

**PERLINDUNGAN HUKUM HAK MILIK ATAS TANAH DALAM HAL
TERJADI GUGATAN OLEH PIHAK LAIN (STUDI PUTUSAN
MAHKAMAH AGUNG NO. 1820 K/PDT/2017)**

Novia Gunawan

(Mahasiswa Program S1 Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara)

(E-mail: Noviagunawan19@yahoo.com)

Dr. Endang Pandamdari, S.H., Sp.N., M.H.

(*Corresponding Author*)

(Dosen Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara. Meraih Sarjana Hukum pada Universitas Indonesia 1983, Specialis Notaris pada Universitas Indonesia 1993, Magister Hukum pada Universitas Indonesia 1996, dan Doktor pada Universitas Trisakti 2011

(E-mail: epandamdari@yahoo.com)

Abstract

Land is the surface of the earth that has various kinds of rights, one of which is land ownership rights. Land rights are rights granted by the State so that they can be granted by Indonesian citizens by way of land registration. Land registration is carried out to provide legal certainty and protection for every landowner. Although a land registration application has been made, when the petition is still submitted to a land dispute, such as an overlapping certificate, or a counterfeit certificate. Supreme Court Decision No. 1820 K / Pdt / 2017, namely the issuance of two certificates of ownership on the same land. By looking at the buying and selling procedures carried out by the parties to the Decision of the Supreme Court No. 1820 / K / Pdt / 2017, the sale and purchase has been validly carried out between the parties, then guarantees the law for Yuni and others who make the same policy only by submitting a claim to the district court where the land is located, and also as the land owner from payment of land proposal before buying and transferring land disputes by checking land certificates to the National Land Agency.

Keywords: *proprietary, freehold title, buying and selling land*

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah adalah permukaan bumi yang memiliki berbagai jenis hak, salah satunya dari jenis hak yang ada pada tanah adalah hak milik atas tanah.. Hak milik atas tanah merupakan hak yang diberikan oleh Negara agar dapat dimiliki oleh semua warga negara Indonesia dengan cara melakukan pendaftaran tanah. Tanah terdiri atas nilai yang sangat berharga bagi kehidupan manusia.¹⁾

Sejak zaman dahulu tanah berhubungan erat dengan kelangsungan hidup manusia setiap hari dan merupakan kebutuhan hidup manusia yang sangat dasar. Manusia hidup serta bertumbuh biak, juga melakukan aktivitasnya di atas tanah, seperti contoh rumah sebagai tempat berlindung serta berbagai gedung perkantoran, industri, pusat perbelanjaan, sekolah, dan lainnya didirikan di atas tanah.

Selain tanah, bangunan juga merupakan sesuatu yang sangat penting dan berguna bagi manusia. Bangunan yang berbentuk rumah tinggal memberi manfaat bagi pemiliknya untuk berlindung dari cuaca panas dan hujan, serta sangat penting untuk tempat usaha dan aktifitas kerja. Bisa di katakan hampir seluruh aktivitas kehidupan manusia dan makhluk hidup lainnya ber hubungan dengan tanah.

Karena pentingnya tanah untuk kehidupan oleh karena itu, manusia selalu berusaha untuk menguasai tanah. Upaya seperti ini dilakukan seperti membuka hutan atau perladangan, membeli dari pemilik tanah yang menjual, pertukaran- menukar, dan upaya lainnya. Penguasaan tanah telah diupaya seoptimal mungkin untuk dapat meningkatkan kesejahteraan hidup masing-masing manusia.²⁾

Meskipun kegiatan penguasaan tanah telah semaksimal mungkin, tetap saja memunculkan permasalahan tanah dikarenakan tanah memiliki fungsi dan manfaat yang sangat penting. Maraknya pembangunan di era

¹⁾ Samun Ismaya, *Hukum Administrasi Pertanahan*, Cetakan ke-1, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2013), hal. 1.

²⁾ Marihot Pahala Siahaan, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan*, Cetakan ke-1, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2003), hal.1-3.

pembangunan dan industrialisasi mengakibatkan tanah menjadi objek yang bernilai tinggi. Kondisi seperti ini mengakibatkan oleh kebutuhan lahan setiap orang yang tetap menanjak naik sementara ketersediaan tanahnya terbatas sehingga sering kali terjadi sengketa pertanahan berupa konflik kepemilikan dan sengketa yang berkaitan dengan pemanfaatan tanah.³⁾

Terkadang sengketa yang terjadi adalah sertipikat ganda atau tumpang tindih dan juga sertipikat palsu. Sengketa lain yang sering muncul berkaitan dengan tanah adalah sistem pencatatan kepemilikan tanah yang kurang cermat sehingga sering ditemukan kasus tanah dengan pemilik lebih dari satu orang.⁴⁾

Berdasarkan kasus-kasus dalam pertanahan yang sering kali terjadi tersebut, maka sangat perlu dilakukannya pendaftaran tanah yang tujuannya untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah.⁵⁾ Peraturan pendaftaran tanah di Indonesia berada dalam UUPA Pasal 19, dan dilaksanakan melalui Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 dan kemudian diganti dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 yang berlaku efektif sejak tanggal 8 oktober 1997. Sistem pendaftaran yang digunakan yaitu sistem pendaftaran hak, seperti yang digunakan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.

Beberapa kegiatan yang dilakukan dalam tahap pendaftaran tanah menurut Pasal 19 Ayat 2 UUPA menyebutkan :

- a. Kegiatan pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;
- b. Kegiatan pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;

³⁾ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Edisi ke-1, Cetakan ke-4, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hal. 21-22.

⁴⁾ *Ibid.*, hal. 24.

⁵⁾ *Ibid.*, hal. 112.

- c. Lalu, penyerahan surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Pemberian berkas surat tanda bukti hak yang digunakan sebagai alat pembuktian yang kuat berupa buku tanah dan sertipikat tanah yang terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur. Keterangan-keterangan yang terdapat di dalam sertipikat memiliki kekuatan hukum dan wajib diakui sebagai keterangan yang sebenarnya selama dan sepanjang tidak ditemukan alat pembuktian yang membuktikan sebaliknya.⁶⁾

Pendaftaran Tanah di Indonesia yang menggunakan sistem publikasi negatif bertendensi positif artinya ialah pendaftaran tanah dilakukan untuk memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan dengan sistem publikasinya yaitu sistem negatif, tetapi yang mengandung unsur positif, karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.⁷⁾

Dalam sistem publikasi negatif bertendensi positif, negara secara pasif hanya menerima apa yang dinyatakan oleh pihak yang meminta pendaftaran. Maka, 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.

Dalam beberapa permasalahan, pemegang hak yang memiliki sertipikat milik hak atas tanah, kapan saja tanpa ada batas jangka waktu tertentu bisa kehilangan haknya karena gugatan, akibatnya sertipikat yang semula dimilikinya akan dibatalkan. Maka meskipun telah diatur jelas di dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Demikian itu, pendaftaran tanah dengan sistem publikasi negatif mengandung unsur positif tidak memberikan kepastian hukum kepada

⁶⁾ *Ibid.*, hal. 113.

⁷⁾ *Penjelasan Umum Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.*

orang yang terdaftar sebagai pemegang hak karena Negara tidak menjamin kebenaran catatan yang tersedia.

Seperti contoh kasus berikut, Putusan Mahkamah Agung No. 1820 K/Pdt/2017 yaitu terbit 2 (dua) sertipikat hak milik atas tanah yang sama. Kronologi kasusnya yaitu penggugat yang bernama Yuni Yuanita membeli tanah dan bangunan tersebut berdasarkan akta jual beli pada 10 Oktober 1979 atas tanah adat dengan persetujuan salah satu ahli waris yang bernama Rusman. Kemudian, dibuatkan sertipikat hak milik dengan nomor 535. Lalu, tanah tersebut ditinggalkan dalam waktu lama yaitu selama 35 tahun oleh penggugat karena merantau. Sebelum pergi merantau Yuni Yuanita menitipkan tanah dan bangunannya kepada Rusman untuk menjaga dan merawat tanah tersebut. Pada tahun 2004 Rusman meninggal dunia sehingga tanah tersebut tidak terawasi lagi keberadaannya. Lalu, pada akhir tahun 2014 ia mendapatkan kabar dari kepala desa bahwa tanahnya telah dibeli dan di hak miliki oleh Tommy Adi Permana Turmawan selaku tergugat. Padahal Yuni tidak pernah menjual tanah tersebut. Berdasarkan pengakuan Tommy pada Putusan Mahkamah Agung No. 1820 K/Pdt/2017 tersebut tanah tersebut ia dapatkan berdasarkan akta jual beli pada tanggal 13 oktober 2014 dimana Raden Ritta mengalihkan hak kepemilikan atas tanahnya kepada Tommy di hadapan Notaris dan PPAT. Sebelumnya, Raden Ritta mendapatkan hak kepemilikannya atas tanah itu dari Wawan Gunawan di hadapan Notaris dan PPAT.

Berdasarkan Pasal 1457 KUHPer jual beli adalah salah satu macam perjanjian dimana pihak yang 1 mengikat diri untuk memberikan/menyerahkan suatu benda dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan. Tujuannya diadakan jual beli adalah untuk mengalihkan hak milik atas kebendaan yang dijual. Oleh karena itu perlu diketahui mengenai tanah yang dibeli oleh Yuni dari Rusman telah berdasarkan persetujuan ahli waris yang lain atau belum. Karena apabila

tidak berdasarkan persetujuan ahli waris yang lain dari tanah tersebut maka tanah itu menjadi tanah sengketa.

Bertitik tolak dari pemikiran yang dikemukakan di atas, maka penulis melakukan penelitian untuk mengkaji permasalahan ini ke dalam bentuk tulisan berupa proposal penulisan skripsi dengan judul “Perlindungan Hukum Hak Milik Atas Tanah Dalam Hal Terjadinya Gugatan Oleh Pihak Lain (Studi Putusan Mahkamah Agung No. 1820 K/Pdt/2017)”.

B. Perumusan Masalah

Berasal dari latar belakang tersebut di atas, dirumuskan permasalahan sebagai berikut yaitu:

1. Apakah jual beli yang dilakukan antara Yuni dan Rusman memenuhi syarat sahnya dari jual beli ?
2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap Yuni sebagai pemilik tanah dalam hal terjadi gugatan dari orang lain ?

C. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Menurut Soerjono Soekanto, penelitian pada umumnya dibedakan menurut data yang diperoleh secara langsung dari masyarakat (data primer) dan dari bahan-bahan pustaka (data sekunder).⁸⁾ Penelitian hukum yang dilakukan dengan meneliti bahan pustaka atau data sekunder, diberi nama penelitian hukum normatif atau penelitian hukum kepustakaan.⁹⁾

Penelitian hukum normatif di atas terdiri atas: penelitian terhadap asas-asas hukum, penelitian terhadap sistematik hukum, penelitian terhadap taraf sinkronisasi vertikal dan horizontal, perbandingan

⁸⁾ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2006), hal.12.

⁹⁾ *Ibid.*, hal.14.

hukum dan sejarah hukum. Pendekatan penelitian yang digunakan dalam penulisan ini adalah pendekatan penelitian terhadap asas-asas hukum dan perbandingan hukum .

2. Sifat Penelitian

Dalam penelitian ini, akan digunakan penelitian yang bersifat deskriptif analitis. Sifat dari penelitian deskriptif analisis yaitu melakukan deskripsi terhadap hasil dari penelitian dengan data yang lengkap dan detail.

3. Jenis Data

Didalam penelitian hukum normatif, data yang digunakan data sekunder. Data sekunder adalah data yang diperoleh dari bahan-bahan pustaka.¹⁰⁾

Bahan dasar penelitian hukum normatif adalah bahan pustaka di bidang hukum dari sudut kekuatan mengikatnya dapat dibedakan menjadi tiga golongan, yaitu bahan hukum primer, sekunder dan tersier.¹¹⁾ Jenis bahan hukum yang akan digunakan dalam penelitian ini antara lain sebagai berikut:

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer adalah bahan-bahan hukum yang mengikat, terdiri dari norma atau kaidah hukum dasar, peraturan dasar, peraturan perundang-undangan, bahan hukum yang tidak dikodifikasi, *jurisprudence*, traktat maupun bahan hukum dari jaman penjajahan yang sampai sekarang masih digunakan.¹²⁾ Dalam penelitian ini, akan digunakan bahan primer berupa peraturan perundang-undangan antara lain:

1) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

¹⁰⁾ *Ibid.*, hal.12.

¹¹⁾ *Ibid.*, hal.33.

¹²⁾ *Ibid.*, hal.13.

- 2) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- 3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- 4) Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang kemudian dirubah menjadi Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
- 5) Putusan Mahkamah Agung Nomor.1820 K/Pdt/2017.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum dimana dapat memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer, seperti rancangan undang-undang, hasil-hasil penelitian, hasil karya dari kalangan hukum, dan seterusnya.¹³⁾

Dalam penelitian ini, akan digunakan hasil karya dari kalangan hukum, seperti banyak buku hukum yang berkaitan dengan permasalahan, jurnal-jurnal hukum, makalah-makalah, artikel, dan karya penulis yang berkaitan dengan permasalahan yang akan diteliti.

Selain data sekunder berupa bahan hukum primer dan sekunder, juga akan digunakan bahan non hukum berupa Kamus Bahasa Indonesia dan internet.

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data didalam penelitian ini adalah studi kepustakaan dari berbagai bahan hukum, baik bahan hukum primer ataupun bahan hukum sekunder.¹⁴⁾

5. Teknik Analisis Data

¹³⁾ *Ibid.*

¹⁴⁾ Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010), hal.160.

Dalam penelitian ini akan digunakan analisa data dengan teknik analisis normatif kualitatif. Dalam teknik analisis normatif kualitatif akan dilakukan penarikan kesimpulan dengan logika deduktif.

Peter Mahmud Marzuki mengutip pendapat Philipus M. Hadjon yang memaparkan metode deduksi dalam silogisme yang diajarkan oleh Aristoteles. Metode deduksi berpangkal dari pengajuan premis mayor (pernyataan yang bersifat umum). Kemudian diajukan premis minor (bersifat khusus), dan dari kedua premis itu kemudian akan ditarik suatu kesimpulan atau *conclusion*. Namun dalam argumentasi hukum, silogisme hukum tidak sesederhana silogisme tradisional.¹⁵⁾

II. PEMBAHASAN

A. Jual Beli Tanah Antara Yuni dan Rusman

Dalam penelitian ini, Penulis melakukan analisis mengenai syarat sahnya jual beli atas tanah dan juga perlindungan hukum bagi pemilik tanah dalam hal terjadi gugatan dari pihak lain di dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1820/K/PDT2017.

Sebelum membahas mengenai proses jual beli yang harus dilakukan seseorang untuk mendapatkan tanah perlu diketahui mengenai jual beli tanah pada saat sekarang sama dengan jual beli tanah menurut hukum adat, jual beli tanah adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah untuk selama-lamanya secara terang dan secara tunai.

Secara terang artinya, transaksi dilakukan di hadapan pejabat umum yang berwenang, dalam hal ini pejabat umum yang berwenang adalah PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah), kewenangan untuk membuat akta-akta tertentu seperti pada umumnya Akta Jual Beli, tukar-menukar, hibah, pemberian hak untuk bangunan atas tanah hak milik, pemberian hak tanggungan, dan pemberian hak pakai atas tanah hak milik. Secara terang menurut hukum adat adalah di hadapan kepala adat.

¹⁵⁾ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Cetakan ke-4, (Jakarta: Kencana, 2008), hal.47.

Secara tunai artinya penjual menyerahkan tanah kepada pembeli dan pembeli membayar harga yang telah disepakati. Meskipun harga yang dibayarkan belum lunas, hak atas tanah sudah beralih kepada si pembeli karena jual beli sudah dilakukan.

Tahapan paling pertama yang wajib dilakukan oleh pihak penjual dan pihak pembeli sebelum melakukan proses jual-beli tanah adalah dengan mengunjungi Kantor PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah). Karena secara hukum peralihan hak atas tanah wajib dilakukan melalui dan oleh PPAT, serta tidak dapat dilakukan dibawah tangan. Sebelum proses transaksi jual beli dilakukan, PPAT memberikan penjelasan mengenai apa saja prosedur dan syarat-syarat yang harus disediakan dan dilengkapi oleh penjual ataupun pembeli.

Pada umum yang dilakukan oleh PPAT sebelum melakukan pemrosesan transaksi jual beli hak atas tanah antara lain dengan memeriksakan sertipikat hak atas tanah ke Badan Pertanahan Nasional dan pemeriksaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Dalam melakukan pemeriksaan di atas PPAT akan memintakan sertipikat asli hak atas tanah berikut Surat Tanda Terima Setoran (STTS) atau Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) PBB kepada penjual.

Dalam melakukan jual beli tanah, seorang pembeli hendaknya memperhatikan status atas tanah tersebut, ada berkemungkinan tanah itu belum bersertipikat, masih berwujud tanah adat atau bisa juga tanah negara. Selain dari pada itu, wajib penjelasan riwayat kepemilikan tanah melalui surat pernyataan dari kantor kelurahan setempat, supaya dapat secara jelas kepemilikan tanah itu seperti apa. Jual beli atas tanah yang bersertipikat mudah dilakukan serta memiliki jaminan kepastian hukum, tetapi meski tanah tersebut telah bersertipikat, tetap harus dilakukannya pemeriksaan utama dahulu atas sertipikat tersebut.

Kegiatan pemeriksaan sertipikat hak tanah itu diharuskan untuk memberikan kepastian dari kesamaan data nyata dan data hukum antara sertipikat tanah dengan buku tanah yang berada di Kantor Pertanahan.

Pemeriksaan sertipikat hak atas tanah juga dilakukan PPAT yang dengan tujuan untuk memberikan kepastian jika tanah yang di jadikan objek jual beli itu tidak sedang dalam kasus hukum, tidak sedang dijaminkan, tidak dalam keadaan sita ole pihak yang berwenang, serta tidak ada pemblokiran apapun.

Lain dari pada pengecekan Sertipikat Hak Atas Tanah Ke BPN, selanjutnya PPAT memeriksa Surat Tanda Terima Setoran (STTS) serta Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) PBB. Pemeriksaan ini dilakukan dengan tujuan memastikan bahwa tidak ditemukan tunggakan pembayaran PBB. Juga berikut menghitung biaya-biaya dan perpajakan yang sudah pasti jadi kewajiban masing- masing pihak. Kalkulasi biaya-biaya tersebut di lakukan berdasar rumus Nilai Jual Objek Pajak.

Berikutnya pemeriksaan tersebut selesai, sebelum melakukan proses transaksi jual beli tanah ataupun sebelum dibuatkannya AJB. Ada syarat-syarat yang perlu disiapkan oleh penjual maupun pembeli.

Per syaratan tersebut diperlukan berguna ke-absahan juga kelancaran dalam proses transaksi jual beli hak atas tanah. Kemudian mendatangi PPAT untuk membuat Akta Jual Beli tanah, oleh karena itu syarat-syarat yang harus dipenuhi antara lain berikut di bawah ini:

- 1) Syarat yang dipersiapkan oleh pihak penjual, antara lain:
 - a. Asli Sertipikat Hak Atas Tanah yang akan di jual;
 - b. Kartu Tanda Penduduk
 - c. Kartu Keluarga
 - d. Bukti Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan
 - e. Surat Persetujuan pihak keluarga
 - f. Surat pernyataan bahwa tanah yang akan dijual tidak dalam sengketa
- 2) Syarat yang dipersiapkan oleh pihak pembeli, antara lain:
 - a. Kartu Tanda Penduduk
 - b. Kartu Keluarga
 - c. Uang untuk pembayaran yang dapat dilakukan secara tunai di hadapan PPAT

Jika syarat di atas telah dipenuhi semua, maka penjual dan pembeli harus menyerahkan beberapa persyaratan tersebut kepada PPAT yang kemudian PPAT langsung memproses transaksi jual beli hak atas tanah dengan membuat Akta Jual Beli antara pihak penjual dan pihak pembeli.

Menurut ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah:

“Akta Jual Beli adalah dokumen yang menjadi bukti sah nya atas adanya peralihan hak atas tanah yang semula dari pemilik sebagai penjual beralih kepada pembeli selaku pemilik baru”.

PPAT harus melakukan pemeriksaan kembali mengenai keabsahan dan asli tidaknya sertifikat ke Kantor Pertanahan lalu, sebelum memperoleh akta jual beli, penjual pertama dahulu harus membayar PPh,. Jumlah pajak penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan sebesar 2,5% (dua koma lima persen) dari nilai transaksi dan Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) berikut ini rumus :

$2,5\% \times (\text{nilai transaksi} - \text{NPOPTKP})$.

Setelah penjual menunjukkan bukti transfer pembayaran kepada PPAT, baru PPAT segera membuat Akta Jual Beli. Jika tidak ada membayar PPh, maka penjual berarti telah melanggar peraturan sehingga Pejabat Pembuat Akta Tanah diperbolehkan menolak untuk membuat Akta Jual Beli. Lalu untuk harga jasa PPAT itu sendiri sebesar 1% (satu persen) dari total transaksi.

Dikecualikan atas kewajiban pembayaran PPh menurut Peraturan Pemerintah No. 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah dan/atau Bangunan Berikut Perubahannya Pasal 6 huruf A :

“orang pribadi yang mempunyai penghasilan di bawah Penghasilan Tidak Kena Pajak yang melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dengan

jumlah bruto pengalihannya kurang dari Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) dan bukan merupakan jumlah yang dipecah-pecah”.

Setelah itu ada syarat- syarat yang harus dilengkapi dalam pembuatan Akta Jual Beli yaitu diantaranya:

- a. Objek yang mau dialihkan;
- b. Kesepakatan dari kedua belah pihak (Penjual dan Pembeli);
- c. Surat kuasa jika diperlukan;
- d. Pengecekan mengenai keaslian sertifikat;
- e. Melunasi Bea/pajak Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan
- f. Akta dibuatkan menjadi 2 dua lembar asli dan 1 satu lembar *copy* untuk pihak pembeli.

Pembuatan akta diharuskan adanya kehadiran penjual dan pembeli ataupun dibolehkan orang yang diberikan kuasa dengan surat kuasa khusus tertulis jika dikuasakan dan untuk menghindari terjadinya kesalah pahaman didalam pembuatan akta wajib dihadiri sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang biasanya berasal dari perangkat desa jika dilakukan melalui camat.

Pejabat pembuat Akta Tanah membaca akta dan memberikan penjelasan tentang isi beserta maksud dari pembuatan akta, dan juga menanyakan kepada kedua pihak tentang kelunasan untuk kelancaran transaksi. Jika isi akta telah mendapat persetujuan dari penjual maupun pembeli kemudian akta ditandatangani oleh penjual, pembeli, para saksi yang harus dan PPAT.

Akta tersebut dibuat 2 (dua) lembar yang asli, 1 lembar lagi disimpan di Kantor PPAT dan 1 lembar yang lainnya dikirimkan ke Kantor Pertanahan guna kepentingan pendaftaran jual beli tanah, lalu terakhir untuk penjual dan pembeli masing-masing diberikan salinan.

Kemudian itu Peraturan yang mengatur tentang pendaftaran jual beli adalah Undang-Undang No. 20 Tahun 2000 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). BPHTB dikenakan kepada pembeli yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan.

Kegiatan pendaftaran tanah baru akan dilakukan oleh Kantor Pertanahan jika BPHTB tersebut sudah dibayarkan secara lunas, dengan dibuktikan berkas bukti setoran BPHTB tersebut. Cara menghitung BPHTB yang harus dibayarkan 5% (lima persen) dari jumlah harga pembelian tanah dan bangunan.

Setelah Akta Jual Beli selesai dibuat, selanjutnya PPAT menyampaikan Akta Jual Beli ke Kantor Pertanahan guna kepentingan pendaftaran jual beli tanah menjadi atas nama pembeli sebagai pemilik yang bbaru dari tanag tersebut. Penyerahan berkas-berkas itu haruslah di laksanakan dalam kurung waktu tujuh hari kerja semenjak akta tersebut ditandatangani.

Proses pengurusan pendaftaran jual beli tanah di Kantor Pertanahan adalah sebagai berikut:

- a. Selanjutnya berkas dikirimkan kepada Kantor Pertanahan, lalu Kantor Pertanahan menyerahkan tanda bukti penerimaan dan permohonan balik nama untuk PPAT, kemudian oleh PPAT tanda bukti penerimaan ini diserahkan untuk pembeli;
- b. Nama penjual pada buku tanah dan sertipikat diganti dan diptanda-tangan oleh Kepala Kantor Pertanahan;
- c. Nama pembeli ditulis di halaman dan kolom yang ada di buku tanah dan sertipikat kemudian ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan.
- d. Dalam jangka waktu 14 (empat belas hari) sampai maksimal 20 (dua puluh hari) pembeli sudah bisa mengambil sertipikat yang sudah beralih menjadi atas nama pembeli di Kantor Pertanahan setempat.

Jual Beli Tanah Waris Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1820/K/PDT/2017

Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1820/K/PDT/2017 yang meyetujui Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 347/PDT.G/2016/PT.Bdg mengabulkan sebagian Gugatan yaitu menyatakan tanah dan bangunan serta Sertipikat Hak Milik Nomor 535 atas nama Penggugat (Yuni) sah, menyatakan tidak sah dan batal demi hukum tanah dan bangunan Sertipikat Hak Milik Nomor 739, menghukum Tergugat I (Tommy Adi

Permana) atau siapapun untuk menyerahkan tanah dan bangunan tersebut kepada Penggugat dalam keadaan kosong tanpa beban.

Pertimbangan Hakim dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1820/K/PDT/2017 yaitu bahwa Tergugat I tidak dapat dilindungi sebagai pembeli yang beritikad baik karena pada saat jual beli dilakukan pada tanggal 13 Oktober 2014, tanah objek sengketa dikuasai oleh Raden Rusman atas ijin dari Penggugat (Yuni Yuanita) dan atas tanah objek sengketa telah terlebih dahulu terbit Sertifikat Hak Milik No. 535/Desa Pangandaran tanggal 10 Juli 1980 atas nama Penggugat (Yuni Yuanita)

Tanah yang dibeli oleh Yuni Yuanita merupakan tanah waris yang telah dialihkan menjadi atas nama para ahli waris atas tanah tersebut. Tanah tersebut merupakan Hak Milik adat yang dimiliki oleh 7 orang ahli waris, setelah dibeli oleh Yuni Yuanita, Yuni Yuanita membuat Setipikat Hak Milik atas tanah yang dibelinya itu di Kantor Badan Pertanahan.

Yuni Yuanita mengatakan bahwa ia membeli tanah tersebut atas persetujuan para ahli waris dari tanah itu. Dikemudian hari Yuni mengetahui bahwa tanah miliknya di hak miliki oleh orang lain yaitu Tommy Adi Permana, lalu Yuni Yuanita menggugat Tommy Adi Permana atas Perbuatan Melawan Hukum.

Dalam hal Jual beli tanah waris, persetujuan ahli waris merupakan hal yang wajib ada sebelum jual beli dilakukan dan yang Yuni Yuanita lakukan menurut penulis sudah tepat. Namun yang menjadi pertanyaan mengapa ahli waris yang sudah setuju dan sepakat untuk menjual tanah dikemudian hari salah seorang dari ahli waris ialah Wawan Gunawan menjual kembali tanah yang sudah bukan menjadi haknya lagi.

Diketahui Wawan Gunawan yang telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum tersebut dari pernyataan Tommy Adi Permana, Tommy Adi Permana mengatakan ia membeli tanah tersebut dari Raden Rita, Raden Rita membeli tanah itu dari Wawan Gunawan.

Menurut Hukum waris adat Jawa, penjualan harta waris harus berdasarkan musyawarah dan mufakat. Seorang ahli waris harus meminta persetujuan dari

ahli waris lainnya apabila hendak menjual tanah warisannya, sebab ahli waris atas tanah tersebut yang lainnya juga mempunyai hak atas tanah tersebut. Apabila seorang ahli waris menjual tanah tanpa sepengetahuan ahli waris lainnya maka tanah yang dijual tersebut menjadi tanah sengketa. Oleh karena itu proses jual beli harus dilakukan secara terang dan secara tunai.

Berdasarkan wawancara dengan SH. Leoprayogo beliau berpendapat bahwa dapat dimungkinkan Wawan telah melakukan pemalsuan surat-surat tanah karena surat-surat tanah itu hanya ada satu, dan telah alihkan kepada Yuni yang telah membeli tanah tersebut. Dari mana Wawan mendapatkan surat-surat tanah itu lagi selain dari melakukan Pemalsuan surat tanah.

Berdasarkan wawancara penulis dengan Dr. Tjempaka, S.H., M.H., M.Kn, beliau berpendapat dalam jual beli tanah tidak sah jika ahli waris menjual tanah tersebut dengan tidak diketahui oleh para ahli waris lainnya, hal ini dapat dibawa ke pengadilan negeri setempat. Dalam kasus tentang 2 (dua) orang ahli waris yang telah menyetujui penjualan atas sebidang tanah serta bangunan yang berada di atasnya, lalu salah satu pihak dari ahli waris tersebut dikemudian hari menjual kembali tanah dan bangunan yang telah dijual tersebut kepada pihak lain lagi, perbuatan yang dilakukan oleh salah seorang ahli waris tersebut apakah berkemungkinan memalsukan sertifikat tanah.

Harus dijelaskan terlebih dahulu apakah sertifikat tersebut sudah balik nama ke atas para ahli waris atau belum, dalam hal ini masih atas nama ahli waris yang menjual. Jika belum dibalik nama ke atas nama para ahli waris dan masih atas nama ahli waris yang menjual (pribadi) secara hukum sah, karena dalam sertifikat tersebut masih atas nama pribadi bukan atas nama para ahli waris

Oleh karena itu penulis setuju dengan pendapat tersebut karena tanah yang dijual kepada Yuni berdasarkan persetujuan ahli waris, maka tanah tersebut sudah sah menjadi milik Yuni dan tidak dapat digugat dengan alasan apapun (Pasal 32 Ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah), dan juga jual beli yang dilakukan oleh Yuni dan Rusman sah karena memenuhi syarat sahnya jual beli yaitu telah ada kesepakatan antara

para ahli waris untuk menjual serta ada Akta Jual Beli tanah yang dibuat oleh Notaris.

B. Perlindungan Hukum Terhadap Yuni Sebagai Pemilik Tanah Dalam Hal Terjadi Gugatan Dari Pihak Lain

Sebagai Warga Negara Indonesia yang memiliki Tanah di Indonesia wajib melakukan pendaftaran tanah, diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pendaftaran tanah menurut Pasal 1 ayat 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah :

“Serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah baik secara berkelanjutan ,berhubungan tetap dan rutin, seperti pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian data serta pemeliharaan data nyata dan data hukum, didalam peta dan daftar, tentang bagian-bagian tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk juga pemberian surat tanda bukti haknya bagi bagian-bagian tanah yang telah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak lainnya yang memberikan beban”.

Pendaftaran tanah menganut 5 (lima) unsur menurut Pasal 2 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 yakni:

- a. Sederhana artinya ketentuan-ketentuan pokok dan prosedur pendaftaran tanah haruslah mudah dipahami oleh pihak-pihak yang memiliki kepentingan, terutama pemilik hak atas tanah;
- b. Aman artinya kegiatan pendaftaran tanah harus terselenggara secara teliti, sehingga hasil dari pada kegiatan pendaftaran tanah dapat menghasilkan jaminan kepastian hukum;
- c. Terjangkau adalah kegiatan pelayanan yang diberikan dalam acara pendaftaran tanah haruslah dapat dijangkau oleh pihak yang memerlukan, terutama dengan melihat kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi masyarakat yang lemah;

- d. Mutakhir adalah tersedianya kelengkapan yang mencukupi dalam pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah dan pemeliharaan data. Data yang tersedia juga haruslah terjamin, sehingga dilakukan pendaftaran dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari;
- e. Terbuka yang dimaksud yaitu saat kapanpun masyarakat bisa mendapatkan keterangan akan data yang *valid*.

Adapun tujuan dari diperlukannya pendaftaran tanah seperti yang disebutkan di dalam Pasal 3 dan Pasal 4 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu:

- a. Guna memberi kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan-satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar supaya mudah dalam membuktikan diri sebagai pemilik tanah
- b. Guna menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang memiliki kepentingan termasuk juga Pemerintah supaya dengan mudah dapat memperoleh data yang diinginkan dalam kegiatan perbuatan hukum tentang bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang telah ada dalam daftar
- c. Guna terselenggaranya ketertiban administrasi pada pemerintahan.

Pendaftaran tanah disediakan oleh Badan Pertanahan Nasional. Pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah terdiri dari kegiatan pendaftaran tanah untuk yang pertama kali beserta pemeliharaan data pendaftaran tanah untuk yang sudah melakukan kegiatan pendaftaran tanah.

Menurut Pasal 12 Peraturan Pemerintah Nonor. 24 Tahun 1997 yang pertama kali lakukan dalam pendaftaran tanah adalah:

- a. Pengumpul dan pengolah data fisik
- b. Pembuktian hak dan dibukukan
- c. Diterbitkannya Sertifikat
- d. Disajikan data fisik dan data hukum

e. Daftar umum dan dokumen disimpan

Penyelenggaraan tanah untuk yang pertama kali berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 dibagi menjadi dua diantaranya kegiatan pendaftaran tanah secara sistematis dan kegiatan pendaftaran tanah secara sporadis. Dalam Pasal 1 Ayat 10 pendaftaran tanah secara sistematis adalah pendaftaran tanah yang dilakukan secara bersama-sama, berikut seluruh jenis tanah yang belum terdaftar dalam satu daerah baik kawasan desa ataupun kelurahan.

Sedangkan pendaftaran tanah secara sporadis menurut Pasal 1 Ayat 11 yaitu kegiatan pendaftaran tanah yang mengenai satu atau beberapa objek tanah dalam suatu wilayah baik wilayah desa maupun kelurahan secara individual ataupun secara massal.

Setelah pendaftaran dilakukan maka diterbitkan sertifikat oleh Badan Pertanahan Nasional. Sertifikat hak atas tanah menurut ketentuan Pasal 19 Ayat 2 UUPA merupakan surat tanda bukti hak atas tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Dikatakan sebagai alat pembuktian yang kuat karena sertifikat merupakan alat bukti dan sertifikat memberikan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah.

Dalam Pasal 31 Ayat 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 sertifikat diterbitkan guna kepentingan pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Sertifikat hanya boleh diserahkan kepada orang yang namanya tercantum dalam buku tanah ataupun boleh diserahkan kepada pihak lain namun pihak lain tersebut haruslah pihak yang telah diberikan kuasa oleh orang yang namanya tercantum dalam sertifikat itu.

Pasal 32 juga menyebutkan bahwa dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat secara sah, pihak lain yang merasa berhak atas tanah itu tidak mengajukan keberatan ataupun gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat itu maka sertifikat itu telah sah menjadi milik orang yang menerbitkan sertifikat itu.

Perlindungan Hukum Terhadap Pihak yang Menghadapi Gugatan dari Pihak Lain

Seperti pada kasus yang terjadi pada Yuni Yuanita berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1820/K/PDT/2017, Yuni digugat oleh Tommy karena Tommy Adi Permana merasa ia yang berhak atas tanah itu, Tommy membeli tanah itu dari Raden Rita berdasarkan Akta Jual Beli. Namun, pada kenyataannya tanah itu sudah dimiliki oleh Yuni Yuanita lebih dahulu dimana tanah itu Yuni Yuanita beli dari Raden Rusman.

Setelah Yuni Yuanita beli, Yuni Yuanita langsung membuatkan Sertipikat Hak Milik tanah itu menjadi atas nama Yuni Yuanita. Sehingga Yuni Yuanita lah yang dirugikan dalam kasus sengketa ini. Pada sidang di tahap pertama yaitu di Pengadilan Negeri dengan Putusan Nomor 16/Pdt.G/2015/PN.Cms Gugatan Yuni Yuanita ditolak dengan pertimbangan hakim yaitu bukan kewenangan Pengadilan Negeri dalam memeriksa, mengadili dan memutus perkara, karena dalam membatalkan sertipikat termasuk kewenangan administrasi, sehingga menjadi wewenang Badan Peradilan Tata Usaha Negara.

Setelah Gugatan Yuni Yuanita ditolak oleh Pengadilan Negeri Ciamis, Yuni mengajukan banding, pada tahap banding Yuni Yuanita beruntung bisa memenangkan atas apa yang seharusnya menjadi haknya yaitu tanah dan bangunan yang disengketakan kembali menjadi milik Yuni Yuanita.

Lantas bagaimana jika Yuni Yuanita maupun orang-orang yang mengalami kasus seperti ini jika tidak berhasil dalam tahap Gugatan harus kehilangan hak atas tanahnya, yang harus dilakukan adalah melakukan pengecekan Sertipikat Hak Milik atas tanah yang dimiliki ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) agar terhindar dari duplikasi sertipikat atau adanya 2 (dua) sertipikat atas sebidang tanah.

Pada saat sekarang ini pengecekan sertipikat sudah dapat dilakukan secara mandiri artinya setiap orang dapat mengecek sertipikatnya melalui internet yaitu aplikasi layanan *online* Badan Pertanahan Nasional ataupun

situs *website* resmi Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia di www.bpn.go.id.

Dengan melakukan pemeriksaan sertipikat secara berkala baik melalui internet ataupun datang langsung ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) dapat mengurangi akan kemungkinan terjadinya duplikasi sertipikat. Jika diketahui sertipikat yang dimiliki ternyata ganda maka upaya perlindungan hukum yang dapat dilakukan satu-satunya yaitu dengan mengajukan Gugatan ke Pengadilan Negeri dimana tanah itu berada.

Perlindungan hukum berdasarkan pendapat Satjipto Rahardjo adalah memberi pengayoman terhadap HAM yang telah mengakibatkan kerugian orang lain dan perlindungan tersebut diperuntukan untuk masyarakat supaya bisa menikmati seluruh hak-hak yang disediakan oleh hukum.

Perlindungan hukum adalah suatu hal, yang khusus dibentuk untuk melindungi subjek-subjek hukum melalui peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi .

Seperti Yuni Yuanita maupun orang lain yang haknya dirugikan oleh orang lain maka Yuni Yuanita berhak mendapatkan perlindungan hukum melalui Gugatan yang diajukannya. Hasilnya Yuni Yuanita mendapatkan perlindungan hukum karena sertipikat yang dimiliki oleh Yuni Yuanita atas tanah tersebut merupakan sah.

Penulis sangat setuju dengan pendapat dari Dr. Gunawan Djajaputra, S.H., S.S., C.N., M.H., beliau berpendapat bahwa perlindungan hukum terhadap pemilik hak atas tanah hanyalah sebatas Gugatan, dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyebutkan bahwa: pihak yang merasa memiliki hak atas tanah dapat mengajukan keberatan tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat dalam waktu 5 Tahun sejak diterbitkannya sertipikat Hak Milik tersebut.

Jika tidak mengajukan keberatan ataupun Gugatan ke Pengadilan maka yang merasa memiliki tanah tersebut tidak mendapatkan perlindungan

hukum. Gugatan merupakan hak setiap Warga Negara Indonesia (WNI) yang merasa haknya dirugikan atau dirampas oleh orang lain.

Selain itu sebenarnya Sertipikat Hak Milik atas tanah juga sudah memberikan perlindungan hukum kepada pemilik tanah karena dalam 5 (lima) tahun diterbitkannya secara sah suatu sertipikat tidak ada yang mengajukan keberatan mengenai kepemilikan hak milik atas tanah maka tanah itu sudah sah milik orang yang namanya tercantum dalam sertipikat tersebut.

III. PENUTUP

A. Kesimpulan

Jual Beli yang Dilakukan Antara Yuni Yuanita dan Raden Rusman Memenuhi Syarat Sahnya Jual Beli

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan, Penulis menyimpulkan bahwa jual beli tanah di Desa Pangandaran yang dilakukan antara Yuni dengan Raden Rusman pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 1820/K/PDT/2017 adalah sah dan tidak dapat digugat dengan alasan apapun, karena Tanah yang dibeli oleh Yuni Yuanita dari Rusman merupakan benar tanah waris dengan bukti yaitu surat kepemilikan hak adat yang telah dialihkan menjadi atas nama para ahli waris atas tanah tersebut. Yuni Yuanita membeli tanah itu juga berdasarkan persetujuan dari ke-7 ahli waris atas tanah tersebut. Setelah tanah itu dibeli Yuni Yuanita pun membuat sertipikat hak milik secara sah di Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Pangandaran yang terbit pada 10 Juli 1980 yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 535/Desa Pangandaran. Sehingga meskipun Tommy Adi Permana merasa berhak atas tanah tersebut dan dengan segala upaya hukum untuk mendapatkan kembali tanah itu tetap tidak akan bisa menjadi milik Tommy Adi Permana karena Sertipikat Hak Milik Nomor 535/Desa Pangandaran telah terbit lebih dahulu secara sah oleh Yuni Yuanita.

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan, Penulis menyimpulkan bahwa perlindungan hukum terhadap Yuni Yuanita sebagai pemilik tanah

maupun bagi orang lain yang mengalami sengketa tanah seperti Yuni Yuanita adalah hanya dengan mengajukan Gugatan ke Pengadilan. Sebelum terjadi sengketa tanah mengenai kepemilikan 2 (dua) sertipikat yang sama dalam sebidang tanah yang dimiliki upaya pencegahan yang dilakukan adalah melakukan pengecekan Sertifikat Hak Milik atas tanah yang dimiliki ke Badan Pertanahan Nasional. Dengan melakukan pengecekan sertifikat baik melalui internet ataupun datang langsung ke Badan Pertanahan Nasional dapat mengurangi kemungkinan terjadinya duplikasi sertipikat. Jika diketahui sertipikat yang dimiliki ternyata ganda maka, upaya perlindungan hukum yang dapat dilakukan dan di tempuh satu-satunya yaitu dengan mengajukan Gugatan ke Pengadilan Negeri dimana tanah itu berada.

B. Saran

Sebelum melakukan transaksi jual beli tanah sebagai pembeli yang cerdas harus melakukan pemeriksaan mengenai asal-usul tanah yang akan dibeli, apakah tanah tersebut tanah adat yang diwariskan ataupun tanah milik pribadi. Jika tanah yang akan dibeli merupakan tanah adat maka kita harus mencari tahu apakah ada bukti kepemilikan hak adat atas tanah tersebut lalu, jika tanah tersebut merupakan tanah milik pribadi yang harus diketahui atas nama siapa tanah itu dan jika tanah tersebut sudah bersertipikat hak milik kita harus mengetahui sertipikat hak milik tersebut sah atau tidak sah dengan melakukan pengecekan ke Badan Pertanahan dimana tanah itu berada. Karena jika sertipikat hak milik atas tanah yang akan dibeli terbukti tidak sah atau sertipikat terbukti palsu maka tanah akan menjadi sengketa di kemudian hari dan akan sangat merugikan pemilik tanah. Pemilik tanah tersebut bisa di gugat ke Pengadilan oleh pihak yang merasa memiliki tanah itu, dan pemilik tanah akan kehilangan haknya atas tanah tersebut.

Bagi Badan Pertanahan Nasional juga harus teliti dan cermat dalam membuat sertipikat tanah, karena di zaman yang sekarang ini tidak

menutup kemungkinan bahwa banyak orang yang berlomba untuk mendapatkan tanah untuk keuntungan dirinya secara tidak sah seperti dengan alasan bahwa orang tersebut mengaku jika sertipikat tanah yang dimilikinya hilang dan meminta untuk dibuatkan sertipikat tanah yang baru. Pada kenyataannya tanah tersebut sudah dijual kepada orang lain, namun orang tersebut dengan kecurangannya ingin mendapatkan keuntungan ganda bahkan lebih dengan cara membuat sertipikat tanah yang baru kemudian menjualnya kembali.

Selain itu, bagi para oknum Badan Pertanahan yang melakukan kecurangan dengan sengaja membantu para pihak yang berniat tidak baik dengan membuat sertipikat tanah lebih dari satu, untuk berhenti melakukan kecurangan tersebut karena sangat merugikan pemilik tanah yang sebenarnya. Pada tahun 2019 ini diharapkan tidak ada lagi oknum-oknum yang seperti itu disamping semakin tegasnya peraturan-peraturan yang ada mengenai perbuatan-perbuatan melawan hukum tersebut.

IV. DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Ismaya, Samun. *Hukum Administrasi Pertanahan*. Cetakan ke-1. (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2013).
- Siahaan, Marihot Pahala. *Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan*. Cetakan ke-1. (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2003).
- Sutedi, Adrian. *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*. Edisi ke-1. Cetakan ke-4, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010).
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. (Jakarta: Universitas Indonesia, 1984).
- Fajar, Mukti, Yulianto Achmad. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*. (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010).

B. Perundang-undangan

Indonesia, *Undang-Undang Dasar Tahun 1945*. Cetakan ke-5. (Jakarta: Keganearan dan Sekretariat Jenderal Mahkamah Konstitusi RI, 2016).

_____. *Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043)*.

_____. *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696)*.

_____. *Peraturan Presiden Reublik Indonesia Nomor 63 Tahun 2013 Tentang Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (Lembaran Negara Indonesia Tahun 2013 Nomor 155)*.

_____. *Himpunan Pertaturan Undang-Undang Kuhper (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata)*. (Jakarta: Bhuana Ilmu Populer, 2018).

C. Putusan Pengadilan

Republik Indonesia. Mahkamah Agung. *Putusan Tahun 2017 Nomor Perkara 1820 K. Perdata*.

D. Internet

www.bpn.go.id.