

Tinjauan Yuridis Tanggung Jawab BPN dalam Terbitnya Sertipikat Hak Atas Tanah Dihubungkan dengan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung No 59/G/2016/PTUN-BDG

Review of Juridis Responsibility of BPN in The First Linking Rights to The Land of Connected with The Decree of Bandung Country States Court of Bandung No. 59/G/2016/PTUN-BDG

¹Billy Fadlan, ²Lina Jamilah

^{1,2}*Prodi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Islam Bandung, Jl. Tamansari No.1 Bandung 40116*

Email: ¹fadlanbilly7@gmail.com, ²lina.jamilah@yahoo.com

Abstract. The purpose of the land registration is to provide legal certainty and legal protection to holders of land rights, apartment units and other registered rights so that it can easily prove that he / she is the rightful holder of the land he owns. Land registration is also done to provide information to interested parties including the government in performing legal acts concerning the field of land and apartment units that have been registered. And to organize the orderly administration of land. With the holding of land registration, the parties to the dispute can easily know the status or legal standing of the land it faces, the location, the area, and the restrictions, who has and what burdens are thereon. Registration of this land is done one of them is for the orderly administration of the land so it is necessary to register the land by issuing a certificate of land rights issued by the National Land Agency.

Keywords: Land registration, legal certainty, National Land Agency.

Abstrak. Tujuan pendaftaran tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, unit apartemen dan hak terdaftar lainnya sehingga dapat dengan mudah membuktikan bahwa dia adalah pemegang hak atas tanah yang dimilikinya. Pendaftaran tanah juga dilakukan untuk memberikan informasi kepada pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah dalam melakukan tindakan hukum mengenai bidang tanah dan unit apartemen yang telah terdaftar. Dan untuk mengatur tertib administrasi tanah. Dengan adanya pendaftaran tanah, pihak-pihak yang bersengketa dapat dengan mudah mengetahui status atau kedudukan hukum dari tanah yang dihadapinya, lokasi, wilayah, dan batasan, siapa dan bebannya. Pendaftaran tanah ini dilakukan salah satunya adalah untuk tertib administrasi tanah sehingga perlu mendaftarkan tanahnya dengan menerbitkan sertifikat hak atas tanah yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional.

Kata Kunci: Pendaftaran tanah, kepastian hukum, Badan Pertanahan Nasional.

A. Pendahuluan

Keberadaan tanah semakin penting sehubungan dengan makin tingginya pertumbuhan penduduk dan pesatnya kegiatan pembangunan yang menyebabkan kebutuhan akan tanah juga semakin meningkat, sementara di pihak lain persediaan akan tanah relatif sangat terbatas. Ketimpangan antara peningkatan kebutuhan manusia akan tanah dengan keterbatasan ketersediaan tanah sering menimbulkan benturan kepentingan di tengah-tengah masyarakat.¹

Mengingat pentingnya peranan tanah bagi kehidupan manusia, maka penguasaan hak atas tanah dan kekayaan alam di Negara Indonesia sangat menarik untuk dikaji. Sejak era reformasi, masalah tanah menjadi isu sentral dalam pergerakan sosial di Indonesia. Tanah juga mempunyai arti penting bagi kehidupan bangsa Indonesia, hal ini karena Negara Indonesia merupakan negara agraris, sehingga setiap kegiatan yang

¹ Dari skripsi Syahrifilani. "Analisis Hukum Terhadap Sengketa Hak Atas Tanah Oleh Pengurus Besar Darud Da'wah Wal-Irsyad (PB-DDI) Dengan Universitas Asy'ariah Mandar". Skripsi. Universitas Hasanuddin Makasar, hlm 2.

dilakukan oleh sebagian besar masyarakat Indonesia senantiasa membutuhkan dan melibatkan soal tanah.

Tujuan dari dilakukannya pendaftaran tanah ialah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan bahwa dirinya sebagai pemegang hak yang sah atas tanah yang ia miliki.

B. Landasan Teori

Istilah hak atas tanah terdapat dalam Undang-undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang selanjutnya disebut "UUPA" pasal 4, sebagai berikut:

1. Atas dasar Hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan hukum.
2. Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.
3. Selain hak-hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini ditentukan pula hak-hak atas air dan ruang angkasa.

Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Hal tersebut berarti, bahwa hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang, tidaklah dapat dibenarkan, bahwa tanahnya itu akan dipergunakan (atau tidak dipergunakan) semata-mata untuk kepentingan pribadinya, apalagi kalau hal itu menimbulkan kerugian bagi masyarakat.²

Hak atas tanah bersumber dari hak menguasai dari Negara atas tanah dapat diberikan kepada perseorangan baik warga Negara Indonesia maupun warga Negara asing, sekelompok orang secara bersama-sama, dan badan hukum baik badan hukum privat maupun badan hukum publik.³

Menurut Soedikno Mertokusumo, wewenang yang dipunyai oleh pemegang hak atas tanah terhadap tanahnya dibagi menjadi dua, yaitu:

1. Wewenang umum

Wewenang yang bersifat umum yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya, termasuk juga tubuh bumi dan air dan ruang yang ada di atasnya.

2. Wewenang khusus

Wewenang yang bersifat khusus yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan macam hak atas tanahnya.⁴

Hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh orang ataupun badan hukum tersebut antara lain:

1. Hak Milik Atas Tanah;
2. Hak Guna Usaha;

² Jayadi setiabudi, *Panduan Lengkap Mengurus Tanah Rumah Serta Segala Perizinannya*, Buku Pintar, Yogyakarta, hlm 12

³ Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Kencana, Jakarta, hlm 89

⁴ *Ibid*, hlm 90

3. Hak Guna Bangunan;
4. Hak Pakai;⁵

Pengadilan Tata Usaha Negara (biasa disingkat: PTUN) merupakan sebuah lembaga peradilan di lingkungan Pengadilan Tata Usaha Negara yang berkedudukan di ibu kota kabupaten atau kota. Sebagai Pengadilan Tingkat Pertama, Pengadilan Tata Usaha Negara berfungsi untuk memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara. Pengadilan Tata Usaha Negara dibentuk melalui Keputusan Presiden dengan daerah hukum meliputi wilayah Kota atau Kabupaten.

Disamping istilah PTUN atau Pengadilan Tata Usaha Negara dikenal juga istilah Peradilan Tata Usaha Negara (PERATUN) diciptakan untuk *menyelesaikan sengketa antara pemerintah dan warga Negeranya*, yakni sengketa yang timbul sebagai akibat dan adanya tindakan-tindakan pemerintah yang di anggap melanggar hak-hak warga negaranya.

Tujuan pembentukan Peradilan Tata Usaha Negara adalah untuk memberikan perlindungan terhadap hak-hak rakyat yang bersumber dari hak-hak individu, memberikan perlindungan terhadap hak-hak masyarakat yang di dasarkan kepada kepentingan bersama dari individu yang hidup dalam masyarakat tersebut. (keterangan pemerintah dihadapan Sidang Paripurna DPR-RI Mengenai RUU-PTUN tanggal 29 April 1986).

Dari pengertian tersebut di atas, maka dapat disimpulkan bahwa PTUN merupakan lembaga peradilan, jadi merupakan suatu lembaga Peradilan Tata Usaha Negara sedangkan PERATUN sendiri merupakan suatu sistem atau lebih condong pada prosesnya. Pengadilan ditujukan kepada badan atau wadah yang memberikan peradilan, sedangkan peradilan menunjukkan kepada proses untuk memberikan keadilan dalam rangka menegakkan hukum (“het rechtspreken”).

Sejarah berdirinya Badan Pertanahan Nasional Tahun 1988 merupakan tonggak bersejarah karena saat itu terbit Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988 tentang Badan Pertanahan Nasional. Sejalan dengan meningkatnya pembangunan nasional yang menjadi tema sentral proyek ekonomi – politik Orde Baru, kebutuhan akan tanah juga makin meningkat. Persoalan yang dihadapi Direktorat Jenderal Agraria bertambah berat dan rumit. Untuk mengatasi hal tersebut, status Direktorat Jenderal Agraria ditingkatkan menjadi Lembaga Pemerintah Non Departemen dengan nama Badan Pertanahan Nasional. Dengan lahirnya Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988 tersebut, Badan Pertanahan Nasional bertanggung jawab langsung kepada Presiden.

C. Penelitian

Hak atas Tanah pertama kali harus didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota oleh pemilik hak atas tanah tersebut. Pemohon datang ke Kantor Pertanahan dengan membawa identitas diri, Kartu Keluarga, Akta jual beli apabila tanah tersebut beralih karena jual beli, membawa surat keterangan Ahli Waris dan Surat kematian dari pemegang hak sebelumnya yang dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang apabila tanah tersebut beralih karena waris.

Setelah itu pemohon mengisi lampiran 13 yang didalamnya berisi data diri pemohon, letak tanah, dan syarat apa saja yang sudah dibawa demi melengkapi syarat syarat permohonan peralihan hak. Lalu mengisi lampiran D.I 201 yang berisi diantaranya alas hak dari tanah tersebut. Setelah itu mengisi formulir Surat Keterangan Pajak Terhutang kepada Negara apabila belum membayar pajak, lalu mengisi surat keterangan ahli waris apabila beralih karena waris, mengisi formulir permohonan

⁵ Jayadi Setiabudi, *Op.cit*, Yogyakarta, hlm 13

pengukuran untuk meminta pengecekan ulang atas luas tanah yang sudah diukur sebelumnya. Setelah semua di isi oleh pemohon maka permohonan akan diproses dalam waktu paling lama 1 bulan dari pengumuman permohonan pendaftaran tanah.⁶

Berdasarkan Pasal 26 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah permohonan pendaftaran tanah yang diajukan oleh pemohon harus diumumkan terlebih dahulu oleh Kantor Badan Pertanahan di kelurahan dalam jangka waktu 60 (enam puluh) hari. Hal ini bertujuan untuk memberikan kesempatan kepada pihak yang berkepentingan untuk mengajukan keberatan. Setelah tidak ada yang mengajukan keberatan maka akan di proses permohonan sertipikat

Menurut Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-undang Pokok Agraria menuebutkan “surat tanda bukti hak”. Surat tanda bukti hak ini dalam keseharian biasa disebut dengan “Sertipikat”.⁷

Pengertian sertipikat menurut Pasal 1 butir 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, adalah :

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

Dalam bahasa Inggris sertifikat hak atas tanah biasa disebut dengan title deed, sedangkan penguasaan hak atas tanah biasa disebut land tenure, pemilik atas tanah biasa disebut land ownership, dan bidang tanah sering disebut dengan parcel atau plot. Sertifikat sendiri dalam terminologi atau “bahasa resmi” hukum-hukum keagrarian ditulis sertipikat (dengan huruf p bukan f), jadi harap maklum.

Menurut Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Tahun 1996 Tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa “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 hak yang bersangkutan.”

Namun dalam prakrik terjadi sengketa pertanahan berupa tumpang tindih sertipikat hak atas tanah. Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan oleh peneliti ada 3 faktor utama terjadinya sengketa pertanahan mengenai tumpang tindih sertipikat yaitu:

1. Terjadi pemekaran wilayah.
2. Ahli waris mengajukan permohonan dan mengaku tanah tersebut belum pernah di jual padahal dahulu pernah dijual dan dimohonkan sertipikat atas nama pembeli
3. Adanya pemalsuan data dari awal⁸

Dalam praktik terjadi pada tanggal 26 april 1976 Tn. X membeli sebidang tanah seluas 1495 M² yang terletak di desa Cimahpar, Kecamatan Kedung Halang, Kabupaten Bogor kemudian diajukan permohonan sertifikat hak milik dan terbitlah sertifikat Hak Milik No.xx/Cimahpar tanggal 14 Januari 1980 atas nama Bapak Z kemudian dibalik nama atas nama Ny. X berdasarkan Akte Jual Beli No.x/x/x tanggal 26 april 1976. Lalu pada tanggal 09 Januari 1976 Tn. X membeli sebidang tanah seluas 1543 M² yang

⁶ Berdasarkan wawancara dengan bapak Murzatius selaku kepala sub seksi perkara Badan Pertanahan Kota Bogor pada tanggal 20 Juli 2017, pukul 14.00

⁷ Mhd. Yamin lubis-Abd. Rahim Lubis, *Hukum pendaftaran Tanah, Mandar Maju, Bandung*, hlm 203

⁸ Hasil wawancara dengan Bapak Sirajulhuda Efendi Thoib, A.PTNH kepala Seksi Sengketa, Konflik dan perkara Pertanahan BPN Kota Bogor pada tanggal 19 september 2016 pukul 13.00 WIB

terletak di desa Cimahpar, Kecamatan Kedung Halang, Kabupaten Bogor kemudian diajukan permohonan sertifikat hak milik dan terbitlah sertifikat Hak Milik No.x/Cimahpar tanggal 29 Maret 1977 atas nama Bapak U yang kemudian dibalik nama atas nama Tn. X berdasarkan Akte Jual Beli No.x/x/x tanggal 09 Januari 1976. Setelah sekian lama sejak penerbitan atas dua sertifikat Hak Milik tersebut, para penggugat tinggal dan menjalani aktifitas di Jakarta sehingga para penggugat tidak sempat secara langsung mengurus dan memperhatikan tanah yang telah disertifikat hak milik tersebut. Pada tahun 2013 para penggugat datang untuk melakukan pengecekan patok tanah yang dimilikinya sesuai dengan sertifikat yang dimilikinya karena akan dipindahkan hak nya kepada pihak lain. Begitu diadakan pemetaan (*floating*) oleh pihak pengukuran ternyata tanah tersebut sertifikatnya tumpang tindih dengan pemilik yang berbeda, karena akibat dari ketidaktahuan data base, tanah mana saja yang saat wilayah itu menjadi kabupaten yang sudah disertifikatkan jadi begitu diserahkan kewenangannya kepada kantor pertanahan kota, kota tidak tahu, datanya pun tidak ada maka begitu ada yang mengajukan sertifikat ditanah tersebut terbitlah sertipikat itu dengan pemilik yang berbeda

D. Kesimpulan

Terjadinya Kasus sengketa Pertanahan dalam hal tumpang tindih sertipikat itu terjadi karena adanya Pemekaran Wilayah, adanya Pemalsuan data oleh pemohon sejak awal dan adanya ketidak tahuan dari masyarakat salah satunya ahli waris bahwa tidak mengetahui dahulu objek tanah tersebut sudah pernah dijual belikan dan dimohonkan balik nama atas nama pembeli.

Melihat dari Putusan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung No. 59/G/2016/PTUN-BDG yang terjadi di Kota Bogor karena faktor Pemekaran Wilayah dan tidak adanya koordinasi antara pihak Kantor Pertanahan Kabupaten dengan Kantor Petanahan Kota atas bidang bidang tanah yang dahulu sudah disertipikatkan di Kabupaten sebelum adanya Pemekaran Wilayah dan pihak dari Kantor Pertanahan Kota Bogor pada saat ada yang memohonkan perubahan wilayah atas letak tanah yang dimiliki oleh pemohon karena faktor pemekaran wilayah seharusnya Kantor Pertanahan melakukan pengecekan terlebih dahulu sebelum mengeluarkan sertipikat yang isinya merubah letak wilayah objek tanah yang dulunya Kabupaten menjadi Kota.

Apabila melihat akibat hukum dari terbitnya sertipikat hak atas tanah adalah sertipikat itu sebagai alat bukti yang kuat atas kepemilikan hak atas tanah namun setelah melihat Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung No. 59/G/2016/PTUN-BDG terlihat bahwa sertipikat bisa saja menjadi bukan alat bukti yang kuat apabila ada pihak yang mampu membalikakan kebenaran yang tercantum didalam sertipikat melalui putusan pengadilan.

Daftar Pustaka

Buku:

Jayadi Setiabudi, Panduan Lengkap Mengurus Tanah Rumah Serta Segala Perizinannya, Buku Pintar, Yogyakarta, 2003

Urip Santoso, Hukum Agraria kajian komprehensif, Kencana, Jakarta, 2013

Sumber Lain:

Hasil wawancara dengan Bapak Sirajulhuda Efendi Thoib, A.PTNH kepala Seksi Sengketa, Konflik dan perkara Pertanahan BPN Kota Bogor pada tanggal 19 september 2016 pukul 13.00 WIB

Syahrifilani. 2015. “Analisis Hukum Terhadap Sengketa Hak Atas Tanah Oleh Pengurus Besar Darud Da’wah Wal-Irsyad (PB-DDI) Dengan Universitas Asy’ariah Mandar” . Skripsi. Universitas Hasanuddin Makasar

Hasil wawancara dengan Bapak Murzatus kepala Sub Seksi Perkara Badan Pertanahan Kota Bogor pada tanggal 20 Juli 2017, pukul 14.00

