara kualitas maupun kuantitas, maka harus ditentukan terlebih dahulu metode penelitian yang sesuai².

Menurut Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji penelitian merupakan suatu sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan maupun teknologi. Hal ini disebabkan oleh karena penelitian bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis, dan konsisten. Melalui proses penelitian tersebut diadakan analisa dan konstruksi terhadap data yang telah dikumpulkan dan diolah³.

Metodologi sangat penting bagi peneliti karena seorang peneliti tidak dapat menemukan atau menganalisa suatu permasalahan untuk menemukan sebuah kebenaran, karena pada prinsipnya metode merupakan pedoman bagi para ilmuan untuk mempelajari, menganalisa serta memahami persoalan yang sedang dihadapi. Jadi metodologi secara mutlak harus ada di dalam penelitian dan pengembangan ilmu pengetahuan.

Dalam penulisan hukum ini, penulis menggunakan penelitian dengan metode sebagai berikut :

A. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan *yuridis empiris*. Penelitian yuridis adalah suatu penelitian yang berusaha meneliti hal-hal yang menyangkut hukum, baik hukum formil dan non formil. Pendekatan yang dimaksud adalah bahwa pendekatan itu ditinjau dari sudut peraturan yang merupakan data sekunder.⁴

Pendekatan empiris yaitu penelitian yang bertujuan untuk memperoleh pengetahuan empiris tentang hubungan dan pengaruh hukum terhadap masyarakat dengan jalan melakukan penelitian atau terjun langsung kedalam masyarakat atau lapangan untuk mengumpulkan data yang objektif yang merupakan data primer.⁵

Pendekatan yuridis pada penelitian ini bertitik tolak dari kaidah hukum yaitu mengacu pada peraturan-peraturan hukum tertulis atau bahan-bahan hukum lainnya, yang bersifat sekunder untuk melihat bagaimana penerapan atau pelaksanaannya melalui wawancara sehingga diperoleh kejelasan tentang hal yang diteliti. Sedangkan pendekatan secara empiris karena penelitian ini bertujuan untuk memperoleh pengetahuan

² Hilman Hadikusuma, *Metode Pembuatan Kertas Kerja atau Skripsi Ilmu Hukum*, Mandar Maju, Bandung, 1995, hlm.8

³ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1986, hlm.7

⁴ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, PT Rajawali Press, Jakarta, 1985, hlm.7

⁵ P.Joko Subagyao, *Metode Penelitian Dalam Teori dan Praktek*. Rhineka Cipta., Jakarta, 1991. Hlm.91

sosiologis mengenai Jaminan Kebenaran Data Fisik dan Data Yuridis dalam Sertipikat Hak Atas Tanah.

B. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan adalah *deskriptif analitis*. Istilah analitis sukar di definisikan secara akurat, karena hal tersebut mengacu pada sekumpulan aktivitas dan proses. Penelitian deskriptif merupakan metode penelitian yang berusaha menggambarkan dan menginterpretasikan objek sesuai dengan apa adanya. Sehingga penelitian deskriptif analitis adalah penelitian yang melakukan deskripsi terhadap hasil penelitian dengan data yang lengkap dan juga akan mengambil kesimpulan umum dari masalah yang dibahas. Salah satu bentuk analitis adalah merangkum sejumlah besar data yang masih mentah menjadi informasi yang dapat diinterpretasikan. Penelitian deskriptif analitis bertujuan menggambarkan secara tepat sifat suatu individu, keadaan, gejala, atau kelompok tertentu, atau untuk menentukan frekuensi suatu gejala.

Dalam penulisan hukum ini digambarkan secara jelas mengenai kekuatan hukum dari sertipikat dalam pembuktian kepemilikan tanah.

C. Subjek dan Objek Penelitian

Dalam penelitian ini yang menjadi subjek dan objek penelitian diuraikan secara

singkat oleh penulis sebagai berikut:

1. Subjek Penelitian

Subjek penelitian adalah individu, benda atau organisme yang dijadikan sumber informasi yang dibutuhkan dalam pengumpulan data penelitian.⁶ Dalam hal ini yang menjadi subjek penelitian yaitu:

- a. Kantor Pertanahan Kota Semarang
- b. Kepala Kantor Kelurahan SendangMulyo Semarang
- c. Pemilik Sertipikat Hak Milik
- d. Pihak Swasta Pemegang letter C

2. Objek Penelitian

Objek penelitian adalah hal yang menjadi titik perhatian dari suatu penelitian yang merupakan materi yang diteliti atau harus dipecahkan permasalahannya.⁷ Objek dalam penelitian ini adalah Tanggung jawab Kantor Pertanahan terkait kebenaran Data Fisik dan Data Yuridis dalam Sertipikat Hak Atas Tanah.

D. Metode Pengumpulan Data

Penelitian ilmiah memerlukan data dalam memecahkan masalah yang dihadapinya. Data harus diperoleh dari sumber data

⁶Roni Hanitjio Soemitro. *Metodelogi Penulisan Hukum*. Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990, hlm.19

⁷R. Soeparto. *Metode Penelitian Hukum*. PT. Rineka Cipta, Jakarta, 2003, hlm.55

yang tepat, karena sumber data yang tidak tepat mengakibatkan data yang terkumpul tidak relevan dengan masalah yang ada, sehingga dapat menimbulkan kekeliruan dalam menyusun interpretasinya dan kesimpulan. Dalam mencari dan mengumpulkan data yang dipergunakan, difokuskan pada pokok-pokok permasalahan yang ada sehingga dalam penelitian ini tidak terjadi penyimpangan dan kekaburan dalam pembahasan.

Data yang diperlukan dalam penulisan hukum ini diperoleh melalui penelitian kepustakaan dan penelitian lapangan. Data yang dikumpulkan dalam penelitian kepustakaan ini adalah data sekunder. Data sekunder ini kemudian dilakukan penelitian di lapangan untuk mencari data primer, adapun data-data tersebut dapat diperoleh dengan:

1. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh dengan cara melakukan penelitian di lapangan, yaitu melakukan penelitian langsung pada instansi atau lembaga yang menjadi objek penelitian ini. Data primer dapat diperoleh dengan cara wawancara.

Wawancara merupakan proses tanya jawab secara lisan antara penulis dengan responden, sehingga informasi diperoleh dengan bertanya langsung. Dalam melakukan wawancara ini,

penulis bertanya langsung kepada responden yang menjadi sampel dalam penelitian ini.

Metode pengumpulan data ini dilakukan dengan:

- 1) Petugas Kantor Pertanahan
- 2) Petugas Kantor Kelurahan SendangMulyo Semarang.
- 3) Pemilik Sertipikat Hak Milik
- 4) Pihak swasta Pemegang letter C

2. Data Sekunder

Data sekunder diperoleh dengan melakukan studi kepustakaan dengan cara mempelajari literatur-literatur, kepustakaan yang berhubungan dengan mengamati jaminan kebenaran data fisik dan data yuridis dalam sertipikat hak atas tanah dan hasil-hasil penelitian yang berkaitan. Data sekunder dalam penelitian ini meliputi:

- a. Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang terdiri dari norma, peraturan dasar, peraturan perundang-undangan, yurisprudensi, dan traktat.⁸ Bahan hukum primer dalam penelitian ini adalah :

⁸Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2009, hlm. 13-14

- 1) Undang-undang Dasar NRI 1945
 - 2) Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 tahun 1960
 - 3) Peraturan Presiden Nomor 20 tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional
 - 4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
 - 5) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
 - 6) Peraturan Kepala BPN RI Nomor 8 tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN RI Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah .
- 3) Dokumen-dokumen dari Kantor Pertanahan Kota Semarang.

E. Metode Analisis Data

Metode analisis data yang dipergunakan adalah metode deskriptif kualitatif. Deskriptif kualitatif adalah suatu prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa ucapan, tulisan dan perilaku yang dapat diamati. Data yang diperoleh dalam penelitian, baik data primer maupun data sekunder kemudian dianalisis dan disajikan dalam bentuk tulisan. Sesuai dengan metode penelitian yang analisa kualitatif, data-data digambarkan dengan kata-kata atau kalimat yang dipisah-pisahkan dan disusun secara sistematis menurut kategori untuk memperoleh kesimpulan-kesimpulan⁹.

Metode analisis data ini dilakukan dengan pendekatan induktif. Pendekatan induktif menekankan pada pengamatan terlebih dahulu, lalu menarik kesimpulan berdasarkan pengamatan tersebut. Metode ini merupakan pendekatan pengambilan kesimpulan dari khusus menjadi umum.

b. Bahan Hukum Sekunder, yaitu terdiri dari kepustakaan yang berhubungan dengan pelaksanaan pemeliharaan data pendaftaran tanah antara lain:

- 1) Kepustakaan tentang hukum agraria
- 2) Kepustakaan tentang pendaftaran tanah

⁹Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, PT.Rineka Cipta, Jakarta, 1997, hlm.245

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Hak Atas Tanah yang Bersertipikat, Tetapi Obyek Fisiknya Tidak Ada

Kasus itu bermula ketika Ibu Meylan yang memiliki sertipikat berdasarkan akta jual beli dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Semarang tahun 2009 dan telah terdaftar atas namanya. Namun pada saat sebelum terjadinya jual beli, Ibu Meylan tidak memperhatikan batas, luas tanah dan ada tidaknya bangunan di atas tanah tersebut. Pada pertengahan tahun 2015, Ibu Meylan bermaksud untuk mengadakan pengukuran ulang tanah tersebut bersama dengan petugas ukur dari Kantor Pertanahan Kota Semarang.

Pada saat melakukan pengukuran ulang di lokasi tanah yang dimaksud, ternyata telah diberikan patok-patok sebagai batas tanah oleh pihak lain termasuk tanah yang Ibu Meylan tunjukkan kepada petugas ukur pada saat itu. Menurut keterangan petugas ukur dari Kantor Pertanahan Kota Semarang, bahwa tanah yang ditunjukkan Ibu Meylan adalah bukan tanah miliknya seperti yang diperoleh Ibu Meylan berdasarkan sertipikat tanah

yang dimohonkan ukur ulang.

Keterangan singkat dari petugas ukur Kantor Pertanahan Kota Semarang didasarkan pada letak serta batas-batas yang ditunjukkan oleh Ibu Meylan. Hal ini diperkuat dengan keterangan dari penduduk setempat yang pada waktu itu sedang menggarap tanah sawah di sekitar lokasi tanah tersebut dan menyatakan bahwa tanah itu adalah milik pihak swasta. Beberapa saat kemudian datanglah seorang warga yang membawa fotocopy surat Letter C atas tanah yang dimaksud.

Menurut keterangan warga, tanah tersebut adalah milik pihak swasta yang diperoleh berdasarkan jual beli dihadapan Lurah Sendangmulyo pada saat itu karena warisan orang tua dari pemilik perusahaan swasta dan tercatat di surat letter C nya. Petugas Kantor Pertanahan Kota Semarang mengurungkan untuk mengadakan pengukuran sampai penunjukkan batas-batas tanah yang dimaksud jelas. Ibu Meylan datang ke Kantor Kelurahan Sendangmulyo dengan menunjukkan fotocopy sertipikat tanahnya dan menurut keterangan salah satu aparat desa setempat, kemungkinan tanah yang dimaksud oleh Ibu Meylan sudah menjadi milik pihak

swasta. Pada waktu itu pihak swasta memilikinya berdasarkan jual beli langsung dengan petani setempat yang diketahui oleh Lurah.

Ibu Meylan memang mengakui bahwa selama ini dia tidak pernah melihat sendiri lokasi tanah yang dimilikinya itu serta beliau hanya membeli berdasarkan sertipikat tanah saja. Hingga saat ini, Ibu Meylan tidak melakukan perlawanan ke jalur litigasi dikarenakan sadar diri atas perbuatan ceroboh yang ia lakukan sendiri itu.

Dalam era globalisasi dan liberalisasi perekonomian dewasa ini, peranan tanah bagi berbagai keperluan akan meningkat, baik sebagai tempat bermukim maupun untuk kegiatan bisnis. Sehubungan dengan hal tersebut akan meningkat pula kebutuhan akan dukungan berupa kepastian hukum di bidang pertanahan. Pemberian kepastian hukum di bidang pertanahan ini, memerlukan tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan isi ketentuan-ketentuannya.

Berkaitan dengan itu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, dalam Pasal

19 memerintahkan untuk diselenggarakannya pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum dimaksud. Penyelenggaraan pendaftaran tanah tersebut kemudian diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang disempurnakan menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut tetap dipertahankannya tujuan dan sistem yang digunakan yang pada hakekatnya sudah ditetapkan dalam Undang-Undang Pokok Agraria, yaitu bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan.

Dalam kaitannya dengan kasus terhadap Sertipikat Hak Milik yang Objek Fisiknya "Tidak Ada" di Kelurahan SendangMulyo Kota Semarang, melahirkan pertanyaan yaitu sampai sejauh manakah perlindungan hukum yang dapat diberikan oleh negara terhadap pemegang hak atas tanah. Sebagaimana dipahami bahwa hak untuk mendapat perlindungan hukum ini menyangkut bagaimana tugas, peran sekaligus tanggung jawab yang harus diemban

kekuasaan beridentitas negara.

Menurut penulis, untuk dapat mengembalikan hak yang sebenarnya kepada Ibu Meylan selaku pemilik semula dari tanah tersebut tentu ada jalur yang harus dilewati baik melalui jalur litigasi (pengadilan) dan non litigasi (di luar pengadilan). Dalam kasus terhadap Sertipikat Hak Milik yang Objek Fisiknya “Tidak Ada” di Kelurahan SendangMulyo Kota Semarang antara Ibu Meylan dan Pihak Swasta ini, Kantor Pertanahan Kota Semarang sudah melakukan usaha penyelesaian melalui jalur non litigasi, dalam hal ini yang dilakukan adalah mediasi terhadap kedua pihak tersebut dan hasilnya, Ibu Meylan memutuskan bahwa beliau sudah pasrah akan apa yang telah dialaminya tersebut. Ibu Meylan menganggap apabila beliau mengajukan gugatan terhadap pihak swasta itu kepada Peradilan Tata Usaha Negara, akan menghabiskan biaya yang tidak sedikit.

Namun apabila kasus ini diajukan oleh Ibu Meylan kepada Peradilan Tata Usaha Negara, kemungkinan besar yang dimenangkan adalah Ibu Meylan sebab terdapat beberapa alasan hakim memutuskan kasus ini:

- a. Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa “Sertipikat merupakan 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 yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan”. Berdasarkan bunyi pasal tersebut, jelas sertipikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Dalam hal ini, Ibu Meylan sebagai pemegang sertipikat berarti Ibu Meylan mendapat perlindungan hukum dari negara sebab Pihak Swasta hanya mempunyai surat letter C yang di dapatnya dari Lurah SendangMulyo yang bukan merupakan tanda kepemilikan hak atas tanah, walaupun Ibu Meylan tidak bisa menunjukkan data fisik dan data yuridis tersebut, namun data fisik dan data yuridis sudah ada dalam peta di Kantor Pertanahan.
- b. Pada Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, tujuan dari pendaftaran tanah yaitu:
 - (1) Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan 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 satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
- (3) Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Berdasarkan penjelasan dari Pasal 3 ayat (1) tersebut, jelas disebutkan tujuan melakukan pendaftaran tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan 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. Artinya Ibu Meylan mendapat perlindungan hukum yang jelas dari Kantor Pertanahan dikarenakan beliau pernah melakukan pendaftaran tanah pada saat melakukan jual beli pertama kali.

- c. Sistem publikasi yang digunakan Indonesia adalah sistem publikasi negatif yang

mengandung unsur positif.¹⁰ Hal ini dapat dibuktikan dari hal hal berikut:

1. Pendaftaran tanah menghasilkan surat bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, bukan sebagai alat pembuktian yang mutlak.
2. Sistem pendaftaran tanah menggunakan sistem pendaftaran hak bukan menggunakan sistem pendaftaran akta.
3. Petugas pendaftaran tanah bersifat aktif meneliti kebenaran data fisik dan data yuridis.
4. Tujuan pendaftaran tanah adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum.
5. Pihak lain yang dirugikan atas diterbitkannya sertipikat dapat mengajukan keberatan kepada penyelenggara pendaftaran tanah untuk membatalkan sertipikat atau mengajukan gugatan ke pengadilan agar sertipikat dinyatakan tidak sah.¹¹

Dengan adanya sistem publikasi tersebut, maka Ibu Meylan sebagai pemegang sertipikat semakin mempunyai

¹⁰ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya*, Ed. Rev., Jakarta, Djambatan, 2005, hlm. 477

¹¹ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta, Kencana, 2010, hlm. 263

perlindungan hukum yang layak dari Kantor Pertanahan walaupun dalam hal ini, sertipikat berkekuatan hukum yang kuat bukan mutlak.

B. Tanggung Jawab Kantor Pertanahan Sebagai Lembaga yang Menerbitkan Sertipikat terhadap Data Fisik yang Tidak Sesuai dengan Sertipikat atau Bahkan Tidak Ada Obyeknya di Kelurahan SendangMulyo, Kota Semarang

Sesuai Pasal 346 Peraturan Kepala BPN-RI No. 3 Tahun 2006 tentang organisasi dan tata kerja BPN-RI, pengkajian dan penanganan sengketa dan konflik pertanahan merupakan bidang Deputi V yang membawahi:

1. Direktorat konflik pertanahan
2. Direktorat sengketa pertanahan
3. Direktorat perkara pertanahan

Kantor Pertanahan selalu mengupayakan solusi penyelesaian sengketa pertanahan dengan berdasarkan peraturan perundangan yang berlaku dengan memperhatikan rasa keadilan dan menghormati hak dan kewajiban masing-masing pihak. Langkah-langkah penyelesaian sengketa yang mereka atau pihak Kantor Pertanahan tempuh adalah musyawarah.

Begitu juga dalam sengketa terhadap Data Fisik yang Tidak Sesuai dengan Sertipikat atau

Bahkan Tidak Ada Obyeknya, Kantor Pertanahan juga berwenang melakukan negosiasi, mediasi dan fasilitasi terhadap pihak-pihak yang bersengketa dan menggagas suatu kesepakatan di antara para pihak dalam hal ini Ibu Meylan dan Pihak Swasta.

Dalam prakteknya, penyelesaian terhadap sengketa pertanahan bukan hanya dilakukan oleh Kantor Pertanahan tetapi juga bisa diselesaikan oleh lembaga Peradilan Umum dan Peradilan Tata Usaha Negara. Jika di Peradilan umum lebih menitikberatkan kepada hal-hal mengenai perdata dan pidana dalam sengketa pertanahan, lain halnya dengan peradilan tata usaha negara yang menyelesaikan sengketa pertanahan berkaitan dengan surat keputusan yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan atau pejabat daerah lainnya yang berkaitan dengan tanah.

Menurut Kantor Pertanahan, sengketa pertanahan dalam hal ini terhadap Data Fisik yang Tidak Sesuai dengan Sertipikat atau Bahkan Tidak Ada Obyeknya diselesaikan melalui 3 (tiga) cara, yaitu:

1. Penyelesaian secara langsung oleh pihak dengan musyawarah

Dasar musyawarah untuk mufakat tersirat dalam pancasila sebagai dasar kehidupan bermasyarakat

Indonesia dan dalam UUD 1945. Musyawarah dilakukan diluar pengadilan dengan atau tanpa mediator. Mediator biasanya dari pihak-pihak yang memiliki pengaruh misalnya Kepala Desa/Lurah, ketua adat serta pastinya Badan Pertanahan Nasional. Dalam penyelesaian sengketa pertanahan lewat musyawarah, satu syaratnya adalah bahwa sengketa tersebut bukan berupa penentuan tentang kepemilikan atas tanah yang dapat memberikan hak atau menghilangkan hak seseorang terhadap tanah sengketa, dan diantara pihak bersengketa memiliki kekebaratan yang cukup erat serta masih menganut hukum adat setempat.

2. Melalui arbitrase dan alternative penyelesaian sengketa

Arbitrase adalah penyelesaian perkara oleh seorang atau beberapa arbiter (hakim) yang diangkat berdasarkan kesepakatan atau persetujuan para pihak dan disepakati bahwa putusan yang diambil bersifat mengikat dan final. Persyaratan utama yang harus dilakukan untuk dapat mempergunakan arbitrase sebagai penyelesaian sengketa adalah adanya kesepakatan yang dibuat dalam bentuk tertulis dan

disetujui oleh para pihak.¹² Jika telah tertulis suatu klausula arbitrase dalam kontrak atau suatu perjanjian arbitrase, dan pihak lain menghendaki menyelesaikan masalah hukumnya ke pengadilan, maka proses pengadilan harus ditunda sampai proses arbitrase tersebut diselesaikan dalam lembaga arbitrase. Dengan demikian pengadilan harus dan wajib mengakui serta menghormati wewenang dan fungsi arbiter.

3. Penyelesaian sengketa melalui badan peradilan

Sesuai dengan peraturan yang berlaku di Indonesia, pada umumnya penyelesaian sengketa pertanahan yang terkait sengketa kepemilikan diserahkan ke peradilan umum, terhadap sengketa keputusan Kantor Pertanahan melalui Peradilan Tata Usaha Negara dan sengketa menyangkut tanah wakaf diajukan ke Peradilan Agama.

Berdasarkan penjelasan tentang spesifikasi dari lembaga penyelesaian sengketa baik lembaga litigasi dan lembaga non litigasi, sampai saat ini jelas bahwa semua cara itu tidak dapat menyelesaikan masalah

¹² Eko Yulian Isnur, *Tata Cara Mengurus Segala Macam Surat Rumah Dan Tanah*, Pustaka Yustisia Yogyakarta, 2012, hlm. 9

sengketa pertanahan secara tuntas dalam waktu yang singkat, malah cenderung berlarut-larut.

Menurut penulis, dalam kasus terhadap Data Fisik yang Tidak Sesuai dengan Sertipikat atau Bahkan Tidak Ada Obyeknya yang terjadi di Kelurahan SendangMulyo ini, Kantor Pertanahan melakukan tanggung jawabnya terhadap Ibu Meylan yaitu melakukan mediasi dengan mempertemukan Pihak swasta dengan Ibu Meylan. Menurut salah satu Petugas Kantor Pertanahan Kota Semarang, mediasi yang dilakukannya ini merupakan salah satu bentuk tanggung jawab Kantor Pertanahan dalam menyelesaikan sengketa antara Ibu Meylan dan pihak swasta tersebut.

Mediasi yang dilakukan antara Kantor Pertanahan, Ibu Meylan dan Pihak Swasta itu berjalan lancar dikarenakan Ibu Meylan memutuskan bahwa beliau sudah pasrah akan apa yang telah dialaminya tersebut. Ibu Meylan menganggap apabila beliau mengajukan gugatan terhadap pihak swasta itu kepada Peradilan Tata Usaha Negara, akan menghabiskan biaya yang tidak sedikit serta terdapat pengakuan dari Ibu Meylan sebagai pemilik sertipikat Hak Milik yang mengaku bahwa beliau tidak melakukan kewajibannya sebagai pemilik sertipikat

dalam hal ini dari awal dilakukannya proses jual beli kepada pemilik tanah sebelumnya, beliau tidak melakukan pengecekan terhadap tanahnya bahkan beliau tidak mengetahui bagian tanahnya dimana.

Sebelum terjadi peralihan hak ke atas nama Ibu Meylan, Pejabat Pembuat Akta Tanah setempat juga telah melakukan pengecekan kesesuaian data fisik dan data yuridis antara sertipikat dan buku tanah di Kantor Pertanahan setempat, sebagaimana yang dilakukan seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah sebelum diadakan penandatanganan akta jual beli. Pemeriksaan sertipikat ke Kantor Pertanahan dilakukan Pejabat Pembuat Akta Tanah bertujuan untuk mengetahui bahwa objek jual beli tidak dalam sengketa hukum, dalam jaminan, sita atau blokir dari pihak lain. Dimana jika ada catatan di dalam buku tanah yang ada di Kantor Pertanahan, maka penjual berkewajiban terlebih dahulu untuk membersihkan catatan tersebut. Jika catatan berupa blokir, maka blokir tersebut harus diangkat terlebih dahulu. Tanpa proses ini, jual beli tidak bisa dilaksanakan.

Hingga pada akhirnya pertengahan tahun 2015 beliau melakukan pengecekan ulang terhadap tanahnya

tersebut bersama pihak Kantor Pertanahan sebagai lembaga yang berwenang dalam melakukan pengecekan luas batas bangunannya itu. Walaupun akhirnya tanah tersebut sudah dimiliki oleh pihak swasta, dikarenakan sejak tahun 2009 sampai 2015 tidak ada perlakuan Ibu Meylan terhadap tanahnya itu.

Dalam hal tanggung jawab Kantor Pertanahan ini, tidak selalu sengketa pertanahan merupakan kesalahan dari Kantor Pertanahan sebagai lembaga yang menerbitkan sertipikat, namun terdapat juga hak dan kewajiban yang dilakukan oleh pemilik tanah agar tanah yang dimilikinya tidak terjadi hal yang tidak diinginkannya.

IV. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dikemukakan pada bab sebelumnya, maka penelitian ini menghasilkan simpulan sebagai berikut:

1. Perlindungan hukum terhadap pemilik Hak Atas Tanah yang bersertipikat, tetapi objek fisiknya 'tidak ada' yang berlokasi di SendangMulyo Semarang yaitu tidak mendapatkan perlindungan hukum, sebab pada akhirnya tanah tersebut menjadi milik pihak swasta walaupun seharusnya Ibu Meylan sebagai pemegang sertipikat Hak Milik yang

telah melakukan pendaftaran tanah beliau mempunyai perlindungan hukum yang kuat dari Kantor Pertanahan sebab di Indonesia berlaku sistem publikasi negatif yang mengandung sistem publikasi positif yang berarti sertipikat merupakan alat bukti yang kuat yang berfungsi sebagai kepastian hukum bagi pemegangnya apalagi pihak swasta hanya mempunyai surat Letter C yang hanya dibuat oleh Kantor Kelurahan tanpa adanya pendaftaran tanah. Selain itu berdasarkan pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang berbunyi "Sertipikat merupakan 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 yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan" maka kepastian hukum yang dimiliki Ibu Meylan sangat kuat, sebab Ibu Meylan telah memegang sertipikat Hak Milik sebagai tanda bukti hak yang kuat.

2. Tanggung jawab Kantor Pertanahan Kota Semarang terhadap kasus ini yaitu melakukan penyelesaian masalah dengan cara non litigasi, dalam hal ini penyelesaian masalah yang

dilakukan adalah mediasi karena Ibu Meylan tidak menginginkan adanya penyelesaian masalah melalui jalur litigasi yaitu Peradilan tata Usaha Negara yang dianggap akan mengeluarkan biaya yang tidak sedikit dan lama waktu penyelesaiannya.

Mediasi antara Ibu Meylan dan pihak swasta mendapatkan hasil bahwa tanah tersebut menjadi milik pihak swasta dikarenakan Ibu Meylan mengaku pasrah akan apa yang telah dialaminya apalagi terdapat pengakuan dari Ibu Meylan bahwa beliau sebagai pemegang sertipikat Hak Milik tidak melakukan kewajibannya sebagai pemilik sertipikat yang dari awal dilakukannya proses jual beli kepada pemilik tanah sebelumnya, beliau tidak melakukan pengecekan terhadap tanahnya bahkan beliau tidak mengetahui bagian tanahnya dimana. Oleh sebab itu, dalam hal tanggung jawab Kantor Pertanahan ini tidak selalu sengketa pertanahan merupakan kesalahan dari Kantor Pertanahan sebagai lembaga yang menerbitkan sertipikat, namun terdapat juga hak dan kewajiban yang dilakukan oleh pemilik tanah agar tanah yang dimilikinya tidak terjadi hal yang tidak diinginkannya.

Saran

Berdasarkan beberapa kesimpulan di atas, berikut ini dikemukakan beberapa saran yang ingin penulis sampaikan terkait dengan permasalahan yang penulis kaji. Adapun saran-saran tersebut adalah sebagai berikut:

1. Terhadap pemegang sertipikat Hak Milik, seharusnya pemegang atau pemilik tanah melaksanakan kewajiban memasang tanda batas sebagaimana telah ditegaskan dalam Pasal 17 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Kewajiban memasang atau memelihara tanda batas yang telah ada dimaksudkan menghindari terjadinya perselisihan atau sengketa mengenai batas tanah dengan para pemilik tanah yang berbatasan. Pemasangan tanda batas ini harus disaksikan pejabat atau aparat yang mengetahui atau memiliki data siapa-siapa pemilik tanah yang berbatasan. Selain memasang tanda batas, dilakukannya pengukuran ulang untuk memperjelas Data Fisik dan Data Yuridis merupakan kewajiban pemegang sertipikat demi menanggulangi sengketa yang tidak diinginkan.
2. Terhadap Kantor Pertanahan Kota Semarang sebaiknya melakukan sosialisasi mengenai apa saja yang



harus dilakukan oleh pemilik tanah untuk menjaga dan menggunakan tanah sebaik-baiknya demi menanggulangi sengketa yang tidak diinginkan serta adanya penjelasan mengenai penyelesaian sengketa tanah, agar pemilik tanah yang bersengketa dapat menyelesaikan sengketa tersebut dengan cara yang sudah ditentukan yaitu baik dengan cara litigasi maupun non litigasi.

dan Kini. Padang: Fakultas Hukum dan Pengetahuan Masyarakat, Universitas Andalas.

Herman Hermit, *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah*, Maju mundur, Bandung, 2009

Ashshofa, Burhan. 2004. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Rineka Cipta

Hadikusuma, Hilman. 1995. *Metode Pembuatan Kertas Kerja atau Skripsi Ilmu Hukum*. Bandung: Mandar Maju

Soerjono, Soekanto. 1986. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press

Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji. 1985. *Penelitian Hukum Normatif*. Jakarta: PT Rajawali Press

Subagyo, P.Joko. 1991. *Metode Penelitian Dalam Teori dan Praktek*. Jakarta: Rhineka Cipta

Soemitro, Roni Hanitijio. 1990. *Metodelogi Penulisan Hukum*. Jakarta: Ghalia Indonesia

V. DAFTAR PUSTAKA

A. Buku :

Parlindungan, A.P. 1993. *Komentar atas Undang-Undang Pokok Agraria*. Bandung: Mandar Maju

Sutedi, Adrian. 2012. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Gafika

Abdul Rahman Saleh, Iur Adnan Buyung Nasution dan Stewart Fenwick. 2006. *Panduan Bantuan Hukum di Indonesia: pedoman anda memahami dan menyelesaikan masalah hukum*, Jakarta

K. Wantjik Saleh. 1977. *Hak Anda Atas Tanah*. Jakarta: Ghalia Indonesia

Bahri, Syamsul. 1981. *Hukum Agraria Indonesia Dulu*



Soeparto. 2003. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: PT.Rineka Cipta

Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji. 2009. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada

Arikunto, Suharsimi. 1997. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*. Jakarta: PT.Rineka Cipta

Harsono, Boedi. 2005. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya, Ed. Rev*. Jakarta: Djambatan

Santoso, Urip. 2010. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana

Isnur, Eko Yulian. 2012. *Tata Cara Mengurus Segala Macam Surat Rumah Dan Tanah*. Yogyakarta: Pustaka Yustisia

B. Peraturan Perundang-undang :

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

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

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

C. Internet :

www.bpn.go.id. Diakses pada tanggal 28 April 2016 pada jam 00.09