



**GUGURNYA SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS TANAH OLEH GIRIK  
KARENA ADANYA PERBUATAN MELAWAN HUKUM DALAM  
PEMBUATANNYA (STUDI KASUS PUTUSAN PERKARA PERDATA  
NOMOR: 32 / PDT.G / 2013 / PN.SRG)**

Abraham\*, Ana Silviana, Suradi  
Program Studi S1 Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro  
E-mail : [abetheblack@hotmail.com](mailto:abetheblack@hotmail.com)

**Abstrak**

Sertipikat merupakan produk dari pendaftaran tanah yang memiliki kedudukan sebagai alat bukti kepemilikan hak atas tanah yang otentik dan terkuat. Meski menurut Undang-Undang Pokok Agraria sertipikat memiliki kedudukan hukum sebagai alat bukti hak kepemilikan atas tanah yang terkuat dan terpenuh, masih saja banyak terjadi kasus dimana sertipikat yang merupakan produk yang dijamin oleh undang-undang digugurkan oleh alat bukti lainnya yang tidak memiliki kekuatan yang setara atau dibawahnya, seperti contohnya girik, letter C, petuk pajak, dan sebagainya. Salah satu diantaranya adalah perkara sengketa tanah di Desa Sumur Pecung, Serang, Banten, antara Siti Ariah Hamranah dengan Ida Farida. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa kedudukan sertipikat hak atas tanah dan girik menurut perspektif hukum tanah nasional adalah sertipikat merupakan sebagai alat bukti kepemilikan tanah yang otentik dan alat bukti kepemilikan yang kuat, sedangkan girik merupakan salah satu bukti sejarah tanah bersama pemiliknya yang dapat digunakan sebagai alat bukti tertulis hak lama dalam pendaftaran tanah dan girik harus dikuatkan dengan penguasaan fisik dengan itikad baik. Selain itu didapati bahwa unsur-unsur perbuatan melawan hukum telah terpenuhi dan perlindungan hukum terhadap pemegang sertipikat hak atas tanah telah dijamin oleh undang-undang.

KATA KUNCI: Sertipikat, Girik, Perbuatan Melawan Hukum, Perlindungan Hukum

**I. PENDAHULUAN**

Usaha pemerintah dalam mewujudkan tertib administrasi pertanahan sudah direalisasikan melalui PP Nomor 24 Tahun 1997 dengan memberlakukan pendaftaran tanah yang menghasilkan sertipikat sebagai bukti hak atas tanah yang sah dan paling kuat. Dalam Pasal 20 UUPA juga dinyatakan, bahwa Hak Milik adalah hak atas tanah yang "terkuat dan terpenuh"<sup>1</sup>. Meski telah ditegaskan demikian, namun dalam beberapa kasus menunjukkan bahwa bukti kepemilikan sertipikat dapat digugurkan oleh Girik atau Kikitor. Girik atau Kikitor atau Kohir, dan

hak-hak lain sejenisnya adalah surat pajak hasil bumi atau verponding.<sup>2</sup> Sebelum diberlakukannya UUPA memang merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah, tetapi setelah berlakunya UUPA, girik bukan lagi sebagai bukti hak atas tanah namun hanya berupa surat keterangan objek atas tanah, dan terakhir dengan adanya Undang-undang No. 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang dikenal sebagai girik adalah DKOP/KP.PBB 4.1.

<sup>1</sup>Boedi Harsono, *Hukum Agraria Nasional Jilid 1 Hukum Tanah Nasional*, (Jakarta : Djambatan, 2005), hlm. 287

<sup>2</sup><https://joeharry-serihukumbisnis.blogspot.co.id/2009/06/ke-dudukan-hukum-girik-terhadap.html>, diakses tanggal 17 Juli 2016

Salah satu dari sekian banyaknya kasus yang menunjukkan bahwa sertipikat masih dapat digugurkan oleh surat girik atau kikitir adalah kasus sengketa kepemilikan tanah antara Ny. Siti Ariaah Hamranah melawan Ny. Ida Farida. Objek perkara berupa tanah yang terletak di Desa Sumur Pecung No. 9, kecamatan Serang, Banten.

Perkara tersebut telah diperiksa dan diputus oleh majelis hakim Pengadilan Negeri Serang pada tanggal 18 Februari 2014, dimana dalam Putusan dinyatakan bahwa Sertipikat Hak Milik No. 1216 Desa Sumur Pecung atas nama Ny. Djahriah yang dipegang Ny. Ida Farida tidak memiliki kekuatan hukum dan para tergugat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum.

Permasalahan tersebut menimbulkan dampak keraguan akan kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap pemegang sertipikat hak milik sebagai bukti kepemilikan yang sah dan paling kuat karena di dalam putusan tersebut sertipikat hak milik tergugat dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum dan bahkan pembuatan sertipikat tersebut dianggap sebagai perbuatan melawan hukum sementara pihak penggugat hanya mendasarkan kepemilikannya terhadap tanah tersebut atas surat girik yang tak lain merupakan surat bukti pembayaran pajak yang mana sejak berlakunya UUPA girik tidak lagi dianggap sebagai bukti kepemilikan atas tanah melainkan hanya sebagai surat keterangan objek atas tanah.

Dari uraian di atas maka permasalahan yang dapat disusun antara lain:

1. Bagaimana kedudukan Girik dan Sertipikat dalam perspektif Hukum Tanah Nasional ?
2. Mengapa penerbitan Sertipikat Hak Milik dalam Putusan Perkara Perdata Nomor : 32/PDT.G/2013/PN.Srg dinyatakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum?
3. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pemegang Sertipikat Hak Milik menurut hukum tanah nasional dan menurut putusan Perkara Perdata Nomor : 32/PDT.G/2013/PN.Srg ?

## II. METODE

Metode pendekatan yang dipergunakan dalam penelitian hukum ini adalah pendekatan hukum yuridis normatif, yaitu penelitian yang berdasarkan pada kaidah-kaidah hukum yang ada dan juga dengan melihat kenyataan-kenyataan yang terjadi. Pendekatan yuridis adalah suatu pendekatan yang mengacu pada hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.<sup>3</sup> Sedangkan pendekatan normatif adalah pendekatan yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder terhadap azas-azas hukum serta studi kasus yang dengan kata lain sering disebut sebagai penelitian hukum kepustakaan.<sup>4</sup>

Spesifikasi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif analitis, yaitu

---

<sup>3</sup> Roni Hanitjo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, (Jakarta:Ghalia Indonesia, 1982), hal. 20.

<sup>4</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2004), hlm. 13.

menggambarkan kasus perbuatan melawan hukum pembuatan sertipikat hak milik di atas tanah girik yang sudah ada putusan pengadilan untuk dianalisis. Penelitian deskriptif adalah penelitian yang bertujuan melukiskan tentang suatu hal di daerah tertentu dan pada saat tertentu.<sup>5</sup>

Subyek penelitian adalah orang, tempat, atau benda yang diamati dalam rangka pembubutan sebagai sasaran. Adapun subyek dalam penelitian ini adalah perbuatan melawan hukum dalam penerbitan sertipikat hak milik No. 1216 Desa Sumur Pecung di atas tanah girik. Obyek penelitian adalah atribut atau sifat atau nilai dari orang, obyek atau kegiatan yang mempunyai variasi tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya.<sup>6</sup> Obyek dalam penelitian ini adalah putusan Pengadilan Negeri mengenai perbuatan melawan hukum pembuatan sertipikat hak milik di atas tanah girik, yaitu Putusan Perkara Perdata Nomor : 32/PDT.G/2013/PN.Srg.

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder. Data sekunder diperoleh melalui penelitian perpustakaan dan studi dokumen.<sup>7</sup> Penelitian kepustakaan dilakukan untuk mendapatkan teori-teori hukum dan doktrin hukum, asas-asas hukum, dan pemikiran konseptual serta penelitian

pendahulu yang berkaitan dengan objek kajian penelitian ini yang dapat berupa peraturan perundang-undangan, literatur, dan karya tulis ilmiah lainnya.

Metode analisis data menggunakan cara Normatif kualitatif dengan memberikan gambaran secara khusus berdasarkan data yang dikumpulkan secara sistematis. Pada penelitian hukum normatif yang menelaah data sekunder, maka penyajian data dilakukan sekaligus dengan analisisnya. Data yang diperoleh akan dipilih dan disusun secara sistematis, untuk kemudian dianalisis secara kualitatif untuk menggambarkan hasil penelitian, selanjutnya disusun dalam karya ilmiah.

### **III. HASIL DAN PEMBAHASAN**

#### **A. Kedudukan girik dan sertipikat dalam perspektif hukum tanah nasional**

##### **1. Kedudukan sertipikat dalam perspektif hukum tanah nasional**

Membahas sertipikat tentunya tidak lepas dari Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria serta Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 yang telah disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) tidak memberikan pengertian yang jelas mengenai sertipikat hak atas tanah, namun pengertian sertipikat dapat dilihat dalam Pasal 1 angka 20 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyebutkan bahwa sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA

<sup>5</sup> *Ibid.*, hal. 35

<sup>6</sup> Nazir Muhammad, *Metode Penelitian*, (Jakarta : Ghalia Indonesia, 1985), Hlm. 15

<sup>7</sup> Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2002), Hlm. 13

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.

Selanjutnya bila dilihat dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA disebutkan bahwa, sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, dan sifat pembuktian sertifikat sebagai tanda bukti hak dimuat dalam Pasal 32 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu :

a. Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

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

Hal tersebut di atas berkaitan dengan sistem publikasi yang dianut oleh hukum pertanahan Indonesia baik PP No. 10 Tahun 1961 maupun

PP No. 24 Tahun 1997 yakni sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif. Menurut Boedi Harsono, sistem pendaftaran tanah Indonesia ialah sistem publikasi negatif dengan tendens positif, yaitu pengertian negatif adalah keterangan-keterangan yang ada itu jika ternyata tidak benar masih dapat diubah dan dibetulkan, sedangkan pengertian dengan tendens positif adalah bahwa para petugas pendaftaran tanah tidak bersikap pasif, artinya mereka tidak menerima begitu saja apa yang diajukan dan dikatakan oleh pihak-pihak yang meminta pendaftaran, petugas pelaksana diwajibkan untuk mengadakan pembuktian seperlunya (terhadap hak-hak atas tanah yang didaftar tersebut) untuk mencegah kekeliruan.<sup>8</sup>

Berdasarkan pengaturan yang telah diuraikan di atas, maka dapat dilihat bahwa sertifikat berlaku sebagai tanda bukti hak yang berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis di dalamnya. Dengan demikian pula sertifikat dianggap sebagai akta otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan harus diterima atau dianggap sebagai data yang benar. Namun seluruh kedudukan yang dimiliki sertifikat tidak berlaku begitu saja, melainkan ada syarat wajib yang harus dipenuhi sertifikat.

Syarat yang harus dimiliki sertifikat adalah data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertifikat harus sesuai dengan data yang tertera dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan. Harus

---

<sup>8</sup> Boedi Harsono, Op.cit, hlm. 50

sesuai data tersebut karena data fisik maupun data yuridis yang tercantum dalam buku sertipikat diambil dari buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan, jadi memang sudah sewajarnya dan seharusnya bila data-data tersebut sesuai. Berdasarkan hal tersebut berlaku dalam arti bahwa hakim harus terikat dengan data yang disebutkan dalam sertipikat itu selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya oleh pihak lain sesuai dengan sistem publikasi negatif dengan unsur positif yang dianut oleh undang-undang pertanahan di Indonesia.

Selain yang disebutkan di atas, untuk memperkuat kedudukan sertipikat, pemegang sertipikat harus menguasai bidang tanah yang tercantum di dalamnya. Penguasaan tersebut harus dilakukan dengan itikad baik dan dalam waktu yang ditentukan, sesuai dengan Pasal 32 huruf b PP 24 Tahun 1997 yaitu, 5 (lima) tahun tanpa keberatan maupun gugatan dari pihak lain. Menguasai dengan itikad baik maksudnya adalah penguasaan dilakukan secara terbuka atau terang-terangan sehingga semua pihak mengetahui kepemilikan tanah tersebut. Apabila sudah dilakukan penguasaan secara terang-terangan selama waktu yang ditentukan tidak ada pihak yang menyatakan keberatan atas kepemilikan tanah tersebut, maka berdasarkan Pasal 32 huruf b PP 24 Tahun 1997, sertipikat tidak dapat diganggu gugat pihak lain.

## **2. Kedudukan girik dalam perspektif hukum tanah nasional**

Menurut AP. Parlindungan terlalu banyak masalah yang ditimbulkan dari penilaian terhadap

tanah adat seperti girik, letter c, petuk, grant sultan dan sejenis hak yang berasal dari hak-hak adat. Pengadilan direpotkan dengan perkara-perkara tanah yang seharusnya telah dikonversi.<sup>9</sup> Tanah-tanah adat seharusnya sudah dikonversi dan tunduk pada ketentuan UUPA karena pemerintah tidak mungkin lagi mengeluarkan bukti-bukti hak atas tanah yang tunduk pada sistem hukum yang lama. Sehingga dengan demikian girik, letter c, dan tanah-tanah hak adat lainnya tidak lagi dapat dijadikan bukti kepemilikan.

Apabila ditelusuri lebih jauh sebelum lahirnya UUPA, secara yuridis formal, girik benar-benar diakui sebagai tanda bukti hak atas tanah, tetapi setelah berlakunya UUPA dan PP No. 10 Tahun 1961 sebagaimana telah disempurnakan dengan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, hanya sertipikat hak atas tanah yang diakui sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah, girik tidak berlaku lagi sebagai bukti hak atas tanah. Jadi sejak berlakunya UUPA, girik hanya berlaku sebagai surat keterangan objek atas tanah, dan terakhir dengan adanya UU Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang dikenal sebagai girik adalah DKOP/KP.PBB 4.1. Sekilas penjelasan mengenai DKOP/KP.PBB 4.1., sebelum diberlakukannya UU Nomor 12 tahun 1985, dalam pengadministrasian Pajak hasil bumi/IPEDA antara lain dikenal

---

<sup>9</sup> AP. Parlindungan, Konversi Hak-hak Atas Tanah di Indonesia, KOMPAS 24 September 1992, [www.kompas.com](http://www.kompas.com), diakses tanggal 18 Oktober 2016

formulir pembukuan data PBB berupa: buku A (daftar pokok pajak), buku B (daftar perincian pajak), buku C (daftar himpunan ketentuan pajak), blangko girik/petok D (daftar keterangan objek pajak untuk ketentuan pajak).<sup>10</sup>

Sesuai dengan pemaparan di atas, girik memang dianggap tidak berlaku lagi sebagai alat bukti kepemilikan hak atas tanah namun tidak dapat secara serta-merta menganggap bahwa girik tidak memiliki kualifikasi hukum sebagai alat bukti dalam persidangan. Girik masih dapat dijadikan alat bukti karena girik merupakan salah satu dasar atau syarat bukti tertulis untuk mengajukan pembuatan sertipikat dalam pendaftaran tanah. Hal tersebut ditunjukkan dalam Pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Menurut Penjelasan Pasal 24 ayat (1) huruf k PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bahwa salah satu alat bukti tertulis hak lama adalah petok Pajak Bumi/Landrente, girik, pipil, kekitir dan verponding Indonesia sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961. Berdasarkan penjelasan di atas, dapat dilihat bahwa girik merupakan salah satu bukti kepemilikan hak lama, namun sesuai dengan Pasal 24 ayat (2) PP 24 Tahun 1997 yang menyebutkan bahwa, pembuktian kepemilikan hak atas tanah dengan dasar bukti girik saja tidak cukup, melainkan juga harus dibuktikan dengan data fisik

dan data yuridis lainnya serta penguasaan fisik tanah oleh yang bersangkutan secara berturut-turut atau terus-menerus selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih. Mengacu pada pengaturan tersebut untuk pembuktiannya girik masih harus diperkuat dengan penguasaan fisik. Penguasaan itu pun dianggap sah dengan catatan bahwa penguasaan tersebut dilakukan atas dasar itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya dan penguasaan tersebut tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya.

## **B. Pembuatan Sertipikat Hak Milik No. 1216 Serang, Banten, dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum**

### **1. Gambaran mengenai kasus**

Objek dalam penelitian ini adalah kasus pembuatan sertipikat hak milik atas sebidang tanah di Desa Sumur Pecung No. 9 Serang, Banten. Kasus posisinya adalah sebagai berikut :

- Di atas bidang tanah yang sama, yakni tanah obyek perkara, terdapat dua buah surat tanah yang dimiliki oleh pihak Siti Ariaah Hamranah sebagai pemegang Surat Kikitor Padjeg Boemi No. 448 Persil 1. D III dan pihak Ida Farida sebagai pemegang Sertipikat Hak Milik No. 1216.

- Pihak Siti Ariaah Hamranah tidak mengetahui bahwa tanah yang ia kuasai telah terbit sertipikat atas nama orang lain atau pihaknya tidak mengetahui sama sekali tentang adanya pembuatan sertipikat tersebut

<sup>10</sup> Perkembangan Administrasi Pajak atas Tanah Setelah diberlakukannya UU PBB, [www.bppk.kemenkeu.go.id](http://www.bppk.kemenkeu.go.id), diakses tanggal 13 November 2016

hingga terbit Sertipikat Hak Milik No. 1216 di atas tanahnya.

- Ketika mengetahui bahwa telah terbit sertipikat di atas tanah warisan dari almarhum kakeknya, pihak Siti Ariaah Hamranah melalui kuasa hukumnya pun mengajukan gugatan kepada Pengadilan Negeri Serang terhadap Ida Farida.

- Dasar gugatan yang diajukan adalah dengan dasar perbuatan melawan hukum. Perkara ini diajukan pada Pengadilan Negeri Serang pada tanggal 6 Mei 2013 dalam perkara perdata Register Nomor : 32 / PDT.G / 2013 / PN. Srg.

- Dasar kepemilikan tanah pihak Siti Ariaah Hamranah adalah hak waris atas seluruh harta peninggalan kakeknya, alm. H. Sakib bin H. Sapar, berdasarkan Surat Ketetapan / Fatwa Waris No. 103/Pdt. P/2009/PA.Srg. Sehingga pihak Siti Ariaah Hamranah sebagai ahli waris yang sah, berhak atas Surat Kekitir Padjeg Boemi No. 448 Persil 1. D III seluas 7.110 m<sup>2</sup> dan buku C dari Desa Sumur Pecung, kecamatan Serang atas nama Sakib H. Sapar (Alm.), serta Gambar Peta Desa yang menerangkan letak tanah Kekitir No. 448 Persil I. D III di Desa Sumur Pecung No. 9, Serang, Banten atas nama Sakib bin Sapar.

- Dalam persidangan, pihak Siti Ariaah Hamranah menyatakan bahwa pihaknya merasa tidak pernah memperjualbelikan ataupun memindahtangankan hak atas tanah tersebut kepada pihak lain, termasuk pihak Ida Farida.

- Dalam persidangan pula didapati fakta bahwa tanah objek perkara sejak dahulu telah dikuasai oleh pihak Siti Ariaah Hamranah dan

belum pernah ada pihak lain yang menguasai tanah tersebut, termasuk pihak Ny. Ida Farida.

- Sedangkan pihak Ida Farida mendasarkan kepemilikannya atas Surat Keterangan Waris tanggal 5 Maret 2010 serta Sertipikat Hak Milik No. 1216 Desa Sumur Pecung Blok Suro seluas 7440 m<sup>2</sup> atas nama Ny. Djahriah. Pihaknya menyatakan bahwa mereka mendasarkan pembuatan sertipikat hak milik tersebut atas Kohir C.2473 Persil II. D S III, namun dalam memohonkan pada BPN tidak disertakan karena surat girik tersebut hilang. Kehilangan tersebut dibuktikan dengan tanda bukti laporan No. Pol : LPB/375/III/2010/SPK tanggal 23 Maret 2010.

- Meskipun surat giriknya hilang namun pihak Ida Farida meyakini bahwa tanah yang dimaksudkan adalah tanah obyek perkara ini yang terletak di Desa Sumur Pecung, kecamatan Serang, Banten. Sehingga dengan bantuan Lurah yang menjabat saat itu beserta Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Serang diterbitkanlah Sertipikat Hak Milik No. 1216 atas nama Djahriah.

Fakta-fakta yang didapat selama persidangan :

- Penggugat belum pernah mengalihkan atau memperjualbelikan tanah tersebut kepada pihak manapun, dari dulu hingga saat ini masih berupa tanah darat, dan sampai sekarang pihak penggugat masih menguasai tanah kosong tersebut yang berdiri rumah semi permanen yang didiami Mang Wardi, atas suruhan alm. H. Sakib semasa hidup.
- Girik atas nama penggugat dan tergugat berbeda, berbeda nomor dan bentuknya. Girik milik

penggugat adalah tanah darat, dengan No. 448 Persil I. D III, sementara milik tergugat adalah tanah sawah dengan No. 2473 Persil II. S III. Berdasarkan fakta lapangan ketika majelis hakim beserta para pihak mendatangi lokasi obyek perkara, didapati bahwa tanah tersebut berbentuk tanah darat.

- Sesuai dengan Surat Keterangan Kepala Kelurahan Sumur Pecung Kecamatan Serang Kota Serang No. 045/134/1001/Pem/2012, tertanggal 20 Juli 2012, yang menyatakan bahwa benar masih tercatat dalam Administrasi Pertanahan kelurahan Sumur Pecung sebidang tanah darat seluas 7.110 m<sup>2</sup> Persil No. I. D III lingkungan sumur pecung jaya rt. 001/ rw. 019 dan sesuai dengan SPPT PBB Nomor : 36.040.0109-001-0086-0 atas nama H. Sakib bin H. Sapar.

- Sesuai dengan Surat Keterangan Kepala Kelurahan Sumur Pecung Kecamatan Serang Kota Serang No. 045/16/1001/Pem/2012, tertanggal 30 Juli 2012, yang menyatakan bahwa Kohir C.2473 Persil II. D S III atas nama alm Ny. Djahriah tidak terdaftar dalam arsip buku Desa Kelurahan Sumur Pecung dan wajib pajak atas nama Ny. Djahriah tidak terdaftar di buku Daftar Himpunan Ketetapan Pajak (DHKP) Kelurahan Sumur Pecung, serta tidak terdaftar dalam lembaran peta blok Desa Sumur Pecung.

- Berdasarkan Pemeriksaan Setempat (PS) ke tanah objek sengketa, didapati bahwa objek sengketa berupa tanah kosong, dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Sebelah Barat berbatasan dengan bangunan Pondok Pesantren Al-Mubarak

- Sebelah Utara berbatasan dengan bangunan rumah tinggal saksi Wardi bin Jasim

- Sebelah Selatan berbatasan dengan rel kereta api/jalan

- Sebelah Timur berbatasan dengan rumah Agus Murdani, Moch. Gozali, Embay, Kusni.

## **2. Pertimbangan Majelis Hakim dalam putusan**

Majelis hakim menyimpulkan adanya fakta-fakta hukum sebagai berikut :

- 1) Bahwa perkara ini merupakan sengketa tentang gugatan “PMH” (Perbuatan Melawan Hukum)

- 2) Masalah yang menjadi dasar gugatan adalah :

- Tentang sebidang tanah warisan seluas 7.100 m<sup>2</sup> , yang didalilkan milik para penggugat, telah diakui sebagai milik para tergugat, dengan telah terbitnya sertipikat hak milik No. 1216 DS / Kelurahan Sumur Pecung, tertanggal 15 Juni 1988 GS No. 1435/1988 tanggal 28 April 1988 seluas : 7.440 m<sup>2</sup> tanah darat atas nama Djahriah, yang diterbitkan oleh Kantor BPN Kabupaten Serang.

- Bahwa kepemilikan para penggugat atas tanah sengketa didasarkan atas surat Kikitir Padjeg Boemi No. 448 Persil I. D III, seluas 7.110 m<sup>2</sup> dan buku C dari data Desa Sumur Pecung kecamatan Serang atas nama Sakib H. Sapar dan Gambar Peta Desa yang menerangkan letak tanah Kikitir No. 448 Persil D III, terletak di Desa Sumur Pecungh No. 9 Serang, Banten atas nama Sakib B Sapar.

- 3) Menimbang bahwa berdasarkan keterangan saksi Wardi yang menerangkan dipersidangan, bahwa semenjak orang tuanya masih hidup mereka sudah tinggal di tanah



sengketa, atas suruhan H Sakib bin Sapar, kemudian setelah orang tuanya meninggal, saksi yang melanjutkan tinggal di rumah yang berdiri di atas tanah sengketa tersebut, sampai dengan sekarang (mereka tinggal disitu sejak tahun 1945 sampai sekarang).

4) Menimbang bahwa berdasarkan bukti P 3, Surat Kikitir Padjeg Boemi No. 448 Persil I. D III, seluas 7.110 m<sup>2</sup> atas nama Sakib bin Sapar, jika dihubungkan dengan bukti P 5, yaitu Surat keterangan dari Kepala Kelurahan Sumur Pecung No. 45/134/1001/Pem/2012, tanggal 20 Maret 2012 yang menerangkan bahwa sebidang tanah darat yang terletak di blok/persil No. I. D III seluas 7.440 m<sup>2</sup> (lingkungan Sumur Pecung Jaya) Rt. 001/ Rw. 019 dan SPPT PBB Nomor : 36.040.0109-001-0086-0 atas nama H. Sakib bin H. Sapar, sampai sekarang masih tercatat di lembaran Peta Blok Desa dan masih tercatat di dalam administrasi Pertanahan Kelurahan Sumur Pecung.

5) Menimbang berdasarkan bukti P 7 tentang peta blok pajak kelurahan Sumur Pecung yang diterbitkan oleh Kapntor Pelayanan PBB, SPI sekarang peta blok pajak No. 86 ini masih terdaftar di kelurahan Sumur Pecung atas nama Sakib bin Sapar.

6) Menimbang bahwa berdasarkan bukti P 9, yang menerangkan bahwa lokasi yang disengketakan berada di persil D I ( Darat ) dimana bukti P 9 ini jika dihubungkan dengan saksi yang diajukan para tergugat bernama M. Syafari dan Junaedi, antara lain menerangkan bahwa lokasi objek tanah milik ibu Djahriah adalah berbentuk tanah sawah. Dan saksi Djunaedi menjelaskan lagi bahwa

ketika saksi melihat bukti surat berupa Sertipikat Hak Milik No. 1216 (T7), yang diperlihatkan oleh majelis, harusnya objeknya berbentuk tanah darat bukan tanah sawah.

6) Menimbang bahwa berdasarkan bukti T 7, yaitu Sertipikat Hak Milik No. 1216 asal persilnya adalah Konversi milik adat C. 2473.P.2.S.III, kemudian jika dihubungkan dengan keterangan saksi para tergugat yang bernama Djunaedi, bahwa penulisan persil ini ada kekeliruannya, harusnya tanah darat bukan tanah sawah, dalam hal ini menurut saksi Sertipikat Hak Milik No. 1216 tersebut ada kekeliruan.

7) Menimbang bahwa berdasarkan keterangan saksi dari para tergugat (H. M. Syafari) yang menerangkan bahwa bu Djahriah membuat / mengajukan permohonan untuk penerbitan sertipikat hak milik tersebut, hanya berdasarkan : SPPT da nada namanya tercantum di buku besar Desa dan kemudian atas bantuan BPN Kabupaten Serang, Sertipikat Hak Milik itu terbit.

8) Menimbang bahwa berdasarkan keterangan surat dari Kepala Kelurahan Sumur Pecung (P 14) No. 045/219/1001/Pem/2013

menerangkan bahwa girik C No. 2473 atas nama Djahriah, saat ini tidak diketemukan di dalam buku C kelurahan Sumur Pecung dan juga daftar himpunan Ketetapan Pajak (DHKP) juga tidak terdaftar atas nama Djahriah.

9) Menimbang bahwa berdasarkan daftar rekapitulasi bukti-bukti dari para tergugat, yang menerangkan foto copy surat keterangan dan pernyataan kehilangan surat segel

Kohir C 2473 No. 2 S III tidak ada aslinya dan hanya berupa surat kehilangan dari oknum Kepala Desa saat itu tanpa adanya surat berita laporan kehilangan dari kepolisian setempat, dan untuk itu diragukan kebenarannya.

10) Menurut hemat majelis berdasarkan bukti-bukti tergugat harusnya nama Djahriah tersebut sampai kapan pun masih tetap harus tercantum dalam buku administrasi kelurahan Sumur Pecung.

11) Para tergugat dan Turut tergugat menerbitkan Sertipikat Hak Milik tersebut dengan bukti dasar kepemilikan yang salah yaitu Kohir C 2473 persil No. 2 S III, di atas tana darat milik penggugat atas nama H. Sakib bin H. Sapar yang sampai sekarang masih tercatat di lembaran Peta Blok Desa dan dalam administrasi Pertanahan Kelurahan Sumur Pecung, adalah tidak tepat dan untuk itu menurut hemat majelis Sertipikat hak milik tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum.

### **3. Analisa penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 1216 dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum**

Pengertian perbuatan melawan hukum sebelum tahun 1919 oleh Hoge Raad diartikan secara sempit, yakni tiap perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain yang timbul karena undang-undang atau tiap perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri yang timbul karena undang-undang. Menurut ajaran yang sempit sama sekali tidak dapat dijadikan alasan untuk menuntut ganti kerugian karena suatu perbuatan melawan hukum, suatu perbuatan yang tidak bertentangan

dengan undang-undang sekalipun perbuatan tersebut adalah bertentangan dengan hal-hal yang diwajibkan oleh moral atau hal-hal yang diwajibkan dalam pergaulan masyarakat.

Pengertian perbuatan melawan hukum menjadi lebih luas dengan adanya keputusan Hoge Raad tanggal 31 Januari 1919, dalam perkara Lindebaum lawan Cohen. Hoge Raad telah memberikan pertimbangan yaitu : “bahwa dengan perbuatan melawan hukum (onrechmatige daad) diartikan suatu perbuatan atau kealpaan, yang atau bertentangan dengan hak orang lain, atau bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku atau bertentangan, baik dengan kesusilaan, baik pergaulan hidup terhadap orang lain atau benda, sedang barang siapa karena salahnya sebagai akibat dari perbuatannya itu telah mendatangkan kerugian pada orang lain, berkewajiban membayar ganti kerugian”.

Pengertian perbuatan melawan hukum yang diartikan secara luas di atas dianut oleh KUH Perdata negara kita. Hal itu tercermin dalam Pasal 1365 KUH Perdata yang menentukan bahwa, setiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut. Jadi dalam pasal tersebut dinyatakan bahwa perbuatan melawan hukum tidak hanya bertentangan dengan undang-undang, tetapi juga berbuat atau tidak berbuat yang melanggar hak orang lain bertentangan dengan kesusilaan maupun sifat berhati-hati, kepantasan

dan kepatutan dalam lalu lintas masyarakat.

Sesuai dengan Pasal 1365 KUH Perdata yang menentukan bahwa suatu perbuatan dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum apabila dari perbuatannya itu menimbulkan kerugian pada orang lain. Untuk mengategorikan suatu perbuatan sebagai perbuatan melawan hukum harus dipenuhi syarat-syarat atau unsur-unsur, antara lain :

- 1) Harus ada perbuatan melawan hukum
- 2) Harus ada kesalahan
- 3) Harus ada kerugian
- 4) Harus ada hubungan sebab dan akibat antara perbuatan dengan kerugian

Unsur pertama adalah harus ada perbuatan melawan hukum, menurut Molengraff dalam Achmad Busro, bahwa pengertian perbuatan melawan hukum seperti tersebut dalam Pasal 1365 KUH Perdata tidak hanya meliputi suatu perbuatan yang bertentangan dengan undang-undang melainkan juga meliputi perbuatan-perbuatan yang bertentangan dengan segala sesuatu yang ada di luar undang-undang, seperti perbuatan dengan kaidah sosial lainnya, jadi meliputi kebiasaan sopan santun dan kesusilaan.

Menurut Arrest tahun 1919 bahwa berbuat atau tidak berbuat merupakan suatu perbuatan melawan hukum, jika :

- a. Melanggar hak orang lain
- b. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pembuat
- c. Bertentangan dengan kesusilaan
- d. Bertentangan dengan kepatutan yang berlaku dalam lalu lintas

masyarakat terhadap diri sendiri atau barang orang lain.

Pada kasus sengketa tanah antara pihak Siti Ariaah Hamranah dengan pihak Ida Farida beserta Kepala Kantor Pertanahan sebagai pihak yang bertanggung jawab atas terbitnya sertipikat hak milik No. 1216 DS / Kelurahan Sumur Pecung, tertanggal 15 Juni, atas nama Djahriah, dinilai tidak sesuai dengan prosedur pendaftaran tanah yang diatur dalam PP No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Penerbitan tersebut dinilai tidak sesuai dengan ketentuan undang-undang Pasal 3 ayat (2) PP No. 10 Tahun 1961, Sebelum sebidang tanah diukur, terlebih dulu diadakan penyelidikan riwayat bidang tanah itu dan penetapan batas-batasnya. Bukti tertulis antara tanah dengan pemiliknya berupa surat girik, dinyatakan hilang, berdasarkan keterangan lurah. Diperberat dengan pihak penggugat tidak menguasai tanah obyek sengketa, sehingga menurut undang-undang pihak Ida Farida tidak memenuhi syarat atau kualifikasi untuk mengajukan permohonan tersebut. Akan tetapi pihak BPN Kabupaten Serang tetap memproses penerbitan sertipikat tersebut. Berdasarkan hal tersebut BPN dinilai menerbitkan sertipikat terkait dengan tidak cermat dan tidak hati-hati sesuai dengan prinsip-prinsip pendaftaran tanah.

Sesuai dengan yang dijelaskan di atas, maka perbuatan hukum yang dilakukan oleh para tergugat tersebut telah bertentangan dengan hukum positif yang berlaku. Apabila ditinjau dari kaidah sosial pun, tentunya perbuatan tersebut tidak sesuai dengan nilai-nilai yang ada dalam

masyarakat karena dasar hak kepemilikan tanah pihak Ida Farida pun kurang jelas, bahkan saksi-saksi dari warga sekitar pun tidak ada yang mengenal pihaknya. Selain itu perbuatan tersebut telah melanggar hak orang lain yang dalam hal ini adalah pihak Siti Ariah Hamranah. Sehingga telah jelas bahwa perbuatan para tergugat telah memenuhi unsur pertama, yaitu adanya perbuatan melawan hukum.

Unsur yang kedua adalah harus ada kesalahan, pengertian kesalahan disini menurut pendapat umum telah diobyektifkan sedemikian rupa hingga dipergunakan ukuran umum yaitu apakah manusia normal dalam keadaan dalam keadaan demikian perbuatannya dianggap salah atau dapat dipertanggungjawabkan.<sup>11</sup>

Untuk adanya kesalahan yang harus dipertanggungjawabkan menurut Vollmar, perlu dipertanyakan :

a. Kesalahan dalam arti subyektif atau abstrak, yaitu apakah orang yang bersangkutan umumnya dapat dipertanggungjawabkan atas perbuatannya.

b. Kesalahan dalam arti obyektif atau konkret, yaitu apakah ada keadaan memaksa (*Overmacht, force majeure*) atau keadaan darurat (*noodoestand*).

Jadi dalam hal ini orang dapat dipertanggungjawabkan perbuatannya, namun perbuatan melawan hukum dapat kehilangan sifat melawan hukumnya karena keadaan memaksa (*Overmacht, force majeure*, keadaan darurat (*noodoestan*), ketentuan undang-undang dan perintah penguasa.

Pada kasus sengketa tanah antara Siti Ariah Hamranah dan Ida Farida beserta Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Serang, akan dilihat terlebih dahulu kesalahan dalam arti subyektif, yaitu orang yang bersangkutan (Ny. Djahriah dan pihak BPN) umumnya dapat dipertanggungjawabkan atas perbuatannya. Secara subyektif tentu Ny. Djahriah maupun BPN adalah cakap untuk melakukan perbuatan hukum dan bertanggungjawab atas perbuatannya dengan ukuran manusia normal.

Selanjutnya dilihat kesalahan dalam arti obyektif, yaitu adanya keadaan memaksa (*Overmacht, force majeure*) atau keadaan darurat (*noodoestand*). Keadaan memaksa ataupun keadaan darurat dalam kaitan pembuatan sertipikat ini bukanlah apabila berada dalam keadaan tersebut, maka dapat diterbitkan sertipikat. Melainkan yang dinilai dalam kesalahan secara obyektif ini adalah adanya unsur kesengajaan atau tidaknya dalam pembuatan sertipikat tersebut. Seperti telah diketahui bahwa dalam pembuatannya baik pihak Ida Farida maupun BPN tidak memenuhi persyaratan dan prosedur yang ditentukan oleh PP 10/1961 tentang Pendaftaran Tanah, namun tetap saja proses penerbitan itu dilangsungkan hingga menghasilkan produk Sertipikat Hak Milik No.1216 atas nama Djahriah. Sehingga telah jelas bahwa para Tergugat dalam kasus ini telah memenuhi unsur adanya kesalahan.

Unsur ketiga adalah harus adanya kerugian, jadi akibat perbuatan tersebut harus ada pihak yang dirugikan untuk dapat dikatakan

<sup>11</sup> Achmad Busro, *Op.cit*, hlm. 120

melawan hukum. Kerugian yang disebabkan perbuatan melawan hukum dapat berupa:<sup>12</sup>

a. Kerugian materiil

Kerugian Materiil dapat terdiri dari kerugian yang nyata-nyata diderita dan keuntungan yang seharusnya diperoleh.

b. Kerugian idiil / immateriil

Perbuatan melawan hukum pun dapat menimbulkan kerugian yang bersifat idiil : ketakutan, sakit, dan kehilangan kesenangan hidup.

Perbuatan hukum permohonan dan penerbitan sertipikat hak milik No. 1216 atas nama Djahriah yang dilakukan oleh tergugat dan turut tergugat dianggap telah merugikan pihak lain yang dalam hal ini adalah pihak penggugat. Secara materiil Kerugian yang dialami pihak penggugat adalah mereka tidak bisa menggunakan dan menikmati tanah miliknya dengan semestinya karena tanah tersebut dalam status sengketa, namun yang menjadi poin pentingnya adalah pihak penggugat kehilangan haknya atas tanah bersangkutan di mata undang-undang karena adanya sertipikat atas nama pihak pihak lain di Kantor Pertanahan.

Sedangkan secara idiil atau imateriil kerugian yang dialami pihak penggugat adalah hilangnya kesenangan hidup dan kenyamanan karena mereka dipersulit dan dipergunjingkan dengan persoalan sengketa atas tanah haknya, dan tentunya mereka juga takut apabila suatu saat petugas yang berwenang akan mengusir mereka dari tanah miliknya sendiri. Sehingga telah jelas bahwa dalam kasus ini unsur ketiga

juga telah terpenuhi, yaitu adanya kerugian.

Unsur yang keempat adalah harus ada hubungan sebab dan akibat antara perbuatan dengan kerugian. Mengenai hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian tentu kita harus menerapkan pasal-pasal dari wanprestasi secara analogis. Yaitu dalam wanprestasi Pasal 1248 KUHPerdara yang mengatur antara lain bahwa kerugian yang dideritanya merupakan akibat langsung dan seketika dari tidak dipenuhinya perikatan. Sebagaimana diketahui Pasal 1365 KUHPerdara tidak mengatur secara jelas tentang sebab akibat dengan kalimatnya “orang yang karena salahnya menimbulkan kerugian“ sehingga perlu dicari pemecahannya dalam ketentuan wanprestasi Pasal 1243 KUH Perdata.

Hoge Raad sejak arrest 3 Februari 1927 menerapkan teori adekuat dalam Pasal 1248 KUHPerdara yaitu perbuatan adalah merupakan sebab menurut pengalaman manusia dan akal sehat diharapkan dapat menimbulkan akibat. Untuk memecahkan persoalan hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum dengan kerugian, terdapat dua teori yaitu :<sup>13</sup>

1. *Conditio sine quanon* atau Teori Syarat (Von Buri, 1873)

Teori *conditio sine quanon* adalah suatu teori yang menyatakan bahwa suatu akibat dapat ditimbulkan oleh rangkaian peristiwa yang merupakan sebab dari akibat itu.

2. *Adequaat* (Von Kries)

Teori *adequaat* menyatakan bahwa suatu peristiwa dapat menjadi sebab

<sup>12</sup> *Ibid*, hlm. 122

<sup>13</sup> Purwahid Patrik, *Loc.cit*, hlm. 16

untuk timbulnya akibat apabila peristiwa itu menurut pengalaman manusia normal memang dapat menimbulkan akibat itu.

Dalam kasus ini, ketika memohonkan penerbitan sertipikat berdasarkan data yang tercantum dalam surat Kohir C 2473 No. 2 S. III, pihak penggugat meyakini bahwa tanah obyek sengketa adalah tanah yang dimaksud dalam surat girik tersebut. Tanpa data yang akurat karena surat giriknya hilang dan hanya bermodalkan SPPT serta namanya tercantum dalam Buku Besar Desa Sumur Pecung, pihak Ida Farida (pada saat itu dilakukan oleh alm. Djahriah) mengajukan permohonan pembuatan sertipikat kepada BPN Kabupaten Serang. Pihak BPN pun memproses lebih lanjut tanpa meneliti secara teliti riwayat tanah tersebut, yaitu kebenaran data yang tercantum dalam surat girik dengan data fisik atau kondisi fisik tanah yang saat itu hingga saat ini masih dikuasai oleh pihak Siti Ariah Hamranah.

Kesalahan lainnya akibat tidak teliti atau tidak cermat yang dilakukan BPN Kabupaten Serang yang dalam perkara tersebut sebagai turut tergugat adalah persil tanah yang tercantum dalam surat girik tergugat adalah persil S yang berarti adalah tanah sawah atau pertanian, namun saat pengukuran (bila memang benar diukur) meski didapati bahwa tanah tersebut adalah tanah darat dimana seharusnya persilnya merupakan persil D, tetapi pihak BPN malah tetap melanjutkan proses pembuatan sertipikat atas tanah tersebut.

Penerbitan sertipikat tanpa alas hak yang jelas seperti yang dilakukan

oleh para tergugat telah mengakibatkan kerugian secara materiil maupun immateriil terhadap pihak penggugat sesuai dengan kerugian yang telah disebutkan baik kerugian saat itu maupun disaat yang akan datang. Dari hal yang dijelaskan tersebut, maka terlihat bahwa terdapat hubungan sebab dan akibat antara perbuatan yang dilakukan oleh para tergugat dengan kerugian yang dialami oleh pihak penggugat, sehingga perbuatan para tergugat telah memenuhi unsur adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.

Unsur-unsur perbuatan melawan hukum merupakan syarat mutlak untuk mengajukan gugatan dengan dasar perbuatan melawan hukum (PMH). Setelah mencari kaitan antara dasar hukum dalam pengajuan permohonan dan penerbitan sertipikat yang dilakukan oleh para tergugat dengan unsur-unsur perbuatan melawan hukum, didapati bahwa unsur-unsur tersebut telah terpenuhi. Sehingga putusan hakim yang menyatakan bahwa para tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum adalah tepat. Putusan hakim sudah tepat karena berdasarkan fakta-fakta yang ada, perbuatan yang dilakukan oleh para tergugat tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku maupun kaidah sosial masyarakat dan sudah sesuai dengan unsur-unsur perbuatan melawan hukum.

**C. Perlindungan hukum terhadap pemegang Sertipikat hak atas tanah menurut hukum tanah nasional dan menurut Putusan Perkara Perdata Nomor : 32/PDT.G/2013/PN.Srg.**

## **1. Perlindungan hukum terhadap pemegang Sertipikat hak atas tanah menurut hukum tanah nasional**

Tujuan diselenggarakannya pendaftaran tanah menurut UUPA, PP 10/1961, dan PP 24/1997 adalah memberikan kepastian hukum dalam bidang pertanahan, sesuai dengan Pasal 3 huruf a PP 24/1997 :

“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,”.

Selain pasal di atas, yang merupakan tujuan utama diselenggarakan pendaftaran tanah adalah yang tercantum dalam Pasal 4 ayat (1) PP 24/1997:

“untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan diberikan sertipikat hak atas tanah”. Maka memperoleh sertipikat, bukan sekadar fasilitas, melainkan merupakan hak pemegang hak atas tanah, yang dijamin undang-undang.<sup>14</sup>

Sistem pendaftaran tanah yang digunakan dalam PP 24/1997 sebagaimana yang digunakan dalam PP 10/1961 adalah sistem pendaftaran hak atau registration of titles. Hal tersebut tampak dengan adanya buku tanah sebagai dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik yang dihimpun dan disajikan serta diterbitkannya sertipikat

sebagai surat tanda bukti hak yang didaftar.<sup>15</sup> Meski menggunakan sistem pendaftaran hak, sistem publikasi yang digunakan oleh undang-undang ini adalah sistem negatif yang mana menurut sistem tersebut bukan pendaftaran tetapi sahnyanya perbuatan hukum yang dilakukan. Tentu hal tersebut bertolak belakang dengan sistem pendaftaran hak yang menganggap bahwa pemegang haklah yang membuat orang menjadi pemegang hak tanah yang bersangkutan, bukan perbuatan hukum pemindahan haknya.

Menurut Boedi Harsono, sistem publikasi yang digunakan oleh UUPA dan PP 10/1961 yang telah diganti dengan PP 24/1997 adalah bukanlah sistem negatif murni, melainkan sistem negatif yang mengandung unsur positif, karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, seperti yang dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (2) UUPA. Jadi meskipun sistem publikasinya negatif dimana sertipikat memang masih dapat digugat oleh pihak lain yang merasa turut memiliki hak atas tanah yang bersangkutan selama dapat membuktikan sebaliknya namun karena proses pendaftaran tanah tersebut dikerjakan dengan seksama sehingga sertipikat dapat memberikan jaminan perlindungan hukum akan kebenaran data yang tercantum di dalamnya sesuai dengan stelsel positif.

Sesuai dengan stelsel negatif yang mengandung unsur positif, berikut akan dijelaskan sejauh mana

---

<sup>14</sup> Boedi Harsono, *Op.cit*, Hlm. 472

---

<sup>15</sup> *Op.cit*, Hlm. 477

sertipikat memiliki kekuatan sebagai alat pembuktian. Penjelasan resmi mengenai sertipikat berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat terdapat di dalam Pasal 32 ayat (1) yang dijelaskan bahwa, sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Dalam penjelasan pasal tersebut pun disebutkan, bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam melakukan perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam berperkara di pengadilan. Kebenaran data fisik dan yuridis yang tercantum dalam sertipikat itu pun sudah pasti sesuai dengan data yang tercantum dalam surat ukur maupun buku tanah yang bersangkutan apabila setiap prosedur yang diatur dalam undang-undang dilakukan dengan benar, karena data tersebut diambil dari surat ukur dan buku tanah itu sendiri. Sehingga harus diasumsikan bahwa data yang tercantum dalam sertipikat adalah benar, selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya.

Ketentuan Pasal 32 ayat (1) bukan hanya berlaku bagi sertipikat yang diterbitkan berdasarkan PP 24/1997. Menurut Pasal 64 PP 24/1997, ketentuan-ketentuan dalam PP tersebut juga berlaku terhadap hal-hal yang dihasilkan dalam kegiatan pendaftaran tanah berdasarkan PP 10/1961. Bila dikaitkan dengan kasus sengketa tanah antara Siti Ariaah Hamranah dengan Ida Farida,

seharusnya juga dapat diterapkan beberapa ketentuan PP 24/1997, termasuk kekuatan pembuktian sertipikat dalam Pasal 32 PP tersebut. Lagipula lembaga “rechtverwerking” sebagai lembaga hukum adat sudah ada dan diterapkan juga oleh Mahkamah Agung sebelum dilaksanakannya PP 10/1961.<sup>16</sup>

Untuk mempertegas pemberian perlindungan hukum kepada pemegang sertipikat hak atas tanah, dinyatakan dalam Pasal 32 ayat (2), bahwa : 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. Dengan pernyataan tersebut maka makna dari pernyataan , bahwa sertipikat merupakan alat pembuktian yang kuat dan bahwa tujuan diselenggarakannya pendaftaran tanah adalah dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, menjadi tampak dan dirasakan arti praktisnya.<sup>17</sup>

Ketentuan di atas bertujuan, pada satu pihak untuk tetap berpegang

---

<sup>16</sup> *Ibid*, hlm. 478

<sup>17</sup> *Ibid*, hlm. 479



pada publikasi negatif dan pada lain pihak untuk secara seimbang memberikan kepastian hukum kepada pihak yang dengan itikad baik menguasai sebidang tanah dan mendaftarkan pemegang hak dalam buku tanah, dengan sertipikat sebagai tanda buktinya, yang menurut UUPA berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.<sup>18</sup> Dalam hal tersebut terlihat jelas bahwa negara mengupayakan keadilan agar tercipta sebaik mungkin. Dengan menggunakan sistem negatif, maka pihak yang benar-benar memiliki hak atas tanah tersebut tidak kehilangan haknya untuk memperjuangkan kepemilikannya. Di lain pihak, pemegang sertipikat dengan itikad baik telah menguasai dan mendaftarkan tanah tersebut diberikan jaminan hukum meski dengan persyaratan yang harus dipenuhi agar sertipikat dapat berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Undang-undang yang mengatur pertanahan nasional memang menggunakan sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif untuk memberikan jaminan kepastian hukum, namun tetap saja kelemahan yang ada dari sistem negatif tidak dapat dihilangkan. Kelemahan dari sistem negatif adalah pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah dan sertipikat selalu menghadapi kemungkinan gugatan dari pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu. Meski demikian dalam hukum adat terdapat lembaga yang dapat digunakan untuk mengatasi kelemahan sistem negatif

itu sendiri, yaitu lembaga *rechtverwerking*.

Menurut hukum adat jika seseorang selama sekian waktu membiarkan tanahnya tidak dikerjakan, kemudian tanah tersebut dikerjakan oleh orang lain, yang memperolehnya dengan itikad baik, maka dia dianggap telah melepaskan haknya atas bidang tanah yang bersangkutan dan karenanya hilanglah haknya untuk dapat menuntut kembali tanah tersebut. Tetapi pengadilan tidak boleh mempergunakan lembaga hukum adat tersebut atas prakarsa sendiri. Penerapannya oleh pengadilan harus dituntut oleh pihak yang menguasai tanah (Putusan MA 161/K/Sip/1958).<sup>19</sup>

Perlindungan hukum terhadap pemegang sertipikat hak atas tanah telah dijamin oleh undang-undang. Hal tersebut dinyatakan berdasarkan ketentuan-ketentuan yang telah dijelaskan di atas baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis seperti *rechtverwerking*. Tetapi perlindungan hukum itu tidak dapat dinikmati pemegang sertipikat secara penuh atau mutlak karena hukum pertanahan nasional Indonesia menggunakan sistem publikasi negatif. Meskipun bukan sistem negatif murni melainkan sistem negatif yang mengandung unsur positif namun tetap saja pemegang sertipikat masih dapat digugat kapan pun oleh pihak lain yang juga merasa mempunyai hak atas tanah bersangkutan. Meski demikian, apabila seluruh syarat dalam proses pendaftaran tanah yang ditentukan oleh undang-undang telah terpenuhi dengan seksama, maka data fisik dan

---

<sup>18</sup> Ibid, hlm. 480

---

<sup>19</sup> Ibid, hlm. 481

data yuridis yang tercantum di dalam sertipikat telah dijamin oleh undang-undang dan dapat dipercaya kebenarannya.

**2. Perlindungan hukum terhadap pemegang Sertipikat hak milik atas tanah menurut Putusan Perkara Perdata Nomor : 32/PDT.G/2013/PN.Srg.**

Menurut putusan hakim Pengadilan Negeri Serang dalam putusan perkara perdata nomor : 32/Pdt.G/2013/PN.Srg, majelis hakim mengabulkan tuntutan pihak penggugat untuk sebagian. Salah satunya adalah menyatakan bahwa sertipikat Nomor 1216 Kelurahan Sumur Pecung, Serang, Banten, tidak benar atau tidak berkekuatan hukum. Berdasarkan putusan tersebut terlihat bahwa sertipikat yang dimiliki pihak tergugat tidak terlindungi oleh hukum sesuai dengan hukum tanah nasional. Meski demikian bukan berarti semata-mata hukum tanah nasional dapat diragukan kedudukannya sebagai penjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap pemegang sertipikat hak atas tanah karena dalam penjelasan sebelumnya memang merupakan kelemahan dari sistem publikasi negatif yang dianut oleh UUPA bahwa sertipikat berlaku sebagai alat bukti yang kuat selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya.

Sesuai dengan fakta-fakta yang didapat dalam persidangan, yakni dalam pembuktiannya, pihak tergugat terbukti melakukan kesalahan dalam proses penerbitan sertipikat tersebut. Pertama, Girik atau Kohir C 2473 No. S II atas nama Djahriah didapati salah letak, dimana dalam Girik tersebut tanah yang dimaksud adalah tanah sawah,

namun setelah pemeriksaan setempat didapati bahwa sesungguhnya tanah obyek perkara tersebut adalah tanah darat, sehingga menurut hemat majelis hakim keterangan yang tercantum dalam surat tersebut adalah salah letak. Kedua, pihak tergugat tidak menguasai secara fisik tanah yang dimaksud dalam Girik yang dipegangnya dan diperkeruh dengan hilangnya surat Girik tersebut, namun pihaknya tetap mengajukan pendaftaran tanah kepada BPN padahal syarat yang harus dipenuhi dalam pendaftaran tanah diantaranya adalah menguasai secara fisik dan terdapat surat bukti hak lama yang tertulis, sehingga menurut majelis hakim para tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam pembuatan sertipikat no. 1216 karena tidak memenuhi persyaratan yang ditentukan dalam PP 10/1961 maupun PP 24/1997.

Berdasarkan dua poin penting tersebut dapat dilihat bahwa pembuatan sertipikat no. 1216 yang dilakukan oleh para pihak tergugat tidak sesuai dengan ketentuan peraturan yang mengatur tentang pendaftaran tanah. Prosedur pendaftaran tanah yang sekarang diatur dalam PP 24/1997 merupakan hal mutlak yang harus dipenuhi setiap detilnya demi terjaminnya kekuatan hukum sertipikat yang merupakan hasil dari pendaftaran tanah itu sendiri. Apabila terdapat ketidaksesuaian dengan peraturan yang merupakan penjamin kepastian hukum sertipikat dan perlindungan hukum terhadap pemegangnya, maka hukum tanah nasional tidak dapat menjamin sepenuhnya dan sertipikat masih dapat digugurkan.

#### IV. KESIMPULAN

Kedudukan Girik dan Sertipikat dalam perspektif hukum tanah nasional adalah Girik merupakan salah satu bukti sejarah tanah bersama pemiliknya yang dapat digunakan sebagai alat bukti tertulis hak lama dalam pendaftaran tanah. Selain itu dalam pembuktian di persidangan, girik harus dikuatkan dengan penguasaan fisik dengan itikad baik sehingga dengan sendirinya pemegang girik juga harus bisa membuktikan bahwa dalam perolehan girik tersebut dilakukan dengan cara yang jelas dan benar menurut hukum yang berlaku agar dapat memiliki kekuatan dalam pembuktian. Sedangkan Sertipikat dalam perspektif hukum tanah nasional adalah sebagai alat bukti kepemilikan tanah yang otentik dan apabila syarat-syarat yang ditentukan dalam pendaftaran tanah oleh undang-undang telah terpenuhi seutuhnya, maka sertipikat berlaku sebagai alat bukti kepemilikan yang kuat. Meski dengan adanya stelsel negatif, selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, dalam persidangan hakim harus terikat pada isi sertipikat tersebut dan mempercayai kebenarannya. Penerbitan Sertipikat Hak Milik dalam Putusan Perkara Perdata Nomor : 32/PDT.G/2013/PN.Srg dinyatakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum adalah karena perbuatan yang dilakukan oleh para tergugat tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku maupun kaidah sosial masyarakat dan telah terbukti memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum. Perlindungan hukum terhadap pemegang Sertipikat

Hak Milik menurut hukum tanah nasional dan menurut dalam Putusan Perkara Perdata Nomor : 32/PDT.G/2013/PN.Srg adalah menurut hukum tanah nasional sertipikat untuk dapat berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat dan terlindungi secara maksimal oleh hukum tanah nasional harus dengan penguasaan dengan itikad baik. Hal ini pun juga sesuai dengan ketentuan Pasal 32 PP 24/1997 maupun *rechtverwerking*. Dasar kepemilikan maupun penguasaan atas tanah harus benar di mata hukum.

#### V. DAFTAR PUSTAKA

##### Buku

- Busro , Achmad, 2011, *Hukum Perikatan Berdasar Buku III KUH Perdata*, Yogyakarta: Percetakan Pohon Cahaya.
- Chomsah , Ali Achmad, 2002, *Hukum Pertanahan I-Pemberian Hak Atas Tanah Negara dan Seri Hukum Pertanahan II-Sertipikat Dan Permasalahannya*, Jakarta : Prestasi Pustaka.
- Djojodirdjo , M.A. Moegni, 1982, *Perbuatan Melawan Hukum*, cet.2, Jakarta : Pradnya Paramita.
- Effendie, Bachtiar, 1983, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-peraturan Pelaksanaannya*, Bandung: Alumni.
- Faudi, Munir, 2002, *Perbuatan Melawan Hukum*, Bandung : PT. Citra Aditya Bakti.



- Harsono, Boedi, 2005, *Hukum Agraria Nasional Jilid 1 Hukum Tanah Nasional*, Jakarta : Djambatan.
- Harun, Badriyah, 2013, *Solusi Sengketa Tanah dan Bangunan*, Yogyakarta: Pustaka Yustisia.
- Marzuki, Peter Mahmud, 2005, *Penelitian Hukum*, Jakarta : Kencana Prenada Media Group.
- Muhammad, Nazir, 1985, *Metode Penelitian*, Jakarta : Ghalia Indonesia.
- Patrik, Purwahid, 1994, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*, Bandung: Mandar Maju.
- Projodikoro, R. Wirjono, 1994, *Perbuatan Melanggar Hukum*, Bandung : Sumur.
- Purwaka, Tommy Hendra, 2010, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta: Universitas Atma Jaya.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji, 2004, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Soemitro, Roni Hanitjo, 1982, *Metodelogi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta:Ghalia Indonesia.
- Sutedi, Adrian, 2006, *Kekuatan Hukum Berlakunya Sertifikat Sebagai Tanda Bukti Hak atas Tanah*, Jakarta: Bina Cipta.
- Waluyo, Bambang, 2002, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Peraturan Perundang-Undangan**
- Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- UU Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan
- Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara
- Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah
- Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Menteri Negara Agraria/KBPN No. 3 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan
- Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pengkajian Dan Penanganan Kasus Pertanahan
- Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan
- Putusan Mahkamah Agung RI. No. 34/K/Sip/1960
- KUH Perdata
- Data Internet**
- AP. Parlindungan, Konversi Hak-hak Atas Tanah di Indonesia, KOMPAS 24 September 1992, [www.kompas.com](http://www.kompas.com), diakses tanggal 18 Oktober 2016.
- Bintara Sinaga, “Keberadaan Grik sebagai bukti Surat Tanah”. [www.kompas.com](http://www.kompas.com), diakses pada tanggal 28 Agustus 2016.
- <https://joeharry-serihukumbisnis.blogspot.co.id/2>



009/06/kedudukan-hukum-girik-terhadap.html, diakses tanggal 17 Juli 2016.

Perkembangan Administrasi Pajak atas Tanah Setelah diberlakukannya UU PBB, [www.bppk.kemenkeu.go.id](http://www.bppk.kemenkeu.go.id), diakses tanggal 13 November 2016.