

ANALISIS YURIDIS SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH SEBAGAI ALAT PEMBUKTIAN DI PENGADILAN PADA SENGKETA HAK MILIK ATAS TANAH (STUDI TERHADAP PUTUSAN NO. 08/Pdt.G/2015/PN.CBN)

Solikhin, Kusbiantoro dan Ridwan Saiman
Universitas Krisnadwipayana
Email : solikhinpdr63@gmail.com

ABSTRAK: Tanah merupakan salah satu sumber alam yang sangat penting bagi kehidupan manusia. Kepemilikan atas tanah dibuktikan oleh sertipikat. Sertipikat merupakan salinan Buku Tanah dan Surat Ukur dari data Buku Tanah dan surat Ukur yang ada di Kantor Pertanahan. Ditegaskan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA (Undang-undang Pokok Agraria), sertipikat hak atas tanah merupakan alat bukti yang kuat dimaksudkan bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, maka data fisik dan data yuridis yang ada dalam sertipikat dianggap sebagai data yang benar dalam kehidupan sehari-hari maupun dihadapan Pengadilan. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui kekuatan yuridis sertipikat hak milik atas tanah sebagai alat bukti pada sengketa hak milik atas tanah di Pengadilan Negeri Cirebon, untuk mengetahui kedudukan sertipikat hak milik atas tanah dalam Hukum Tanah Nasional dan menganalisa secara yuridis terhadap pertimbangan hakim apakah sudah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dalam memutuskan sengketa sertipikat kepemilikan hak atas tanah yang berupa sertipikat hak milik. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif, data diperoleh dari hasil penelitian pustaka berupa bahan hukum primer yaitu peraturan perundang-undangan, bahan hukum sekunder buku ilmiah yang ditulis pakar dan bahan tersier dari kamus dan tulisan. Dapat disimpulkan bahwa, Sertipikat Hak Milik Atas Tanah menurut sistem pendaftaran tanah yang di anut UUPA masih harus dibuktikan di Pengadilan Negeri bahwa Sertipikat Hak Milik Atas Tanah yang dipersengketakan adalah tidak benar.

Kata Kunci: Sertipikat Hak Milik Atas Tanah

ABSTRACT: Soil is one of the natural resources which is very important for human life. Ownership of land is proven by a certificate. A certificate is a copy of the Land Book and Measure Letter from the Land Book data and the Measure letter in the Land Office. It is affirmed in Article 19 paragraph (2) letter c of the UUPA (Basic Agrarian Law), a certificate of land rights is strong evidence, right? It means that as long as it cannot be proven otherwise, the physical data and juridical data contained in the certificate are considered as data, which is true in everyday life and before the Court. The purpose of this study is to determine the juridical strength of the certificate of ownership rights to land as evidence in disputes over land rights at the Cirebon District Court, to determine the position of the certificate of ownership rights over land in the National Land Law and to juridically analyze the judge's judgment whether it is in accordance with the applicable legal provisions in deciding disputes over land title certificates in the form of title certificates. The method used in this research is normative juridical, data obtained from the results of library research in the form of primary legal materials, namely legislation, secondary legal materials from scientific books written by experts and tertiary materials from dictionaries and writings. It can be concluded that, according to the land registration system which is adhered to by the UUPA, it is still necessary to prove in the District Court that the Certificate of Ownership on Land in dispute is incorrect.

Keywords: Land Ownership Certificate

PENDAHULUAN

Latar belakang penelitian ini adalah bahwa tanah merupakan salah satu sumber alam yang sangat penting bagi kehidupan manusia karena fungsi dan perannya mencakup berbagai aspek kehidupan serta penghidupan masyarakat baik dari segi sosial, ekonomi, politik maupun budaya. Oleh karena itu masalah tanah merupakan tanggung jawab secara nasional untuk mewujudkan cara pemanfaatan, penguasaan dan pemilikan tanah bagi sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat (Kano Hiroyoshi, 1997:31).

Tanah merupakan benda tidak bergerak atau benda tetap, maka dalam melakukan suatu tindakan hukum terhadap tanah harus didahului dengan perbuatan hukum seperti perjanjian misalnya jual beli tanah. Pada perjanjian jual beli tanah hak milik beralihnya hak atas tersebut karena penyerahan tanah

kepada pihak lain untuk selama-lamanya yaitu pada pembeli dan penjual menerima harga dari pembeli oleh penjual kepada pembeli yang pada saat itu juga menyerahkan harganya kepada penjual (Effendi Perangin, 1986:13).

Setelah beralihnya Hak Milik Atas Tanah karena jual beli itu maka harus dibuatkan suatu akta jual beli dan sertipikat Hak Milik Atas Tanah. Akta jual beli adalah akta yang isinya merupakan pernyataan dari pihak penjual bahwa ia telah menjual tanahnya kepada pembeli dan telah menerima harga yang sudah ditentukan. Sertipikat Hak Milik Atas Tanah adalah salinan dari buku tanah dan salinan dari surat ukur yang keduanya kemudian dijilid menjadi satu serta diberi sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Dalam Negeri. Sertipikat Hak Milik Atas Tanah itu berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat atas pemegang hak tanah. Alat buktinya kuat disini

mengandung arti bahwa sertipikat Hak Milik Atas Tanah itu tidaklah merupakan alat bukti yang mutlak, jadi sertipikat Hak Milik Atas Tanah menurut sistem pendaftaran tanah yang dianut UUPA masih bisa digugurkan atau dibatalkan sepanjang dapat dibuktikan dimuka pengadilan bahwa sertipikat tanah itu adalah tidak benar. (Bachtiar Effendie, 1993:25).

Adapun masalah yang dibahas dalam penelitian ini adalah bagaimana kekuatan yuridis dari sertipikat hak milik atas tanah dalam penyelesaian sengketa di Pengadilan Negeri Cirebon. Bagaimana kedudukan sertipikat hak milik atas tanah dalam hukum tanah Nasional, bagaimana pertimbangan hukum hakim dalam memutus perkara pada putusan pengadilan Negeri Cirebon Nomor 08/Pdt.C/2015

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui kekuatan yuridis sertipikat hak milik atas tanah sebagai alat bukti pada sengketa hak milik atas tanah di Pengadilan Negeri Cirebon, untuk mengetahui kedudukan sertipikat hak milik atas tanah dalam Hukum Tanah Nasional dan

Mengetahui bagaimana pertimbangan hukum hakim apakah sudah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dalam memutuskan sengketa sertipikat hak milik atas tanah

METODOLOGI PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif, data yang dipergunakan adalah data sekunder diperoleh dari hasil penelitian pustaka berupa bahan hukum primedipr yaitu peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan. Bahan hukum sekunder bukan ilmiah yang ditulis para pakar dan bahan hukum tersier yaitu dari kamus dan tulisan-tulisan yang dipublikasikan di internet. Analisis dilakukan secara kualitatif untuk mendeskripsikan masalah yang dibahas.

PEMBAHASAN

Kekuatan Sertipikat sebagai Slat Pembuktian dalam Penyelesaian Sengketa Tanah

Pembuktian, menurut Subekti, yang dimaksud dengan membuktikan adalah Meyakinkan hakim tentang kebenaran dalil atau dalil-dalil yang dikemukakan dalam suatu persengketaan (Subekti, 1989:73).

Kekuatan Pembuktian alat bukti tertulis, terutama akta otentik mempunyai tiga macam kekuatan pembuktian, yaitu:

- a. Kekuatan Pembuktian Formil;** membuktikan antara para pihak bahwa mereka sudah menerangkan apa yang ditulis dalam akta tersebut.
- b. Kekuatan Pembuktian Materiil;** membuktikan antara para pihak, bahwa benar-benar peristiwa yang tersebut dalam akta itu telah terjadi.
- c. Kekuatan Mengikat;** membuktikan antara para pihak dan pihak ketiga, bahwa pada tanggal tersebut dalam akta yang bersangkutan telah menghadap kepada pegawai umum tadi dan menerangkan apa yang ditulis dalam akta tersebut.

Oleh karena menyangkut pihak ketiga, maka disebutkan bahwa kata otentik mempunyai kekuatan pembuktian keluar. Kekuatan Pembuktian Sertipikat, terdiri dari:

1. Sistem Positif

Menurut sistem positif ini, suatu Sertipikat tanah yang diberikan itu adalah berlaku sebagai tanda bukti hak atas tanah yang mutlak serta merupakan satu – satunya tanda bukti hak atas tanah.

2. Sistem Negatif

Menurut sistem negatif ini adalah bahwa segala apa yang tercantum didalam Sertipikat tanah dianggap benar sampai dapat dibuktikan suatu keadaan yang sebaliknya (tidak benar) dimuka sidang pengadilan.

Sifat pembuktian Sertipikat sebagai tanda bukti hak dimuat dalam pasal 32 PP no. 24 tahun 1997, yaitu:

1. Sertipikat 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.
2. Dalam atas hal 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 tahun sejak diterbitkannya Sertipikat itu 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.

Ketentuan pasal ayat (1) Peraturan pemerintah no.24 tahun 1997 merupakan penjabaran dari ketentuan pasal 19 ayat (2) huruf c, pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2), dan Pasal 38 ayat (2) UUPA, yang berisikan bahwa pendaftaran tanah menghasilkan surat tanda bukti yang berlakusebagai alat pembuktian yang kuat.

Berdasarkan ketentuan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah no.24 Tahun 1997, maka sistem publikasi pendaftaran tanah yang dianut adalah sistem publikasi negatif,yaitu Sertipikat hanya merupakan surat tanda bukti yang mutlak. Hal ini berarti bahwa data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam Sertipikat mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima hakim sebagai keterangan yang benar selama dan sepanjang tidak ada alat bukti lain yang membuktikan sebaliknya. Dengan demikian, pengadilanlah yang berwenang memutuskan alat bukti mana yang benar dan apabila terbukti Sertipikat tersebut tidak benar, maka diadakan perubahan dan penbetulan sebagaimana mestinya.

Dengan demikian sertipikat tanah bukanlah satusatunya surat bukti pemegangan Hak Milik Atas Tanah dan oleh karena itu masih ada lagi bukti-bukti lain tentang pemegangan hak atas antara lain zegel tanah (surat bukti jual beli tanah adat). (Bachtiar Effendie, 1993:76).

Mahkamah Agung dalam putusannya tanggal 18 september 1975 Nomer 459 K/Sip/1975 menegaskan bahwa:

Mengingat stelsel negatif tentang register/ pendaftaran tanah yang berlaku di Indonesia, maka terdaftarnya nama seorang didalam register bukanlah berarti absolut menjadi pemilik tanah tersebut apabila ketidakabsahannya dapat dibuktikan oleh pihak lain (seperti halnya dalam perkara ini).

Ketentuan pasal 32 ayat (1) peraturan Pemerintah no. 24 tahun 1997 mempunyai kelemahan, yaitu Negara tidak menjamin kebenaran data fisik dan data yuridis yang disajikan dan tidak adanya jaminan bagi pemilik Sertipikat dikarenakan sewaktu-waktu akan mendapatkan gugatan dari pihak lain yang merasa dirugikan atas diterbitkannya Sertipikat. Untuk

menutupi kelemahan dalam ketentuan pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 dan untuk memberikan perlindungan hukum kepada pemilik Sertipikat dari gugatan dari pihak lain dan menjadikannya Sertipikat sebagai tanda bukti yang bersifat mutlak. Maka dibuatlah ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997, Sertipikat sebagai surat tanda bukti hak yang bersifat mutlak apabila memenuhi unsur-unsur secara kumulatif, yaitu:

- a. Sertipikat diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum
- b. Tanah diperoleh dengan itikad baik
- c. Tanah dikuasai secara nyata.
- d. Dalam waktu 5 tahun sejak diterbitkannya Sertipikat itu tidak ada yang mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang Sertipikat dan kepala kantor pertanahan kabupaten/kota setempat ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat.

Kedudukan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah dalam Hukum Tanah Nasional

Sertipikat Hak Milik Atas Tanah adalah dokumen formal yang memuat data yuridis dan data fisik yang dipergunakan sebagai tanda bukti dan alat pembuktian bagi seseorang atau badan hukum (privat atau publik) atas suatu bidang tanah yang dikuasai atau dimiliki dengan suatu hak atas tanah tertentu. (Boedi Djatmiko Hadiatmodjo, Tanah dan Hukum Tanah, <http://www.blogger.com>, diakses tanggal 20 Juli 2019 Pukul 14.23 WIB).

Sebutan "sertipikat" atau *certificate* (ing), *certificaat/certifikaat* (bld), adalah merupakan tanda pernyataan atau keterangan yang dikeluarkan atau diterbitkan oleh pejabat dan atau lembaga/institusi tertentu dengan tujuan tertentu. Dalam kamus bahasa Indonesia disebutkan bahwa sertipikat merupakan surat keterangan (pernyataan) tertulis atau tercetak dari orang yang berwenang yang dapat digunakan sebagai bukti pemilikan atau kejadian. (Boedi Djatmiko hadiatmodjo, Tanah dan Hukum Tanah, <http://www.blogger.com>, diakses tanggal 20 Juli 2019 Pukul 14.23 WIB). Misalnya, sertipikat kelahiran yang lazim disebut Akta kelahiran diartikan sebagai surat bukti adanya kelahiran. Sertipikat kelulusan lazim disebut ijasah. Demikian juga, jika berkaitan dengan tanah maka disebut Sertipikat Hak Milik Atas Tanah. Sehingga makna kata Sertipikat

Hak Milik Atas Tanah seperti halnya sertipikat-sertipikat yang lain, adalah surat bukti kepemilikan tanah. Sertipikat-sertipikat tersebut tidak akan mempunyai arti apa-apa apabila diterbitkan oleh pihak atau lembaga yang tidak mempunyai kewenangan yang diberikan Negara atau hukum untuk itu.

Dengan kata lain bahwa sertipikat akan mempunyai kekuatan yuridis apabila memang diterbitkan oleh lembaga yang memperoleh kewenangan untuk itu. Dapat pula dikatakan bahwa sertipikat merupakan suatu dokumen formal yang dijadikan tanda dan instrument yuridis adanya hak kepemilikan atas suatu barang atau benda (*thing*). Dalam konsep hukum barang atau benda ini dibedakan benda bergerak (*personal property*) dan benda yang tidak bergerak (*real property*). Hal yang sama sebagaimana disebutkan dalam kamus *Black's law* menyebutkan bahwa: "*certificate is a document in which fact is formally attested (death certificate)*" (sertipikat adalah suatu dokumen di mana fakta secara formal dijadikan bukti (sertipikat kematian)), dan dalam halaman lain disebutkan: "*certificate of title a document indicating ownership of real or personal property*" (sertipikat adalah suatu dokumen yang menandakan kepemilikan riil atau milik perorangan). (Budi Harsono, 1999:477).

Konsepsi sertipikat sebagai suatu dokumen formal yang dipergunakan sebagai instrumen yuridis sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah yang diterbitkan oleh lembaga Negara (pemerintah) sebagaimana yang disampaikan Boedi Harsono, sertipikat (tanah) adalah suatu surat tanda bukti hak yang dikeluarkan pemerintah dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah atau merupakan suatu tanda bukti bahwa seseorang atau suatu badan hukum mempunyai suatu hak atas tanah atau suatu bidang tanah tertentu. Dikatakan Irawan Soerodjo, bahwa Sertipikat Hak Milik Atas Tanah merupakan surat tanda bukti yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan (<http://www.wikipedia.com.html>, diakses tanggal 24 Juli 2019 Pukul 14.33 WIB).

Dari uraian di atas sudah dapat ditangkap bahwa makna Sertipikat Hak Milik Atas Tanah dalam

konstruksi yuridisnya merupakan suatu dokumen formal yang dipergunakan sebagai tanda dan atau instrument yuridis bukti hak kepemilikan atas tanah yang dikeluarkan oleh BPN RI (Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia) lembaga/Institusi negara yang ditunjuk dan diberikan wewenang oleh negara untuk menerbitkannya. hak milik merupakan satu-satunya hak primer yang mempunyai kedudukan paling kuat dibandingkan dengan hak-hak yang lainnya. Hal ini dipertegas dalam ketentuan Pasal 20 ayat (1) UUPA yang berbunyi:

"Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat, terpenuh, yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6."

Turun temurun artinya hak milik atas tanah dapat berlangsung terus selama pemiliknya masih hidup dan bila pemiliknya meninggal dunia, maka hak miliknya dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai subjek hak milik. Terkuat artinya hak milik atas tanah lebih kuat dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, tidak mempunyai batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain, dan tidak mudah hapus. Terpenuh artinya hak milik atas tanah memberi wewenang kepada pemiliknya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, dapat menjadi induk bagi hak atas tanah yang lain, dan penggunaan tanahnya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain.

Pernyataan di atas mengandung pengertian betapa penting dan berharganya menguasai hak atas tanah dengan title "Hak Milik" yang secara hukum memiliki kedudukan terkuat dan terpenuh sehingga pemilik hak dapat mempertahankan haknya terhadap siapapun.

Putusan Pengadilan Negeri Cirebon Nomor 08/Pdt.G/2015

1. FEMMY AFIANDRI SETIAWAN, Lahir di Cirebon, tanggal 30-05-1976, Jenis Kelamin: Laki-laki, Kebangsaan: Indonesia, Bertempat tinggal di Karya Bakti RT. 004 RW.010 Kelurahan Karyamulya, Kecamatan Kesambi, Kota Cirebon;
2. RADEN ALIT SYAMSIAH KUSUMAWATI, Lahir di Cirebon, tanggal 13-10-1982, Jenis kelamin Perempuan, Kebangsaan Indonesia, bertempat tinggal di Jl.Rawa Bebek RT. 018 RW. 011 Kelurahan Penjaringan Kecamatan Penjaringan Kota Jakarta

Utara dalam hal ini keduanya memberikan Kuasa kepada ERMANTO, S.H. Advokat Pengacara pos Bantuan Hukum Pengadilan Negeri Kota Cirebon Jl. Dr. Wahidin Sudirohusodo No. 18 Kota Cirebon, berdasarkan surat Kuasa Khusus tertanggal 03 Februari 2015 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cirebon dibawah Register Nomor 31/W/Pdt/2015/PN. CBN, Selanjutnya disebut sebagai PARA PENGGUGAT MELAWAN:

1. TUAN SUPARDI Dahulu bertempat tinggal di Jl. Pancuran No.137 IID, Kelurahan Sukapura, Kecamatan Kejaksan Kota Cirebon, sekarang tidak diketahui keberadaannya di Wilayah Indonesia dengan pasti, untuk selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT;

2. KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA CIREBON, Beralamat di Jl. Dr. Wahidin S. No.20 Kota Cirebon, untuk selanjutnya disebut sebagai TURUT TERGUGAT;

Gugatan Para Penggugat melalui Pengadilan negeri Cirebon mengajukan gugatan terhadap Tergugat karena dengan putusan Pengadilan negeri tersebut para Penggugat diberi kewenangan atau kuasa untuk mengajukan permohonan balik nama ke Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Cirebon (Turut tergugat) sehingga tanah tersebut dapat diproses balik nama menjadi atas nama Para Penggugat;

Fakta-Fakta Dalil dari Penggugat

1. Bahwa orang tua para Penggugat adalah MOH. SYAMSU dan NUR AFIAH dan ayah Para Penggugat telah meninggal pada tahun 2013 sedangkan Ibu meninggal pada tahun 2014 dengan meninggalkan ahliwaris Para Penggugat;

2. Bahwa semasa hidupnya orangtua Para Penggugat dalam hal ini ibu Para Penggugat (alm. Nur Afiah) pada tanggal 18 Juni 1979 telah membeli sebidang tanah seluas 198 M2 sebagaimana akta jual beli No. 96 / 1979 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Kecamatan Cirebon Barat dari Tergugat sebagaimana terurai dalam Sertipikat Hak Milik No.707 / Lingkungan Pekiringan Kecamatan Kota Cirebon Barat dengan harga Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

3. Bahwa almarhum ibu Para Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik oleh karena itu fisik atas tanah maupun asli surat bukti kepemilikan yaitu Sertipikat Hak Milik No. 707/Lingkungan Pekiringan Kecamatan Kota Cirebon Barat setelah jual beli

dikuasai atau berada dalam penguasaan orang tua para Penggugat;

4. Bahwa setelah ibu para Penggugat membeli tanah tersebut maka kewajiban lainnya telah menjadi tanggungjawab ibu Para Penggugat seperti membayar Pajak Bumi tiap tahunnya; Bahwa ibu para Penggugat tidak berfikir mengenai balik nama jual beli tanah tersebut, karena selain sibuk juga tidak faham tata cara balik nama sehingga Sertipikat tersebut hanya disimpan saja;

5. Bahwa benar tanah obyek sengketa terletak di Jalan Sasana Budaya RT. 005, RW. 09 Kelurahan Pekiringan, Kecamatan Kesambi Kota Cirebon, setempat dikenal dengan Jalan Dr. Cipto Mangun Kusumo;

6. Bahwa benar Tanah tersebut berSertipikat Hak Milik No. 707 luasnya 198 M2;

7. Bahwa benar batas-batas obyek sengketa adalah:

Sebelah Utara: Rumah Bapak Umar;

Sebelah Selatan: Rumah Bapak Caswan dan Bapak Mubarak;

Sebelah Timur: Jl. Radimin/Sasana Budaya;

Sebelah Barat: Rumah Bapak Nuri dan Bapak AGUSTADI;

8. Bahwa benar diatas tanah obyek sengketa ditanami Pisang dan terdapat kandang ayam serta WC sementara, dimana Pemilik Kandang ayam menyatakan sebelum membangun kadang ayam dan WC sementara tersebut, dirinya telah meminta ijin sementara untuk menumpang membangun kandang ayam dan WC tersebut kepada Para Penggugat, dan bersedia dibongkar apabila disuruh untuk membongkar bangunan tersebut;

9. Bahwa pendirian kandang ayam dan WC sementara oleh Bapak Mubarak diatas tanah milik MOH. SYAMSU (Alm) dan NUR AFIAH (Almarhumah) yang membeli tanah seluas 198 M2 selaku Ayah dan Ibu Para Penggugat, telah menjadi obyek sengketa dengan Tuan SUPARDI selaku penjual, karena Sertipikat hak milik yang sudah berada di tangan pembeli belum dibalik nama.

10. Bahwa demi kepastian hukumnya atas kepemilikan tanah tersebut maka Para Penggugat selaku ahliwaris yang sah dan berhak atas obyek sengketa menghendaki agar Sertipikat tersebut dibalik nama menjadi atas nama Para penggugat;

11. Bahwa Para Penggugat selaku ahliwaris yang sah dari alm. Nurafiah dan pemilik yang sah tanah tersebut telah mendatangi Turut Tergugat (Kantor

Badan pertanahan nasional Kota Cirebon) untuk memperoleh informasi mengenai proses balik nama atas jual beli tanah tersebut;

12. Bahwa menurut Keterangan dari Turut Tergugat (Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Cirebon) jual beli ibu Para Penggugat dengan Tergugat dapat diproses dan di balik nama apabila ada putusan Pengadilan Negeri yang berkekuatan hukum tetap mengenai sahnya jual beli tersebut;

Pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cirebon yang menyatakan sebagai berikut:

1. Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-6 dan dari keterangan 2 (dua) orang saksi dengan dibawah sumpah yang diajukan dipersidangan serta dari hasil pemeriksaan setempat yang telah dilakukan terhadap obyek sengketa maka didapatkan fakta bahwa benar sebagaimana tertera dalam Sertipikat Hak Milik No. 707/Lingkungan Pekiringan diketahui bahwa sebidang tanah seluas +- 198 M2, yang terletak di Persil 156 Lingkungan Pekiringan, Kota Cirebon Barat dengan batas-batas:

Sebelah Utara: Rumah Bapak Umar;

Sebelah Selatan: Rumah Bapak Caswan dan Bapak Mubarak;

Sebelah Timur: Jl. Radimin/Sasana Budaya;

Sebelah Barat: Rumah Bapak Nuri dan Bapak AGUSTADI;" adalah tercatat atas nama SUPARDI, dimana terhadap tanah tersebut berdasarkan bukti bertanda P-3 Berupa Akta Jual Beli No. 96/--/1979 menerangkan bahwa pada tanggal 18 Juni 1979 telah terjadi kesepakatan Jual Beli dihadapan Notaris Soewonda antara Tuan Supardi selaku Penjual dengan Nyonya Nunung Nurafiah selaku Pembeli atas sebidang tanah Hak Milik sebagaimana Sertipikat No. 707 yang terletak di Lingkungan Pekiringan Kecamatan Kota Cirebon Barat seluas + 198 M2 seharga Rp. 150.000,- (seratus Lima Puluh Ribu Rupiah);

3. Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti bertanda P-4 berupa: Surat Keterangan Beda Nama dari Kelurahan Karyamulya bertanggal 03 November 2014, Nomor: 878/Kel.Kym/XI/2014 menerangkan Bahwa NAMA: NUR AFIAH dan NUNUNG NUR AFIAH adalah orangnya sama;

4. Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, menurut Majelis Hakim Jual beli yang dilakukan oleh Tn. Supardi selaku Penjual dan Ny. Nunung Nurafiah adalah dilakukan didepan Pejabat yang berwenang atas dasar kesepakatan kedua belah

pihak, sehingga terhadap Petitum Ke-3 yang memohon Menyatakan jual beli membeli sebidang tanah seluas 198 M2 sebagaimana akta jual beli No. 96/---/1979 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Kecamatan Kota Cirebon Barat dari Tergugat sebagaimana terurai dalam Sertipikat Hak Milik No.707 / Lingkungan Pekiringan Kecamatan Kota Cirebon Barat dengan harga Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) yang dilakukan oleh antara Ibu Para Penggugat dengan Tergugat adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum cukup beralasan hokum untuk dikabulkan

5. Menimbang, bahwa dengan adanya Jual Beli Tanah yang dilakukan antara Ibu Para Penggugat (Ny. Nunung Nurafiah) dengan Tergugat (Tn. Supardi) sebagaimana Akta Jual Beli No. 96/--/1979 (Bukti P-3) dimana sejak saat itu tanah tersebut dikuasai oleh orang tua Para Penggugat tanpa adanya gangguan dari pihak lain dan sejak saat itu pula orang tua Para penggugatlah yang melakukan pembayaran Pajak Bumi atas tanah tersebut, maka Majelis Hakim berpendapat Ibu Para Penggugat (Ny. Nunung Nurafiah) adalah Pembeli yang beritikad baik dan merupakan pemilik yang sah, sehingga hendaknya kepada Turut Tergugat (Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Cirebon) untuk melakukan proses balik nama ke atas nama Para penggugat selaku ahliwaris yang sah dari almarhumah Nur Afiah atas sebidang tanah seluas 198 M2 sebagaimana terurai dalam sertifikat Hak Milik No. 707/Lingkungan Pekiringan Kecamatan Kota Cirebon Barat Kota Cirebon atas nama SUPARDI dengan demikian petitum gugatan ke-4 dan ke-5 dan ke-6 cukup beralasan untuk dikabulkan.

Dari pertimbangan hakim ini tampak jelas bahwa dalam memutuskan perkara sengketa keperdataan di bidang pendaftaran tanah (sertipikat ganda) ini berpedoman pada Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, serta berdasarkan pada asas pembuktian kepemilikan secara perdata Dengan demikian dapat diringkas, bahwa berdasarkan seluruh butir pertimbangan majelis hakim dalam memeriksa dan mengadili sengketa pemilikan tanah yang timbul dari sertipikat ganda ini yaitu berkaitan dengan konsistensi atau sikap taat asas dari instansi yang berwenang di bidang pertanahan (aparatur Badan Pertanahan Nasional) dalam melaksanakan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan/agraria yang menjadi landasan teknis yuridisnya.

Beberapa faktor yang jadi penyebab terjadinya sengketa dalam perkara di Pengadilan Cirebon adalah:

- a. Tidak dilaksanakannya UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah serta peraturan-peraturan pelaksanaannya secara konsekuen dan bertanggung jawab. Hal ini dikarenakan Tergugat (Tuan Supardi) dan Turut Tergugat (Kantor Badan Pertanahan Kota Cirebon) dalam proses pendaftaran tanah untuk memperoleh sertipikat tanah tidak sesuai dengan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, di mana TUAN SUPARDI telah mengingkari itikad baik pembeli. Pihak pembelipun tidak taat aturan hukum dimana MOH. SYAMSU (alm.) dan NUR AFIAH (almarhumah) tidak segera melakukan balik nama.
- b. Permohonan sertipikat-sertipikat yang menjadi obyek sengketa tidak diajukan oleh pemegang hak atas tanah atau yang diberi kuasanya
- c. Adanya itikad tidak baik dari pihak Tergugat (TUAN SUBARDI), dimana Tergugat telah mengetahui bahwa sertipikat hak milik atas tanah yang diterbitkan oleh Turut Tergugat adalah bukti sah yang sudah dalam penguasaan pembeli, oleh karena suatu jual-beli yang sah antara Tergugat dengan MOH. SYAMSU dan NUR AFIAH yang merupakan ayah dan ibu dari para penggugat. Penggugat sebagai pemilik sah tanah yang menjadi sengketa dalam Putusan iniberdasarkan bukti kuat dengan akta jual beli No. 96/---/1979 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Kecamatan Cirebon Barat dari Tergugat dan Sertipikat Hak Milik No. 707 / Lingkungan Pekiringan Kecamatan Kota Cirebon Barat dengan harga Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

PENUTUP

Kesimpulan

1. Sertipikat Hak Milik Atas Tanah menurut sistem pendaftaran tanah yang di anut UUPA masih harus dibuktikan di Pengadilan Negeri bahwa Sertipikat Hak Milik Atas Tanah yang dipersengketakan adalah tidak benar. Dengan demikian, kekuatan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah untuk pembuktian dalam sengketa kepemilikan hak atas tanah setelah diputus hakim Pengadilan Negeri Cirebon yang mengabulkan gugatan Penggugat terhadap tergugat pada dasarnya

sudah sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Putusan hakim Pengadilan Negeri Cirebon adil karena mengalahkan dan menghukum tergugat yang dinyatakan memiliki itikad tidak baik yaitu mengingkari adanya jual-beli yang sah meski pihak pembeli belum melakukan balik nama pada Sertipikat Hak Milik Atas Tanah dari Tergugat. Putusan hakim yang memerintahkan Tergugat yaitu Kepala Badan Pertanahan Nasional Kota Cirebon agar melakukan proses balik nama juga adil demi mengembalikan hak sah penggugat atas tanah yang disengketakan.

Saran-Saran

1. Agar Badan Pertanahan Nasional lebih giat melakukan sosialisasi kepada masyarakat supaya menyadari akan pentingnya proses balik nama pada sertipikat Hak Milik Atas Tanah bagi pihak pembeli tanah demi kepastian hokum yang menjamin terlindunginya hak atas kepemilikan tanah.
2. Agar pemerintah melakukan pengawasan secara intensif terhadap mekanisme pelayanan pemberian dan jaminan perlindungan hak atas kepemilikan tanah termasuk proses penerbitan sertipikat hak atas tanah bagi masyarakat oleh Badan Pertanahan Nasional di tingkat Pusat dan tingkat Daerah.

DAFTAR PUSTAKA

- Bachtiar Effendie. *Pendaftaran Tanah Di Indonesia Dan Peraturan-Peraturan Pelaksananya*. Bandung. 1993.
- Boedi Djatmiko Hadiatmodjo. *Tanah dan Hukum Tanah*. <http://www.blogger.com>, diakses tanggal 20 Juli 2015 Pukul 14.23 WIB.
- Budi Harsono. *Hukum Agraria Indonesia, Jilid 1 Edisi Revisi*. Cetakan Kedelapan Belas. Djembatan. Jakarta. 1999.
- Effendi Perangin. *Hukum Agraria di Indonesia*. Rajawali Press. Jakarta. 1986.
- <http://www.wikipedia.com.html>, diakses tanggal 24 Juli 2015 Pukul 14.33 WIB.
- Kano Hiroyoshi. *Tanah dan Pajak, Hak Milik dan Sengketa Agraria: Tinjauan Sejarah Perbandingan, dalam Tanah dan Pembangunan, Cet. Pertama*. Pustaka Sinar Harapan. Jakarta. 1997.
- Soerjono Soekanto. *Pengantar Penelitian Hukum*. Universitas Indonesia. Jakarta. 2008.
- Subekti. *Hukum Acara Perdata*. Bina Cipta. Bandung. 1989.