

DOI: <https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i3>

Received: 8 November 2023, Revised: 10 Maret 2024, Publish: 19 Maret 2024

<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

Kepastian Hukum Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Saat Menjadi Objek Sengketa di Pengadilan (Studi Kasus Pelaksanaan Eksekusi terhadap Objek Perkara Perdata No. 18/Pdt.G/2018/PN Kbr)

Israr Abdi¹, Yulia Mirwati², Azmi Fendri³

¹ Fakultas Hukum, Universitas Andalas, Padang, Indonesia

Email: israrabdi54@gmail.com

² Fakultas Hukum, Universitas Andalas, Padang, Indonesia

³ Fakultas Hukum, Universitas Andalas, Padang, Indonesia

Corresponding Author: israrabdi54@gmail.com¹

Abstract: *This research aims to examine and analyze the legal certainty of registering the transfer of land rights when it is the object of a dispute in court and to determine the legal consequences for land rights that have been transferred in the implementation of the Koto Baru District Court Decision No. 18/Pdt.G/2018/PN Kbr. This research uses empirical juridical methods, namely research carried out directly in the field to find out the actual problems that occur, then it will be connected to applicable laws and regulations and existing legal theories. The data collected is in the form of primary data and secondary data. Based on the research results, in the event that Land Rights are the object of a dispute in court, the case registration is automatically deleted within 30 (thirty) days from the date of recording and if there is a status quo order it is also automatically deleted within 30 (thirty) days. After the period for recording the object of the court case and/or the record of the object of determining the status quo as intended is deleted and the object of the case is not followed by a determination of collateral confiscation, the registration of the transfer or encumbrance of rights can be carried out. The Court's decision which has permanent legal force (In kracht van gewijsde) is considered correct and in this decision it is punitive (Condemnatoir) control/ownership of the land the object of execution is binding on the third party because obtaining rights to the land from the losing party (Defendant) occurred after If there is a case/case decision then the object of the case can be executed.*

Keyword: *Transfer Registration, Land Rights, Execution, Subject Matter, Court Decision.*

Abstrak: Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji dan menganalisis kepastian hukum pendaftaran peralihan hak atas tanah saat menjadi objek sengketa di pengadilan dan untuk mengetahui akibat hukum terhadap hak atas tanah yang telah dilakukan peralihan dalam pelaksanaan Putusan Pengadilan Negeri Koto Baru No. 18/Pdt.G/2018/PN Kbr. Penelitian ini menggunakan metode yuridis empiris yaitu penelitian yang dilakukan secara langsung di lapangan untuk mengetahui permasalahan yang sebenarnya terjadi, kemudian akan

dihubungkan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan teori hukum yang ada. Data yang dikumpulkan berupa data primer dan data sekunder. Berdasarkan hasil penelitian, dalam hal Hak Atas Tanah merupakan objek sengketa di pengadilan, pencatatan perkara tersebut hapus dengan sendirinya dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari sejak tanggal pencatatan dan jika ada perintah *status quo* juga hapus dengan sendirinya dalam waktu 30 (tiga puluh) hari. Setelah jangka waktu catatan objek perkara pengadilan dan/atau catatan objek penetapan *status quo* sebagaimana dimaksud hapus dan objek perkara tidak diikuti penetapan sita jaminan maka pendaftaran peralihan atau pembebanan hak dapat dilaksanakan. Putusan Pengadilan yang sudah berkekuatan hukum yang tetap (*In kracht van gewijsde*) dianggap benar dan dalam putusan ini bersifat penghukuman (*Condemnatoir*) penguasaan/kepemilikan tanah objek eksekusi mengikat pihak ketiga karena memperoleh hak atas tanah yang berasal dari pihak yang kalah (Tergugat) terjadi setelah adanya perkara/putusan perkara tersebut maka objek perkara dapat dieksekusi.

Kata Kunci: Pendaftaran Peralihan, Hak Atas Tanah, Eksekusi, Objek Perkara, Putusan Pengadilan.

PENDAHULUAN

Dalam kehidupan manusia bahwa tanah tidak akan terlepas dari segala tindak tanduk manusia itu sendiri sebab tanah merupakan tempat bagi manusia untuk menjalani dan kelanjutan kehidupannya. Oleh karena itu tanah sangat dibutuhkan oleh setiap anggota masyarakat, sehingga sering terjadi sengketa di antara sesama, terutama yang menyangkut tanah. Untuk itulah diperlukan kaidah-kaidah yang mengatur hubungan antara manusia dengan tanah.¹

Berdasarkan Pasal 1 ayat 3 Undang-Undang Dasar 1945 menerangkan bahwa negara Indonesia adalah negara hukum. Konsepsi sebagai negara hukum adalah setiap warga negara terikat dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Ketiadaan sebagai negara hukum (*riechstaat*) mempunyai alasan yang kuat dan jelas untuk kepentingan warga negara itu sendiri. Untuk mencapai tujuan hukum, Gustav Radbruch menyampaikan bahwa perlu diterapkan prinsip prioritas di antara ketiga nilai fundamental yang menjadi tujuan hukum. Hal ini disebabkan karena dalam realitasnya, keadilan hukum sering berbenturan dengan kemanfaatan dan kepastian hukum dan begitupun sebaliknya. Di antara tiga nilai dasar tujuan hukum tersebut, pada saat terjadi benturan, maka mesti ada yang dikorbankan.

Sebagai negara hukum, Pengakuan hak atas tanah diatur dalam berbagai peraturan perundang-undangan yang mengikat setiap warga negara bahkan pemerintah untuk memberikan kepastian hukum yang berkaitan dengan hak-haknya, hal ini sejalan dengan teori hukum yang dikembangkan oleh Roscoe Pound yaitu hukum tidak hanya sekedar dapat digunakan untuk melanggengkan kekuasaan, namun hukum dapat berfungsi sebagai alat rekayasa sosial (*Law as a tool of social engineering*).²

Kebijakan tanah yang sangat penting bagi manusia dilihat dari fungsinya sebagai media pengikat bagi hubungan masyarakat, sebagai sarana pemersatu dan sebagai media pemenuh kebutuhan hidup bagi masyarakat itu sendiri. Oleh karena itu, pengaturan terkait dengan pengelolaan tanah harus berdasarkan apa yang telah diamanatkan secara konstitusional dalam Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3)

¹ Syaiful Azam, 2003, *Eksistensi Hukum Tanah dalam Mewujudkan Tertib Hukum Agraria*, USU digital library, Medan, hlm. 1.

² Lili Rasjidi, 2012, *Dasar Dasar Filsafat dan Teori Hukum*, Citra Aditya, Bandung, hlm. 47.

bahwa “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.” Ketentuan Pasal tersebut kemudian menjadi landasan filosofis terhadap pengaturan tanah di Indonesia yang secara yuridis diatur dengan Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria lebih dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

Berdasarkan hak menguasai negara maka disusunlah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria atau Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). UUPA memberikan perbedaan pengertian antara “bumi” dan “tanah”. Pengertian “bumi” dalam UUPA mendapat pengaturan dalam Pasal 1 ayat (4) yang menyatakan bahwa: “Dalam pengertian bumi, selain permukaan bumi, termasuk tubuh bumi di bawahnya serta yang berada di bawah air.”

Pasal di atas memberikan penjelasan tentang apa yang dimaksud dengan istilah “bumi”, yaitu meliputi permukaan bumi (yang kemudian disebut dengan tanah) berikut apa yang ada di bawahnya (tubuh bumi) serta yang berada di bawah air.

Selanjutnya pengertian “tanah” mendapat penjelasan dalam ketentuan Pasal 4 ayat (1) yang menyatakan bahwa : “Atas dasar hak menguasai dari negara, ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah yang dapat diberikan dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain atau badan hukum.”

Dalam ketentuan di atas, yang disebut tanah adalah permukaan bumi. Hak atas tanah adalah hak atas permukaan bumi, sedangkan bumi meliputi tanah, tubuh bumi dan berikut apa yang ada di bawahnya serta di bawah air.

Hak atas tanah adalah hak yang memberikan wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan dan/atau mengambil manfaat dari tanah yang dimilikinya.³ Hak atas tanah terdiri atas objek hak atas tanah dan subjek hak atas tanah. Objek hak atas tanah meliputi tanah negara dan tanah hak, sedangkan subjeknya adalah perseorangan (WNI dan WNA) serta badan hukum (badan hukum asing dan badan hukum Indonesia).⁴ Hak atas tanah merupakan hak asasi manusia yang dijamin oleh Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD 1945) sebagaimana terdapat di dalam Pasal 28 H ayat (4) yang menyatakan bahwa setiap orang berhak mempunyai milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapa pun.

Dasar hukum pemberian hak atas tanah ada pada Pasal 2 dan Pasal 4 UUPA. Ketentuan tentang hak atas tanah terdapat pada Pasal 4 ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwa : “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 kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.”

Macam-macam hak yang dimaksud pada Pasal 4 ayat (1) disebutkan pada Pasal 16 ayat (1) yang menyatakan:

Hak-hak atas Tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) adalah: Hak Milik; Hak Guna Usaha; Hak Guna Bangunan; Hak Pakai; Hak Sewa; Hak Memakai Tanah; Hak Memungut Hasil Hutan; Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang, serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.

³ Urip Santoso, 2017, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Kencana Media Group, Jakarta, hlm. 10.

⁴ Soewito Widakdo, 1997, “Hak-Hak Atas Tanah : Perolehan Permasalahan Dan Perkembangannya,” *Perspektif*, Volume 2, (April 1997), hlm. 76.

Tanah merupakan benda tetap/tidak bergerak yang sangat vital bagi kehidupan manusia. Dari penting atau berharganya benda tidak bergerak bertaan tanah maka pendaftaran hak atas tanah menjadi situasi hal yang sifatnya mutlak guna memberikan kepastian hukum tidak saja bagi pemiliknyata tetapi juga bagi negara. Untuk itu Pasal 19 UUPA ditunjukkan kepada pemerintah untuk melakukan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia yang bersifat “*riechts kadastier*”.⁵ Hal ini merupakan tujuan pokok dari dibentuknya UUPA yaitu untuk memberikan dasar-dasar demi mewujudkan kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah bagi rakyat Indonesia. Kepastian hukum atas tanah ini diatur secara khusus dalam Pasal 19 UUPA yang mana dalam hal ini pemerintah memberikan jaminan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah bertaan data fisik mengenai tanah, lokasi, batas-batas, luas tanah termasuk tanaman di atasnya dan data yuridis mengenai haknya, siapa pemegang hak atas tanah tersebut dan ada atau tidak adanya pihak lain yang berhak atas tanah tersebut. Oleh karena itu, apabila tanah akan dilakukan peralihan atau pembebanan hak maka harus dilakukan pendaftaran.

Pertaturan pelaksanaan dari UUPA sangat diperlukan, dalam rangka menghadapi kasus-kasus yang kronis di masyarakat dan demi terselenggaranya pendaftaran tanah di Indonesia. Keberadaan pertaturan pelaksanaan ini akan sangat berguna bagi para pemegang hak atas tanah untuk membuktikan hak atas tanah yang dikuasainya. Selain itu juga berguna bagi pemerintah untuk pelaksanaan kebijakan pertanahan secara nasional serta berguna bagi para pihak berkepentingan untuk memperoleh keterangan yang diperlukan mengenai tanah menjadi objek perbuatan hukum yang akan dilakukan.

Sebagai pelaksanaan dari Pasal 19 UUPA pemerintah diselenggarakan pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum dimaksud di atas. Pendaftaran tanah tersebut kemudian diatur lebih lanjut dengan Pertaturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang sampai saat ini menjadi dasar kegiatan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia.⁶

Dalam kenyataannya pendaftaran tanah yang diselenggarakan berdasarkan Pertaturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tersebut selama lebih dari 35 tahun belum cukup memberikan hasil yang memuaskan yang kemudian diganti dengan Pertaturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP Nomor 24 Tahun 1997). Pertaturan lebih rinci dan lengkap tentang ketentuan pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 diatur dalam Pertaturan Menteri Agraria / Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PMA/Ka BPN Nomor 3 Tahun 1997).

Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional sesuai dengan pasal 5 PP Nomor 24 Tahun 1997. Pendaftaran tanah memberikan kepastian hukum bagi para pemegang hak atas tanah juga diatur dalam pasal 6 ayat (1) dan (2) PP Nomor 24 Tahun 1997.⁷

Pendaftaran tanah, sebagai pelaksanaan Pasal 19 UUPA merupakan salah satu upaya Pemerintah untuk memberikan jaminan kepastian hukum. Jaminan kepastian hukum tersebut meliputi jaminan kepastian hukum mengenai orang atau badan hukum yang menjadi pemegang hak (subjek hak atas tanah), jaminan kepastian hukum mengenai letak, batas, dan luas suatu bidang tanah (objek hak atas tanah), dan jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanahnya.⁸

⁵ Penjelasan umum IV UUPA.

⁶ Penjelasan umum PP Nomor 24 Tahun 1997.

⁷ Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Grup, Jakarta, hlm. 16.

⁸ A. P. Parlindungan, 2016, *Komentar Undang-Undang Pokok Agraria*, Mandar Maju, Bandung, hlm. 15.

Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah iuntuk pertama kali (*initial riegistratiion*) dan piemeliharaan data pendaftaran tanah (*maintienancie*). Pendaftaran tanah iuntuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran yang dilakukan tierhadap iobjek pendaftaran tanah yang bielium didaftar bierdasarkan PP Nio. 10 Tahiu 1961 dan PP Nio. 24 Tahiu 1997. Siedangkan piemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah iuntuk mienyiesiuaikan data fisik dan data yiuridis dalam pieta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat iukiur, biukiu tanah dan siertipikat diengan pierubahan-pierubahan yang tierjadi kiemiudian.⁹

Dalam rangka miencapai tiertib administrasi, sietiap bidang tanah dan satuan riumah siusiun tiermasiuk pieralihan, piembiebanan, dan hapiusnya hak atas bidang tanah dan hak milik atas satuan riumah siusiun wajib didaftar. Pienyielienggaraan pendaftaran tanah dilakukan iolieh Kiepa Kantior Piertanahan dan dalam mielaksanakan pendaftaran tanah, Kiepa Kantior Piertanahan dibantu iolieh PPAT iuntuk miembuat Akta Piejabat Piembuat Akta Tanah yang mieriupakan salah satu siumbier iutama dalam rangka piemeliharaan data pendaftaran tanah. Hal ini siebagaimana diatuir dalam Pasal 37 ayat (1) PP Nio. 24 Tahiu 1997 : “Pieralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan riumah siusiun mielalui jual bieli, tiukar mieniukar, hibah, piemasiukan dalam pierusahaan dan pierbuatan hiukium piemindahan hak lainnya, kieciali piemindahan hak mielalui lielang, hanya dapat didaftarkan, jika dibiuktikan diengan akta yang dibiut iolieh PPAT yang bierwienang mieniuriut kietientuan pieratiuran pieriundang-iundangan yang bierlaku.”

Akta yang dibiut iolieh PPAT tierkait hak atas tanah mieriupakan hal pienting yang miemiliki pieranan siebagai biukti adanya pieralihan hak siehingga tidak miudah digiugat, siebagai dasar piengajuan ijin piemindahan hak, siebagai dasar pieralihan hak di kantior piertanahan sietempat, dan iuntuk mienjamin kiepastian hak. PPAT miemiliki tiugas piokiok iuntuk mielaksanakan siebagian kegiatan pendaftaran tanah yang diatuir dalam PP 24 Tahiu 1997. Pada dasarnya tiugas PPAT dalam pendaftaran tanah adalah miembantu Kiepa Kantior Piertanahan Kabiupatien/Kiota dalam miewiujudkan salah satu tiujuan pendaftaran tanah siebagaimana ditietapkan dalam Pasal 3 PP Nio. 24 Tahiu 1997, yaitu iuntuk tierwiujudnya tiertib administrasi piertanahan.¹⁰

Siehingga iesiensi pendaftaran tanah mienjadi sangat pienting siebagai bagian dari jaminan kiepastian dan pierlindungan hiukium dalam hal tierjadinya pieralihan hak atas tanah yaitu Pasal 36 ayat (2) PP Nio. 24 Tahiu 1997 yang bierbiunyi : “Piemiegang hak yang biersangkiutan wajib miendaftarkan pierubahan siebagaimana dimaksiud pada ayat (1) kiepada Kiepa Kantior Piertanahan.”

Sielanjiutnya diatuir liebih lanjuit dalam iUndang-iUndang Niomior 4 Tahiu 1996 tientang Hak Tanggiungan Atas Tanah Biesierta Bienda-Bienda Yang Bierkaitan Diengan Tanah. Diefinisi dari Hak Tanggiungan tierdapat dalam Pasal 1 ayat (1) yang bierbiunyi : “Hak Tanggiungan atas tanah biesierta bienda-bienda yang bierkaitan diengan tanah, yang sielanjiutnya disiebiut Hak Tanggiungan, adalah hak jaminan yang dibiebankan pada hak atas tanah siebagaimana dimaksiud dalam iUndang-iundang Niomior 5 Tahiu 1960 tientang Pieratiuran Dasar Piokiok-Piokiok Agraria, bierikiut ataiu tidak bierikiut bienda-bienda lain yang mieriupakan satu kiesatuan diengan tanah itu, iuntuk pieliunasan iutang tiertientiu, yang miembierikan kiediudiukan yang diutamakan kiepada krieditor tiertientiu tierhadap krieditor-krieditor lain.”

Bierdasarkan kietientuan Pasal 19 ayat (2) hiuriuf c iUiUPA, siertipikat hak atas tanah mieriupakan alat biukti yang “kiuat”, artinya harius dianggap bienar siepanjang tidak dapat dibiuktikan siebaliknya di piengadilan diengan alat biukti yang lain. Bahwa surat-surat tanda biukti hak itu bierlaku siebagai alat piembuktian yang kiuat bierarti, bahwa

⁹ *Ibid.*, hlm. 427-429.

¹⁰ Santoso, *Op. Cit.*, hlm. 345.

keterangan-keterangan yang tercantum di dalamnya (oleh hakim) sebagai keterangan yang benar, selama dan sepanjang tidak ada alat pembuktian yang lain yang membuktikan sebaliknya. Dalam hal yang demikian maka pengadilan lah yang akan memutuskan alat pembuktian yang benar. Dengan kata lain, dengan masih adanya peluang pihak lain yang berkepentingan untuk mengajukan tuntutan hukum terhadap pemegang sertifikat hak atas tanah, dapat disimpulkan bahwa kekuatan hukum sertifikat hak atas tanah tidaklah mutlak.

Pelindungan hukum dan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan disebut dalam Penjelasan UUPA N. 24 Tahun 1997 yaitu Pendaftaran tanah yang penyelenggaraannya diperintahkan oleh UUPA tidak menggunakan sistem publikasi positif, yang kebenaran data yang disajikan dijamin oleh Negara, melainkan menggunakan sistem publikasi negatif. Di dalam sistem publikasi negatif Negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan. Tetapi walaupun demikian tidaklah dimaksudkan untuk menggunakan sistem publikasi negatif secara murni. Hal tersebut tampak dari pernyataan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, bahwa surat tanda bukti hak yang diterbitkan berlaku sebagai alat bukti yang kuat dan dalam Pasal 23, 32, dan 38 UUPA bahwa pendaftaran berbagai peristiwa hukum merupakan alat pembuktian yang kuat. Selain itu dari ketentuan-ketentuan mengenai prosedur pengumpulan, pengolahan, penyimpanan dan penyajian data fisik dan data yuridis serta penerbitan sertifikat, tampak jelas usaha untuk sejauh mungkin meminimalkan dan penyajian data yang benar, karena pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum.

Jika dilihat kenyataannya dalam praktek, telah terjadi dan bahkan sering timbul persengketaan tanah khususnya terhadap tanah-tanah yang telah diterbitkan sertifikat hak atas tanahnya. Hal ini terbukti dengan banyaknya gugatan di Pengadilan terutama menyangkut masalah tanah yang telah ada sertifikat sebagai tanda bukti haknya, bahkan gugatan wanprestasi pun mengenai masalah tanah karena bermula pada perjanjian-perjanjian dengan objek tanah yang akan didaftarkan hak atas tanahnya.

Berdasarkan pemaparan di atas, bahwasanya penulis menemukan situasi kasus perkara perdata tentang wanprestasi terhadap Akta Perjanjian Perdamaian dan Kesepakatan Bersama pada tanggal 27 Nopember 2012 dihadapan ENDRA FALRIDI, SH M.Kn Notararis di Kabupaten Siolok dengan Akta N. 06 tanggal 27 Nopember 2012. Kasus ini terdaftar dalam Perkara Perdata Nomor : 18/Pdt.G/2018/PN Kbr. Para pihak dalam Perkara ini adalah Suwardi sebagai Penggugat melawan Asmir DT. Pahlawan Garang sebagai Tergugat. Perkara ini merupakan perkara perdata mengenai gugatan wanprestasi.

Awal mula kasus ini terjadi yaitu mengenai 2 (dua) bidang tanah yang terletak di Asam Jaio Jorong Siubarang Nagari Kiotio Bariu Kecamatan Kiubung Kabupaten Siolok. Pada tahun 2012 kedua bidang tanah tersebut berdasarkan kesepakatan Suwardi dengan Asmir DT. Pahlawan Garang diajukan pendaftaran tanah pertama kali untuk meminimalkan Sertifikatnya pada Kantor Pertanahan Kabupaten Siolok dan Sertifikat dibuatkan terlebih dahulu atas nama Asmir DT. Pahlawan Garang.

Kemudian Suwardi (Pihak Kedua) mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Kiotio Bariu Perkara Perdata Nomor : 18/Pdt.G/2018/PN Kbr. atas dasar gugatan wanprestasi. Bahwa terhadap Perkara Perdata Nomor : 18/Pdt.G/2018/PN Kbr. telah ada putusan pengadilan berkekuatan hukum berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Kiotio Bariu Nomor : 18/Pdt.G/2018/PN Kbr. Tanggal 2 April 2019. Putusan Pengadilan Tinggi Padang Nomor : 94/PDT/2019/PT PDG tanggal 24 Juli 2019. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 1423 K/Pdt/2020 tanggal 15 Juli 2020, dengan amar putusan yang dipedimani adalah Putusan Pengadilan Tinggi Padang Nomor : 94/PDT/2019/PT PDG tanggal 24 Juli 2019.

Oleh karena objek ieksieksi mieriupakan Hak Atas Tanah yang sudah tierdaftar, Kietua Pengadilan Niegieri Kiotio Bariu tierlebih dahiulu mielakiukan *Cionstatiering* (Pienciociokan) tierhadap iObjek Pierkara 18/Pdt.G/2018/PN.Kbr dan mieminta bantuan piengiuukuran kiepada Kiepa Kantiortiertanahan Kabiupatien Sioliok.

Dari hasil *Cionstatiering* (Pienciociokan) diketahiui bidang tanah yang mienjadi iObjek Pierkara 18/Pdt.G/2018/PN.Kbr sudah dilakiukan pieralihan Hak Atas Tanah kiepada Pihak Kietiga iolieh Sdr. Asmir Dt. Pahlawan Garang (Tiermihion iEksieksi) siehingga bidang tanah yang akan diieksieksi tidak bierada dibawah piengiuasaan Tiermihion iEksieksi yang dahiulunya siebagai piemegang hak dari iObjek Pierkara 18/Pdt.G/2018/PN.Kbr. kariana sudah tierjadi piemindahan hak siehingga Tiermihion iEksieksi biukan lagi siebagai iorang yang bierhak atas bidang tanah tiersiebiut.

Kasius kiedua tierkait diengan piengiuasaan dan piemilikan iObjek iEksieksi Pierkara Nio. 18/Pdt.G/2018/PN.Kbr. saat ini iolieh Pihak Kietiga sielakiu piemegang hak yang miempierolieh Hak Atas Tanah dari Sdr. Asmir Dt. Pahlawan Garang mielalui piemindahan hak yang tielah dilakiukan piendaftaran tanah di Kantior Piertanahan Kabiupatien Sioliok dan biukan mieriupakan para pihak dalam Pierkara 18/Pdt.G/2018/PN.Kbr. Sielain itu, dari hasil *Cionstatiering* (pienciociokan), Pihak Kietiga juga tielah mielakiukan piemiecahan, piemisahan, dan/ataiu pienggabiungan bidang tanah maka idientitas bidang tanah hasil piemiecahan, piemisahan, dan/ataiu pienggabiungan tielah miempiunyai idientitas bidang tanah yang dibierikan hak atas tanahnya tiersendiri. Dan biebiepa bagian bidang tanah dari hasil piemiecahan, piemisahan, dan/ataiu pienggabiungan juga tielah dilakiukan piendaftaran pieralihan kiepada pihak lain dan juga siebagian tierdapat piembiebanan hak tanggiungan pada Hak Atas Tanah iolieh piemegang hak tierakhir.

Berdasarkan uraian diatas, maka penulis tertarik untuk mengkaji permasalahan hukum yang timbul akibat dari adanya Putusan Perkara 18/Pdt.G/2018/PN.Kbr. yang menyangkut hak keperdataan mengenai kepemilikan atas bidang tanah yang akan dilakukan pemenuhan prestasi oleh penggugat kepada tergugat terhadap objek perkara namun disisi lain objek perkara yang merupakan hak atas tanah telah dilakukan pemindahan hak oleh Tergugat sehingga pemegang haknya sudah beralih kepada Pihak Ketiga bukan merupakan para pihak dalam perkara. Untuk itu diperlukan metode penyelesaian yang mampu memberikan kepastian hukum dan keadilan bagi para pihak terhadap objek perkara. Penulis tertarik untuk mengangkat sebuah penelitian yang berjudul : **“Kepastian Hukum Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Saat Menjadi Objek Sengketa Di Pengadilan (Studi Kasus Pelaksanaan Eksekusi terhadap Objek Perkara Perdata No. 18/Pdt.G/2018/PN Kbr).”**

METODE

Pienelitian yang dilakiukan dalam pienelitian ini adalah pienelitian Yiuridis iempiris yaitiu pienelitian yang dilakiukan siecara langsiung di lapangan iuntuik miengietahiui piermasalahan yang siebienarnya tierjadi, kiemiudian akan dihiubiungkan diengan pieraturan pieriundang-iundangan yang bierlakiu dan tieiori hiukium yang ada.¹¹ Pienelitian ini biersifat dieskriptif. Dikatakan dieskriptif kariana hasil pienelitian ini diharapkan akan miempierolieh gambaran ataiu liukisan faktiual miengienai kieadaan iobjek yang ditieliti.¹²

Sietelah data yang dipierolieh tiersiebiut diolah, maka sielanjutnya pienulis mienganalisis data tiersiebiut siecara kiuaitatif. Analisis dilakiukan diengan miempielajari hasil pienelitian dan sietierusnya dijabarkan sierta disiusiun siecara sistiematis dalam bientiuk karya tiulis ilmiah bieriupa hasil pienelitian.

¹¹ Bambang Sunggono, 2006, *Metode Penelitian Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, hlm. 75.

¹² Soerjono Soekanto, 2008, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI PRESS, Jakarta, hlm. 10

HASIL DAN PEMBAHASAN

Kepastian Hukum Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Saat Menjadi Objek Sengketa Di Pengadilan

Maria S.W. Sumardjono, menyatakan bahwa hukum menghendaki kepastian. Pemegang sertifikat mempunyai tanda bukti hak yang kuat. Hukum Pertanahan Indonesia menginginkan kepastian siapa pemegang hak milik atau hak-hak lain sebidang tanah.¹³ Pemberian kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya merupakan salah satu tujuan pokok Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang sudah tidak bisa ditawar lagi, sehingga undang-undang menginstruksikan kepada pemerintah untuk mengadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia yang bersifat *rechtskadaster* artinya yang bertujuan menjamin kepastian hukum dan kepastian haknya.

Mengenai kepastian hukum pendaftaran tanah, sebagaimana diatur dalam pasal 19 UUPA menjelaskan bahwa untuk menjamin kepastian hukum diperintahkan kepada pemerintah untuk mengadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia. Yang dimaksud dengan kewajiban mendaftarkan menurut Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) adalah :

1. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;
2. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
3. Pemberian surat-surat tanah bukti hak yang berlaku sebagai alasan pembuktian yang kuat.

Dengan demikian maka pendaftaran ini akan menghasilkan peta-peta pendaftaran, surat-surat, keterangan dari subjek yang bersangkutan (untuk kepastian siapa yang berhak atas tanah yang bersangkutan), status daripada haknya, serta beban apapun yang berada diatas tanah hak tersebut dan yang terakhir menghasilkan sertifikat (sebagai alat pembuktian yang kuat).

Sistem pendaftaran hak atas tanah, dalam pencatatannya menguraikan suatu ringkasan yang detail mengenai perbuatan terjadinya kepemilikan dan perubahannya, atau transaksi lain yang mempengaruhi suatu hak atas tanah. Pada dasarnya segala perbuatan hukum yang mempengaruhi suatu tanah terdaftar dicatatkan dalam buku tanah. Apabila terjadi jual beli tanah sebagian dilakukan pendaftaran tanah kemudian terhadap sertifikat dilakukan pendaftaran ke Kantor Pertanahan.

Pemberian kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya merupakan salah satu tujuan pokok Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang sudah tidak bisa ditawar lagi, sehingga undang-undang menginstruksikan kepada pemerintah untuk mengadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia yang bersifat *rechtskadaster* artinya yang bertujuan menjamin kepastian hukum dan kepastian haknya.¹⁴ Pendaftaran Tanah selain berfungsi untuk melindungi si pemilik, juga berfungsi untuk mengetahui status sebidang tanah, siapa pemiliknya, apa haknya, berapa luasnya, untuk apa dipergunakan dan sebagainya.¹⁵

Pendaftaran tanah akan dilakukan oleh Kantor Pertanahan serta dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berada di wilayah kabupaten/kota. Sebagai bentuk penyelenggaraan pendaftaran tanah yang dilakukan oleh subjek hukum, maka pemerintah mengeluarkan sertifikat tanah. Menurut A.P. Perlindungan, Pendaftaran tanah berasal dari kata *cadastre* yaitu suatu istilah teknis untuk suatu *record* (rekaman), yang menunjukkan kepada luas, nilai, dan kepemilikan (atau lain-lain atas hak) terhadap suatu bidang tanah. Sertifikat hak atas tanah merupakan alat bukti kepemilikan/penguasaan tanah.¹⁶ Sertifikat

¹³ Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*, (Jakarta : .Kompas, 2011) hlm. 37.

¹⁴ Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, 2010, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Bandung, hlm. 4.

¹⁵ AP. Perlindungan, 1994, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, hlm. 13.

¹⁶ *Ibid.*, hlm. 18-19

merupakan tanda bukti hak yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar.

Sebagai bentuk penyelenggaraan pendaftaran tanah yang dilakukan oleh subjek hukum, maka pemerintah mengeluarkan sertipikat. Sertipikat merupakan alat bukti kepemilikan/penguasaan tanah. Sertipikat merupakan tanda bukti hak yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Selama data fisik maupun data yuridis yang tercantum dalam sertipikat sesuai dengan data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang, karena data sertipikat itu diambil dari buku tanah dan surat ukur tersebut, sebagaimana yang tercantum dalam penjelasan Pasal 32 ayat (1) Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Di Indonesia sistem pendaftaran tanah masih menimbulkan polemik. Dalam penelitian kasus ini, adanya sengketa kepemilikan tanah yang telah ada sertipikat sebagai tanda bukti haknya, berawal dari gugatan wanprestasi mengenai masalah tanah karena bermula pada perjanjian-perjanjian dengan objek tanah yang akan didaftarkan hak atas tanahnya.

Berkaitan dengan peralihan yang dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Solok terhadap Hak Atas Tanah menjadi objek sengketa di Pengadilan, pengecekan sertipikat yang dilakukan oleh PPAT dinyatakan aman dan bersih dengan alasan Perkara Perdata Nomor : 18/Pdt.G/2018/PN Kbr. Gugatannya didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Koto Baru pada tanggal 19 Juli 2018 dan diputus pada tanggal 2 April 2019 sedangkan pencatatan peralihan Sertipikat Hak Milik No. 04512, 04514, dan 0415 dilakukan pada tanggal 04 April 2019 oleh Kepala Kantor Pertanahan pada saat pada saat Perkara Perdata No.18/Pdt.G/2018/Pn.Kbr telah diputus oleh Pengadilan Negeri Koto Baru namun belum berkekuatan hukum tetap mengingat terhadap perkara tersebut terdapat upaya hukum yang sedang berlangsung. Artinya, dengan tidak adanya perintah *status quo* dari hakim yang memeriksa perkara dan tidak adanya putusan sita jaminan terhadap hak atas tanah proses pendaftaran peralihan objek perkara tidak dilakukan penolakan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Solok.

Dengan demikian, apabila suatu waktu terdapat gugatan atau tuntutan hukum di pengadilan atas objek tanah yang telah diterbitkan sertipikatnya. Dalam rangka menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah, maka menurut undang-undang sertipikat merupakan alat pembuktian yang kuat sehingga bagi pemiliknya diberikan kepastian hukum. Namun pemberian sertipikat tanah atas nama pemegang hak sebagaimana tertera dalam surat tanda bukti hak atas tanah tersebut tidaklah mutlak. Berdasarkan sistem publikasi negatif yang digunakan dalam pendaftaran tanah di Indonesia bertujuan untuk memberikan perlindungan hukum bagi pemilik tanah sejati. Diberi kesempatan kepada pemilik tanah sejati, sehingga dimungkinkan adanya gugatan oleh pihak yang merasa berhak untuk membuktikan kepemilikan tersebut ke Pengadilan. Ciri pokok sistem negatif adalah bahwa pendaftaran tanah tidaklah menjamin nama-nama yang terdaftar adalah mutlak tidak dapat dibantah jika ternyata nama yang terdaftar tersebut bukanlah pemilik sebenarnya.

Dalam hal pendaftaran peralihan saat menjadi objek sengketa di Pengadilan sebagaimana telah dijelaskan diatas, dalam rangka mendapatkan kepastian hukum itu, tentunya berhubungan pula dengan sistem publikasi pendaftaran tanah. Dengan adanya Perkara Perdata No.18/Pdt.G/2018/Pn.Kbr maka PPAT dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Solok dapat menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan disebabkan bidang tanah yang bersangkutan merupakan objek sengketa di Pengadilan sebagaimana diatur dalam Pasal 39 angka (1) huruf f Jo. Pasal 45 angka (1) huruf e PP No. 24 Tahun 1997.

Dalam peraturan pelaksanaannya yaitu dalam Pasal 126 PMNA 3 Tahun 1997 terdapat pengaturan mengenai catatan suatu hak atas tanah dijadikan objek gugatan di Pengadilan hapus dengan sendirinya dalam waktu 30 (tiga puluh) hari sehingga pada saat pengecekan

sertipikat oleh PPAT sebelum dibuatkan Akta Jual Beli dinyatakan bersih dan aman. Meskipun sebenarnya, PPAT mengetahui adanya perkara dari pihak penjual dan pembeli bahwa hak atas tanah/sertipikat sedang menjadi objek sengketa di Pengadilan maka seharusnya pada saat itu dapat melakukan penolakan untuk membuat akta tersebut diberitahukan secara tertulis kepada pihak-pihak yang bersangkutan disertai alasannya karena objek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan atau data yuridisnya.

Begitupun dengan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Solok tetap dapat menolak pendaftaran peralihan pada saat itu karena diberikan kewenangan sesuai ketentuan Pasal 45 angka (2) PP No. 24 Tahun 1997 untuk dapat melakukan penolakan secara tertulis dengan menyebutkan alasan-alasan penolakan dengan cara mendalami adanya kemungkinan bahwa data yang disajikan dalam data pendaftaran tanah pertama kali bukan data sebenarnya dalam arti ada pihak lain yang sejatinya berhak atas objek yang telah didaftarkan dengan menunggu Perkara Perdata sampai adanya putusan pengadilan sudah memiliki kekuatan hukum yang tetap (*inkracht van gewijsde*).

Dalam penelitian kasus ini, perbuatan hukum pendaftaran peralihan atau jual beli tersebut terjadi setelah perkara tersebut diperiksa dan diputus oleh Pengadilan, selain itu perkara tersebut belum pula berkekuatan hukum tetap mengingat terhadap perkara tersebut masih terdapat upaya hukum yang sedang berlangsung. Pengadilan melihat perbuatan seperti itu dikategorikan sebagai itikad tidak baik sebagaimana dalam pertimbangan hukumnya oleh Majelis Hakim dalam Putusan Perkara Perdata Nomor 26/Pdt.Bth/2022/PN.Kbr.

Dengan terjadinya pendaftaran peralihan pada saat objek perkara dalam perkara perdata nomor 18/Pdt.G/2018/PN Kbr masih dalam tahapan persidangan dan upaya hukum berlangsung, pihak pembeli yang jujur dan beritikad baik akan mengalami gangguan untuk menikmati barang yang dibelinya. Karena si penjual terbukti melakukan wanprestasi dimana seharusnya penjual tidak berhak untuk menjualnya.

Akibat Hukum Terhadap Hak Atas Tanah Yang Telah Dilakukan Peralihan Dalam Pelaksanaan Putusan Pengadilan Negeri Koto Baru No. 18/Pdt.G/2018/PN Kbr

Keabsahan dari suatu Putusan Pengadilan, adalah setelah putusan tersebut berkekuatan hukum yang tetap (*In kracht van gewijsde*). Dalam Perkara Perdata Nomor : 18/Pdt.G/2018/PN Kbr. di Pengadilan Negeri Koto Baru antara Suardi (Penggugat) melawan Asmir Dt. Pahlawan Garang telah mempunyai putusan pengadilan berkekuatan hukum yang tetap berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Koto Baru Nomor : 18/Pdt.G/2018/PN Kbr. Tanggal 2 April 2019 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Padang Nomor : 94/PDT/2019/PT PDG tanggal 24 Juli 2019 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 1423 K/Pdt/2020 tanggal 15 Juli 2020. Dengan amar putusan yang dipedomani adalah Putusan Pengadilan Tinggi Padang Nomor : 94/PDT/2019/PT PDG tanggal 24 Juli 2019, yaitu sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan sah dan mengikat secara hukum Akta Perjanjian Perdamaian Dan Kesepakatan Bersama antara Asmir Dt. Pahlawan Garang dengan Suardi yang dibuat pada Tanggal 27 Nopember 2012 dihadapan Endra Falrido, SH Notaris di Kabupaten Solok No.06 Tanggal 27 Nopember 2012;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat semenjak tanggal 20 Mei 2018 sampai saat ini tidak melaksanakan serta mengeluarkan bagian Penggugat sebesar 30 % (tiga puluh persen) dari tanah Sertipikat Hak Milik No.4374 Luas 33.559 M2 dan sertipikat Hak Milik No.4375 Luas 2.599 M2 keduanya atas nama Asmir Dt. Pahlawan Garang yaitu seluas 10.847 M2 yang lokasinya kearah Huller Hendri Wandu dan atau kearah timur dari lokasi tanah adalah merupakan perbuatan cidera janji (Wanprestasi) yang telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat;

4. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan Tanah kepada Penggugat sebesar 30% (tiga puluh persen) dari tanah seluas Sertipikat Hak Milik No.4374 Luas 33.559 M2 dan Sertipikat Hak Milik No.4375 Luas 2.599 M2 yaitu seluas 10.847 M2 (sepuluh ribu delapan ratus empat puluh tujuh meter persegi) yang lokasinya ke arah Huller Hendri Wandu dan atau ke arah Timur dari lokasi tanah secara sukarela jika ingkar dapat dimintakan bantuan Aparat Kepolisian, TNI dan atau Aparat Negara lainnya.

Putusan Hakim yang sudah berkekuatan hukum yang tetap (*In kracht van gewijsde*) dianggap benar dan dalam putusan ini bersifat penghukuman (*Condemnatoir*). Suardi (Penggugat/Pemohon Eksekusi) sebagai pihak yang memenangkan mengajukan permohonan eksekusi melalui Ketua Pengadilan Negeri Koto Baru pada tanggal 27 Januari 2021 untuk melaksanakan amar Putusan Pengadilan Tinggi Padang Nomor : 94/PDT/2019/PT PDG tanggal 24 Juli 2019 angka 4 yang dimohonkan eksekusinya.

Sebelum dilaksanakannya eksekusi riil oleh Ketua Pengadilan Negeri Koto Baru, objek perkara yang merupakan bidang tanah terdaftar Hak Atas maka terlebih dahulu dilakukan *Constatering* dengan bantuan pengukuran dari Kantor Pertanahan Kabupaten Solok. Dari hasil *Constatering* diketahui objek perkara sebesar 30% (tiga puluh persen) dari tanah seluas Sertipikat Hak Milik No.4374 Luas 33.559 M2 dan Sertipikat Hak Milik No.4375 Luas 2.599 M2 yaitu seluas 10.847 M2 (sepuluh ribu delapan ratus empat puluh tujuh meter persegi) yang lokasinya ke arah Huller Hendri Wandu dan atau ke arah Timur dari lokasi tanah sudah tidak dalam penguasaan/pemilikan Asmir Dt. Pahlawan Garang (Tergugat/Termohon Eksekusi). Dari hasil penelitian di Kantor Pertanahan Kabupaten Solok, dapat diuraikan mengenai hasil dari *Constatering* objek eksekusi berdasarkan data pendaftaran tanah berada pada hasil pemecahan dari Hak Milik No. 4375 yaitu Hak Milik No. 4512, 4514, dan 4515.

Akibat hukum dalam pelaksanaan putusan pengadilan yang sudah berkekuatan hukum tetap berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Koto Baru Nomor : 18/Pdt.G/2018/PN Kbr. Tanggal 2 April 2019 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Padang Nomor : 94/PDT/2019/PT PDG tanggal 24 Juli 2019 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 1423 K/Pdt/2020 tanggal 15 Juli 2020. Dalam penelitian kasus ini tidak hanya dilihat dalam pelaksanaan eksekusi oleh Ketua Pengadilan Negeri Koto Baru tetapi juga perlu dilihat dari akibat hukum dari tindak lanjut putusan pengadilan berupa tindakan administrasi oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Solok terhadap objek putusan yang merupakan produk hukumnya.

1. Pelaksanaan Eksekusi Putusan Pengadilan Negeri Koto Baru No. 18/Pdt.G/2018/PN Kbr oleh Ketua Pengadilan Negeri Koto Baru

Eksekusi dalam perkara perdata merupakan proses yang melelahkan, menyita energi, biaya, dan pikiran. Putusan perdata belum memiliki makna apapun ketika pihak yang dikalahkan tidak bersedia menjalankan putusan secara sukarela. Kemenangan yang sesungguhnya baru dapat diraih setelah melalui proses yang panjang dengan eksekusi untuk mewujudkan kemenangan tersebut. Proses eksekusi menjadi lama dan rumit karena pihak yang dikalahkan sulit untuk menerima putusan dan tidak mau menjalankan kewajiban yang dibebankan kepadanya. Puncak dari suatu perkara perdata adalah ketika putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dapat dilaksanakan.

2. Tindak Lanjut Administrasi Pertanahan terhadap Putusan Pengadilan Negeri Koto Baru No. 18/Pdt.G/2018/PN.Kbr oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Solok

Pada dasarnya, setiap putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap wajib dilaksanakan sebagai tindak lanjut putusan pengadilan sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 37 angka (1) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan (Permen ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020).

Tindak lanjut pelaksanaan putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 29 (1) Permen ATR/BPN 21 Tahun 2020 berupa Pembatalan Produk Hukum dilakukan oleh Pejabat yang berwenang, karena : cacat administrasi dan/atau cacat yuridis; pelaksanaan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

Pejabat yang berwenang untuk melakukan pembatalan produk hukum adalah¹⁷ : Menteri menerbitkan keputusan Pembatalan karena; Kepala Kantor Wilayah menerbitkan keputusan Pembatalan karena.

Pembatalan Produk Hukum karena cacat administrasi dan/atau cacat yuridis sebagai tindak lanjut pelaksanaan putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap dapat terjadi karena terdapat putusan pengadilan yang dalam pertimbangan hukumnya terbukti terdapat fakta adanya cacat dalam penerbitan produk hukum Kementerian dan/atau adanya cacat dalam perbuatan hukum dalam peralihan hak tetapi dalam amar putusannya tidak dinyatakan secara tegas.

Atas permohonan yang berkepentingan, putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dapat diajukan oleh pihak pemenang Perkara melalui Kepala Kantor Pertanahan untuk ditindaklanjuti pelaksanaannya dengan tindakan administrasi pertanahan berupa penerbitan keputusan Pembatalan Produk Hukum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan, maka Penulis dapat menarik kesimpulan, sebagai berikut :

1. Perwujudan kepastian hukum dalam pendaftaran tanah pada dasarnya bertujuan untuk menetapkan Hak Atas Tanah/Sertipikat secara hukum sehingga memperoleh perlindungan hukum yang merupakan cermin kepastian hukum. Dalam hal Hak Atas Tanah/Sertipikat merupakan objek sengketa di pengadilan, Kepala Kantor Pertanahan tidak dapat melaksanakan pendaftaran peralihan dan pembebanan hak dan untuk itu dilakukan pencatatan perkara dalam buku tanah agar Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menolak untuk membuat Akta dari hasil pengecekan Sertipikat di Kantor Pertanahan. Namun, pencatatan perkara tersebut hapus dengan sendirinya dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari sejak tanggal pencatatan dan jika ada perintah *status quo* juga hapus dengan sendirinya dalam waktu 30 (tiga puluh) hari.
2. Keabsahan dari suatu Putusan Pengadilan, adalah setelah putusan tersebut berkekuatan hukum yang tetap (*In kracht van gewijsde*). Putusan Pengadilan yang sudah berkekuatan hukum yang tetap (*In kracht van gewijsde*) dianggap benar dan dalam putusan ini bersifat penghukuman (*Condemnatoir*) untuk melaksanakan amar Putusan Pengadilan Tinggi Padang Nomor : 94/PDT/2019/PT PDG tanggal 24 Juli 2019 angka 4 dimana Tergugat sebagai pihak yang kalah dihukum untuk melakukan penyerahan objek sengketa sehingga akibat hukum dari putusan tersebut harus dilaksanakan eksekusi. Dari hasil *Constatering* penguasaan/kepemilikan tanah objek eksekusi mengikat pihak ketiga karena memperoleh hak atas tanah yang berasal dari pihak yang kalah (Tergugat). Dengan demikian hingga saat ini terhadap objek eksekusi secara hukum dimiliki oleh 2 subjek hukum dengan alas hak yang berbeda pihak ketiga sebagai pemegang hak terakhir berdasarkan sertipikat dan pemohon eksekusi berdasarkan Putusan Pengadilan

REFERENSI

- Ai. P. Pairlindungain, 2016, *Komientair Undaing-Undaing Pokok Aigrairiai*, Maindair Maiju, Baidung.

¹⁷ Pasal 30 Permen ATR/BPN 21 Tahun 2020

- AP. Perllindungan, 1994, *Pendaftar Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung.
- Baimbaing Sunggono, 2006, *Mietodie Pienielitiain Hukum*, Rajaiwaili Piers, Jaikairta.
- Lili Raisjidi, 2012, *Daisair Daisair Filsaifait dain Tieori Hukum*, Citrai Aidityai, Baidung.
- Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*, (Jakarta : .Kompas, 2011).
- Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, 2010, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Bandung.
- Soiewito Widaikdo, 1997, “Haik-Haik Aitais Tainaih : Pieroliehain Piermaisailaihain Dain Pierkiembaingainnyai,” Pierspiektif, Volumie 2, (Aipril 1997).
- Soierjono Soiekainto, 2008, *Piengaintair Pienielitiain Hukum*, UI PRiESS, Jaikairtai.
- Syaiiful Aizaim, 2003, *iEksistensi Hukum Tainaih dailaim Miewujudkain Tiertib Hukum Aigrairiai*, USU digitail library, Miedain.
- Urip Saintoso, 2017, *Hukum Aigrairiai Kaijiain Kompriehiensif*, Kiencainai Miediai Group, Jaikairtai.
- Urip Saintoso, 2010, *Piendaiftairain dain Pierailihain Haik Aitais Tainaih*, Kiencainai Prienaidai Miediai Grup, Jaikairtai.
- Putusan Pengadilan Negeri Koto Baru Nomor : 18/Pdt.G/2018/PN Kbr. tanggal 2 April 2019.
- Putusan Pengadilan Tinggi Padang Nomor : 94/PDT/2019/PT PDG tanggal 24 Juli 2019.
- Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 1149 K/Sip/1979 tanggal 17 April 1979.
- Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 1423 K/Pdt/2020 tanggal 15 Juli 2020
- <https://kbbi.lektur.id/beralih>
- https://elearning.menlhk.go.id/pluginfile.php/849/mod_resource/content/1/tahaptahapan_konflik.htm,