

**TINDAK PIDANA PEMALSUAN SURAT ALAS HAK  
ATAS TANAH YANG DIGUNAKAN DALAM  
PENERBITAN SERTIPIKAT HAK MILIK DI  
WILAYAH CIANJUR DIHUBUNGKAN DENGAN  
UNDANG-UNDANG NO 05 TAHUN 1960 TENTANG  
PERATURAN POKOK AGRARIA JUNCTO KITAB  
UNDANG-UNDANG HUKUM PIDANA**

Oleh :  
**Akbar Sandi Putra**  
**41151010170130**

**Skripsi**  
**Untuk memenuhi salah satu syarat ujian**  
**guna memperoleh gelar Sarjana Hukum**  
**pada Program Studi Hukum**



**FAKULTAS HUKUM**  
**UNIVERSITAS LANGLANGBUANA**  
**BANDUNG**  
**2021**

**THE CRIME OF FALSIFICATION OF LAND RIGHTS  
LETTER IN THE ISSUANCE OF FREEHOLD TITLE  
CERTIFICATES IN CIANJUR REGION IS  
ASSOCIATED WITH LAW NUMBER 05 OF 1960 ON  
THE BASIC REGULATION OF AGRARIAN JUNCTO  
CRIMINAL CODE**

**Arranged By :  
Akbar Sandi Putra  
41151010170130**

**Scriptio  
To Fulfill one of exam requirements  
To obtain Law degree in law study program**



**FACULTY OF LAW  
LANGLANGBUANA UNIVERSITY  
BANDUNG  
2021**

DEKAN



Dr. Hj. Hernawati RAS, S.H., M.Si

**PEMBIMBING**

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Hana Krisnamurti', written in a cursive style.

**Hana Krisnamurti, S.H., M.H.**

## LEMBAR PERNYATAAN

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Akbar Sandi Putra

NPM : 41151010170130

Bentuk Penulisan : Hukum

Judul : Tindak Pidana Pemalsuan Surat Alas Hak Atas Tanah Yang Digunakan Dalam Penerbitan Sertipikat Hak Milik Di Wilayah Cianjur Dihubungkan Dengan Undang-Undang No 05 Tahun 1960 Tentang Peraturan Pokok Agraria Juncto Kitab Undang-Undang Hukum Pidana

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa karya tugas akhir ini adalah hasil karya cipta saya sendiri dan bukan hasil plagiat. Apabila ternyata dikemudian hari terbukti benar bahwa tugas akhir saya ini adalah hasil plagiat, maka dengan ini saya menyatakan kesanggupan bahwa saya bersedia untuk menerima sanksi akademik sesuai dengan ketentuan yang berlaku di Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.

Demikian pernyataan keaslian tugas akhir ini saya buat dengan sebenarnya, dimana penulis dalam keadaan sadar, sehat dan tanpa tekanan dari pihak manapun juga.

Yang memberi pernyataan

  
Akbar Sandi Putra  
41151010170130

## ABSTRAK

Tanah merupakan suatu hal penting, karena semua aktifitas dalam kehidupan sehari-hari tergantung kepada tanah. Selain itu terdapat hubungan magis religius antara manusia dengan tanah, sebab seluruh aspek hidup manusia tidak terlepas dari tanah, dan juga perkembangan perekonomian yang pesat dan banyak tanah yang tesangkut dalam kegiatan ekonomi, seperti jual beli, sewa menyewa, pembebanan hak atas tanah yang dijadikan jaminan utang karena adanya pemberian kredit, sehingga semakin lama semakin terasa perlunya suatu jaminan kepastian hukum hak-hak atas tanah. Terselegarnya Pendaftaran tanah memungkinkan bagi para pemegang hak untuk membuktikan hak atas tanah yang di kuasanya. Maraknya pemalsuan hak atas tanah, baik pemalsuan alashak untuk pembuatan sertipikat maupun pemalsuan pada data-data Sertipikat yang sudah terbit menjadi alasan mempertimbangkan tindakan kepada pelaku yang melakukan pemalsuan. Hakim memberikan tindakan kepada yang melakukan pemalsuan hak atas tanah dengan menerapkan pasal 264 ayat (1) KUHP. Tujuan penulisan skripsi ini yaitu untuk mengetahui faktor-faktor penyebab terjadinya tindak pidana pemalsuan alas hak dalam penerbitan sertipikat hak milik dan untuk mengetahui pertanggungjawaban pidana terhadap pelaku menerbitkan sertipikat hak milik berdasarkan alas hak palsu

Pada penelitian ini, penulis menggunakan metode pendekatan yuridis normatif. Penelitian terhadap peraturan hukum perundang undangan dan juga meneliti bahan-bahan pustaka atau data sekunder dibidang hukum. Sifat penelitiann menggunakan deskripsi analis yaitu suatu gambaran objek yang di teliti melalu data yang telah terkumpul kemudian data di analisis dengan menggunakan diskualitatif berupa urayan data secara bentuk descripsi tanpa menggunakan angka-angka stastiski/matematis

Hasil penelitian menyatakan bahwa faktor penyebab terjadinya tindak pidana pemalsuan alas hak tanah, dilatarbelakangi oleh faktor ekonomi, faktor perkembangan Ilmu Pengetahuan dan Teknologi, faktor adanya kesempatan dan kehendak pelaku, serta faktor kurangnya kesadaran hukum pelaku. Selain itu, kepada masyarakat Agar masyarakat berhati-hati dalam melakukan perjanjian jual beli dan berhati-hati dalam mempertahankan hak milik atas tanahnya untuk mencegah terjadinya tindak pidana pemalsuan akta diharapkan kepada para penegak hukum dan masyarakat lebih diperhatikan lagi mengenai tindakan pemalsuan tersebut, khususnya hukuman yang diberikan pada pelaku, agar tidak terulang kembali. Pihak BPN agar meningkatkan unsur kehati-hatian dalam menerbitkan akta otentik untuk bisa mengantisipasi atau sekurang-kurangnya meminimalisir tindak pidana pemalsuan akta, maka pihak berwajib atau Kepolisian harus lebih tegas dan memberikan sanksi lebih berat kepada setiap pelaku pemalsuan surat atau akte otentik.

**Kata Kunci :** *pemalsuan, sertipikat, alashak*

## **ABSTRACT**

*Land is an important thing because all activities in daily life depend on the soil. In addition, there is a magical religious relationship between man and the land, because all aspects of human life are inseparable from the land, and also the rapid economic development and many land that are caught in economic activities, such as buying and selling, renting, loading the right to land that is used as collateral debt due to the provision of credit, so that the longer the need for a guarantee of legal certainty of land rights. The registration of land makes it possible for the rights holders to prove the right to the land they control. The rise of falsification of land rights, both falsification of the base for the manufacture of certificates and falsification of certificate data that has been published is an excuse. The judge gave action to those who commit falsification of land rights by applying article 264 paragraph (1) of the Criminal Code. The purpose of this thesis is to find out the factors that cause the criminal act of falsification of land rights in the issuance of a freehold title certificate and to know criminal liability against the perpetrator issuing a certificate of freehold title based on false land rights.*

*In this study, the authors used normative juridical approach methods. Research on the laws and regulations and also examine library materials or secondary data in the field of law. The nature of research using description analysis is an image of objects that are carefully examined through data that has been collected and then data in the analysis by using qualitative method in the form of data descriptions without using statistical number / mathematical*

*The research stated that the factors causing the criminal acts of falsifying the basis of land rights are motivated by economic factors, the development of Science and Technology, the chance and the desire of the perpetrator, also the lack of legal awareness of the perpetrator. Moreover, the society is advised to be careful in entering sales and purchase agreements and defending their land rights to prevent the occurrence of criminal acts of falsification, hope that law enforcers and the society to pay more attention to these acts of falsification, especially the punishment given to the perpetrators, so it will not happen again. BPN should increase the element of prudence in issuing authentic deeds in order to anticipate or at least minimize the crime of deed falsification, then either the authorities or the police must be stricter and give more severe sanctions to each perpetrator of letters or authentic deeds falsification.*

**Keyword :** counterfeit, certificate, certificate latter

## **KATA PENGANTAR**

Puji syukur penulis ucapkan atas kehadiran Tuhan Yang Maha Esa karena atas berkat dan rahmat-Nya akhirnya penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik sebagai salah satu persyaratan menyelesaikan program studi S1 Ilmu Hukum di Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana - Bandung. Penulis membuat skripsi yang berjudul **TINDAK PIDANA PEMALSUAN SURAT ALAS HAK ATAS TANAH YANG DIGUNAKAN DALAM PENERBITAN SERTIPIKAT HAK MILIK DI WILAYAH CIANJUR DIHUBUNGKAN DENGAN UNDANG-UNDANG NO 05 TAHUN 1960 TENTANG PERATURAN POKOK AGRARIA JUNCTO KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PIDANA.**

Pada kesempatan ini, penulis mengucapkan rasa terima kasih dan penghargaan setinggi-tingginya kepada Ibu Hana Krisnamurti, S.H., M.H. selaku dosen pembimbing dalam penulisan skripsi ini, yang telah bersedia meluangkan waktu, memberikan saran, dan masukan selama proses bimbingan dengan ketulusan hati dan kesabarannya.

Penulis juga menyampaikan rasa terima dan penghargaan tinggi kepada yang terhormat :

1. Bapak Brigjen Polisi (Purn.) Dr. H. R. AR. Harry Anwar, S.H., M.H. selaku Rektor Universitas Langlangbuana.
2. Ibu Dr. Hj. Hernawati RAS, S.H., M.Si. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.

3. Ibu Eni Dasuki Suhardini, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.
4. Ibu Sri Mulyati Chalil, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.
5. Bapak Dani Durahman, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.
6. Ibu Dini Ramdania, S.H., M.H. selaku Ketua Prodi dan Dosen Wali Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana, Sekaligus selaku dosen wali penulis.
7. Bapak Rachmat Suharno, S.H., M.H. selaku Sekretaris Prodi Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.
8. Bapak dan Ibu dosen dan Asisten dosen Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.
9. Sahabat Kelas C1-3 tahun 2017 Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana yang telah memberikan semangat, ide, motivasi, dan doanya.
10. Sahabat saya, M Rohman yang memberikan semangat.
11. Sahabat-sahabat saya yang memotivasi saya, teman-teman sekelas SMA Negeri 23 Bandung
12. Ratih Mutiara Syaida senantiasa memberikan dukungan kepada penulis.
13. Rekan - rekan mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu, atas motivasi dan doanya.
14. Rekan- rekan dan sahabat yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu atas segala dukungan dan doanya.

Secara khusus, penulis mempersembahkan skripsi ini kepada kedua orangtua ayah handa Wahyudin Noor (alm) dan ibunda Nunung Maryani yang selalu memberikan kasih sayang dan doa setiap saat, selalu memberikan bimbingan, doa, dukungan dan motivasi kepada penulis dalam menggapai cita-cita.

Akhir kata, penulis berharap semoga skripsi ini dapat memberikan sumbangsih untuk menambah pengetahuan dan dapat bermanfaat terhadap pembaca.

Bandung, Oktober 2021

Akbar Sandi Putra

## DAFTAR ISI

<b>ABSTRAK</b> .....	<b>i</b>
<b>ABSTRACT</b> .....	<b>v</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>vi</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>ix</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
A.Latar Belakang Masalah.....	2
B.Identifikasi Masalah .....	5
C.Tujuan Penelitian.....	5
D.Kegunaan Penelitian.....	5
E.Kerangka Pemikiran .....	5
F.Metode Penelitian .....	9
<b>BAB II TINDAK PIDANA PEMALSUAN SURAT ALAS HAK ATAS TANAH YANG DIGUNAKAN DANAM PENERITAN SERTIPIKAT HAK MILIK DI WILAYAH CIANJUR</b> .....	<b>11</b>
A.Tindak Pidana, Tindak Pidana Pemalsuan dan Pemalsuan Surat.....	11
B.Alas Hak dan Alas Hak Atas Tanah .....	19
C.Tinjauan mengenai Sertipikat Hak Milik atas Tanah.....	20
D.Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah .....	25
<b>BAB III CONTOH KASUS TINDAK PIDANA PEMALSUAN SURAT ALAS HAK ATAS TANAH</b> .....	<b>42</b>
A.Pemalsuan Akta Pembagian Waris .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
B.Pemalsuan Sertipikat Hak Milik.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
<b>BAB IV ANALISIS TINDAK PIDANA PEMALSUAN SURAT ALAS HAK ATAS TANAH YANG DIGUNAKAN DALAM PENERBITAN SERTIPIKAT HAK MILIK</b> .....	<b>50</b>
A.Faktor-faktor penyebab terjadi tindak pemalsuan alas hak dalam penerbitan sertipikat hak milik .....	52
B.Pertanggungjawaban Pidana Terhadap Pelaku penerbitan Sertipikat Hak Milik Berdasarkan Alas Hak Palsu .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
<b>BAB V KESIMPULAN DAN SARAN</b> .....	<b>60</b>
A.Kesimpulan.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
B.Saran .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
<b>DAFTAR PUSTAKA</b> .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>

**LAMPIRAN**

**RIWAYAT HIDUP**

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan suatu hal penting, karena semua aktifitas dalam kehidupan sehari-harinya tergantung kepada tanah. Selain itu dikatakan pula bahwa terdapat hubungan magis religius antara manusia dengan tanah, sebab seluruh aspek hidup manusia tidak terlepas dari tanah, dan juga perkembangan perekonomian yang pesat dan banyak tanah yang terangkut dalam kegiatan ekonomi, seperti jual beli, sewa menyewa, pembebanan hak atas tanah yang dijadikan jaminan utang karena adanya pemberian kredit, sehingga semakin lama semakin terasa perlunya suatu jaminan kepastian hukum hak-hak atas tanah. Terselegarnya Pendaftaran tanah memungkinkan bagi para pemegang hak untuk membuktikan hak atas tanah yang di kuasainya.<sup>1</sup>

Pendaftaran tanah yang bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum dikenal dengan sebutan *rechts cadaster/legal cadaster*<sup>2</sup>. Jaminan kepastian hukum yang hendak diwujudkan dalam pendaftaran tanah ini, meliputi kepastian status hak yang didaftar, kepastian subjek hak, dan kepastian objek hak. Pendaftaran tanah ini menghasilkan sertipikat sebagai tanda bukti haknya.

Salah satu yang terjadi dalam permasalahan dibidang tanah adalah masalah sertipikat palsu, dari beberapa kasus mengenai sertipikat hak atas tanah terungkap bahwasanya terdapat penerbitan sertipikat oleh Kantor

---

<sup>1</sup>Ni Luh Putu Swandewi, *Penggunaan Blanko Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Dengan Diterbitkannya Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012*

<sup>2</sup>Putu Ade Harriestha Martana, *Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Dalam Ketentuan Pasal 32 ayat (2) pp no. 24 tahun 1997*

Pertanahan/Kotamadya yang ternyata surat-surat bukti sebagai alas/dasar penerbitan sertipikat tidak benar atau dipalsukan<sup>3</sup>. Penerbitan suatu sertipikat merupakan suatu proses memerlukan peran serta dari beberapa instansi lain yang terkait dalam menerbitkan surat-surat keterangan yang diperlukan sebagai alas hak, misalnya surat keterangan Kepala Desa, Keterangan Warisan, segel jual beli dan sebagainya. Surat-surat keterangan tersebut tidak luput pula dari pemalsuan, bahkan ada kalanya tidak benar atau fiktif. Kasus yang digambarkan didalam penelitian ini merupakan suatu peristiwa pelaku penerbitan sertipikat hak milik dengan alas hak/dasar palsu.<sup>4</sup>

Pemalsuan Alas Hak Sertipikat salah satunya dapat dilakukan oleh oknum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) maupun pihak eksternal lainnya. Pemalsuan yang dapat terjadi berupa pemalsuan Akta, dapat berupa Akta Jual, Akta Pembagian Waris, Akta Hibah, maupun Akta Pemberian Hak Bersama baik dilakukan pemalsuan berupa manipulasi data maupun pemalsuan tanda tangan. Kasus yang terjadi di Kabupaten Cianjur yaitu pemalsuan tanda tangan salah satu ahli waris di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) pada Akta Pembagian Waris, karena pada saat penandatanganan akta salah satu ahli waris tidak turut hadir namun pada saat Akta Pembagian Waris telah terbit terdapat tanda tangan tersebut, maka akta tersebut tidak sah diterbitkan dikarenakan terdapat pemalsuan tanda tangan yang otentik.

---

<sup>3</sup> <https://media.neliti.com/media/publications/14280-id-tindak-pidana-pendaftaransertifikat-hak-milik-no-70sidomulyo-menggunakan-alas-h> (neliti.com)

<sup>4</sup>Notarius, *akibat hukum pembatalan sertipikat dalam penerapan stelsel publitas negatif berunsur positif*. Volume 12 nomor 1 (2019)

Selain pemalsuan pada Akta yang dapat dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) selaku pejabat terkait, pemalsuan dapat dilakukan oleh oknum eksternal lainnya. Pemalsuan Sertipikat Hak Milik Nomor. 2374 yang terletak di Desa Sirnagalih, Kecamatan Cilaku, Kabupaten Cianjur. Berupa pemalsuan Sertipikat. Bahwa oknum pemalsuan Sertipikat membuat data Sertipikat palsu dengan cara melakukan scan Sertipikat Rumah untuk jaminan peminjaman uang, namun data pada Sertipikat scan tersebut diduga palsu karna tidak terdaftar di Kantor Pertanahan Kabupaten Cianjur.

Adapun kejahatan dalam penerbitan sertipikat hak milik dengan menggunakan alas hak/dasar palsu merupakan masalah yang menjadi pembahasan dalam penyusunan penelitian ini dengan kajian Rumusan Masalah Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan dalam latar belakang diatas, untuk membatasinya perlu dirumuskan permasalahan yang hendak diteliti yaitu antara lain :

Sebelumnya telah terdapat beberapa judul penulisan tugas akhir mengenai penelitian yang serupa. Dua diantaranya berjudul :

1. John Tyson Pelawi, **Tindak Pidana Pendaftaran Sertipikat Hak Milik No. 70/Sidomulyo Menggunakan Alas Hak/Dasar Palsu No.168/3/MT/1979 Oleh Badan Pertanahan Nasional**,2015. Universitas --Sumatera Utara. Dalam penelitian ini disimpulkan bahwa Badan Pertanahan Nasional telah menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor. 70/Sidomulyo dengan menggunakan alas hak palsu, dengan demikian Badan Pertanahan Nasional sebagai pihak pencatat diatur dengan Undang-Undang Pokok Agraria Nomor. 5 Tahun 1960.

2. Putri Septi Lia, **Tindak Pidana Pemalsuan Alas Hak Tanah Yang Digunakan Dalam Penerbitan Sertipikat Hak Milik (Studi Pada Kantor Pertanahan Kota Palembang)**, 2020, Universitas Sriwijaya Palembang. Dalam penelitian ini disimpulkan bahwa Pada Kantor Pertanahan Kota Palembang terdapat indikasi penerbitan Sertipikat menggunakan alas hak palsu dalam 2 (dua) tahun terakhir merupakan laporan terbanyak. Pada tahun 2016 terdapat 25 (dua puluh lima) laporan pemalsuan surat, pada tahun 2017 laporan naik menjadi 53 (lima puluh tiga) laporan pemalsuan surat, dan pada tahun 2018 menurun menjadi 27 (dua puluh tujuh) laporan pemalsuan surat.

Penulis bermaksud untuk mengkaji lebih dalam lagi mengenai Tinjauan Yuridis Terhadap Penerbitan Sertipikat Menggunakan Alas Hak Palsu pada Kantor Pertanahan karena sepengetahuan penulis belum ada pembahasan mengenai bagaimana Tindak Pidana Pemalsuan Alas Hak di Wilayah Kabupaten Cianjur yang diakui dan dijadikan dasar putusan oleh Hakim dalam tugas akhir mahasiswa sebelumnya.

Berdasarkan uraian tersebut, penulis tertarik untuk meneliti dan menganalisa ke dalam bentuk karya ilmiah dengan judul : **TINDAK PIDANA PEMALSUAN SURAT ALAS HAK ATAS TANAH YANG DIGUNAKAN DANAM PENERITAN SERTIPIKAT HAK MILIK DI WILAYAH CIANJUR**

**B. Identifikasi Masalah**

1. Apakah Faktor-faktor Penyebab terjadinya Tindak Pidana pemalsuan Alas hak dalam penerbitan sertipikat hak milik ?
2. Bagaimanakah Pertanggungjawaban Pidana Terhadap Pelaku penerbitan Sertipikat Hak Milik Berdasarkan Alas Hak/Dasar Palsu ?

**C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk Mengetahui Faktor-faktor Penyebab Tindak Pidana Pemalsuan Alas Hak/Dasar Dalam Penerbitan Sertifikat Hak Milik
2. Untuk Mengetahui Pertanggungjawaban Pidana terhadap pelaku Dalam Penerbitan Sertifikat Hak Milik Berdasarkan Alas Hak/Dasar Palsu.

**D. Kegunaan Penelitian**

Berdasarkan permasalahan yang menjadi fokus kajian penelitian ini dan tujuan yang hendak di capai maka di harapkan penelitian ini dapat memberikan manfaat sebagai berikut :

1. Secara teoritis, Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran untuk pengembangan Ilmu Hukum pada umumnya, dan pengembangan hukum perdata pada khususnya, terutama tentang pertanahan
2. Secara praktis, penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat untuk instansi terkait ,pemerintah dan masyarakat dalam bidang kepemilikan hak atas tanah.

**E. Kerangka Pemikiran**

Pada dasarnya masalah tanah adalah sangat aktual bagi manusia dimana saja, terutama dalam masa pembangunan, karena tanah merupakan faktor penting

yang berpengaruh pada jalannya pembangunan. Tanah juga mempunyai arti penting bagi kehidupan manusia, ada pertalian yang sangat erat antara hubungan manusia dengan tanah yaitu sebagai tempat tinggal dan sebagai sumber kelangsungan hidup manusia. Tanah kerap melahirkan permasalahan yang tidak sederhana, baik permasalahan yang timbul dalam bidang-bidang sosial, ekonomi, politik, hukum, atau bidang-bidang lainnya.

Di dalam ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, disebutkan bahwa: “bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”. Dengan semakin meningkatnya kebutuhan atas tanah bagi kepentingan masyarakat, dan dalam rangka memberikan perlindungan dan jaminan kepastian hukum terhadap hak-hak warga negaranya baik hak perseorangan maupun publik atas tanah dan rumah, pemerintah telah menekankan pentingnya pendaftaran hak atas tanah, serta pengurusan izin mendirikan bangunan, maka diperlukanlah suatu aturan untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah, agar dalam pemanfaatan atau penggunaan tanah terjadi suatu keteraturan.

Pasal 1 ayat (4) UUPA meyarakan bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar. Tanah diberikan kepada pemegang hak, dengan hak-hak yang disediakan oleh UUPA adalah untuk digunakan dan dimanfaatkan. Diberikannya dan dipunyainya tanah dengan hak-hak tersebut tidak akan bermakna jika penggunaannya terbatas hanya pada tanah sebagai permukaan bumi saja, untuk

keperluan apapun pasti diperlukan juga penggunaan sebagian tubuh bumi yang ada dibawahnya dan air serta ruang yang ada di atasnya. Oleh karena itu dalam ayat (2) dinyatakan bahwa hak-hak atas tanah bukan hanya memberikan wewenang untuk mempergunakan sebagian tertentu permukaan bumi yang bersangkutan yang disebut tanah, tetapi juga tubuh bumi yang ada dibawahnya dan air serta ruang yang ada diatasnya.

Hak atas tanah melalui jual beli apabila obyek jual belinya berupa tanah yang belum bersertipikat, maka pelaksanaannya didahului dengan pendaftaran atau penegasan hak (konversi) setelah itu dapat dilakukan proses jual beli atas tanah dan pembuatan akta jual beli yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 37/1998, Tgl 5 Maret 1998 PPAT. Selanjutnya oleh Kantor Pertanahan dapat menerbitkan sertipikat hak milik yang baru atas nama pemilik yang baru (pembeli).

Berdasarkan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa “Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak 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 hak yang bersangkutan”.

Semua peristiwa penting sehubungan dengan tanah dicatat oleh Kantor Pertanahan dalam sertipikat, misalnya adanya jual-beli, atau hibah serta lelang dalam suatu Perseroan Terbatas atau terjadinya pewarisan atau adanya penyitaan

dan terjadinya beban-beban seperti diuraikan diatas, atau sebaliknya dengan penghapusannya.

Kekuatan Hukum Sertipikat Hak Atas Tanah diatur Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yaitu bahwa “sertipikat merupakan surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.” Dengan demikian sertipikat hak atas tanah yang ditegaskan oleh peraturan perundang-undangan tersebut sebagai surat tanda bukti hak, sehingga mempunyai kekuatan hukum sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai kepemilikan terhadap hak atas tanah. Kekuatan hukum sertipikat hak atas tanah sebagai bukti pemilikan hak atas tanah tergantung dari sistem pendaftaran tanah yang dipakai.

Sistem pendaftaran tanah yang dipakai di suatu negara tergantung pada asas hukum pendaftaran tanah dan sistem publikasi yang digunakan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah oleh negara yang bersangkutan. Secara umum dikenal dua sistem publikasi, yaitu sistem publikasi positif dan sistem publikasi negatif.<sup>5</sup> Dalam sistem publikasi positif, orang yang mendaftar sebagai pemegang hak atas tanah tidak dapat diganggu gugat lagi haknya. Sedangkan dalam sistem publikasi negatif, negara hanya bersifat pasif menerima apa yang dinyatakan oleh pihak yang meminta pendaftaran. Oleh karena itu, sewaktu-waktu dapat digugat oleh orang yang merasa lebih berhak atas tanah tersebut.

Dalam hal terdapat sertifikat yang tidak tercatat di Kantor Pertanahan, dapat diduga pihak pemegang sertifikat tersebut melakukan pemalsuan atau

---

<sup>5</sup>BoediHarsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2018, hlm. 80.

pemakaian akta autentik palsu yang diatur dalam Pasal 264 ayat (1) angka 1 dan ayat (2) KUHP, berbunyi : “Pemalsuan surat diancam dengan pidana penjara paling lama delapan tahun, jika dilakukan terhadap: akta-akta otentik;

Pasal 264 ayat (2) KUHP :

Diancam dengan pidana yang sama barang siapa dengan sengaja memakai surat tersebut dalam ayat pertama, yang isinya tidak sejati atau yang dipalsukan seolah-olah benar dan tidak dipalsu, jika pemalsuan surat itu dapat menimbulkan kerugian.

## **F. Metode Penelitian**

Metode penelitian yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

### **1. Metode pendekatan**

Metode pendekatan yang dipergunakan dalam penyusunan penelitian ini adalah penelitian yuridis normatif (metode penelitian hukum normatif). metode pendekatan yuridis normatif. Penelitian terhadap peraturan hukum perundang undangan dan juga meneliti bahan-bahan pustaka atau data sekunder dibidang hukum.<sup>6</sup>

### **2. Spesifikasi penelitian**

Spesifikasi penelitian yang dipergunakan adalah deskriptif analitis yaitu melakukan deskripsi terhadap hasil penelitian dengan data yang selengkap dan sedetail mungkin. Deskriptif analitis menggambarkan suatu objek yang di teliti

---

<sup>6</sup>Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003), hlm. 27-28.

berupa fakta-fakta hukum yang terdapat di masyarakat kemudian ditemukan hubungan sebab akibat antara fakta hukum dan peristiwa yang terjadi.

### **3. Sumber data**

Data yang dipergunakan dalam penelitian ini menggunakan Data Sekunder yang terdiri dari :

#### **a. Bahan Hukum Primer**

Bahan Hukum Primer merupakan bahan hukum yang mempunyai kekuatan hukum yang mengikat yakni bahan hukum yang mempunyai otoritas, Bahan hukum primer meliputi peraturan perundang-undangan dan segala dokumen resmi yang memuat ketentuan hukum

#### **b. Bahan Hukum Sekunder**

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang dapat memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder tersebut adalah : Buku-buku ilmiah yang terkait dari Hasil penelitian para sejarah

#### **c. Bahan Hukum Tersier**

Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang dapat memberikan Informasi Tentang bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder. Bahan hukum tersier tersebut adalah media internet.

### **4. Analisis Data**

Metode analisis data merupakan tahapan proses penelitian dimana data yang sudah terkumpul diolah dan dianalisis untuk menjawab permasalahan. Analisis data secara yuridis kualitatif berupa uraian data dalam bentuk deskripsi tanpa menggunakan angka-angka statistik/matematis.

**BAB II**

**TINDAK PIDANA PEMALSUAN SURAT ALAS HAK ATAS TANAH  
YANG DIGUNAKAN DANAM PENERITAN SERTIPIKAT HAK MILIK  
DI WILAYAH CIANJUR**

**A. Tindak Pidana, Tindak Pidana Pemalsuan dan Pemalsuan Surat**

**1. Tindak Pidana**

**1.1. Pengertian Tindak Pidana**

Istilah tindak pidana merupakan terjemahan dari istilah Belanda yaitu *strafbaar feit*. Disamping istilah tindak pidana sebagai terjemahan *strafbaar feit* itu, dalam bahasa Indonesia terdapat juga istilah lain yang dapat ditemukan dalam beberapa buku hukum pidana dan perundang-undangan hukum pidana, yaitu peristiwa pidana, perbuatan pidana, perbuatan yang boleh dihukum, perbuatan yang dapat dihukum, dan pelanggaran pidana. Menurut Roeslan Saleh berpendapat mengenai pengertian tindak pidana sebagai berikut: "Tindak pidana adalah perbuatan pidana yaitu keadaan yang dibuat oleh seseorang atau barang sesuatu yang dilakukan. Perbuatan itu menunjuk baik pada akibatnya maupun menimbulkan akibat, jadi mempunyai makna yang abstrak."<sup>7</sup> Sedangkan menurut Simons menyatakan bahwa: "Tindak pidana adalah kelakuan (*handeling*) yang diancam dengan pidana yang bersifat melawan hukum, yang berhubungan dengan kesalahan, dan yang dilakukan oleh orang yang bertanggungjawab." Pompe memberikan

---

<sup>7</sup> Roeslan Saleh, *Asas-asas Hukum Pidana, Yayasan Badan*, penerbit Gajah Mada, Jogjakarta, 1959, hlm 83.

istilah peristiwa pidana (*strafbaar feit*) untuk tindak pidana. Pengertian dari *strafbaar feit* tersebut dibedakan sebagai berikut:

- a. Defenisi menurut teori membedakan pengertian *strafbaar feit* adalah suatu pelanggaran terhadap norma yang dilakukan karena kesalahan si pelanggar dan diancam dengan pidana untuk mempertahankan tata hukum dan menyelamatkan kesejahteraan hukum.
- b. Defenisi menurut hukum positif merumuskan *strafbaar feit* adalah suatu kejadian (*feit*) yang oleh peraturan perundang-undangan dirumuskan sebagai perbuatan yang dihukum.<sup>8</sup> Berdasarkan berbagai penjelasan tentang tindak pidana, maka dapat disimpulkan bahwa tindak pidana adalah suatu perbuatan yang melanggar hukum, baik sengaja atau tidak yang mengakibatkan pembuatnya dapat dipidana. Berbagai literatur dapat diketahui, bahwa istilah tindak pidana hakikatnya merupakan istilah yang berasal dari terjemahan kata *strafbaarfeit* dalam bahasa Belanda. Kata *strafbaarfeit* kemudian diterjemahkan dalam berbagai terjemahan dalam bahasa Indonesia. Beberapa yang digunakan untuk menerjemahkan kata *strafbaarfeit* oleh sarjana Indonesia antara lain: tindak pidana, delict, dan perbuatan pidana. Istilah tindak pidana digunakan dalam Undang-undang Darurat Nomor 7 Tahun 1953 tentang Pengusutan, Penuntutan dan Peradilan Tindak Pidana Ekonomi.

---

<sup>8</sup>Bambang Purnomo, 1982, *Asas-asas Hukum Pidana, Ghalia Indonesia*, Jakarta, hlm. 91.

## 1.2. Unsur-unsur Tindak Pidana

Pada hakekatnya tiap-tiap perbuatan harus terdiri atas unsur-unsur lahir oleh karena perbuatan, yang mengandung kelakuan, dan akibat yang ditimbulkan karenanya adalah suatu kejadian dalam alam lahir. Berdasarkan pengertian tindak pidana tersebut dapat diketahui unsur-unsur tindak pidana sebagai berikut:

- a. Suatu perbuatan manusia, akibat unsur ini adalah peristiwa dan pembuat tidak dapat dipisahkan satu dengan yang lain;
- b. Suatu kelakuan manusia yang oleh peraturan perundangundangan dilarang atau diancam dengan hukuman (Pasal 1 ayat 1 KUHP). Unsur-unsur dari peristiwa pidana (*strafbaar feit*) atau tindak pidana menurut Pompe adalah:
  - a) Adanya pelanggaran norma (*norm overtrading*);
  - b) Adanya kesalahan (*schuld heft*). Dalam ilmu hukum pidana, unsur-unsur tindak pidana dibedakan dalam dua macam, yaitu unsur objektif dan unsur subjektif.

### 1. Unsur objektif

Unsur objektif adalah unsur yang terdapat di luar diri si pelaku tindak pidana, menurut Lamintang unsur objektif adalah unsur yang ada hubungannya dengan keadaan-keadaan yaitu di dalam keadaan mana tindakan-tindakan si pelaku itu harus dilakukan. unsur objektif meliputi:

- a) Perbuatan atau kelakuan manusia Perbuatan atau kelakuan manusia itu ada yang aktif (berbuat sesuatu) misalnya membunuh (Pasal 338 KUHP), mencuri (Pasal 362 KUHP), dan lain-lain dan ada pula yang

- b) pasif (tidak berbuat sesuatu) misalnya tidak melaporkan kepada yang berwajib atau kepada yang terancam, sedangkan ia mengetahui ada suatu permufakatan jahat, adanya niat untuk melakukan suatu kejahatan tertentu (Pasal 164, 165 KUHP).
- c) Akibat yang menjadi syarat mutlak Hal ini terdapat dalam delik-delik materil atau delik-delik yang dirumuskan secara materil misalnya pembunuhan (338 KUHP), penganiayaan (Pasal 351 KUHP), penipuan (pasal 378 KUHP).
- d) Unsur melawan hukum Setiap perbuatan yang dilarang dan diancam dengan pidana itu harus bersifat melawan hukum meskipun unsur ini tidak dinyatakan dengan tegas perumusannya. Ternyata sebagian besar dari perumusan delik dalam KUHP tidak menyebutkan dengan tegas unsur melawan hukum ini, hanya beberapa delik saja yang menyebutkan dengan tegas, seperti dengan melawan hukum merampas kemerdekaan (Pasal 33 KUHP) untuk dimilikinya secara melawan hukum.
- e) Unsur lain yang menentukan sifat tindak pidana Ada beberapa tindak pidana yang untuk dapat memperoleh sifat tindak pidananya itu memerlukan hal-hal objektif yang menyertainya seperti 20 pengemisian (Pasal 504 KUHP), penghasutan (Pasal 160 KUHP), mabuk (Pasal 536 Selain itu ada pula tindak pidana yang untuk dapat memperoleh sifat tindak pidananya memerlukan hal-hal subjektif seperti pembunuhan anak sendiri (Pasal 341 KUHP) harus dilakukan

- f) oleh ibunya. Unsur-unsur tersebut di atas harus ada pada waktu perbuatan dilakukan, oleh karena itu maka disebut dengan “yang menentukan sifat tindak pidana”.
- g) Unsur yang memberatkan pidana Hal ini terdapat dalam delik-delik yang dikualifikasikan oleh akibatnya yaitu karena timbulnya akibat tertentu, maka ancaman pidananya di perberat seperti merampas kemerdekaan seseorang dincam pidana paling 8 (delapan) tahun (Pasal 333 ayat 1 KUHP), jika perbuatan itu mengakibatkan luka-luka berat ancaman pidananya diperberat menjadi paling lama 9 tahun (Pasal 333 ayat 2 KUHP), dan apabila mengakibatkan mati ancaman pidananya diperberat lagi menjadi penjara paling lama 12 tahun (Pasal 333 ayat 3 KUHP)
- h) Unsur tambahan yang menentukan tindak pidana Hal ini misalnya tidak melaporkan kepada yang berwajib atau kepada orang yang terancam jika mengetahui akan adanya kejahatan-kejahatan tertentu, pelakunya hanya dapat di pidana jika kejahatan itu jadi dilakukan. Dalam tindak pidana yang menentukan unsur-unsur tambahan (*bijkomende voorwaarden van strafbaarheid*) tersebut diatas 21 apabila unsur-unsur tambahan itu tidak ada maka tidak pidana pun tidak akan terjadi, demikian juga percobaan tindak pidana karena sifat yang membahayakan kepentingan umum tidak ada. Unsur Subjektif Unsur yang terdapat dalam diri si pelaku tindak pidana unsur subjektif meliputi:

1. Kesengajaan (dolus) Hal ini seperti dalam melanggar kesusilaan (Pasal 281 KUHP), pembunuhan (Pasal 338 KUHP), dan lain-lain.
2. Kealpaan (culpa) Hal ini terdapat seperti dalam dirampas kemerdekaan (Pasal 334 KUHP), menyebabkan mati (Pasal 359 KUHP), dan lain-lain.
3. Niat (voormemen) Hal ini terdapat dalam percobaan (pooging) (Pasal 53 KUHP).
4. Maksud (oogmerk) Hal ini terdapat seperti dalam pencurian (Pasal 362 KUHP), pemerasan (Pasal 368 KUHP), dan lain-lain.
5. Dengan Rencana Terlebih Dahulu (met voorbedachte rade) Hal ini tercipta seperti dalam pembunuhan dengan rencana (Pasal 340 KUHP), membunuh anak sendiri dengan rencana (Pasal 342 KUHP), dan lain-lain.
6. Perasaan Takut (vrees) 22 Hal ini terjadi seperti dalam membunuh anak sendiri (Pasal 341 KUHP), membunuh anak sendiri dengan rencana (Pasal 342 KUHP).

## **2. Tindak Pidana Pemalsuan dan Pemalsuan Surat**

### **a. Dasar Hukum Tindak Pidana Pemalsuan**

Tindak pidana pemalsuan suatu surat dalam Pasal 263 Kitab Undang Undang Hukum Pidana (“KUHP”) yang berbunyi:

1. Barang siapa membuat surat palsu atau memalsukan surat yang dapat menimbulkan sesuatu hak, perikatan atau pembebasan hutang, atau

2. yang diperuntukkan sebagai bukti daripada sesuatu hal dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai surat tersebut seolah-olah isinya benar dan tidak dipalsu, diancam jika pemakaian tersebut dapat menimbulkan kerugian, karena pemalsuan surat, dengan pidana penjara paling lama enam tahun.
3. Diancam dengan pidana yang sama, barang siapa dengan sengaja memakai surat palsu atau yang dipalsukan seolah-olah sejati, jika pemakaian surat itu dapat menimbulkan kerugian.

Di dalam Pasal 264 KUHP ditegaskan bahwa:

- (1). Pemalsuan surat diancam dengan pidana penjara paling lama delapan tahun, jika dilakukan terhadap:
  - a. akta-akta otentik;
  - b. surat hutang atau sertifikat hutang dari sesuatu negara atau bagiannya ataupun dari suatu lembaga umum;
  - c. surat sero atau hutang atau sertifikat sero atau hutang dari suatu perkumpulan, yayasan, perseroan atau maskapai;
  - d. talon, tanda bukti dividen atau bunga dari salah satu surat yang diterangkan dalam 2 dan 3, atau tanda bukti yang dikeluarkan sebagai pengganti surat-surat itu;
  - e. surat kredit atau surat dagang yang diperuntukkan untuk diedarkan;
- (2). Diancam dengan pidana yang sama barang siapa dengan sengaja memakai surat tersebut dalam ayat pertama, yang isinya tidak sejati

(3). atau yang dipalsukan seolah-olah benar dan tidak dipalsu, jika pemalsuan surat itu dapat menimbulkan kerugian.

#### **b. Pengertian Tindak Pidana Pemalsuan**

Pemalsuan berasal dari kata palsu yang berarti “tidak tulus, tidak sah, tiruan, gadungan, sedangkan pemalsuan masih dari sumber yang sama diartikan sebagai proses, cara, perbuatan memalsu”. Palsu menandakan suatu barang tidak asli, sedangkan pemalsuan adalah proses pembuatan sesuatu barang yang palsu. Sehingga dengan demikian dari kata pemalsuan ada terdapat pelaku, ada barang yang dipalsukan dan ada tujuan pemalsuan.<sup>9</sup>

Adami Chazawi mengatakan kejahatan mengenai pemalsuan atau disingkat kejahatan pemalsuan adalah berupa kejahatan yang di dalamnya mengandung unsur keadaan ketidakbenaran atau palsu atas sesuatu (obyek) yang sesuatunya itu tampak dari luar seolah-olah benar adanya padahal sesungguhnya bertentangan dengan yang sebenarnya.<sup>10</sup>

Kejahatan pemalsuan adalah kejahatan yang di dalamnya mengandung sistem ketidak benaran atau palsu atas suatu hal (objek) yang sesuatunya itu nampak dari luar seolah-olah benar adanya, padahal sesungguhnya bertentangan dengan yang sebenarnya.<sup>11</sup>

---

<sup>9</sup> <http://adamichazawi.blogspot.com/2011/06/pemalsuan-surat-pasal-263-kuhp.html>, Diakses tanggal 2 Desember 2013

<sup>10</sup> <http://ejurnalunsam.id/index.php/jhsk/article/691/568>

<sup>11</sup>Wayan Santosa, *Jurnal: Interpretasi Kerugian Dalam Tindak Pidana Pemalsuan Surat*

**c. Unsur-unsur Tindak Pidana Pemalsuan Surat**

1. Pada waktu memalsukan surat itu harus dengan maksud akan menggunakan atau menyuruh orang lain menggunakan surat itu seolah-olah asli dan tidak dipalsukan.
2. Penggunaannya harus dapat mendatangkan kerugian. Kata “dapat” maksudnya tidak perlu kerugian itu betul-betul ada, baru kemungkinan saja akan adanya kerugian itu sudah cukup.
3. Yang dihukum menurut Pasal ini tidak saja yang memalsukan, tetapi juga sengaja menggunakan surat palsu. Sengaja maksudnya bahwa orang yang menggunakan itu harus mengetahui benar-benar bahwa surat yang ia gunakan itu palsu. Jika ia tidak tahu akan hal itu, ia tidak dihukum.

**B. Alas Hak dan Alas Hak Atas Tanah**

Hak atas tanah melalui jual beli apabila obyek jual belinya berupa tanah yang belum bersertipikat, maka pelaksanaannya didahului dengan pendaftaran atau penegasan hak (konversi) setelah itu dapat dilakukan proses jual beli atas tanah dan pembuatan akta jual beli yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 37/1998, Tgl 5 Maret 1998 PPAT. Selanjutnya oleh Kantor Pertanahan dapat menerbitkan sertipikat hak milik yang baru atas nama pemilik yang baru (pembeli).

Alas hak diartikan sebagai bukti penguasaan hak atas tanah secara yuridis dapat berupa alat-alat bukti yang menetapkan atau menerangkan adanya hubungan hukum antara tanah dengan yang mempunyai tanah, dapat pula berupa riwayat

pemilikan tanah yang pernah diterbitkan oleh pejabat pemerintah sebelumnya maupun bukti pengakuan dari pejabat yang berwenang. Alas hak secara yuridis ini biasanya dituangkan dalam bentuk tertulis dengan suatu surat keputusan, surat keterangan, surat pernyataan, akta otentik maupun surt dibawah tangan lain-lain<sup>12</sup>

### **C. Tinjauan mengenai Sertipikat Hak Milik atas Tanah**

#### **1. Pengertian Sertipikat Hak Atas Tanah**

Selanjutnya Boedi Harsono menyatakan bahwa “Sertipikat hak atas tanah terdiri dari salian buku–buku dan surat ukur yang dijilid menjadi satu dalam sampul dokumen”.<sup>13</sup>

Berdasarkan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa “Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak 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 hak yang bersangkutan”.

Menurut ayat (2) dari Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah diatas menentukan bahwa:

Dalam hal atas 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

---

<sup>12</sup> Muhammad Yamin Lubis dan Abdul Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, (Bandung : Mandar Maju, 2008), hlm 237.

<sup>13</sup>BoediHarsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2018, hlm 78.

merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan tersebut apabila dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan maupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.

Sehubungan dengan hal tersebut di atas dapat diketahui bahwa sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya. Sehingga data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

Kata "*kuat*" dalam Pasal 19 UUPA sehubungan dengan sistem negatif adalah berarti "tidak mutlak" yaitu sertipikat tanah masih dimungkinkan digugurkan sepanjang ada pembuktian sebaliknya yang menyatakan ketidakabsahan sertipikat tanah tersebut. Dengan demikian sertipikat tanah bukanlah satu-satunya surat bukti pemegang hak atas tanah dan oleh karena itu masih ada lagi bukti-bukti lain tentang pemegang hak atas tanah antara lain surat bukti jual beli tanah adat atau surat keterangan hak milik adat.

Sesuai dengan sistem negatif yang telah dianut dalam pendaftaran tanah di Indonesia, maka berarti sertipikat tanah yang diterbitkan bukanlah merupakan alat bukti yang mutlak yang tidak bisa diganggu gugat, justru berarti bahwa sertipikat tanah itu bisa dicabut atau dibatalkan. Oleh karena itu adalah tidak benar bila ada anggapan bahwa dengan memegang sertipikat tanah berarti

pemegang sertipikat tersebut adalah mutlak pemilik tanah dan ia pasti akan menang dalam suatu perkara karena sertipikat tanah adalah alat bukti satu-satunya yang tidak tergoyahkan.

## **2. Hal-hal yang di Buktikan Dalam Sertipikat Hak Atas Tanah**

Hal-hal yang dibuktikan dalam sertipikat hak atas tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu:

### **a. Jenis Hak Tanah.**

Dari sertipikat hak atas tanah dapat diketahui tentang, apakah tanah tertentu tersebut didalamnya dipunyai dengan status Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atau Pakai atau Pengelolaan, selain hak milik hak-hak tersebut diatas kesemuanya dapat diketahui jangka waktu hak itu diberikan dan kapan waktunya berakhir.

### **b. Nama Pemegang Hak.**

Nama pemegang hak dapat diketahui pada kolom kedua bagian atas dari salinan Buku Tanah pada sertipikat tersebut. Apabila hak berganti, maka nama pemegang terdahulu atau pertama dicoret oleh pejabat yang berwenang dan selanjutnya pada kolom pencatatan peralihan hak atau perubahan hak dituliskan nama pemegang hak yang baru dan juga ditulis sebab perubaannya, bias dengan jual-beli, hibah, warisan, lelang ataupun tukar-menukar.

### **c. Keterangan Fisik Tanah.**

Karena dalam sertipikat hak atas tanah terdapat surat ukur, maka dari surat ukur inilah dapat diketahui tentang bentuk (gambar peta) dari bidang tanah, luas tanah, letak tanah, yang mencakup (Desa/Kelurahan, Kecamatan,

Kabupaten/Kota, serta Propinsi), keadaan tanah dan bangunan-bangunan yang ada di atasnya.

d. **Beban di Atas Tanah Hak**

Dari bagian salinan buku tanah pada sertipikat tersebut dapat diketahui apakah ada beban hak tanggungan di atas tanah hak tersebut, atau ada hak sewa, atau ada sita atas perintah Pengadilan..

e. **Peristiwa yang Berhubungan dengan Tanah.**

Semua peristiwa penting sehubungan dengan tanah tersebut atau tertentu juga dicatat oleh Kantor Pertanahan dalam sertipikat, mislkan adanya jual-beli, atau hibah serta lelang dalam suatu PT atau terjadinya pewarisan atau adanya penyitaan dan terjadinya beban-beban seperti diuraikan di atas, atau sebaliknya dengan penghapusannya.

**1. Kekuatan Hukum Sertipikat Hak Atas Tanah**

Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria bahwa sertipikat merupakan surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Dengan demikian sertipikat hak atas tanah yang ditegaskan oleh peraturan perundang-undangan tersebut sebagai surat tanda bukti hak, jadi sudah dijamin mempunyai kekuatan hukum sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai kepemilikan terhadap hak atas tanah. Kekuatan hukum sertipikat hak atas tanah sebagai bukti pemilikan hak atas tanah tergantung dari sistem pendaftaran tanah yang dipakai.

Dalam Pasal 32 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah diberikan penjelasan resmi dalam arti dan persyaratan dalam pengertian “berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat”. Artinya bahwa 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. Ini berarti, demikian dijelaskan dalam penjelasan Pasal tersebut, bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum didalamnya harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam melakukan perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam perkara di pengadilan. Sudah barang tentu data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertipikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

Dengan pernyataan tersebut makna dari pernyataan, bahwa sertipikat merupakan alat pembuktian yang kuat dan bahwa tujuan pendaftaran tanah yang diselenggarakan adalah dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan, menjadi tampak dan dirasakan arti praktisnya, sungguhpun sistem publikasi yang digunakan adalah sistem negatif . ketentuan tersebut tidak mengurangi asas pemberian perlindungan yang seimbang, baik kepada pihak yang mempunyai tanah dan dikuasai serta digunakan sebagai mana mestinya maupun kepada pihak yang memperoleh

dan menguassainay dengan itikad baik dan dikuatkan dengan pendafrtan tanah yang bersangkutan.

Didalam pendaftaran tanah ada dua sistem yang digunakan yaitu positif dan negatif, dimana didalam sisitem positif kekuatan hukum sertipikat hak atas tanah mempunyai kekuatan pembuktian yang mutlak, artinya segala apa yang tercantum dalam buku tanah dan sertipikat mempunyai kekuatan pembuktian yang mutlak, yang tidak bisa diganggu gugat misalkan seseorang yang namanya sudah terdaftar dalam daftar umum/Buku Tanah sebagai pemegang hak dan telah tertulis pula dalam sertipikat sebagai pemegang hak atas sebidang tanah, merupakan pemegang hak yang sah menurut hukum dan tidak bisa diganggu gugat artinya sertipikat tersebut tidak bisa dibatalkan meskipun ternyata dikemudian hari keterangan-keterangan yang tercantum dalam sertipikat itu tidak benar.

#### **D. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah**

##### **1. Pengertian Tanah**

Umumnya sebutan tanah selalu dikaitkan dengan hak atas tanah yang diberikan atau dimiliki oleh seseorang, agar dapat dinikmati manfaatnya, dan digunakan sesuai dengan peruntukannya. Dalam hukum tanah sebutan “tanah” dipakai dalam arti yuridis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 UUPA yaitu :

1. Atas dasar 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-

2. orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.
3. Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat 1 Pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikia 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 lain yang lebih tinggi.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 ayat (4) UUPA, tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar. Tanah diberikan kepada pemegang hak, dengan hak-hak yang disediakan oleh UUPA adalah untuk digunakan dan dimanfaatkan. Diberikannya dan dipunyainya tanah dengan hak-hak tersebut tidak akan bermakna jika penggunaannya terbatas hanya pada tanah sebagai permukaan bumi saja, untuk keperluan apapun pasti diperlukan juga penggunaan sebagian tubuh bumi yang ada dibawahnya dan air serta ruang yang ada di atasnya. Oleh karena itu dalam ayat (2) dinyatakan bahwa hak-hak atas tanah bukan hanya memberikan wewenang untuk mempergunakan sebagian tertentu permukaan bumi yang bersangkutan yang disebut tanah, tetapi juga tubuh bumi yang ada dibawahnya dan air serta ruang yang ada diatasnya.

## 2. Pengertian Pendaftaran Tanah

Menurut A.P Parlindungan, pendaftaran tanah adalah “suatu proses tata usaha dan tata cara untuk mencapai kepastian hukum yang sah tentang hak atas tanah”.<sup>14</sup> Pasal 19 ayat (1) UUPA memaknai pendaftaran tanah sebagai suatu kegiatan yang dilakukan Pemerintah untuk menjamin kepastian hukum mengenai tanah, yang meliputi: pengukuran, pemetaan, dan pembukuan tanah, pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut, serta pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Menurut PP Nomor 24 Tahun 1997 pengertian Pendaftaran Tanah dalam Pasal 1 angka (1), yaitu serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan satuan rumah susun.

Berdasarkan konsep pendaftaran tanah, maka tidak ada kewajiban bagi pemegang hak untuk mendaftarkan tanahnya termasuk dalam hal terjadinya peralihan hak kecuali apabila yang bersangkutan menghendaki agar peralihan hak tersebut diketahui oleh pihak ketiga.<sup>15</sup> Pengertian pendaftaran tanah tersebut di atas dapat diuraikan unsur-unsurnya sebagai berikut :

### a. Adanya serangkaian kegiatan

---

<sup>14</sup> A.P Parlindungan, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Mandar Maju, Bandung, 2018, hlm. 137.

<sup>15</sup> Maria S. Sumardjono, *Tanah dalam Perspektif Hak, Ekonomi, Sosial, dan Budaya*, PT. Kompas Media Nusantara, Jakarta, 2018, hlm. 60

- b. Dilakukan oleh pemerintah
- c. Secara terus menerus, berkesinambungan
- d. Secara teratur
- e. Bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun
- f. Pemberian surat tanda bukti hak
- g. Hak-hak tertentu yang membebaninya
- h. Objek Pendaftaran Tanah.<sup>16</sup>

### **3. Sistem Pendaftaran Tanah**

Sistem pendaftaran tanah yang dipakai di suatu negara tergantung pada asas hukum pendaftaran tanah dan sistem publikasi yang digunakan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah oleh negara yang bersangkutan. Secara umum dikenal dua sistem publikasi, yaitu sistem publikasi positif dan sistem publikasi negatif.<sup>17</sup>

#### **1. Sistem Publikasi Positif**

Dalam sistem publikasi positif, orang yang mendaftar sebagai pemegang hak atas tanah tidak dapat diganggu gugat lagi haknya. Negara sebagai pendaftar menjamin bahwa pendaftaran yang sudah dilakukan adalah benar. Konsekuensi penggunaan sistem ini adalah bahwa dalam proses pendaftarannya harus benar-benar diteliti bahwa orang yang mengajukan pendaftarannya memang berhak atas tanah yang didaftarkan tersebut, dalam arti ia memperoleh tanah ini dengan sah dari pihak yang benar-benar berwenang memindahkan hak atas tanah tersebut dan batas-batas tanah

---

<sup>16</sup>Urip Santoso, *Hukum Agraria : Kajian Komprehensif*, Prenada Media Group, Jakarta, 2017, hlm. 287.

<sup>17</sup>BoediHarsono, *op.cit* hlm. 80.

tersebut adalah benar adanya. Negara menjamin kebenaran data yang disajikan. Sistem ini mengandung ketentuan-ketentuan yang merupakan perwujudan ungkapan “*title by registration*” (dengan pendaftaran diciptakan hak), pendaftaran menciptakan suatu “*indefeasible title*” (hak yang tidak dapat diganggu gugat), dan “*the register is everything*” (untuk memastikan adanya suatu hak dan pemegang haknya cukup dilihat buku tanahnya). Sekali didaftar pihak yang dapat membuktikan bahwa dialah pemegang hak yang sebenarnya kehilangan haknya untuk mendapatkan kembali tanah yang bersangkutan. Jika pemegang hak atas tanah kehilangan haknya, maka ia dapat menuntut kembali haknya. Jika pendaftaran terjadi karena kesalahan pejabat pendaftaran, ia hanya dapat menuntut pemberian ganti kerugian (compensation) berupa uang. Untuk itu negara menyediakan apa yang disebut suatu “*assurance fund*”.<sup>18</sup>

Sistem publikasi positif selalu menggunakan sistem pendaftaran hak, sehingga mutlak adanya register atau buku tanah sebagai bentuk penyimpanan dan penyajian data yuridis dan sertipikat hak sebagai surat tanda bukti hak. Dalam sistem pendaftaran hak, pejabat pendaftaran tanah mengadakan pengujian kebenaran data sebelum membuat buku tanah serta melakukan pengukuran dan pembuatan peta. Sistem publikasi positif ini akan menghasilkan suatu produk hukum yang dijamin kebenarannya oleh pemerintah dan oleh karena itu tidak bisa diganggu gugat, sehingga dapat disimpulkan bahwa segi negatif dalam sistem publikasi positif adalah tertutup

---

<sup>18</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016, hlm. 121-122.

kemungkinan bagi pihak-pihak yang merasa sebagai pemegang hak yang sebenarnya untuk melakukan gugatan atau tuntutan terhadap segala sesuatu yang telah tercatat dalam sertipikat tersebut karena negara menjamin kebenaran data yang disajikan.

Secara umum, stelsel positif dapat dilihat pada hal-hal sebagai berikut :

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah diberikan tugas untuk meneliti secara materiil dokumen-dokumen yang diserahkan dan berhak untuk menolak pembuatan akta.
2. Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya berhak menolak melakukan pendaftaran jika pemilik tidak mempunyai wewenang mengalihkan haknya.

Campur tangan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Kantor Pertanahan terhadap peralihan-peralihan hak atas tanah memberikan jaminan bahwa nama orang yang terdaftar benar-benar yang berhak tanpa menutup kesempatan kepada yang berhak sebenarnya untuk masih dapat mempersoalkannya.<sup>19</sup>

## **2. Sistem Publikasi Negatif**

Dalam sistem publikasi negatif, negara hanya bersifat pasif menerima apa yang dinyatakan oleh pihak yang meminta pendaftaran. Oleh karena itu, sewaktu-waktu dapat digugat oleh orang yang merasa lebih berhak atas tanah itu. Pihak yang memperoleh tanah dari orang yang sudah terdaftar tidak dijamin, walaupun dia memperoleh tanah itu dengan itikad baik. Hal ini

---

<sup>19</sup>*Ibid*, hlm. 65.

berarti, dalam sistem publikasi negatif keterangan-keterangan yang tercantum di dalamnya mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar selama dan sepanjang tidak ada alat pembuktian yang membuktikan sebaliknya. Dengan demikian, pendaftaran tanah dengan sistem publikasi negatif tidak memberikan kepastian hukum kepada orang yang terdaftar sebagai pemegang hak karena negara tidak menjamin kebenaran catatan yang disajikan.

Secara umum, pendaftaran tanah dengan sistem publikasi negatif mempunyai karakteristik yakni :

1. Pemindahan sesuatu hak mempunyai kekuatan hukum, akta pemindahan hak harus dibukukan dalam daftar-daftar umum;
2. Hal-hal yang tidak diumumkan tidak diakui;
3. Dengan publikasi tidak berarti bahwa hak itu sudah beralih, dan yang mendapatkan hak sesuai akta belum berarti telah menjadi pemilik yang sebenarnya;
4. Tidak seorangpun dapat mengalihkan sesuatu hak lebih dari yang dimiliki, sehingga seseorang yang bukan pemilik tidak dapat menjadikan orang lain karena perbuatannya menjadi pemilik;
5. Pemegang hak tidak kehilangan hak tanpa perbuatannya sendiri.
6. Pendaftaran hak atas tanah tidak merupakan jaminan pada nama yang terdaftar dalam buku tanah. Dengan kata lain buku tanah bisa saja berubah sepanjang dapat membuktikan bahwa dialah pemilik tanah yang

7. sesungguhnya melalui putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap.<sup>20</sup>

Pendaftaran tanah sistem publikasi negatif tidak membuat orang yang memperoleh tanah dari pihak yang tidak berhak menjadi pemegang hak yang baru. Dalam sistem ini berlaku asas yang dikenal sebagai *nemo plus juris* bahwa orang tidak dapat menyerahkan atau memindahkan hak melebihi apa yang dimilikinya. Data yang disajikan dalam pendaftaran dengan sistem publikasi negatif tidak boleh begitu saja dipercaya kebenarannya. Negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan. Walaupun sudah melakukan pendaftaran, pembeli selalu masih menghadapi kemungkinan gugatan dari orang yang dapat membuktikan bahwa dialah pemegang hak yang sebenarnya.<sup>32</sup> Subyek hak yang merasa mempunyai hak atas tanah masih dapat mempertahankan haknya dengan cara melakukan gugatan terhadap pihak-pihak yang namanya terdaftar dalam buku tanah.

Bagi pejabat pendaftaran tanah tidak ada keharusan untuk memeriksa atas nama siapa pendaftaran haknya. Pejabat pendaftaran tanah mendaftarkan hak-hak dalam daftar-daftar umum atas nama pemohonnya tanpa mengadakan pemeriksaan terlebih dahulu terhadap pemohonnya, sehingga pekerjaan pendaftaran peralihan hak dalam sistem negatif dapat dilakukan secara cepat dan lancar, sebagai akibat tidak diadakannya pemeriksaan oleh pejabat pendaftaran tanah. Sedangkan kelemahannya

---

<sup>20</sup>*Ibid*, hlm. 59-60.

adalah tidak terjaminnya kebenaran dari isi daftar-daftar umum yang disediakan dalam rangka pendaftaran tanah. Orang yang akan membeli sesuatu hak atas tanah dari orang yang terdaftar dalam daftar-daftar umum sebagai pemegang hak harus menanggung sendiri resikonya jika yang terdaftar itu ternyata bukan pemegang hak yang sebenarnya. Pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah dan sertifikat selalu menghadapi kemungkinan gugatan dari pihak lain yang merasa mempunyai tanah itu. Dengan demikian sistem publikasi negatif mengandung kelemahan dalam rangka mewujudkan kepastian hukum.

Ciri pokok sistem publikasi negatif adalah bahwa pendaftaran tidak menjamin bahwa nama yang terdaftar dalam buku tanah tidak dapat dibantah walaupun ia beritikad baik. Haknya tidak dapat dibantah jika nama yang terdaftar adalah pemilik yang berhak (*de eigenlijke eigenaar*). Hak dari nama yang terdaftar ditentukan oleh hak dan pembeli hak-hak sebelumnya, perolehan hak tersebut merupakan satu mata rantai.<sup>21</sup>

Stelsel negatif memang telah memunculkan dampak terhadap kepastian hukum itu sendiri. Pemegang hak atas tanah yang dapat membuktikan bukti-bukti yang sah akan dilindungi oleh hukum yang berlaku. Jangkauan kekuatan pembuktian sertifikat, yang dinyatakan sebagai alat pembuktian yang kuat oleh UUPA diberikan dengan syarat selama belum dibuktikan yang sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang dicantumkan dalam sertifikat harus diterima sebagai data yang benar, baik

---

<sup>21</sup>Boedi Harsono, *op. cit.*, hlm. 81-82.

dalam perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam sengketa di pengadilan, sepanjang data tersebut sesuai dengan apa yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan, dan orang tidak dapat menuntut tanah yang sudah bersertipikat atas nama orang atau badan hukum lain, jika selama lima tahun sejak dikeluarkan sertipikat itu orang yang merasa memiliki tanah tidak mengajukan gugatan pada pengadilan, sedangkan tanah tersebut diperoleh orang atau badan hukum lain tersebut dengan *itikad baik* dan secara fisik nyata dikuasai olehnya atau oleh orang lain atau oleh badan hukum yang mendapat persetujuannya.

*Asas itikad baik* memberikan perlindungan kepada orang yang dengan itikad baik memperoleh suatu hak dari orang yang disangka sebagai pemegang hak yang sah. Namun asas *itikad baik* ini, menurut Hoge Raad, merupakan doktrin yang merujuk kepada kerasionalan dan kepatutan (*redelijkheid en billijkheid*), sehingga pembuktian *itikad baik* atas pemilikan hak atas tanah lebih banyak melalui pengadilan. Asas *itikad baik* dipakai untuk memberi kekuatan pembuktian bagi peta daftar umum yang ada di Kantor Pertanahan.

Asas hukum *nemo plus iuris*, seseorang tidak dapat melakukan tindakan hukum yang melampaui hak yang dimilikinya, dan akibat dari pelanggaran tersebut batal demi hukum (*van rechtswege nietig*), yang berakibat perbuatan hukum tersebut dianggap tidak pernah ada dan karenanya tidak mempunyai akibat hukum dan apabila tindakan hukum tersebut menimbulkan kerugian, maka pihak yang dirugikan dapat

meminta ganti rugi kepada pihak-pihak yang melakukan perbuatan hukum tersebut. Asas *nemo plus iuris* memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak yang sebenarnya terhadap tindakan pihak lain yang mengalihkan haknya tanpa sepengetahuannya. Karena itu asas *nemo plus iuris* selalu terbuka kemungkinan adanya gugatan kepada pemilik yang namanya tercantum dalam sertifikat dari orang yang merasa sebagai pemiliknya.

Berdasarkan asas *nemo plus iuris*, maka penguasaan sesuatu hak atas tanah oleh orang yang tidak berhak adalah batal. Dengan demikian pemegang hak yang sebenarnya selalu dapat menuntut kembali haknya yang telah dialihkan tanpa sepengetahuannya dari siapapun dimana hak itu berada. Hal ini sangat penting untuk memberi perlindungan kepada pemegang hak atas tanah yang sebenarnya. Umumnya asas ini berlaku dalam sistem pendaftaran tanah yang negatif.

Sekalipun suatu negara menganut salah satu asas hukum atau sistem pendaftaran tanah, tetapi tidak ada yang secara murni berpegang pada salah satu asas hukum atau sistem pendaftaran tanah karena asas hukum atau sistem pendaftaran tanah tersebut mempunyai kekurangan dan kelebihan masing-masing, sehingga setiap negara mencari jalan keluar sendiri-sendiri. Dalam praktik, kedua sistem ini tidak pernah digunakan secara murni. Sistem publikasi positif memberi beban terlalu berat kepada negara sebagai pendaftar. Apabila ada kesalahan dalam pendaftaran, negara harus menanggung akibat dari kesalahan itu. Dalam hukum

pendaftaran tanah hak barat, dahulu ada dikenal sebagai lembaga *acquisitive verjaring* yang dapat mengakhiri kelemahan sistem publikasi negatif. Akan tetapi lembaga ini sudah tidak ada lagi seiring dengan tidak adanya lagi tanah-tanah hak barat dan dengan dicabutnya Pasal yang mengaturnya oleh UUPA. Lembaga yang dapat menggantinya adalah lembaga yang dikenal dengan sebutan *rechtsverwerking* yang dituangkan dalam Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 untuk memberikan perlindungan dan kepastian hukum kepada para pemegang sertipikat.<sup>22</sup>

### **3. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah :**

Persyaratan pendaftaran tanah tergantung pada status hak atas tanah yang akan didaftarkan tersebut (sudah bersertipikat atau belum), serta cara perolehan haknya. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa, cara perolehan hak kepemilikan atas tanah, meliputi :

#### **1. Konversi Hak Milik Atas Tanah**

Syarat-syarat pendaftaan untuk pertama kali, berdasarkan konversi adalah sebagai berikut :

- a. Surat permohonan yang ditanda tangani oleh pemohon atau kuasa hukumnya
- b. Fotokopi KTP pemohon yang telah dilegalisir oleh pejabat yang berwenang

---

<sup>22</sup> *Ibid*, hlm. 62-65.

- c. Surat keterangan dari kepala desa/kelurahan, tentang penguasaan dan pemilikan hak atas tanah
- d. Bukti kepemilikan hak atas tanah sebelum bersertifikat, dapat berupa salinan Letter C yang diketahui oleh kepala desa; Model D asli, Model E asli, serta fotokopi pemeriksaan desa yang diketahui oleh kepala desa terkait.
- e. Surat pernyataan yang diketahui oleh kepala desa/kelurahan tentang batas-batas permanen.
- f. Surat pernyataan persetujuan-dari dan ditanda tangani-pemilik tanah yang berbatasan langsung, dengan diketahui kepala desa. Memuat tentang perlihatkan luas tanah yang didaftarkan, dan disetujui oleh pemilik tanah yang bersebelahan, berbatasan langsung tersebut.
- g. DI.20 ( Risalah penelitian data yuridis dan penetapan batas tanah), dibuat perbidang tanah.
- h. Bukti pembayaran PBB terakhir, atau SPPT PBB tahun berjalan.

## 2. Konversi Peralihan Hak

Peralihan hak dalam pengertian, pemilikan hak atas tanah yang didaftarkan/dimohonkan bukti sertipikatnya, bukanlah milik pemohon, melainkan berasal dari pemilik hak atas tanah sebelumnya yang telah beralih hak karena hubungan tertentu, yang sah dan dibenarkan menurut hukum kepada pemohon.

Bentuk peralihan hak atas tanah yang banyak ditemui di masyarakat antara lain, warisan, hibah, jual beli, sewa menyewa, waqaf, yang dilandasi

keepakatan damai. Syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam pendaftaran tanah konversi berdasarkan perolehan hak karena waris atau peralihan hak atas tanah, adalah:

- a. Surat permohonan yang ditanda tangani oleh pemohon atau kuasa hukumnya.
- b. Bukti tertulis yang membuktikan adanya hak yang bersangkutan.
- c. Surat pernyataan tidak daslm sengketa, yang diketahui kades/lurah dan 2 saksi dari tetua adat/penduduk setempat.
- d. Bukti dasar perolehan hak karena waris (keterangan pembagian waris), atau peralihan hak (perjanjian jual beli, hibah, dsb)
- e. Identitas diri pemohon dan/atau kuasanya (fotokopi KTP dan KK yang masih berlaku), serta identitas pemilik hak sebelumnya, atau KTP seluruh ahli waris dalam hal peralihan hak akrena pembagian waris.
- f. Fotokopi SPPT PBB tahun berjalan.
- g. Bukti SSBPHTB (surat setoran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan), meskipun nihil namun tetap dilampirkan.<sup>23</sup>

Pada pembuktian hak, alat-alat bukti tertulis yang dimaksud dapat berupa :

1. Grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan *overschrijvings Ordonantie* (staatsblad. 1834-27), yang telah dibubuhi catatan, bahwa hak eigendom yang bersangkutan dikonversi menjadi hak milik.
2. Grosse akta hak eigendom yng bersangkutan diterbitkan berdasarkan *overschrijvings Ordonantie* (staatsblad. 1834-27) sejak berlakunya UUPA

---

<sup>23</sup> Yulian Isnur Eko, *Tata Cara Mengurus Surat-Surat Rumah dan Tanah*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2016, hlm.45.

3. sampai tanggal pendaftaran tanah dilaksanakan menurut peaturan pemerintah nomor 10 tahun 1961 di daerah yang bersangkutan.
4. Surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan swapraja yang bersangkutan,
5. Sertifikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan PMA No.9/1959,
6. Surat keputusan pemberian hak milik dari pejabat berwenang, baik sebelum ataupun sejak berlakunya UUPA, yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan, tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebutkan didalamnya,
7. Akta pemindahan hak dibawah tangan, yang dibubuhi tanda kesaksian oleh kepala adat/kepala desa/kelurahan setempat, yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, dengan disertai dasar hak yang dialihkan,
8. Akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT, yang tanahnya belum dibukukan dengan disertai dasar hak yang dialihkan,
9. Akta ikrar waqaf, surat ikrar waqaf yang dibuat sebelum atau sejak dilaksanakannya Peraturan pemerintah Nomor 28 Tahun 1997, dengan disertai dasar hak yang diwaqafkan,
10. Risalah lelang yang dibuat oleh pejabat lelang berwenang, yang tanahnya belum dibukukan dengan disertai dasar hak yang dialihkan,
11. Surat penunjukkan atau pembelian kavling tanah pengganti atas tanah yang diambil oleh pemerintah daerah

12. Petuk Pajak Bumi/Landrente, Girik, Pipil, Kekitir, dan Verponding Indonesia sebelum berlakunya Peraturan pemerintah Nomor 10/1961,
  13. Surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh kantor pelayanan PBB, dengan disertai dasar hak yang dialihkan,
  14. Bentuk lain dari alat pembuktian tertulis, dengan nama apa pun juga, sebagaimana dimaksud dalam Pasal II, VI, dan VII ketentuan-ketentuan konversi Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960.
3. Syarat-syarat pendaftaran tanah kedua
- Syarat-syarat pendaftaran tanah kedua adalah sebagai berikut:
- a. Hak atas tanah yang diperoleh melalui peralihan hak atau waris.
  - b. Surat permohonan yang ditanda tangani oleh pemohon atau kuasa hukumnya.
  - c. Sertifikat asli dilampiri dengan fotokopi permohonan pengecekan.
  - d. Bukti peralihan hak( Akta Jual-Beli, Akta hibah) atau waris (Akta Pembagian Waris).
  - e. Pengantar pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
  - f. Fotokopi SPPT PBB (Surat pemberitahuan Pajak terutang Pajak bumi dan bangunan) tahun terakhir.
  - g. Melampirkan SSBPHTB (surat setoran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan).
  - h. Melampirkan bukti SSPPH (surat setoran bea pajak penghasilan, dalam hal pajak terutang).

- i. Fotokopi identitas pemohon/pendaftar, dan identitas pemilik asal. Lalu dalam hal waris, maka yang dipenuhi adalah identitas seluruh ahli waris.<sup>24</sup>

---

<sup>24</sup>*Ibid*, hlm 50.

