

BAB III

**KEKUATAN PEMBUKTIAN SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH DAN
KASUS SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH YANG DIGUGAT DAN
DIBATALKAN**

A. Sertifikat hak atas tanah yang digugat karena perbuatan melawan hukum.

Penggugat RH. Ujang Dedi Kosasih adalah ahli waris dari Alm. RH. Djaenal Ashari, berdasarkan Surat Keterangan Ahli Waris Nomor : 474.3/337-Pem.Um, tertanggal 28 Mei 1990, yang dikeluarkan oleh Kepala Bagian Pemerintahan Umum atas nama Walikota Kepala Daerah Tingkat II Bandung. Alm. RH. Djaenal Ashari meninggalkan harta warisan yaitu tanah seluas $\pm 3.320 \text{ M}^2$ sebagaimana tercatat pada Persil 68 D.I yang terletak di Kelurahan Sukawarna, Kecamatan Sukajadi (Eks Desa Sukasari), Kota Bandung kepada RH. Ujang Dedi Kosasih, kemudian terhadap tanah adat Persil 68 D.I atas nama RH. Djaenal Ashari tersebut sekitar tahun 1979 terkena pelebaran Jalan Terusan Pasteur yang sekarang dikenal sebagai Jalan Tol Pasteur yaitu terdapat pemotongan $\pm 180 \text{ M}^2$ dan juga sebagian besar telah berdiri bangunan rumah dan tanah kosong sehingga Persil 68 D.I atas nama RH. Djaenal Ashari adalah $\pm 2.500 \text{ M}^2$. Terhadap tanah warisan peninggalan Alm. RH. Djaenal Ashari *aquo* belum pernah dialihkan kepada pihak manapun baik oleh RH. Djaenal Ashari sendiri semasa hidupnya ataupun oleh

Penggugat selaku ahli waris Alm. RH. Djaenal Ashari. Pada tahun 1994 Penggugat bermaksud untuk mensertifikatkan sisa tanah kosong Persil 68 D.I atas nama RH. Djaenal Ashari $\pm 2.500 \text{ M}^2$ namun untuk itu terlebih dahulu Penggugat harus membuat warkah atas tanah *aquo* di Kecamatan Sukajadi dan pada saat Penggugat menunjukan lokasi tanah *aquo* kepada pejabat dari Kantor Kecamatan Sukajadi, pejabat dari kantor tersebut mengatakan bahwa terhadap tanah milik Penggugat telah diterbitkan sertifikat yaitu sertifikat dengan nomor : M 1857 atas nama Uwan Suwandi sebagai Tergugat I dan Nunung Murnasih sebagai Tergugat II bahkan terhadap sertifikat tersebut telah dilakukan pemecahan atau displit menjadi sertifikat nomor : M 1858 atas nama Ir. Rony Santoso sebagai Tergugat III seluas $\pm 947 \text{ M}^2$ dan sertifikat nomor : M 1859 atas nama Tergugat I dan Tergugat II seluas $\pm 898 \text{ M}^2$, kemudian terhadap sertifikat nomor : M 1858 atas nama Tergugat III seluas $\pm 947 \text{ M}^2$ oleh Tergugat III dilakukan pemecahan dengan mengalihkan kepada Lie Hok San sebagai Tergugat IV dengan sertifikat nomor : M 2333 seluas $\pm 500 \text{ M}^2$ dan kepada Sie Lisa Lyliana sebagai Tergugat V dengan sertifikat nomor : M 2334 seluas $\pm 447 \text{ M}^2$ tetapi obyek tanah dalam sertifikat sebagaimana dimaksud dalam surat zegel pembelian berada di Desa Sukawarna, Kecamatan Sukajadi sedangkan obyek tanah milik Penggugat yaitu Persil 68 D.I atas nama RH. Djaenal Ashari berada di Desa Sukasari, Kecamatan Sukasari. Sehingga demikian jelas letak obyek tanah tersebut

berbeda namun kenyataannya obyek tanah yang dimaksud Tergugat I sampai dengan Tergugat V dalam sertifikat-sertifikat tersebut adalah tanah milik Penggugat serta di dalam budel warkah untuk pembuatan sertifikat dengan nomor : M 1857 tidak terdapat bukti yang nyata dan lengkap hanya ada sehelai surat keterangan dari Kecamatan Sukajadi saja yang mana surat keterangan tersebut merujuk kepada surat zegel pembelian oleh tergugat I yang dibeli dari Karmita dan disaksikan oleh Lurah Desa Sukajadi namun surat zegel tersebut tidak dilampirkan sebagai salah satu persyaratan pembuatan sertifikat nomor : M 1857, oleh karena itu penerbitan dan pengalihan atas tanah milik Penggugat tidak sah serta melawan hukum. Apabila memang benar tanah yang dimaksud dalam surat zegel tersebut adalah tanah milik Penggugat yaitu Persil 68 D.I, Desa Sukasari, Kecamatan Sukasari atas nama RH. Djaenal Ashari maka terhadap surat zegel tersebut juga patut diduga cacat hukum dikarenakan pada tahun 1960 tanah milik Penggugat berada dalam wilayah Desa Sukasari dan Kecamatan Sukasari. Kemudian setelah terjadi pemekaran yaitu sekitar tahun 1980 lokasi tanah *aquo* berada dalam wilayah Desa Sukawarna, Kecamatan Sukajadi. Maka surat zegel tersebut adalah cacat hukum dan surat yang patut diduga merupakan hasil rekayasa yang bertujuan untuk mengaburkan fakta dan data yang sebenarnya.

Putusan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Barat menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 193/Pdt.G/2016/PN.BDG. dan menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000.- (seratus lima puluh ribu rupiah).

B. Sertifikat hak atas tanah yang dibatalkan karena dianggap cacat hukum dan tidak sah.

Penggugat Eucharia Cutarman adalah ahli waris dari Alm. Neneng Sastramidjaja sebagaimana ternyata dari Fatwa Akhliis Waris Pengadilan Agama Bandung Nomor : C/2/463/75, tanggal 6 September 1975. Harta warisan tersebut berupa beberapa bidang tanah darat milik adat antara lain :

- a. Persil Nomor 30 D.II. Kahir Nomor 353 luas $\pm 25.850 \text{ M}^2$ (\pm dua puluh lima ribu delapan ratus lima puluh meter persegi) atau seluas 2 ha dan 585 da.
- b. Persil Nomor 32 D.II Kahir Nomor 353 luas $\pm 1.850 \text{ M}^2$ (\pm enam ribu sembilan ratus dua puluh meter persegi) atau seluas 185 da.

Dahulu terletak di Blok Dungussema, Desa Pasawahan, Ketjamatan Bodjongloa, Kewedaaan Karees, Kabupaten Bandung, Keresidenan Priangan, Propinsi Jawa Barat, tercatat dalam Buku Induk C Kelurahan Pasawahan (Lurah Kelurahan Pasawahan menjadi sebagai Turut

Tergugat I) atas nama Neneng Sastramidjaja (selanjutnya akan disebut tanah warisan objek sengketa) dan oleh karena telah terjadi pemekaran wilayah, kini kedua bidang tanah waris objek sengketa *aquo* masuk dalam wilayah Kelurahan Ciseureuh, Kecamatan Regol Kota Bandung, dan tercatat pula dalam Buku C Kecamatan Regol (Camat Kecamatan Regol menjadi sebagai Turut Tergugat II). Tanah Persil 30.D.II Kohir 353 milik ayah kandung Penggugat, Alm. Neneng Sastramidjaja dahulu berdiri sebuah bangunan rumah seluas $\pm 200 \text{ M}^2$ yang dipergunakan untuk peristirahatan Alm. dan para pegawainya ketika sehabis memanen padi di lahan sawah milik Alm. Neneng Sastramidjaja yang memang memiliki lahan tanah yang cukup luas namun kini rumah tersebut sudah tidak ada lagi karena tanpa sepengetahuan dan seijin Alm. pihak yang dengan tanpa hak telah merubuhkan bangunan rumah tersebut. Setelah itu Alm. Neneng Sastramidjaja dan Alm. Ny. Pudja Amonah semasa hidupnya maupun segenap ahli waris penggantinya belum pernah menjual atau menghibahkan hak (kepemilikan) dalam bentuk apapun atas 2 (dua) bidang tanah objek sengketa kepada siapapun, oleh karenanya dalam catatan Buku C Kelurahan Pasawahan tidak tercatat adanya mutasi, dan masih tercatat atas nama Alm. Neneng Sastramidjaja. Oleh sebab itu maka 2 (dua) bidang tanah Persil Nomor : 30 D.II. Kohir Nomor : 353 luas $\pm 25.850 \text{ M}^2$ dan Persil Nomor : 32 D.II. Kohir Nomor : 353 luas $\pm 1.850 \text{ M}^2$ milik Alm. Neneng Sastramidjaja yang dahulu terletak di Blok Dungussema, Desa Pasawahan, Ketjamatan Bodjongloa, Kewedanaan

Karees, Kabupaten Bandung, Keresidenan Priangan, Propinsi Jawa Barat, dan oleh karena telah terjadi pemekaran wilayah, kini kedua bidang tanah waris objek sengketa *aquo* masuk dalam wilayah Kelurahan Ciseureuh, Kecamatan Regol Kota Bandung, dan sejak tahun 1950 diurus oleh pegawainya, yang bernama Lukman Sudjana sebagai Tergugat I. Hal tersebut di akibatkan pada tahun 1965 terjadi pergolakan politik di Indonesia dengan timbulnya Gerakan Partai Komunis Indonesia (PKI), Alm. Neneng Sastramidjaja beserta keluarga dan anak-anaknya, termasuk Penggugat untuk sementara pindah dan menetap di Negeri Belanda. Ketika gejolak politik di Indonesia mereda pada sekitar tahun 1973, Alm. Neneng Sastramidjaja beserta keluarga dan anak-anaknya kembali lagi ke Indonesia dan selama menetap sementara di Negeri Belanda seluruh tanah-tanah milik Alm. Neneng Sastramidjaja diurus dan dikelola oleh pekerjanya yaitu oleh tergugat I, diantaranya tanah Persil Nomor : 30 D.II. Kohir Nomor : 353 luas $\pm 25.850 M^2$ dan Persil Nomor : 32 D.II. Kohir Nomor : 353 luas $\pm 1.850 M^2$ milik Alm. Neneng Sastramidjaja yang dahulu terletak di Blok Dungussema, Desa Pasawahan, Ketjamatan Bodjongloa, Kewedanaan Karees, Kabupaten Bandung, Keresidenan Priangan, Propinsi Jawa Barat. Penggugat pada sekitar bulan Februari 2012 baru mengetahui 2 (dua) bidang tanah darat obyektif sengketa warisan Alm. Neneng Sastramidjaja, tanah Persil Nomor : 30 D.II. Kohir Nomor : 353 seluas $\pm 6.487 M^2$ dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

Utara : Jalan Soekarno-Hatta.

Selatan : Benteng tembok PLN.

Barat : Solokan Kecil Timur, Benteng tembok PLN.

telah dikuasai dan dimiliki secara melawan hukum oleh Junaedi Gunawan Luis sebagai Tergugat II, Kurniayawan Luis sebagai Tergugat III dan Lukman Hadiwijaya Luis IV yang dahulu dibeli dari Tergugat I berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 129/05/11/057 JB/1994, tanggal 31 Mei 1994 yang dibuat dihadapan Notaris/Ppat R. Suryadiman sebagai Turut Tergugat III, oleh karena adanya penguasaan dan pemilikan sisa luas tanah Persil Nomor 30 D.II. Kohir Nomor : 353 seluas $\pm 6.487 \text{ M}^2$ milik Alm. Neneng Sastramidjaja oleh Tergugat II, III dan IV, Penggugat berupaya untuk mencari tahu atas legalitas yang dimiliki oleh Tergugat I hingga dapat menjual tanah warisan milik ayah kandung Penggugat tersebut kepada Tergugat II, III dan IV. Pada Februari 2015 Penggugat baru mengetahui yang menjadi dasar legalitas Tergugat I menguasai dan memiliki tanah warisan peninggalan ayah kandung Penggugat Alm. Neneng Sastramidjaja, konon pada tanggal 28 September 1962 mendapat hibah dari Alm. Neneng Sastramidjaja atas tanah persil 30 D.II dan Persil 32 DII Kohir 353 dengan total luas tanah dari kedua persil adalah seluas $\pm 6.200 \text{ M}^2$ sebagaimana Akta Hibah Nomor 255/1962, tanggal 28 September 1962 yang dibuat oleh Kepala Kewedanaan Karees Kotapraja Bandung, sekarang telah berubah statusnya menjadi Camat Kecamatan Regol

(menjadi sebagai Turut Tergugat II). Apabila jika benar telah terjadi penghibahan dengan Akta Hibah No. 255/1962, tanggal 28 September 1962 atas tanah persil 30 D.II dan Persil 32 DII. Kohir 353 seluas $\pm 6.200 M^2$ dari Alm. Neneng Sastramidjaja kepada Tergugat I (padahal belum tentu benar), akta hibah *aquo* sangat diragukan kebenarannya, karena terlihat beberapa kejanggalan di dalamnya, diantaranya adalah Akta Hibah *aquo* tidak menentukan secara jelas dan terperinci berapa meter persegi luas tanah dari masing-masing persil 30 D.II Kohir 353 dan persil 32 D.II Kohir 353 yang dihibahkan oleh Alm. Neneng Sastramidjaja kepada Tergugat I, namun dengan begitu saja dan secara semena-mena luas tanah yang dihibahkan dicantumkan berjumlah seluas $\pm 6.200 M^2$. Adapun kejanggalan lain selain dari akta hibah tersebut yaitu dari penerbitan sertifikat hak milik nomor 134/Kelurahan Ciseureuh, seluas $\pm 5.615 M^2$ pada tanggal 23-8-1985 oleh Turut Tergugat IV dengan mencantumkan nama pemegang hak Alm. Neneng Sastramidjaja, padahal Alm. Neneng Sastramidjaja telah meninggal dunia pada tahun 1975 dan dicatat pula oleh Turut Tergugat IV telah terjadi peralihan hak dari Alm. Neneng Sastramidjaja kepada Tergugat I dengan dasar peralihan hak mengacu pada akta hibah nomor 255/1962.

Terkait perkara tersebut Ketua Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Barat telah menetapkan bahwa menerima permohonan banding dari kuasa hukum Para Pembanding I semula Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Pembanding II semula Tergugat I dan menguatkan

putusan Pengadilan Negeri Bandung, tanggal 21 Januari 2016, Nomor 149/Pdt.G/2015/PN.Bdg., yang dimohonkan banding tersebut serta menghukum Para Pembanding I semula Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Pembanding II semula Tergugat I untuk membayar biaya dalam kedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding masing-masing sebesar Rp.150.000 (seratus lima puluh ribu rupiah).

BAB IV

ANALISIS KEKUATAN DAN KEPASTIAN HUKUM SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH DIHUBUNGKAN DENGAN UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG PERATURAN DASAR POKOK-POKOK AGRARIA DALAM PENDAFTARAN TANAH

A. Kekuatan dan kepastian hukum sertifikat hak atas tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Ketentuan kewenangan Pemerintah untuk mengatur bidang pertanahan berdasarkan pada Pasal 33 Ayat (3) UUD 1945 kemudian diperkuat dalam UUPA serta PP.

Kewenangan Pemerintah dalam mengatur bidang pertanahan mengenai hukum dan pemanfaatan tanah didasarkan pada ketentuan Pasal 2 Ayat (2) UUPA yakni dalam hal kewenangan untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukkan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan tanah termasuk menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan tanah serta perbuatan-perbuatan hukum mengenai tanah. Atas dasar kewenangan tersebut maka berdasarkan Pasal 4 UUPA ditentukan adanya macam-macam hak atas tanah yang dapat diberikan oleh Negara kepada dan dimiliki oleh

subyek hukum. Hak-hak atas tanah yang diberikan kepada subyek hukum yaitu orang atau badan hukum adalah hak-hak atas tanah yang sebagaimana diatur dalam Pasal 16 UUPA.

Pemberian atau penetapan hak-hak atas tanah termasuk dalam setiap penyelesaian masalah pertanahan tersebut dimaksudkan sebagai upaya untuk pemberian jaminan kepastian hukum bagi pemegang haknya. Dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum yang merupakan salah satu tujuan pokok UUPA, Undang-Undang menginstruksikan kepada Pemerintah untuk mengadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia yang bersifat *Rechskadaster*, artinya tujuan menjamin kepastian hukum dan kepastian haknya sebagaimana diatur dalam Pasal 19 UUPA. Sebagai dasar hukum pendaftaran tanah diatur dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Pendaftaran tanah memiliki beberapa sistem publikasi, yaitu sistem publikasi Negatif dan sistem publikasi Positif. Berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997 Indonesia menganut sistem publikasi negatif berunsur positif yakni sertifikat hak atas tanah yang merupakan surat tanda bukti hak kepemilikan atas suatu bidang tanah dan satuan rumah susun yang diberikan oleh instansi Pemerintah kepada pemilik tanah. Sebelum diberikannya sertifikat hak atas tanah oleh instansi Pemerintah, pemilik tanah terlebih dahulu mendaftarkan tanahnya yang mana dalam mendaftarkan tanah tersebut pemilik tanah memberikan keterangan atas tanah yang akan didaftarkan seperti status hukum hak milik, lokasi, luas,

dan batas-batas tanah. Tujuan Pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah.

Hal tersebut dapat dilihat dalam ketentuan Pasal 19 Ayat (2) huruf c, Pasal 23 Ayat (2), Pasal 32 Ayat (2), Pasal 38 Ayat (2) UUPA, dan Penjelasan Pasal 32 Ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997. Sertifikat hanya merupakan surat tanda bukti hak yang bersifat kuat tetapi bukan merupakan surat tanda bukti hak yang bersifat mutlak walaupun ketentuan Pasal 32 Ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 menyebutkan 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. Kelemahan PP No. 24 Tahun 1997 yang menganut sistem publikasi negatif berunsur positif yakni Negara tidak menjamin kebenaran data fisik dan data yuridis yang disajikan dan tidak adanya jaminan bagi pemilik sertifikat, karena sewaktu-waktu memungkinkan adanya gugatan dari pihak lain yang merasa dirugikan atas diterbitkannya sertifikat tersebut. Dalam sistem publikasi negatif, sertifikat hak atas tanah bukan satu-satunya alat bukti kepemilikan tanah yang diterima oleh pengadilan, apabila terjadi gugatan dengan membuktikan menggunakan alat bukti lain maka pengadilan berwenang memutuskan alat bukti mana yang benar dan apabila terbukti sertifikat tersebut tidak benar, maka diadakan perubahan dan pembetulan

sebagaimana mestinya. Tetapi pada ketentuan Pasal 32 Ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 apabila suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut jika dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat, tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat maupun Kepala Kantor Pertanahan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.

Ketentuan Pasal 32 Ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 bertujuan memberikan kepastian hukum kepada pemilik sertifikat, apabila telah lewat 5 (tahun) sejak diterbitkannya sertifikat oleh Kantor Pertanahan tidak ada yang mengajukan gugatan maka sertifikat tersebut memiliki kepastian hukum.

Seperti contoh kasus yang telah dibahas pada bab sebelumnya, pemilik sertifikat hak atas tanah yang digugat melebihi batas waktu 5 (lima) tahun. Pemilik sertifikat hak atas tanah yang digugat mendapatkan tanahnya melalui cara jual beli yang dilakukan dihadapan Lurah dan yang menjadi bukti jual beli adalah surat zegel pembelian tetapi dalam pembuatan sertifikat hak atas tanah, surat zegel pembelian tersebut tidak dilampirkan sebagai persyaratan pembuatan sertifikat hak atas tanah. Pemilik sertifikat hak atas tanah yang digugat tidak mempunyai itikad baik

dalam menguasai tanah dengan melakukan perbuatan melawan hukum. Perbuatan melawan hukum yang dilakukannya yaitu mengaburkan fakta dan data yang sebenarnya lokasi tanah tersebut yang mana lokasi tanah berada di Desa Sukasari, Kecamatan Sukasari sementara keterangan dalam surat zegel pembelian berada di Desa Sukawarna, Kecamatan Sukajadi sehingga perbuatannya itu merugikan pemilik hak atas tanah yang sah secara hukum karena mendapatkannya dari harta warisan milik Alm. kakeknya.

Apabila pemilik hak atas tanah sudah mendaftarkan tanahnya maka secara hukum akan dijamin kepastian hukumnya. Tetapi dalam mendaftarkan tanahnya, pemilik harus mempunyai itikad baik yang mana pemilik tanah tersebut dalam mendapatkan tanahnya sah secara hukum. Untuk menjamin kepastian hukum sertifikat hak atas tanah, pemilik sertifikat hak atas tanah di haruskan mempunyai itikad baik dalam menguasai tanahnya, serta secara nyata menguasainya dan memenuhi unsur-unsur yang mana unsur-unsur tersebut adalah status hukum hak milik atas tanah, subyek hak atas tanah dan obyek hak atas tanah karena kepastian hukum sertifikat hak atas tanah meliputi kepastian hukum status hak milik atas tanah yang didaftar, subyek hak atas tanah dan obyek hak atas tanah. Jika sudah memenuhi unsur-unsur tersebut maka secara hukum akan terjamin kepastian hukum dan perlindungan hukumnya walaupun memungkinkan adanya gugatan dari pihak lain yang merasa mempunyai kepentingan atas tanah tersebut.

B. Upaya yang dapat ditempuh bagi pemegang sertifikat hak atas tanah guna mendapatkan kepastian hukum apabila digugat

Konsep hukum hubungan antara orang dengan benda merupakan hubungan yang disebut hak, artinya hak kepemilikan atas suatu benda, disebut hak milik atas benda tersebut. Dalam hubungannya dengan hak milik atas tanah, maka ada satu proses yang harus dilalui yaitu proses penguasaan, dimana hak menguasai itu harus didahului dengan tindakan pendudukan atau menduduki untuk memperoleh penguasaan dan dengan batas waktu tertentu akan menjadi hak milik. Pengaturan hak milik atas tanah diatur dalam Pasal 28 Ayat (4) huruf h UUD 1945, selanjutnya dalam Pasal 33 Ayat (3) UUD 1945, serta diatur dalam Pasal 2 Ayat (2) UUPA yakni dalam hal kewenangan untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukkan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan tanah termasuk menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan tanah serta perbuatan-perbuatan hukum mengenai tanah. Penjelasan umum II angka 2 UUPA berpedoman Negara dapat memberikan tanah yang demikian itu kepada seseorang atau badan hukum dengan sesuatu hak menurut peruntukkan dan keperluannya, misalnya hak milik. Sebagai peraturan dasar, UUPA mengatur pokok-pokok penguasaan, pemilikan penggunaan dan pemanfaatan tanah yang pelaksanaannya lebih lanjut diatur dengan peraturan perundang-undangan.

Hak milik atas tanah diatur dalam Pasal 20 UUPA, hak milik atas tanah yang berasal dari hak menguasai dari Negara adalah untuk mewujudkan kesejahteraan masyarakat. Hak milik atas tanah mempunyai sifat-sifat khusus seperti dapat beralih karena pewarisan turun-temurun, penggunaannya tidak terbatas dan tidak di batasi sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan dapat di berikan sesuatu hak atas tanah lainnya di atas hak milik oleh pemiliknya kepada pihak lain. Hak milik hanya dapat dipunyai oleh warganegara Indonesia dan badan hukum yang ditetapkan oleh Pemerintah dengan syarat-syarat yang ditentukan. Pada Pasal 22 UUPA menentukan terjadinya hak milik menurut hukum adat diatur oleh PP serta penetapan Pemerintah menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan PP dan ketentuan UU. Hak milik dapat hapus apabila tanahnya jatuh kepada Negara karena penyerahan dengan sukarela, pencabutan hak berdasarkan Pasal 18 UUPA, ditelantarkan dan tanahnya musnah.

Seperti contoh kasus yang telah dibahas pada bab sebelumnya, pemilik sertifikat hak atas tanah yang digugat melebihi batas waktu 5 (lima) tahun. Pemilik sertifikat hak atas tanah mendapatkan tanahnya dari hibah Alm. Neneng Sastramidjaja tetapi Alm. tidak memberikan keterangan secara jelas lokasi tanah mana dan luas nya berapa yang di hibahkan kepada Lukman Sudjana. Lukman Sudjana sebagai Tergugat I dengan semena-mena mengkalim bahwa 2 bidang tanah yang di hibahkan kepadanya seluas $\pm 6200 \text{ m}^2$ sebagaimana tercantum dalam

Akta Hibah Nomor 255/1962, tanggal 28 September 1962 yang dibuat oleh Kepala Kewedanaan Karees Kotapraja Bandung. Tetapi akta hibah tersebut diragukan kebenarannya karena terdapat beberapa kejanggalan di dalamnya, diantaranya adalah akta hibah tersebut tidak menentukan secara jelas dan terperinci berapa meter persegi luas tanah dari masing-masing lokasi tanah yang di hibahkan oleh Alm. kepada Lukman Sudjana namun dengan begitu saja luas tanah yang di hibahkan dicantumkan berjumlah seluas $\pm 6200 \text{ m}^2$. Adapun kejanggalan lain dari penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 134/Kelurahan Ciseureuh, seluas $\pm 5.615 \text{ m}^2$ pada tanggal 23-8-1985 oleh Kantor Pertanahan Kota Bandung sebagai Turut Tergugat IV dengan mencantumkan nama pemegang hak yaitu Alm. Neneng Sastramidjaja padahal Alm. telah meninggal dunia pada tahun 1975. Kemudian pada tanggal 23-8-1985 dicatat oleh Kantor Pertanahan Kota Bandung telah terjadi peralihan hak dari Alm. kepada Lukman Sudjana dengan dasar peralihan hak mengacu pada akta hibah.

Upaya yang dapat ditempuh bagi pemegang sertifikat hak atas tanah guna mendapatkan kepastian hukum apabila digugat adalah pada saat proses pendaftaran tanah harus berdasarkan asas sederhana, asas aman, asas mutakhir, dan asas terjangkau untuk terjaminnya kepastian hukum dari sertifikat hak atas tanah yang diterbitkan. Dan juga berdasarkan asas keterbukaan diharuskan kepada masyarakat dan yang mempunyai tanah. Artinya diharuskan adanya sinergi yang dilakukan antara Pemerintah dan masyarakat untuk menjamin dan menjaga

kepastian hukum sertifikat hak atas tanah. Serta memelihara data fisik dan data yuridis yang terdapat pada sertifikat hak atas tanah. Data fisik dari sertifikat hak atas tanah meliputi keterangan mengenai letak, batas, luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang terdaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya, sedangkan data yuridis dari sertifikat hak atas tanah meliputi keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang terdaftar, pemegang hak dan beban-beban lain yang membebaninya. Jika kedua unsur tersebut tidak terpenuhi maka akan sulit untuk mendapatkan kepastian hukum karena kepastian hukum sertifikat hak atas tanah meliputi kepastian hukum status hak atas tanah yang terdaftar, subyek hak atas tanah dan obyek hak atas tanah.

Apabila dalam proses pembuatan sertifikat hak atas tanah sudah sesuai dengan asas-asas dan pemilik sertifikat hak atas tanah memelihara data fisik dan data yuridis maka kepastian hukumnya akan terjamin walaupun akan ada gugatan dari pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah tersebut.