



**AKIBAT HUKUM PENDAFTARAN TANAH PERTAMA KALI TANPA  
ALAS HAK YANG SAH  
(Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Nomor 13/Pdt.G/2015/PN.Wsb)**

**Niken Ariska Handayani\***, Nur Adhim<sup>1</sup>, Ana Silviana<sup>2</sup>  
Program Studi S1 Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro  
E-mail : [ariskaniken24@gmail.com](mailto:ariskaniken24@gmail.com)

**Abstrak**

Pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum kepada tanah dan pemilik tanah. Dalam proses pendaftaran tanah, alas hak yang sah dan kebenaran yuridis merupakan salah satu hal yang penting agar tidak terjadi sengketa dikemudian hari. Namun pada kenyataannya masih ada kasus sengketa yang terjadi dikarenakan pendaftaran tanpa alas hak yang sah. Salah satu contohnya sengketa antara Eko Prasojjo dan Supriyanto, Eko Prasojjo mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Wonosobo karena merasa dirugikan dengan pendaftaran tanah yang dilakukan oleh Supriyanto atas tanah miliknya. Majelis hakim dalam putusan nomor 13/Pdt.G/2015/PN.Wsb mengabulkan sebagian gugatan Eko Prasojjo. Hasil dari penelitian ini pertimbangan hakim dalam memutuskan Eko Prasojjo sebagai pemilik sah tanah obyek sengketa didasarkan pada alat bukti surat dan keterangan saksi yang diajukan oleh Eko Prasojjo. Akibat hukum terhadap sertipikat hak milik yang didaftarkan tanpa alas hak yang sah yakni tidak memiliki kekuatan hukum mengikat sehingga semua perbuatan hukum yang didasarkan pada sertipikat tersebut batal demi hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat. Perlindungan hukum terhadap pembeli tanah beritikad baik apabila telah memenuhi kriteria yaitu pihak pembeli tanah mendapatkan ganti kerugian dari pihak penjual karena menjual objek jual beli yang cacat serta pemilik asli hanya dapat menuntut ganti rugi terhadap pihak penjual, bukan kepada pihak pembeli tanah.

**Kata kunci :** Pendaftaran Tanah; Sertipikat Hak Milik; Perlindungan Hukum

**Abstract**

*Land registration aims to provide legal certainty to land and landowners as stipulated in PP No. 24 of 1997 concerning Land Registration. In the process of land registration, the basis of legitimate rights and juridical truth is one of the important things in order to avoid a dispute in the future. But in reality there are still cases of disputes that occur due to registration without a legal basis. One example of the dispute between Eko Prasojjo and Supriyanto, Eko Prasojjo filed a lawsuit with the Wonosobo District Court because he felt he was harmed by the land registration carried out by Supriyanto on his land. The panel of judges in decision number 13 / Pdt.G / 2015 / PN.Wsb granted part of Eko Prasojjo's lawsuit. The legal consequences of the certificate of ownership registered without the basis of legitimate rights are that it does not have binding legal force so that all legal actions based on the certificate are null and void and do not have binding legal force. Legal protection against land buyers has good intentions if it meets the criteria, namely the land buyer gets compensation from the seller for selling defective buying and selling objects and the original owner can only demand compensation from the seller, not to the land buyer.*

**Keywords :** Land Registration; Certificate of Property; Legal Protection

---

\*Niken Ariska Handayani, Penulis, Mahasiswa Strata 1 (S-1) Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro

<sup>1</sup>Nur Adhim, Dosen Pembimbing I, Dosen Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.

<sup>2</sup>Ana Silviana, Dosen Pembimbing II, Dosen Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.

## I. PENDAHULUAN

Tanah merupakan salah satu kekayaan alam yang ada di bumi yang memiliki nilai tinggi karena mempunyai peran serta fungsi penting dan tidak dapat dipisahkan dari kehidupan manusia. Kebutuhan akan tanah adalah kebutuhan yang melekat dan tidak dapat dipisahkan dari kehidupan manusia, karena itu manusia cenderung menempati tanah tersebut secara turun temurun dan dalam kurun waktu yang cukup lama.<sup>3</sup>

Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang biasa dikenal dengan UUPA, telah diatur mengenai hak atas tanah apa saja yang dapat dimiliki oleh seseorang atau badan hukum. Untuk dapat menguasai dan memanfaatkan suatu bidang tanah, seseorang atau badan hukum harus memiliki wewenang atas tanah tersebut. Dalam Pasal 19 UUPA mensyaratkan adanya pendaftaran tanah terlebih dahulu agar seseorang atau badan hukum dapat memanfaatkan dan menguasai sebidang tanah.

Pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 diselenggarakan dengan tujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum (*Recht Cadaster/Legal Cadaster*) dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah.

---

<sup>3</sup>Sri Handayani, *Pendaftaran Hak Atas Tanah Asal Leter C, Girik Dan Petuk D Sebagai Alat Bukti Permulaan Di Kabupaten Sleman Daerah Istimewa Yogyakarta*, (Jurnal Repetorium, Volume II Nomor 2 Juli-Desember 2015), halaman 127.

Proses pendaftaran tanah diakhiri dengan menghasilkan alat bukti berupa buku tanah dan sertifikat tanah yang terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur sertifikat hak atas tanah.

Buku tanah dan sertipikat tanah yang dihasilkan dalam proses pendaftaran tanah merupakan alat pembuktian yang kuat sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (1) huruf c, Pasal 3 ayat (2), Pasal 32 ayat (2), dan Pasal 38 ayat (2) UUPA. Jaminan kepastian hukum yang hendak di wujudkan dalam pendaftaran tanah ini meliputi kepastian status hak yang didaftar, kepastian subjek hak, dan kepastian objek hak.<sup>4</sup>

Dalam melakukan kegiatan pendaftaran tanah pertama kali, alas hak merupakan salah satu hal yang sangat penting. Alas hak diartikan sebagai bukti penguasaan atas tanah secara yuridis dapat berupa alat-alat bukti yang menetapkan atau menerangkan adanya hubungan hukum antara tanah dengan yang mempunyai tanah, dapat juga berupa riwayat pemilikan tanah yang pernah terbit diterbitkan oleh pejabat pemerintah sebelumnya maupun bukti pengakuan dari pejabat yang berwenang.

Seseorang yang akan mendaftarkan tanahnya haruslah memiliki alas hak yang sah atas tanah yang akan didaftarkan. Namun, dalam kenyataannya masih terdapat kasus sengketa kepemilikan sebidang

---

<sup>4</sup>Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2010), halaman 2.



tanah dikarenakan pendaftaran tanah yang dilakukan tidak dilakukan menggunakan alas hak yang sah atau dapat dikatakan tanah yang didaftarkan bukanlah tanah haknya.

Salah satu kasus sengketa tanah yang pernah terjadi adalah kasus sengketa dalam Putusan Pengadilan Negeri Wonosobo Nomor 13/Pdt.G/2015/PN.Wsb. Kasus sengketa ini terjadi antara Eko Prasajo melawan Supriyanto dan Jeffri Asmara sebagai turut tergugat I serta Kantor Pertanahan Kabupaten Wonosobo sebagai turut tergugat II.

Eko Prasajo, Supriyanto dan Chica Sri Handayani merupakan anak kandung dari Sukanto dan Umbi Winarsih yang kemudian diasuh oleh Anwar Suharno dan Rokisah. Pada tahun 2005, Anwar Suharno menyuruh Supriyanto (Tergugat) untuk membeli tanah milik Wiyono seluas 1060 m<sup>2</sup> dimana tanah tersebut akan diberikan kepada ketiga anaknya. Tanah tersebut berupa Letter C desa Nomor 988 kemudian dialihkan menjadi atas nama Supriyanto menjadi Letter C desa Nomor 2476. Karena tanah tersebut juga merupakan hak dari Chica Sri Handayani dan Eko Prasajo, Supriyanto memberikan sejumlah uang kepada Chica Sri Handayani untuk membayar atas tanah bagiannya tersebut. Namun Eko Prasajo tidak diberikan apapun.

Pada tahun 2010 Eko Prasajo mendatangi Supriyanto untuk meminta bagian tanah miliknya. Setelah diadakan musyawarah, akhirnya Supriyanto bersedia untuk memberikan sebagian tanahnya melalui hibah yang dicatatkan dalam

buku desa yaitu peralihan tanah seluas 340 m<sup>2</sup> dari Letter C Nomor 2476 milik Supriyanto kepada Letter C Nomor 3355 milik Eko Prasajo. Dengan peralihan hak atas tanah yang dilakukan maka sebagian tanah seluas 340 m<sup>2</sup> yang tadinya milik Supriyanto beralih menjadi milik Eko Prasajo dengan bukti Letter C Nomor 3355.

Pada tahun 2011, tanpa sepengetahuan dan tanpa izin Eko Prasajo, Supriyanto mengajukan permohonan sertipikat hak atas tanah yang sebagian didalamnya terdapat tanah milik Eko Prasajo. Sehingga terbit Sertipikat Hak Milik Nomor 00393 atas nama Supriyanto sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tanggal 07-03-2011 Nomor 00011/Candimulyo/2011 seluas ±1309 m<sup>2</sup>.

Eko Prasajo sebagai pemilik sebagian tanah tersebut merasa dirugikan dan menyatakan bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 00393 diterbitkan atas dasar yang tidak sah dan cacat hukum karena sebagian tanah yang didaftarkan adalah tanah miliknya.

Setelah terbitnya Sertipikat Hak Milik Nomor 00393, Supriyanto menjual tanah tersebut kepada Jeffri Asmara (Turut Tergugat I) pada tahun 2011. Namun proses jual beli tersebut belum selesai pembayarannya.

Eko Prasajo sudah berulang kali mengajak Supriyanto untuk menyelesaikan perkara ini secara musyawarah kekeluargaan namun Supriyanto tidak pernah menanggapi serius bahkan cenderung tidak mau

menyelesaikan masalah ini, sehingga Eko Prasjo memutuskan untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Kabupaten Wonosobo.

Majelis hakim Pengadilan Negeri Kabupaten Wonosobo yang mengadili perkara antara Eko Prasjo melawan Supriyanto dengan nomor putusan yaitu Nomor 13/Pdt.G/2015/PN.Wsb mengeluarkan putusan yang isi putusan menyatakan antara lain mengabulkan gugatan Eko Prasjo dan menyatakan bahwa Eko Prasjo merupakan pemilik sah tanah C Desa Nomor 3355 seluas ±340 m<sup>2</sup> yang terletak di Dusun Gondang, Desa Candimulyo, Kecamatan Kertek, Kabupaten Wonosobo.

Berdasarkan latar belakang di atas, maka mendorong penulis untuk melakukan penulisan hukum yang berjudul **“Akibat Hukum Pendaftaran Tanah Pertama Kali Tanpa Alas Hak Yang Sah (Studi kasus Putusan Pengadilan Negeri Nomor 13/PDT.G/2015/PN.Wsb)”**

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

1. Bagaimana pertimbangan hakim dalam putusan Nomor 13/Pdt.G/2015/PN.Wsb dalam memutus Penggugat sebagai pemilik sah tanah sengketa?
2. Bagaimana akibat hukum terhadap Sertipikat Hak Milik yang dalam pendaftarannya dilakukan tanpa alas hak yang sah?
3. Bagaimana perlindungan hukum bagi pihak pembeli tanah obyek sengketa yang beritikad baik?

## II. METODE

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif. Pendekatan secara yuridis adalah suatu pendekatan yang mengacu pada hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.<sup>5</sup> Sedangkan pendekatan secara normatif adalah pendekatan yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder terhadap asas-asas hukum serta studi kasus yang dengan kata lain sering disebut sebagai penelitian hukum kepustakaan.<sup>6</sup>

Spesifikasi penelitian dalam penulisan hukum ini adalah deskriptif analitis, yaitu penelitian yang melakukan deskripsi terhadap hasil penelitian dengan data yang lengkap dan juga mengambil kesimpulan umum dari masalah yang dibahas.<sup>7</sup>

Guna mengumpulkan data penelitian, penulis menggunakan metode pengumpulan data sekunder. Pengumpulan data sekunder diperoleh dari bahan-bahan pustaka yang diperoleh dari sumber-sumber

---

<sup>5</sup>Ronny Hanitjo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1990), halaman 20.

<sup>6</sup>Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: PT Raja Grafindo, 2004), halaman 13.

<sup>7</sup>Fadhila Restyana Larasati, *Kekuatan Hukum Sertipikat Sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah (Studi Kasus Putusan Nomor 191/B/2014/PT.TUN.SBY)*, (Diponegoro Law Jurnal, Volume 5, Nomor 3, 2016), halaman 4.



yang berupa bahan hukum primer, dan sekunder.<sup>8</sup>

Bahan hukum primer dalam penulisan ini adalah:

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
3. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
4. Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
5. Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan
6. Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan
7. Putusan Pengadilan Negeri Wonosobo Nomor 13/Pdt.G/2015/PN.Wsb.
8. Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 497/Pdt/2015/PT.Smg

Bahan hukum sekunder yang digunakan yaitu buku-buku yang berkaitan dengan hukum agraria nasional, yang berkaitan dengan pendaftaran tanah serta jurnal dan karya ilmiah yang berkaitan dengan

pendaftaran tanah. Bahan hukum tersier yang digunakan adalah Kamus Besar Bahasa Indonesia.

Metode yang digunakan dalam menganalisis dan mengolah data-data yang terkumpul adalah analisis normatif kualitatif. Analisis data normatif kualitatif adalah menjabarkan dan menafsirkan data yang diperoleh yang didasarkan pada peraturan-peraturan yang relevan dan dijelaskan dengan kata-kata atau pernyataan.

### III. HASIL DAN PEMBAHASAN

#### A. Pertimbangan Hakim dalam Putusan Nomor 13/Pdt.G/2015/PN.Wsb dalam Memutus Penggugat Sebagai Pemilik Sah Tanah Objek Sengketa

1. Latar Belakang Terjadinya Sengketa

a. Para Pihak

1) Penggugat : Eko Prasajo

2) Tergugat : Supriyanto

3) Turut Tergugat I : Jeffri Asmara

4) Turut Tergugat II : Kepala Badan Pertanahan Kabupaten Wonosobo

b. Kronologi Kasus

Pada tahun 2005 Supriyanto diminta orang tua angkatnya untuk membeli sebidang tanah yang masih berupa letter C desa Nomor 988 seluas 1060 m<sup>2</sup> yang terletak di Dusun Gondang, Desa Candimulyo Kecamatan Kertek Kabupaten Wonosobo. Tanah tersebut akan diberikan kepada Supriyanto dan

<sup>8</sup>Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Op.cit.*halaman 24.





kedua saudaranya, yakni Eko Prasajo dan Chica Sri Handayani. Pada saat membeli tanah tersebut, Supriyanto langsung mengalihkan tanah itu menjadi atas namanya ke Letter C desa Nomor 2476. Karena Chica Sri Handayani dan Eko Prasajo juga memiliki bagian atas tanah itu sehingga Supriyanto memberikan sejumlah uang kepada Chica untuk membayar sebagian tanah bagiannya, sedangkan Supriyanto tidak memberikan apapun kepada Eko Prasajo.

Pada tahun 2010 Eko Prasajo mendatangi Supriyanto untuk meminta tanah bagiannya yang belum diberikan Supriyanto kepadanya. Setelah dilakukan musyawarah Supriyanto memberikan bagian tanah Eko Prasajo dengan disaksikan oleh perangkat desa. Tanah bagian Eko Prasajo diberikan melalui hibah pada tanggal 25 Juli 2010 dan telah dicatatkan dalam buku desa yaitu peralihan tanah seluas 340 m<sup>2</sup> dari letter C Nomor 2476 atas nama Supriyanto ke Letter C Nomor 3355 atas nama Eko Prasajo dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Selatan	:Ali Mustam
Sebelah Timur	:Jalan Raya
Sebelah Utara	:Kusno Pawiro
Sebelah Barat	:Supriyanto

Eko Prasajo sebagai pemilik tanah letter C nomor 3355 seluas 340 m<sup>2</sup> memiliki kewajiban untuk membayar pajak atas tanahnya dan ia telah membayar pajak sejak diterimanya tanah tersebut dari Supriyanto yaitu tahun 2011 hingga

tahun 2015 dengan nomor seri SPPT 3307080017-013-0131.

Pada tahun 2011 tanpa sepengetahuan dan tanpa izin Eko Prasajo, Supriyanto mengajukan permohonan sertipikat atas tanah ke Kantor Pertanahan Kabupaten Wonosobo yang sebagian didalamnya terdapat tanah milik Eko Prasajo. Hasil dari permohonan sertipikat tersebut terbit Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 00393 atas nama Supriyanto sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tanggal 07-03-2011 No: 00011/Candimulyo/2011 seluas ± 1060 m<sup>2</sup> yang terletak di Gondang, Candimulyo, Kertek, Wonosobo.

Eko Prasajo sebagai pemilik sah sebagian tanah yang didaftarkan Supriyanto mengetahui hal tersebut, kemudian ia menanyakan kepada perangkat desa perihal proses pembuatan sertipikat karena kepemilikan Eko Prasajo atas sebagian tanah tersebut telah dicatatkan dalam buku desa, akan tetapi perangkat desa menyatakan tidak mengetahui perihal pembuatan sertipikat yang dilakukan Supriyanto. Pada tahun yang sama, setelah terbitnya Sertipikat Hak Milik Nomor 003093, Supriyanto menjual tanah tersebut kepada Jeffri Asmara, namun proses jual beli belum selesai pembayarannya karena Jeffri Asmara kemudian mengetahui jika obyek jual beli sebagian adalah milik Eko Prasajo.

Eko Prasajo sebagai pemilik sah atas sebagian tanah tersebut merasa dirugikan secara materiil maupun imateriil karena ia tidak pernah menjual dan atau



mengalihkan tanah sengketa kepada siapapun atau pihak manapun, namun Eko Prasajo tidak dapat menggunakan tanah tersebut sejak tahun 2010 sehingga perbuatan yang dilakukan Supriyanto merupakan Perbuatan Melawan Hukum. Untuk menyelesaikan masalah yang terjadi antara Eko Prasajo dengan Supriyanto, Eko Prasajo berulang kali mengajak Supriyanto untuk menyelesaikan masalah secara kekeluargaan, akan tetapi Supriyanto tidak mau menyelesaikan masalah yang terjadi. Akhirnya pada tahun 2015 Eko Prasajo memutuskan untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Wonosobo dimana Jeffri Asmara sebagai Turut Tergugat I dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Wonosobo sebagai Turut Tergugat II.

Majelis hakim Pengadilan Negeri Kabupaten Wonosobo yang mengadili perkara antara Eko Prasajo melawan Supriyanto dengan nomor putusan yaitu Nomor 13/Pdt.G/2015/PN.Wsb mengeluarkan putusan yang isi putusan menyatakan antara lain :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa tanah C desa Nomor 3355 kelas D III yang terletak di Dusun Gondang, Desa Candimulyo, Kecamatan Kertek, Kabupaten Wonosobo seluas  $\pm 340$  m<sup>2</sup> adalah sah milik Eko Prasajo/Penggugat;
3. Menyatakan Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat;

4. Menyatakan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 00393 atas nama Supriyanto/Tergugat yang terletak di Dusun Gondang, Desa Candimulyo, Kecamatan Kertek, Kabupaten Wonosobo tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

5. Menyatakan batal demi hukum dan tidak mengikat jual beli antara Tergugat dengan Turut Tergugat I atas Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 00393 atas nama Supriyanto (Tergugat) yang terletak di Dusun Gondang, Desa Candimulyo, Kecamatan Kertek, Kabupaten Wonosobo;

6. Menghukum Tergugat atau pihak lain yang memperoleh dari Tergugat untuk menyerahkan tanah dengan C Desa Nomor 3355 seluas  $\pm 349$  m<sup>2</sup> kepada Penggugat sebagai pemilik yang sah tanpa beban dan syarat apapun apabila perlu dengan bantuan polisi;

7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 2.143.000,00 (dua juta seratus empat puluh tiga ribu rupiah);

8. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya.

**2. Pertimbangan Hakim dalam Putusan Nomor 13/Pdt.G/2015/PN.Wsb dalam Memutus Penggugat Sebagai Pemilik Sah Tanah Objek Sengketa**

Pertimbangan majelis hakim pada putusan nomor 13/Pdt.G/2015/PN.Wsb dalam

memutus bahwa Eko Prasajo merupakan pemilik sah tanah C desa nomor 3355 kelas D III yang terletak di Dusun Gondang, Desa Candimulyo, Kecamatan Kertek, Kabupaten Wonosobo seluas  $\pm$  340 m<sup>2</sup> didasarkan pada bukti surat dan keterangan para saksi yang diajukan oleh Eko Prasajo. Adanya kesesuaian antara bukti satu dengan lainnya serta keterangan para saksi, menjadikan dasar bagi hakim dalam memutus perkara.

Dalam pertimbangannya majelis hakim mendasarkan pada bukti surat yang diserahkan oleh Eko Prasajo yaitu:

- 1) Foto Copy Surat Pernyataan Jual Beli/Hibah Tanah Dasar C 2475 tanggal 25 Juli 2010 yang di tandatangani Supriyanto sebagai pihak pertama atau penjual/penghibah dan Eko Prasajo sebagai pihak kedua atau pembeli/penerima hibah.
- 2) Foto Copy Salinan Buku C Desa Nomor 2476 atas nama Supriyanto.
- 3) Foto Copy Kutipan Dasar C dengan nomor 3355 atas nama Eko Prasajo alamat Gondang Candimulyo Kertek tertanggal 10 Februari 2015 di tandatangani oleh kepala desa Candimulyo.
- 4) Foto Copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2015 dengan nomor 33.07.080.017.013-0131.0 atas nama wajib pajak Eko Prasajo.
- 5) Foto Copy Surat Pernyataan yang dibuat dan

ditandatanganinya oleh Chica Sri Handayani tertanggal 10 Februari 2015.

Kelima bukti surat yang diajukan oleh Eko Prasajo saling berkaitan dan dapat dijelaskan, bukti surat ke-1 yaitu fotocopy surat pernyataan jual beli/hibah tanah dasar C 2475 tanggal 25 Juli 2010 di dalam surat pernyataan hibah ini tercantum tanda tangan Supriyanto yang menghibahkan sebagian tanahnya kepada Eko Prasajo yang disaksikan oleh Kepala Desa Candimulyo dan Sekretaris Desa Candimulyo, bukti ini juga dikuatkan dengan bukti surat ke-2 yaitu Fotocopy salinan buku C desa nomor 2476 atas nama Supriyanto, bahwa hibah yang dilakukan Supriyanto tercatat dalam buku Desa Gondang yang menerangkan bahwa tanah letter C Nomor 2476 telah dipecah sebagian yaitu seluas 340 m<sup>2</sup> dan memiliki nomor sendiri yaitu nomor 3355 yang tercatat pada tanggal 25 Juli 2010. Bukti surat ke-3 yaitu fotocopy kutipan dasar C nomor 3355 atas nama Eko Prasajo juga berkaitan dengan bukti surat ke-1 dan ke-2, karena hibah yang dilakukan Supriyanto kepada Eko Prasajo telah dicatat dalam buku Desa Gondang yang berarti bahwa kutipan dasar C nomor 3355 pasti dimiliki Eko Prasajo.

Sedangkan saksi yang diajukan oleh Eko Prasajo yang menjadi dasar pertimbangan majelis hakim dalam memutus Eko Prasajo adalah pemilik tanah C desa nomor 3355 antara lain:

- 1) Saksi Ashuri, pada pokoknya menerangkan bahwa tanah yang





disengketakan dalam perkara ini dahulu merupakan tanah milik H. Anwar Suharno dan tanah tersebut dibagi 3 untuk Supriyanto (Tergugat), Eko Prasajo (Penggugat) dan Chica Sri dengan pembagian yang sama.

2) Saksi Ikhsanudin, pada pokoknya menerangkan bahwa pada tahun 2005, H. Anwar Suharno telah membeli tanah dari Rowi yaitu anak B. Jarkoni dan tanah yang dibeli tersebut selanjutnya dibagikan kepada Supriyanto (Tergugat), Eko Prasajo (Penggugat) dan Chica Sri, namun bagian milik Chica telah dibeli oleh Supriyanto.

3) Saksi H. Sukeri, pada pokoknya menerangkan bahwa tanah yang dipermasalahkan merupakan tanah hibah H. Anwar Suharno kepada Supriyanto (Tergugat), Eko Prasajo (Penggugat) dan Chica Sri, sebab H. Anwar Suharno tidak memiliki anak.

4) Saksi Piyono Tampi, pada pokoknya menerangkan bahwa saksi melihat sendiri uang pesangon yang didapatkan Supriyanto digunakan untuk membeli 8 (delapan) ekor sapi, bukan untuk membeli tanah yang menjadi obyek sengketa.

5) Saksi Chica Sri Handayani, pada pokoknya menerangkan bahwa tanah yang dipermasalahkan dalam perkara ini merupakan tanah hibah dari H. Anwar Suharno kepada Supriyanto (Tergugat), Eko Prasajo (Penggugat) dan Chica Sri dengan pembagian yang sama yaitu Chica Sri mendapat bagian di tengah, Eko Prasajo bagian di sebelah Timur dan Supriyanto mendapat bagian disebelah barat depan kandang sapi.

Kelima saksi yang diajukan oleh Eko Prasajo pada pokoknya menerangkan mengenai asal usul tanah yang menjadi obyek sengketa dan keterangan para saksi tersebut menjadi persangkaan awal yang dapat menguatkan dalil Eko Prasajo yang menyatakan bahwa tanah yang menjadi obyek sengketa merupakan hibah yang diberikan Anwar Suharno kepada Eko Prasajo, Supriyanto dan Chica Sri Handayani dan menguatkan fakta bahwa Supriyanto tidak membeli tanah letter C nomor 988 seluas 1060 m<sup>2</sup> dengan menggunakan uang miliknya sendiri.

#### **B. Akibat Hukum Terhadap Sertipikat Hak Milik Yang Dalam Pendaftarannya Dilakukan Tanpa Alas Hak Yang Sah**

Dalam pendaftaran tanah pertama kali, pembuktian data yuridis dan data fisik merupakan salah satu syarat saat akan mendaftarkan tanah. Sebagaimana dijelaskan pada PP Nomor 24 Tahun 1997, data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, sedangkan data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban lain yang membebaninya. Data yuridis inilah yang bisa disebut dengan alas hak kepemilikan suatu objek tanah. Pendaftaran tanah memiliki tujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemilik tanah dan tanah itu sendiri. Pada Pasal 4 PP Nomor 24 Tahun 1997 menegaskan bahwa: “untuk memberikan kepastian dan



perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a PP Nomor 24 Tahun 1997 kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertipikat hak atas tanah.” Jadi dapat dikatakan bahwa upaya untuk mewujudkan kepastian terhadap hak-hak atas tanah dilaksanakan antara lain dengan penerbitan suatu dokumen yang mempunyai kekuatan hukum yang sempurna yakni sertipikat hak atas tanah.

Penerbitan sertipikat hak milik yang kemudian hari diketahui mengandung cacat hukum dalam pembuatannya berakibat sertifikat tanah tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat karena pada saat pendaftaran tanah pertama kali tidak didasari oleh alak hak yang sah serta data yuridis yang tercantum didalam sertipikat hak milik tidak benar. Adanya kesalahan data fisik maupun data yuridis dalam pendaftaran tanah akan menghilangkan unsur kepastian hukum hak atas tanah.

Penerbitan sertipikat hak milik yang mengandung cacat hukum karena dalam pendaftarannya dilakukan tanpa alas hak yang sah dan adanya data yuridis yang tidak benar berakibat sertipikat tersebut tidak memiliki kekuatan hukum mengikat. Tidak memiliki kekuatan hukum mengikat disini berarti sertipikat ini tidak memiliki kekuatan hukum dan dapat dibatalkan dengan permohonan pembatalan di Pengadilan Tata Usaha Negara. Alas hak atas suatu tanah merupakan salah satu hal yang penting dalam pendaftaran tanah agar tidak terjadi sengketa dikemudian hari. Pembatalan sertipikat hak milik

sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 14 PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1999 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah Negara terdapat 2 (dua) hal yang mendasari adanya pembatalan hak atas tanah yaitu keputusan tersebut mengandung cacat hukum administrasi dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.

Dalam kasus sengketa ini, Supriyanto telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum karena mensertipikatkan tanah milik Eko Prasajo yang mengakibatkan kerugian bagi Eko Prasajo karena tidak dapat menggunakan tanahnya. Supriyanto melakukan perbuatan melawan hukum dan tidak beritikad baik dalam pendaftaran tanah maka Sertipikat hak milik Nomor 00393 atas nama Supriyanto yang telah diterbitkan Kantor Pertanahan Kabupaten Wonosobo tidak memiliki kekuatan hukum mengikat sebagaimana tercantum dalam amar putusan Pengadilan Negeri Wonosobo Nomor 13/Pdt.G/2015/PN. Wsb. Sertipikat Hak Milik nomor 00393 tidak memiliki kekuatan hukum mengikat, sehingga sertipikat ini juga dapat dibatalkan apabila Eko Prasajo mengajukan permohonan pembatalan secara tertulis ke Kantor Pertanahan berdasar pada putusan Pengadilan Negeri Wonosobo Nomor 13/Pdt.G/2015/PN. Wsb. Pembatalan sertipikat ini karena melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht*). Apabila permohonan pembatalan Sertipikat Hak Milik



Nomor 00393 atas nama Supriyanto dikabulkan dan sertipikat tersebut batal, maka status tanah tersebut yang tadinya merupakan tanah berstatus hak milik, kembali menjadi tanah konversi hak milik adat.

### **C. Perlindungan Hukum Bagi Pihak Pembeli Tanah Obyek Sengketa Yang Beritikad Baik**

Pembeli tanah beritikad baik adalah pembeli yang sama sekali tidak mengetahui bahwa ia berhadapan dengan orang yang sebenarnya bukan pemilik, sehingga ia dipandang sebagai pemilik dan barang siapa yang memperoleh suatu barang darinya dilindungi oleh hukum.<sup>9</sup>

Pembeli tanah beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum, perlindungan hukum yang dapat diberikan menurut KUH Perdata adalah pembeli tanah beritikad baik apabila tanah yang ia beli menjadi sengketa dipengadilan dan sertipikatnya dibatalkan karena penjual melakukan perbuatan melawan hukum dalam pembuatan sertipikat serta terdapat cacat hukum yakni dapat meminta ganti kerugian kepada pihak penjual sebagaimana pasal 1504 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata karena terjadinya cacat pada benda yang dijual atau dapat mengajukan gugatan ke pengadilan. Namun tidak serta merta pembeli bisa dapat dikatakan sebagai pembeli yang beritikad baik, ada kriteria yang harus dipenuhi agar dapat dikatakan sebagai pembeli beritikad baik yang dilindungi

hukum sebagaimana kriteria dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 tahun 2016 yakni melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan dan melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan.

Jika kedua kriteria pembeli yang beritikad baik ini telah terpenuhi, meski dikemudian hari diketahui tanah tersebut dibeli dari orang yang tidak berhak (penjual yang tidak berhak), maka pembeli beritikad baik ini tetap memperoleh perlindungan hukum yaitu pihak pemilik tanah yang asli hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada penjual yang tidak berhak, bukan kepada pembeli yang beritikad baik

Setelah terbitnya Sertipikat Hak Milik Nomor 00393, Supriyanto melakukan peralihan hak dengan menjual tanah Sertipikat Hak Milik 00393 kepada Jeffri Asmara selaku Turut Tergugat I pada tahun yang sama dengan tahun terbitnya sertipikat. Meskipun belum terjadi pelunasan dalam jual beli ini, namun sudah dapat dikatakan sudah terjadi jual beli. Dalam persidangan, Jeffri Asmara tidak datang dan tidak memberikan keterangannya sehingga tidak ada bukti atau kesaksian bahwa telah terjadi jual beli antara Supriyanto dengan Jeffri Asmara, namun pernyataan Supriyanto sendiri yang membenarkan adanya jual beli antara dirinya dengan Jeffri Asmara atas tanah sertipikat hak milik nomor 00393. Tidak diketahui jual beli

<sup>9</sup>R. Subekti, *aneka perjanjian*, (Bandung: PT Aditya Bakti, 2014), halaman 15.



tanah yang dilakukan oleh Supriyanto dilakukan dihadapan PPAT atau dilakukan di bawah tangan.

Majelis hakim PN Wonosobo dalam putusan nomor 13/Pdt.G/2015/PN.Wsb menyatakan bahwa jual beli yang dilakukan oleh Supriyanto dan Jeffri Asmara batal demi hukum dan tidak mengikat karena Supriyanto telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum pada proses persertipikatan tanah. Jeffri Asmara merasa dirinya dirugikan dan merasa putusan batalnya jual beli yang ia lakukan tidak adil, kemudian ia melakukan upaya hukum banding ke pengadilan Tinggi, dalam memori bandingnya ia menyatakan bahwa ia tidak mengetahui permasalahan sengketa tanah yang terjadi antara Supriyanto dengan Eko Prasajo. Namun hakim pengadilan tinggi Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 497/Pdt/2015/PT.Smg menguatkan putusan Pengadilan Negeri.

Dalam kasus ini, Jeffri Asmara menyatakan ia tidak mengetahui apapun permasalahan yang terjadi antara Eko Prasajo dengan Supriyanto dan ia merasa dirugikan dengan keluarnya putusan yang menyatakan jual beli tanah Sertipikat Hak Milik 00393 antara Jeffri dengan Supriyanto batal demi hukum. Putusan yang menyatakan bahwa jual beli tanah yang dilakukan Jeffri Asmara memperlihatkan bahwa Jeffri Asmara tidak mendapatkan perlindungan hukum. Cara agar Jeffri Asmara mendapatkan haknya kembali serta mendapat ganti rugi yakni dengan cara mengajukan gugatan baru yaitu gugatan ganti kerugian yang

ditujukan kepada Supriyanto sebagai pihak penjual tanah.

#### **IV. KESIMPULAN**

1. Pertimbangan majelis hakim Pengadilan Negeri Kabupaten Wonosobo dalam putusan nomor 13/Pdt.G/2015/PN.Wsb dalam memutus Eko Prasajo sebagai pemilik sah tanah obyek sengketa yakni tanah C desa nomor 3355 seluas 340 m<sup>2</sup> yang terletak di Dusun Gondang, Desa Candimulyo, Kecamatan Kertek, Kabupaten Wonosobo didasarkan pada alat bukti surat dan keterangan saksi yang diajukan oleh Eko Prasajo selaku penggugat. Alat bukti yang diajukan memiliki keterkaitan satu sama lain serta diperkuat dengan keterangan kelima saksi yang pada pokoknya menerangkan bahwa tanah sengketa memang milik Eko Prasajo karena tanah tersebut sudah dihibahkan oleh Supriyanto.

2. Akibat hukum terhadap sertipikat hak milik yang dalam pendaftarannya dilakukan tanpa alas hak yang sah adalah tidak memiliki kekuatan hukum mengikat. Pendaftaran tanah tanpa alas hak yang sah berarti adanya cacat hukum dalam pendaftarannya dan data yuridis yang tercantum didalam sertipikat hak milik tidak benar. Sertipikat Hak Milik Nomor 00393 atas nama Supriyanto tidak memiliki kekuatan hukum mengikat sebagaimana amar putusan nomor 13/Pdt.G/2015/PN.Wsb sehingga segala perbuatan hukum yang dilakukan seperti jual beli yang berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 00393 batal demi hukum dan



status tanah kembali berstatus tanah konversi hak milik adat.

3. Perlindungan hukum yang diberikan pada pembeli tanah yang beritikad baik berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012 yakni pemilik tanah asli tidak dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada pembeli tanah, tetapi ditujukan pada penjual tanah yang tidak berhak. Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata perlindungan hukum yang diberikan adalah pembeli tanah mendapatkan kembali uang pembayaran serta uang ganti kerugian. Dalam kasus ini, Jeffri Asmara sebagai pihak pembeli tanah Sertipikat Hak Milik 00393 yang jual belinya dinyatakan batal demi hukum merasa dirugikan, Jeffri Asmara tidak mendapatkan perlindungan hukum dilihat dari perspektif hukum tanah meskipun ia tidak mengetahui permasalahan yang terjadi antara Eko Prasajo dengan Supriyanto. Salah satu cara agar Jeffri Asmara mendapatkan ganti kerugian atas tanah yang telah dibeli yakni mengajukan gugatan ganti kerugian yang ditujukan kepada Supriyanto sebagai pihak penjual tanah.

## V. DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku-Buku

- Arto, Mukti, *Praktek Perkara Perdata dalam Pengadilan Agama*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2004)
- Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-*

*Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 2008).

Hartanto, Andy, *Karakteristik Jual Beli Tanah Yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*, (Surabaya: LaksBang Justitia, 2014)

Ismaya, Samun, *Hukum Administrasi Pertanahan*, (Yogyakarta : Graha Ilmu, 2013)

Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, (Bandung: CV. Mandar Maju, 2008)

Parlindungan, AP, *Pendaftaran Tanah Indonesia*, (Bandung: Mandar Maju, 1999)

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

Soemitro , Ronny Hanitijio, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1990)

\_\_\_\_\_, *Metodologi Penulisan Hukum*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1990)

Soerjono, Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: PT Raja Grafindo, 2004)

Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Sinar Ghalia, 2006)





Subekti, R, *Aneka Perjanjian*,  
(Bandung: PT Aditya Bakti,  
2014)

Sutedi, Adrian, *Peralihan Hak  
Atas Tanah dan  
Pendaftarannya*, (Jakarta:  
Sinar Grafika, 2014)

\_\_\_\_\_, *Sertifikat  
Hak Atas Tanah*, (Jakarta:  
Sinar Grafika, 2012)

## **B. Jurnal**

Erna Widjajanti, *Itikad Baik  
Dalam Jual Beli Tanah*, (  
Jurnal Ilmiah Hukum Al-  
Qist, Volume 11 No 1  
Januari – Juni 2010).

Fadhila Restyana Larasati,  
*Kekuatan Hukum Sertipikat  
Sebagai Bukti Kepemilikan  
Hak Atas Tanah (Studi Kasus  
Putusan Nomor  
191/B/2014/PT.TUN.SBY)*, (  
Diponegoro Law Jurnal,  
Volume 5, Nomor 3, 2016).

Ita Sri Rahayu, *Analisis Yuridis  
Fungsi Letter C Dalam  
Pelaksanaan Jual Beli Tanah  
Di Desa Ampel Gading  
Kabupaten Pemalang*,  
[https://lib.unnes.ac.id/23067/  
1/8111411025](https://lib.unnes.ac.id/23067/1/8111411025)

Sri Handayani, *Pendaftaran Hak  
Atas Tanah Asal Leter C,  
Girik Dan Petuk D Sebagai  
Alat Bukti Permulaan Di  
Kabupaten Sleman Daerah  
Istimewa Yogyakarta*, (Jurnal  
Repetorium, Volume II Nomor  
2 Juli-Desember 2015).

Runtut Puji Setiyadi, *Pembatalan  
Sertipikat Hak Milik Nomor  
289 Desa Kecamatan  
Kejobong Kabupaten  
Purbalingga*, (Jurnal Idea  
Hukum, Volume I Nomor 2  
Edisi Oktober 2015).

## **C. Peraturan Perundang- Undangan**

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

Peraturan Menteri Negara  
Agraria/ Kepala Badan  
Pertanahan Nasional Nomor 3  
Tahun 1997 Tentang Ketentuan  
Pelaksanaan Peraturan  
Pemerintah Nomor 24 Tahun  
1997 Tentang Pendaftaran  
Tanah

Peraturan Menteri Negara Agraria  
Nomor 9 Tahun 1999 Tentang  
Tata Cara Pemberian Dan  
Pembatalan Hak Atas Tanah  
Negara Dan Hak Pengelolaan

Surat Edaran Mahkamah Agung  
Nomor 4 Tahun 2016 Tentang  
Pemberlakuan Rumusan Hasil  
Rapat Pleno Kamar Mahkamah  
Agung Tahun 2016 Sebagai  
Pedoman Pelaksanaan Tugas  
Bagi Pengadilan



Putusan Pengadilan Negeri  
Wonosobo Nomor  
13/Pdt.G/2015/PN.Wsb

Putusan Pengadilan Tinggi  
Nomor 497/Pdt/2015/PT.Smg

**D. Website**

Kamus Besar Bahasa Indonesia,  
[Online], diakses dari  
<https://kbbi.kemdikbud.go.id/>,  
pada tanggal 5 Januari 2019,  
pukul 19.06.