

BAB III

PROSES BALIK NAMA ATAS DASAR PUTUSAN PENGADILAN PADA AKTA JUAL BELI YANG TELAH DIBATALKAN

3.1. Kepastian Hukum Kepemilikan Tanah Melalui Proses Pendaftaran Tanah

Pertumbuhan ekonomi nasional, dinamika kehidupan global dan bertambahnya jumlah penduduk adalah faktor-faktor yang mendorong meningkatnya kebutuhan mengenai kepastian hukum di bidang pertanahan. Kepemilikan tanah dalam sejarah kehidupan manusia hingga era Society 5.0 pada era industri 4.0 seringkali menjadi sumber dari pertikaian antar individu, antar keluarga hingga antar kelompok masyarakat. Semua persengketaan itu tak jarang berakhir di sidang pengadilan.

Salah satu penyebab dari peristiwa-peristiwa tersebut adalah kenyataan bahwa tanah memiliki fungsi yang sangat penting bagi kehidupan yang perlu mendapatkan perhatian adalah munculnya konflik berkepanjangan sebagai eksekusi dari sengketa tanah. Berangkat dari pemikiran inilah maka kesadaran tentang keharusan adanya jaminan kepastian hukum berkenaan dengan kepemilikan tanah kian mengkrystal, kesadaran ini mengantarkan masyarakat kepada konskwensi logis mengenai kewajiban mereka untuk segera melakukan proses pendaftaran tanah. Dengan dilaksanakannya proses pendaftaran ini, maka mereka memiliki kesempatan untuk mendapatkan sertifikat hak atas tanah yang kemanfaatannya sangat jelas yakni sebagai alat pembuktian yang kuat bagi kepemilikan hak atas tanah⁷⁰,

⁷⁰ Adrian Sutedi, *opo cit*, hlm. 5

Tanah, utamanya bagi orang Indonesia, adalah benda yang sangat penting karena semua kegiatan dalam kehidupannya dilakukan di atas tanah. Begitu tingginya ketergantungan manusia kepada tanah bahkan pada beberapa daerah terdapat hubungan yang lebih dari sekedar romantisme atau kejiwaan. Sejumlah adat dan keyakinan menempatkan tanah sebagai sesuatu yang sakral dan memiliki makna spiritual yang luhur sehingga usikan terhadapnya akan diperjuangkan dengan nyawa sebagai taruhannya. Dari sinilah kita mengenal credo “*Sadumuk bathuk, sanyari bumi*” dalam masyarakat Jawa yang menunjukkan betapa eratnya kaitan antara kepemilikan tanah dengan harkat dan martabat seseorang⁷¹.

Hukum pertanahan pasca diproklamirkannya kemerdekaan Indonesia masih mengikuti hukum colonial, maka perlu upaya untuk memperbarui aturan-aturan mengenai segala hal yang berhubungan dengan ketentuan agraria dilakukan sebagai perwujudan cita-cita luhur dibentuknya Negara Kesatuan Republik Indonesia. Kesejahteraan umum sebagai kata lain dari kesejahteraan seluruh rakyat Indonesia yang tercantum di alinea ke-4 Pembukaan UU Dasar 1945 menyemangati semua tindakan yang dalam hukum pertanahan kemudian lahir UUPA. Pemberlakuan UUPA merupakan satu gebrakan yang mengubah secara mendasar semua gagasan dan asas politik pertanahan kolonial. Penataan sistem agraria dan pertanahan yang di masa penjajahan hanya berorientasi kepada keuntungan pihak asing, diganti dengan aturan perundang-undangan yang didekasikan sepenuhnya bagi kepentingan rakyat⁷².

⁷¹ Moh Soehadha, *Wedi Isin (Takut Malu); Ajining Diri (Harga Diri) Orang Jawa dalam Perspektif Wong Cilik (Rakyat Jelata)*, Jurnal Lex Et Societatis, Vol. V, No. 8, 2014, hlm. 9

⁷² Soetandyo Wignjosebroto, *Dari Hukum Kolonial ke Hukum Nasional (Dinamika Sosial Politik dalam Perkembangan Hukum di Indonesia)*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1994, hlm. 212

Tujuan utama dibuatnya UUPA menjadikannya sebagai instrumen dasar bagi tegaknya kepastian hukum menyangkut hak atas tanah untuk seluruh rakyat Indonesia. Tindakan konkrit mengenai kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah, UUPA memberikan mandat kepada pemerintah untuk melakukan program pendaftaran tanah yang dituangkan ke dalam Pasal (19) UUPA. Pada Pasal ini disebutkan bahwa:

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah di dalam pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia, menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah;
2. Peraturan tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:
 - a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah
 - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut
 - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Sebagai tindak lanjut dari UUPA, dikeluarkanlah PP No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang merupakan aturan teknis mengenai pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia. Karena kebutuhan akan penyesuaian dengan perkembangan pemikiran dan kenyataan-kenyataan yang ada, maka di tanggal 8 Juli 1997 diterbitkanlah PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Dari ketentuan yang tertulis pada Pasal (19) UUPA itu, terlihat bahwa program pendaftaran tanah sebagai satu tindakan yang absah dan prosedural dengan maksud mampu memberi jaminan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah. Jaminan kepastian hukum ini dapat meliputi luas, letak, batas, status tanah dan siapa yang berhak atasnya. Secara legal-formal, tujuan pendaftaran tanah dapat ditemui dalam

Pasal (3) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang isi lengkapnya adalah:

- a. Memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas satu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak lainnya yang terdaftar sehingga dimudahkan dalam proses pembuktian bahwa dirinya adalah pemegang hak yang bersangkutan;
- b. Menyediakan informasi bagi Pemerintah dan pihak lain yang memiliki kepentingan sehingga mudah memperoleh informasi faktual yang diperlukan dalam melakukan tindakan hukum berkenaan dengan bidang-bidang tanah serta satuan rumah susun yang telah terdaftar;
- c. Menciptakan tertib administrasi pertanahan.

Kepastian hukum tertinggi pada hakikatnya berada pada kekuatan sertifikat kepemilikan hak atas tanah yang merupakan bukti tak terbantahkan mengenai kepemilikan termasuk di pengadilan. Namun perlu diingat pula bahwa terdapat adagium bahwa kepastian hukum bersifat negative, artinya di tataran maupun bidang apa saja berlaku kepastian hukum yang relatif sehingga peraturan perundang-undangan memberikan jaminan kepastian hukum selama tidak dibuktikan sebaliknya atau munculnya pembuktian baru⁷³. Pada proses pendaftaran dengan menggunakan sistem negatif, petugas pendaftaran tanah akan melakukan langkah-langkah memasukkan data hanya berdasarkan informasi yang disampaikan oleh pemohon pemegang hak. Sehingga jika sertifikat tidak menjadi alat bukti tunggal kepemilikan tanah, maka pemegang hak yang namanya tertulis di sertifikat

⁷³ Muchtar Wahid, *Analisis Deskriptif Terhadap Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah*, Disertasi, Program Pascasarjana, Universitas Hasanudin, Makassar, 2005, hal.38

harus tetap waspada dari kemungkinan dinyatakan tidak sahnya sertifikat tersebut berdasarkan keterangan atau bukti yang memberikan informasi baru. Sistem negatif semacam ini didasarkan pada *asas nemo plus iuris*, yang dapat diartikan sebagai “Seseorang tidak dapat melakukan pengalihan hak melampaui hak yang ada padanya”⁷⁴.

Di sisi lain, terdapat sistem pendaftaran tanah positif dimana semua informasi yang terdapat pada buku pendaftaran dan sertifikat memiliki kebenaran yang mutlak. Sistem pendaftaran ini menuntut kerja keras para petugas untuk mengumpulkan bukti kepemilikan tanah secara proaktif. Dengan mekanisme ini, sertifikat bisa menjadi bukti tunggal kepemilikan tanah dengan kepastian hukum bagi pemegang hak dan tidak dimungkinkan adanya pembatalan. Dasar pemikiran sistem positif adalah asas itikad baik, yang menyatakan bahwa “Seseorang yang hak atas tanahnya diperoleh dengan itikad baik akan tetap memegang hak yang sah tersebut berdasarkan hukum”⁷⁵.

Proses pendaftaran tanah dikenakan kepada obyek tanah yang berdasarkan UUPA terdiri dari: Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai. Selanjutnya, PP No. 24 Tahun 1997 menambah cakupan obyek pendaftaran tanah dengan tidak berkebutuhan pada hak atas tanah namun memperluasnya ke ranah yang lain. Seperti yang diatur pada Pasal (9) PP No. 24 Tahun 1997 obyek-obyek tersebut meliputi:

- a. Luasan tanah yang dimiliki dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, serta hak pakai;

⁷⁴ Penjelasan Umum Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

⁷⁵ Adrian Sutedi, *opo cit*, hlm.117

- b. Hak pengelolaan;
- c. Tanah wakaf;
- d. Hak milik atas satuan rumah susun;
- e. Hak tanggungan;
- f. Tanah Negara.

Hak atas tanah dapat dibagi berdasarkan Pasal (16) ayat (1) dan Pasal (53) UUPA. Keseluruhan Hak-hak tersebut dapat dipilah ke dalam 3 kelompok, yaitu:

1. Hak tanah yang bersifat tetap (Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa untuk Bangunan, Hak Membuka Tanah, dan Hak Memungut Hasil Hutan);
2. Hak tanah yang akan diatur oleh peraturan perundang-undangan (hak tanah yang aturannya belum ditetapkan oleh UU);
3. Hak tanah yang bersifat sementara (Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, dan Hak Sewa Tanah Pertanian).⁷⁶

Di sisi lain, pembagian hak atas tanah dapat juga didasarkan pada asal muasal didapatkannya hak tersebut. Dalam kategori, ini terdapat dua kelompok, yakni:

1. Hak tanah primer merupakan hak atas tanah yang bersumber pada tanah negara (Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atas tanah negara, dan Hak Pakai atas tanah Negara);
2. Hak tanah sekunder merupakan hak atas tanah yang berasal dari pihak lain (Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan, Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik, Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan, Hak Pakai

⁷⁶ Sri Hajati dan Agus Sekarmadji, *Buku Ajar Politik Hukum Pertanahan*, Airlangga University Press, Surabaya, 2011, hlm. 25

atas tanah Hak Milik, Hak Sewa Untuk Bangunan, Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, dan Hak Sewa Tanah Pertanian).⁷⁷

Tata aturan mengenai proses pendaftaran tanah terdapat pada Pasal (19) ayat (2) UUPA dan diperjelas lagi PP No. 24 Tahun 1997, yaitu: *Pertama*, Pendaftaran tanah untuk pertama kali (*Opzet* atau *Initial Registration*). Menurut Pasal (1) angka (9) PP No. 24 Tahun 1997 pendaftaran jenis ini merupakan kegiatan pendaftaran tanah terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar menurut ketentuan PP No. 24 Tahun 1997.

Pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali dapat dilakukan dengan mekanisme sistematis atau sporadis. Mekanisme sistematis merupakan program nasional bersifat *top down* yang ditetapkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional bagi wilayah-wilayah yang dianggap membutuhkan program ini. Adapun mekanisme sporadis diaplikasikan bagi Desa atau Kelurahan yang tidak atau belum mendapatkan program pendaftaran tanah secara sistematis. Berbeda dengan mekanisme sistematis, mekanisme sporadis dilaksanakan atas dasar usulan wilayah bersangkutan.

Rangkaian kegiatan yang dilaksanakan dalam pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah:

- a. Pengumpulan dan pengolahan data fisik. Pada fase ini dilakukan pengukuran dan pemetaan yang kegiatannya terdiri atas: pembuatan peta dasar pendaftaran, penentuan batas bidang-bidang tanah, pengukuran dan

⁷⁷ Urip Santoso, *Op cit*, hlm 52

- pemetaan bidang tanah serta pembuatan peta pendaftaran, pembuatan daftar tanah, dan surat ukur;
- b. Pembuktian hak dan pembukuan dengan kegiatan yang terdiri dari pembuktian hak baru, pembuktian hak lama, dan pembukuan hak;
 - c. Penerbitan sertifikat;
 - d. Penyajian data fisik dan yuridis;
 - e. Penyimpanan ke dalam daftar umum dan dokumen.

Kedua, pemeliharaan data pendaftaran tanah (*Bijhouding* atau *Maintenance*).

Berdasarkan Pasal (1) angka 12 PP No. 24 Tahun 1997, kegiatan ini dimaksudkan untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi setelah dilakukannya pendaftaran tanah untuk pertama kali.

Kegiatan ini dilaksanakan ketika terjadi perubahan data fisik yuridis pada obyek tanah yang telah terdaftar sebelumnya. Setiap perubahan menyangkut data fisik maupun yuridis pada yang terjadi pada obyek tanah wajib diaftarkan oleh pemegang hak kepada Kantor Pertanahan setempat. Proses yang dapat dimasukkan ke dalam kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah sebagai berikut:

- a. Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak yang terdiri atas: pemindahan hak, pemindahan hak melalui lelang, peralihan hak-hak dengan cara pewarisan, peralihan hak karena proses merger atau akuisisi perusahaan maupun koperasi, pembebanan hak, dan penolakan terhadap pendaftaran peralihan serta pembebanan hak;

b. Perpanjangan waktu hak atas tanah, pemecahan, pemisahan serta penggabungan sebidang tanah, pembagian hak bersama, hapusnya hak atas tanah, hak milik atas satuan rumah susun beserta peralihan dan penghapusannya, Hak Tanggungan, munculnya putusan pengadilan, dan perubahan nama.

Seperti yang telah disebutkan bahwa tujuan pendaftaran tanah memberikan jaminan kepastian perlindungan hukum kepada pemegang hak maka kepada mereka diberikan sertifikat hak atas tanah. Batasan pemahaman mengenai sertifikat dapat dilihat pada Pasal (1) angka 20 PP No. 24 Tahun 1997 yakni sebuah surat yang merupakan bukti hak seperti yang ditetapkan dalam Pasal (19) ayat 2 huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun, dan hak tanggungan yang dibukukan ke dalam buku tanah bersangkutan.

Penerbitan sertifikat dimaksudkan sebagai upaya untuk mengurangi kemungkinan munculnya sengketa dengan pihak lain, memperkuat daya tawar pada saat hak atas tanah dibutuhkan pihak lain untuk kegiatan pembangunan, serta menagkas panjangnya proses peralihan pembebanan hak atas tanah. Dengan sertifikat, seseorang yang memiliki hak atas tanah memiliki nilai lebih daripada bukti tertulis lainnya. Pada sisi lain, sertifikat adalah tanda bukti hak yang kuat dan harus dianggap benar sampai munculnya pembuktian lain di pengadilan⁷⁸.

Pada kasus yang berakhir dengan Putusan No. 38/Pdt.G/2020/PN KDR terdapat proses pendaftaran tanah untuk pertama kali dan perubahan data pendaftaran tanah sekaligus. Proses pendaftaran tanah pertama kali dilakukan

⁷⁸ Sumardjono, Maria S.W., *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*, Penerbit Buku Kompas, Jakarta, 2005, hlm 202

saat Penggugat mendaftarkan hak kepemilikan atas tanahnya dan mendapatkan bukti kepemilikan berbentuk buku Sertifikat Hak Milik No. 314/1984 gambar situasi No. 578 luas 981 m². Sertifikat hak Milik inilah yang kemudian oleh Tergugat dipinjam dan sebagai imbalan, Penggugat akan mendapatkan imbalan berupa honor/jasa sebesar Rp. 300.000 setiap bulannya.

Permasalahan mengenai bukti kepemilikan muncul setelah Penggugat mendapat informasi dari Tergugat II bahwa SHM No. 314/1984 tersebut telah beralih kepemilikannya berdasarkan AJB No. 26/X/P/JB/1989 tertanggal 10 Oktober 1989. Berdasarkan Pasal (1) angka (24) PP No. 24 Tahun 1997, kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu diberikan kepada PPAT. Masih di Peraturan yang sama, tertera pada Pasal (37) ayat (1) bahwa pembuatan AJB merupakan salah satu kewenangan yang dimiliki oleh PPAT. Ketentuan lengkapnya yaitu peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dilihat dari segi Perdata atas dasar adanya perbuatan melawan hukum maka terhadap PPAT dapat diminta untuk bertanggung jawab, meskipun PPAT hanya menuangkan kesepakatan atau keinginan dari para pihak dalam suatu akta maka tidak menutup kemungkinan bahwa PPAT tidak melakukan kesalahan⁷⁹.

⁷⁹ Yusnani, *Analisis Hukum Terhadap Akta Otentik Yang Mengandung Keterangan Palsu (Studi Kasus Di Kota Medan)*, Tesis, Fakultas Hukum Program Pascasarjana, Universitas Sumatera Utara, Medan, 2007, hlm, 6

Mengenai teori tanggungjawab hukum, Hans Kelsen menjelaskan bahwa konsep kewajiban hukum (responsibility) merupakan konsep yang terkait dengan kewajiban tanggungjawab hukum (liability). Indikator mengenai keterlibatan seseorang dalam sebuah perbuatan melawab hukum adalah ia mendapat sanksi dari satu tindakan yang menyimpang atau berlawanan dari kewajaran. Dengan demikian, sanksi yang diberikan kepadanya didasarkan atas perilaku atau tindakannya yang mengakibatkan kerugian bagi orang atau pihak lain. Karena sebab ini pula, ia harus mempertanggungjawabkan perbuatannya tersebut.⁸⁰

Sebagai akibat dari setiap perbuatan yang menyangkut tugas dan fungsinya, seorang PPAT dapat dituntut secara perdata, pidana, maupun administratif. Pada ranah pembedangan hukum mana ia dapat digugat merujuk kepada jenis tindakan dan bentuk pelanggaran yang dilakukannya. Namun penting untuk dicatat bahwa terdapat tolok ukur yang harus digunakan untuk memastikan salah-benar dan sejauh mana perbuatan melawan hukum yang telah dikerjakannya. Tolok ukur ini adalah aturan perundang-undangan dari UU, PP, Peraturan atau Keputusan Menteri serta Kode Etik profesi dalam hal ini Kode Etik PPAT.

Dalam pelaksanaan tugas utamanya membuat akta yang menyangkut peralihan hak atas tanah, bangunan dan satuan rumah susun, PPAT harus selalu mendasarkan tindakannya kepada ketentuan dan aturan yang berlaku dalam koridor kaidah profesi yang ditekuninya. Konsekuensi logis yang berlaku adalah PPAT tersebut berpotensi mendapat sanksi setimpal bila dalam pelaksanaan tugas-tugasnya

⁸⁰ Hans Kelsen, *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*, Cet. II, diterjemahkan oleh Jimly Asshiddiqie dan M. Ali Safaat, Konstitusi Press, Jakarta, 2012, hlm. 56

melanggar atau bertentangan dengan aturan-aturan yang telah dipahaminya dengan baik semenjak awal dijalannya profesi PPAT.

Di dalam Permenag/KBPN No. 3 Tahun 1997 Pasal (96) ayat (2), terdapat aturan bahwa pada setiap pembuatan Akta Jual Beli, seorang PPAT diwajibkan menggunakan formulir yang telah disediakan. Keharusan ini dipertegas dengan pernyataan yang terdapat Pasal (96) ayat (3) bahwa dengan tidak menggunakan formulir yang telah ditentukan tersebut maka akta yang dibuat oleh PPAT tidak dapat digunakan untuk melanjutkan proses pendaftaran tanah.

Hubungan kerja antara PPAT dengan Kantor Badan Pertahanan Nasional setempat sangatlah kuat. Hal ini disebabkan adanya kewajiban bagi PPAT untuk melakukan proses *check and recheck* di kantor Badan petanahan mengenai data dan sertifikat sebelum dilaksanakannya pembuatan sebuah akta. Keharusan melakukan pemeriksaan ini secara tegas diatur dalam Pasal (39) ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997. Pada ayat (1) tersebut terdapat rincian terdiri dari 7 point mengenai hal apa saja yang wajib menjadi daftar periksa (*check list*) sebelum menerbitkan sebuah akta.

Pada tahap pelaksanaan pembuatan sebuah akta, kehadiran atau keberadaan para pihak di kantor PPAT bersangkutan mutlak adanya. Di samping itu, pembuatan akta juga harus dihadiri saksi yang terdiri dari paling sedikit 2 (dua) orang. Saksi-saksi ini haruslah mereka yang memenuhi syarat untuk menjadi saksi atau dengan kata lain mereka yang “cakap hukum”. Ketentuan mengenai saksi ini dapat dilihat pada PP No. 24 Tahun 1997 Pasal (38) ayat (1).

Masih dalam konteks hubungan kerja antara PPAT dengan Kantor Badan Pertanahan dalam proses pembuatan akta dan pendaftaran tanah, terdapat aturan mengenai kewajiban bagi PPAT untuk sesegera mungkin menyerahkan akta yang

telah dibuatnya Kantor Badan Pertanahan. Aturan ini tertulis di Pasal (40) ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 yang menegaskan bahwa, “Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar”. Selanjutnya, pada ayat (2) ditegaskan bahwa kepada para Pihak, PPAT berkewajiban menginformasikan tentang telah diserahterimakan akta kepada Kantor Badan Pertanahan.

Di dalam PP No. 24 Tahun 1997, terkait proses pembuatan akta yang menjadi kewenangan utama PPAT dan proses pendaftaran tanah ke Badan Pertanahan terdapat serangkaian proses yang harus dijalankan oleh PPAT, aturan tersebut terdapat pada Pasal (38-40). Sebaliknya, jika aturan pelaksanaan tersebut tidak dilaksanakan oleh PPAT, maka PPAT tersebut harus bersiap menerima akibat berupa sanksi yang tercantum dalam Pasal (62). “PPAT yang dalam melaksanakan tugas dan kewenangannya abai terhadap ketentuan yang diatur dalam Pasal 38, Pasal 39 dan Pasal 40 serta ketentuan dan petunjuk lainnya dari Menteri atau Pejabat yang ditunjuk, mendapat tindakan administratif dalam bentuk teguran tertulis hingga penghentian dari jabatannya sebagai PPAT. Sanksi tersebut tidak mengurangi kemungkinan adanya tuntutan ganti rugi dari pihak-pihak yang mengalami kerugian oleh sebab diabaikannya ketentuan-ketentuan tersebut.”

AJB merupakan akta otentik yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti kuat berkekuatan hukum mengenai peralihan hak atas tanah dan bangunan. Akta ini adalah salah satu akta yang hanya dapat dibuat oleh PPAT dalam kaitannya dengan pengalihan hak atas tanah, bangunan, dan satuan rumah susun. Sebagai pejabat umum yang mendapatkan *mandatory* dalam pembuatan Akta Jual Beli, Pejabat

Pembuat Akta Tanah seharusnya selalu menerapkan prinsip kehati-hatian dalam setiap tindakan yang berhubungan dengan pelaksanaan tugas, fungsi serta wewenangnya.

Selain karena alasan mempertahankan reputasi dan kredibilitas PPAT itu sendiri, kehati-hatian ini sangat diperlukan karena AJB yang dibuatnya menjadi kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan. menjalankan jabatannya sebab akta jual beli yang dikeluarkan oleh PPAT dijadikan sebagai kepastian hukum bagi para pihak. Namun demikian, masih ada saja peristiwa hukum yang disebabkan oleh kelalaian PPAT. Kelalaian ini menyebabkan timbulnya kerugian yang dialami oleh para pihak. Selanjutnya, jika telah terbukti adanya kesalahan prosedural maupun material dalam AJB tersebut maka PPAT berkewajiban menerima resiko secara hukum dalam bentuk keharusan memperbaiki isi Akta, sanksi administrasi atau sanksi lain yang didasarkan pada jenis dan tingkat keparahan perbuatannya.

Pasal (1365) KUHPer menyatakan bahwa setiap perbuatan yang menimbulkan kerugian bagi orang lain mengharuskan pelaku mengganti kerugian tersebut. Di dalam Pasal (1365) KUHPer tersebut terdapat anasir yang mengindikasikan adanya perbuatan melawan hukum. Disebut melawan hukum bila perbuatan tersebut menyebabkan kerugian materiil maupun imateriil. Unsur berikutnya adalah terdapat hubungan kausalitas antara perbuatan dan kerugian. Di anatar perbuatan dan kerugian ini terdapat hubungan sebab akibat yang nyata. Kerugian muncul karena adanya perbuatan melanggar hukum atau kesalahan yang dilakukan oleh salah satu

pihak. Adapaun kesalahan tersebut masih harus diuarai lagi ke dalam bentuk kesalahan yang disengaja atau kesalahan yang lebih disebabkan oleh kelalaian⁸¹.

Kompensasi atau ganti rugi karena tindakan melawan hukum adalah keharusan yang wajib dilaksanakan oleh pihak yang menyebabkan timbulnya kerugian bagi pihak lain. Secara hukum, ganti rugi ini muncul karena adanya unsur kesalahan dan bukan karena sutau bentuk perjanjian yang disepakati para pihak. Dalam hukum perdata, bentuk ganti kerugian ini dapat dikelompokkan menjadi dua jenis, yaitu:⁸²

- a. Ganti rugi umum. Jenis ini berlaku pada semua perkara akibat perbuatan melanggar hukum dimana kompensasinya berbentuk penggantian biaya dan bunga. Aturan mengenai ganti rugi ini terdapat Pasal 1243 s.d. Pasal 1252 KUHPer;
- b. Ganti rugi khusus. Jenis ini disebabkan adanya kesepakatan tertentu.

Dengan pemaparan di atas, permasalahan munculnya AJB menyangkut SHM No. 314/1984 adalah murni kesalahan PPAT yang telah membuat Akta tersebut. Terdapat kesalahan elementer yang dilakukan oleh PPAT tersebut di dalam prosedur dan langkah-langkah pembuatannya.

3.2. Prosedur Balik Nama Pada Sertifikat Hak Milik

Peralihan hak atas tanah secara singkat didefinisikan sebagai perbuatan hukum yang bermaksud untuk mengalihkan hak milik atas tanah kepada pihak lain. Peralihan hak atas tanah tersebut tidak hanya terbatas pada perbuatan hukum jual

⁸¹ Muhammad Abdulkadir, *Hukum Perdata Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993, hlm. 525

⁸² Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum*, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 2003, hlm. 31

beli saja, namun juga mencakup hibah, wasiat, wakaf, tukar-menukar, warisan, pemberian menurut hukum adat dan lain-lain⁸³. Peralihan hak atas tanah wajib didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dengan maksud untuk mengubah nama pemilik atau pemegang hak atas tanah dari atas nama pemilik atau pemegang hak atas tanah yang baru dan menjamin kepastian hukum bagi pemilikinya.

UUPA juga mengatur tentang perolehan hak atas tanah melalui Penetapan Pemerintah, yaitu dengan mengeluarkan suatu keputusan melalui pejabat yang berwenang untuk memberikan hak atas tanah kepada warga negara Indonesia, orang asing yang berkedudukan di Indonesia, Lembaga Negara, Pemerintah Provinsi dan lain sebagainya.

Dalam peralihan hak atas tanah berdasarkan proses jual beli, Akta PPAT berfungsi sebagai alat pembuktian mengenai benar sudah dilakukannya jual beli. Jual beli tersebut masih dapat dibuktikan dengan alat pembuktian yang lain. Akan tetapi, dalam sistem pendaftaran tanah menurut peraturan yang telah disempurnakan yaitu PP No. 24 Tahun 1997, pendaftaran jual beli hanya dapat dilakukan dengan akta PPAT sebagai alat bukti yang sah. Orang yang melakukan jual beli tanpa dibuktikan dengan akta PPAT tidak akan dapat memperoleh sertifikat, biarpun jual belinya sah menurut hukum. Pembuatan akta PPAT menurut Pasal (24) PP No. 37 Tahun 1998, ditegaskan bahwa, “Ketentuan-ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pembuatan akta PPAT diatur dalam peraturan perundangundangan mengenai pendaftaran tanah”. Berdasarkan ketentuan dalam

⁸³ Cyintia P Dewantoro, *Kasus Hukum & Solusi Pengalihan Hak Tanah & Properti*, PT Gramedia, Jakarta, 2009, hlm. 6

Pasal (96) Peraturan Menteri Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997, disebutkan bahwa akta PPAT harus mempergunakan formulir atau blanko sesuai dengan bentuk yang telah disediakan dan cara pengisiannya adalah sebagaimana tercantum dalam lampiran 16 sampai dengan 23 peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tersebut.

Dapat diketahui bahwa dalam melakukan proses transaksi jual beli tanah terdapat 3 (tiga) tahapan yang harus dilakukan.

Tahapan-tahapan tersebut akan diuraikan secara lebih jelas sebagai berikut dibawah ini:⁸⁴

1. Tahap Persiapan Sebelum Melakukan Jual Beli Tanah;
2. Tahap Pembuatan Akta Jual Beli (AJB);
3. Tahap Balik Nama Sertifikat Tanah yang diperjual belikan.

Apabila pembuatan AJB telah selesai, maka PPAT kemudian menyerahkan berkas-berkas ke Kantor Pertanahan (BPN) untuk keperluan balik nama sertifikat menjadi nama pembeli selaku pemilik baru atas tanah tersebut. Bahwa penyerahan berkas-berkas tersebut harus dilaksanakan selambat-lambatnya selama 7 (tujuh) hari kerja sejak akta tersebut ditandatangani. Berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 1 Tahun 2010, proses perubahan hak atas tanah/proses balik nama sertifikat hak atas tanah akan diuraikan sebagaimana berikut, setelah membuat akta jual-beli PPAT kemudian menyerahkan berkas akta jual beli ke Kantor Pertanahan untuk keperluan balik nama sertifikat selambat-lambatnya dalam 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatanganinya AJB tanah tersebut.

⁸⁴ Sabrina AyuAndini, *Balik Nama Sertifikat Hak Milik*, Fakultas Hukum, UNM, Surakarta, 2015, hlm 34

Adapun berkas-berkas yang harus diserahkan ke Kantor Pertanahan untuk melakukan proses balik nama, antara lain sebagai berikut:

- a. Surat Pengantar dari PPAT yang dibuat rangkap 2 (dua);
- b. Surat permohonan balik nama yang ditandatangani oleh pembeli atau Kuasanya jika dikuasakan;
- c. Asli dan Fotokopi Sertifikat Hak atas tanah;
- d. AJB PPAT yang sudah lengkap;
- e. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk pembeli dan penjual yang masih berlaku dan di ligalisir pihak yang berwenang;
- f. Bukti pelunasan pembayaran Pajak Penghasilan (PPH);
- g. Bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB);
- h. Bukti pelunasan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan tahun Terakhir jika ada.

Proses pengurusan balik nama sertifikat di Kantor Pertanahan akan diuraikan sebagai berikut:

- a. Setelah berkas disampaikan ke Kantor Pertanahan, Kantor Pertanahan memberikan tanda bukti penerimaan permohonan balik nama kepada PPAT, selanjutnya oleh PPAT tanda bukti penerimaan ini diserahkan kepada Pembeli;
- b. Nama pemegang hak lama (penjual) di dalam buku tanah dan sertifikat dicoret dengan tinta hitam dan diparaf oleh Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk;

- c. Nama pemegang hak yang baru (pembeli) ditulis pada halaman dan kolom yang ada pada buku tanah dan sertifikat dengan dibubuhi tanggal pencatatan dan ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk;
- d. Dalam waktu 14 (empat belas hari) sampai maksimal 20 (dua puluh hari) pembeli sudah dapat mengambil sertifikat yang sudah beralih menjadi atas nama pembeli di Kantor Pertanahan.

Pada kasus yang melibatkan Penggugat sebagai pemilik hak milik atas tanah, Tergugat I yang dalam pernyataannya kepada Penggugat di awal perjanjian bermaksud meminjam Sertifikat Hak Milik atas nama Penggugat dengan sejumlah imbalan tertentu serta Turut Tergugat I sebagai PPAT, didapati sebuah unsur penggelapan informasi dimana Penggugat berdasarkan pengakuannya tidak mengetahui adanya perjanjian Jual Beli yang mengakibatkan beralihnya kepemilikan atas tanah yang menjadi sengketa.

Perjanjian Jual Beli yang dituangkan dalam Akta Jual Beli No. 26/X/PJB/1989 tanggal 10 Oktober 1989 tersebut dibuat oleh Turut Tergugat yang dalam kesehariannya menjabat sebagai seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pada kasus ini terdapat perbuatan melawan hukum yang melibatkan Tergugat I dengan Turut Tergugat dalam hal pembuatan AJB yang dilakukan sepihak tanpa melibatkan Penggugat sebagai pemegang Hak atas tanah yang dipersengketakan.

Putusan Hakim yang menyatakan batalnya Akta Jual Beli juga memberikan perintah kepada Turut Tergugat II yang menjabat sebagai Kepala Badan Pertanahan Kota Kediri untuk melakukan proses Balik Nama sehingga tanah yang menjadi sengketa tersebut secara sah tetap berada di dalam hak kepemilikan Penggugat.

Dalm hal ini, proses balik nama yang dilakukan oleh Turut Tergugat II didasarkan atas Putusan Pengadilan tetap dan bukan berdasarkan sebuah perjanjian Jual Beli.

3.3. Kedudukan Hukum Putusan Pengadilan Terhadap Proses Balik Nama

Dalam Pasal 3 huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dinyatakan tujuan dari pendaftaran tanah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumahsusun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Lebih lanjut untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, diberikan sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan sesuai Pasal 4 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997. Sertipikat tersebut diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah.

Walaupun sudah mendapat pengakuan dalam UUPA, sertipikat belum menjamin kepastian hukum pemiliknya karena dalam peraturannya sendiri memberi peluang dimana sepanjang ada pihak lain yang merasa memiliki tanah dapat menggugat pihak yang namanya tercantum dalam sertipikat secara keperdataan ke Peradilan Umum, atau menggugat Kepala BPN/Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ke Pengadilan Tata Usaha Negara, atau gugatan yang menyangkut teknis administrasi penerbitannya.⁸⁵

⁸⁵ Rusmadi Murad, *Administrasi Pertanahan Pelaksanaannya Dalam Praktik*, Cetakan I, Mandar Maju, Jakarta, 1997, hlm.46

Gugatan ke Pengadilan dapat dilakukan oleh siapa saja yang merasa berhak memiliki hak milik atas tanah agar dapat dinyatakan bahwa sertipikat yang sudah atas nama pihak lain tidak sah dan dibatalkan melalui putusan hakim, demi kepentingan Penggugat tersebut. Melalui Pengadilan akan dilakukan pembuktian mengenai siapa pihak yang paling berhak atas hak milik tersebut. Suatu sertipikat tanah dapat dibatalkan berdasarkan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Dengan hal ini sertipikat hak milik atas tanah yang diterbitkan, dalam realitasnya mengandung kelemahan terhadap kepastian haknya karena masih dapat dipersoalkan oleh masyarakat di lembaga peradilan. Oleh karena itu, sertipikat hak milik atas tanah memiliki kekuatan hukum yang tetap setelah memperoleh putusan hakim.⁸⁶

Kepemilikan sertifikat hak atas tanah dapat dibatalkan jika keputusan tersebut mengandung cacat hukum dalam penerbitannya atau melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Surat Keputusan pembatalan hak atas tanah menurut Pasal (104) ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara, diterbitkan apabila terdapat:

- a. Cacat hukum administrative;
- b. Melaksanakan putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

Permasalahan timbul apabila terjadi pembatalan hak atas tanah, dengan demikian juga sertipikatnya sebagai bukti hak tersebut, sementara itu hak atas tanah

⁸⁶ Muchtar Wahid, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah*, Republika, Jakarta, 2008, hlm. 112

tersebut ada pada pihak yang memilikinya dengan itikad baik, di antaranya melalui jual beli. Pembeli yang melakukan perjanjian dengan itikad baik, tetapi kemudian sertipikat yang dimiliki dibatalkan karena kesalahan penjual, tentu harus dilindungi. Dalam Penjelasan PP No. 24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa ketentuan tentang kekuatan pembuktian dan pembatalan sertipikat tidak mengurangi asas pemberian perlindungan yang seimbang baik kepada pihak yang mempunyai tanah dan dikuasai serta digunakan sebagaimana mestinya maupun kepada pihak yang memperoleh dan menguasainya dengan itikad baik dan dikuatkan dengan pendaftaran tanah yang bersangkutan atas namanya.

Pada prinsipnya gugatan keperdataan berkaitan dengan hak milik atas tanah, diperiksa dan diputus sama dengan perkara perdata lainnya, sehingga dengan demikian tidak ada prinsip-prinsip maupun aturan-aturan yang sifatnya khusus. Hakim memandang para pihak yang berperkara setara, meskipun dalam perkara-

Pembuktian mengenai kebenaran data fisik dan data yuridis dalam sertipikat akan diputuskan melalui putusan hakim. Putusan Pengadilan adalah “suatu pernyataan hakim oleh hakim, sebagai pejabat negara yang diberi wewenang untuk itu, diucapkan di persidangan dan bertujuan untuk mengakhiri atau menyelesaikan suatu perkara atau sengketa para pihak”⁸⁷ Putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap memiliki kekuatan eksekutorial yakni kekuatan untuk dilaksanakannya apa yang ditetapkan dalam putusan itu secara paksa oleh alat negara.

⁸⁷ Sudikno Mertokusumo, *Op cit*, hlm. 172

Menurut teori hukum materiil kekuatan mengikat dari pada putusan pengadilan mempunyai sifat hukum materiil karena mengadakan perubahan terhadap wewenang dan kewajiban keperdataan: menetapkan, menghapuskan atau mengubah. Oleh karenanya putusan pengadilan dapat menimbulkan atau meniadakan hubungan hukum⁸⁸. Putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap yaitu putusan pengadilan tingkat pertama yang sudah tidak dapat dilawan atau dimintakan pemeriksaan banding; putusan pengadilan tinggi yang tidak dimintakan pemeriksaan kasasi, dan putusan Mahkamah Agung di tingkat kasasi.

Menurut Pasal (104) ayat (2) PMNA/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999 Surat Keputusan pembatalan hak atas tanah diterbitkan apabila terdapat:

- a. Cacat hukum administrative;
- b. Melaksanakan putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

Obyek pembatalan hak atas tanah meliputi surat keputusan pemberian hak atas tanah; sertifikat hak atas tanah; dan surat keputusan pemberian hak atas tanah dalam rangka pengaturan penguasaan tanah. Sesuai dengan ketentuan Pasal (105) PMNA/ Kepala BPN No. 9 Tahun 1999 pembatalan hak ats tanah dilakukan dengan keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional atau melimpahkan kepada Kantor Wilayah atau pejabat yang ditunjuk. Pada prinsipnya hak atas tanah hanya dapat dibatalkan dengan suratkeputusan pembatalan yang kewenangan penerbitannya sesuai dengan pelimpahan wewenang yang diatur dalam PMNA/ Kepala BPN No. 9 tahun 1999.

⁸⁸ Sudikno Mertokusumo, *Op cit*, hlm. 76

Pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administratif, menurut Pasal 107 PMNA/ Kepala BPN Nomor 9 tahun 1999, diterbitkan apabila terdapat:

- a. Kesalahan Prosedur;
- b. Kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan;
- c. Kesalahan Subyek hak;
- d. Kesalahan obyek hak;
- e. kesalahan jenis hak;
- f. kesalahan perhitungan luas;
- g. terdapat tumpang tindih hak atas tanah;
- h. terdapat ketidakbenaran pada data fisik dan/atau data yuridis; atau
- i. kesalahan lainnya yang bersifat hukum administratif.

Dalam praktik jual beli tanah pada saat ini diharapkan terdapat kepastian hukum yang dapat menjamin berlangsungnya kegiatan balik nama sertifikat hak atas tanah. Balik nama sertifikat hak atas tanah yang dilakukan dengan cara jual beli adalah termasuk kedalam perbuatan hukum pemindahan atas haknya. Dengan demikian berarti setiap peralihan hak milik atas tanah yang dilakukan dalam jual beli, tukar menukar ataupun hibah harus dibuat dihadapan PPAT yang berwenang. AJB hak atas tanah yang dilakukan dihadapan PPAT merupakan salah satu persyaratan untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan, hal ini akan berimplikasi pada kepastian hukum tentang status tanah tersebut.⁸⁹

⁸⁹ Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia, Jakarta, 1982, hlm. 30

Balik nama sertifikat hak atas tanah sebagai akibat telah dilakukannya jual beli tanah menurut hukum adat dalam pelaksanaannya biasanya hanya dibuat surat yang di dalam isinya menyatakan bahwa penjual telah menyerahkan tanahnya kepada pembeli dan pembeli telah menyerahkan uang pembayaran, akan tetapi tidak dapat dibuktikan dengan adanya akta jual beli tanah yang dibuat dihadapan PPAT yang berwenang yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Suatu sengketa hukum atas tanah biasanya bersifat adanya pengaduan yang mengandung pertentangan hak atas tanah maupun hak-hak lain atas suatu kesempatan atau prioritas, dan adanya suatu ketetapan yang merugikan dirinya. Sengketa tersebut akan muncul apabila memenuhi salah satu sifat tersebut, pihak yang merupakan penggugat merasa dirugikan seperti tidak terpenuhi haknya oleh tergugat maka dapat melakukan penuntutan ke pengadilan. Materi gugatan dapat berupa tuntutan adanya kepastian hukum mengenai siapa yang berhak atas tanah, status tanah, bukti yang menjadi dasar pemberian hak dan sebagainya.⁹⁰

Permasalahan sengketa dalam jual beli tanah yang sering terjadi di masyarakat adalah permasalahan sengketa wanprestasi. Wanprestasi atau ingkar janji merupakan suatu peristiwa atau keadaan dimana salah satu pihak tidak memenuhi kewajiban atau prestasi dalam perikatannya dengan baik.⁹¹ Menurut Pasal (1883) KUHPer, seseorang dikatakan wanprestasi apabila:⁹²

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;

⁹⁰ Sarjita, *Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Konflik*, Tugujogja Pustaka, Yogyakarta, 2005, hlm. 2

⁹¹ J. Satrio, *Op cit*, hlm. 2

⁹² R Subekti, *Op cit*, hlm 45

- b. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikannya (melaksanakan tetapi salah);
- c. Melakukan apa yang dijanjikannya, tetapi terlambat;
- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Berdasarkan keempat keadaan tersebut apabila dalam perjanjian perikatan jual beli tanah salah satu pihak telah memenuhi salah satu unsur tersebut maka dapat dikatakan pihak tersebut telah mengingkari perjanjian atau dapat dikatakan telah terjadi wanprestasi. Misalnya seorang penjual yang tidak memenuhi kewajibannya dalam melakukan proses balik nama akta tanah, padahal sudah disepakati oleh kedua belah pihak dan pembeli sudah berusaha memberi peringatan kepada penjual akan tetapi penjual tidak menggubris peringatan tersebut. Perbuatan penjual tersebut termasuk kedalam unsur “tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya”, maka perbuatan tersebut dapat dinyatakan ingkar janji atau wanprestasi.

Pasal (54) Peraturan Kepala BPN No. 3 tahun 2011 yang mengatur bahwa: 1) BPN RI wajib melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, kecuali terdapat alasan yang sah untuk tidak melaksanakannya. 2)

Alasan yang sah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) antara lain:

- a. Terhadap obyek putusan terdapat putusan lain yang bertentangan;
- b. Terhadap obyek putusan sedang diletakkan sita jaminan;
- c. Terhadap obyek putusan sedang menjadi obyek gugatan dalam perkara lain;
- d. Alasan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Putusan pengadilan dalam hal ini yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (Inkracht Van Gewijsde) diharapkan dapat dilaksanakan secara sukarela oleh para pihak yang dihukum untuk melaksanakan putusan tersebut. Hal ini guna menjaga wibawa lembaga peradilan, namun tidak jarang dijumpai dalam praktik bahwa pihak yang harus menjalankan putusan hakim itu tidak mau secara sukarela memenuhi isi putusan sehingga akhirnya terhadap mereka ini harus dilakukan eksekusi. Pada dasarnya putusan Hakim hanya bersifat “condemnatoir” dengan amar berisi penghukuman saja yang dapat dieksekusi, seperti penghukuman berisi penyerahan sesuatu barang, mengosongkan sebidang tanah, membayar sejumlah uang, atau melakukan suatu perbuatan tertentu dan lain-lain.⁹³

Mekanisme pendaftaran hak atas tanah berdasarkan putusan pengadilan dalam hal ini Putusan Pengadilan Negeri lebih bersifat kasuistis dan tergantung pada amar putusan pengadilan itu sendiri. Perlu interpretasi pejabat berwenang dalam membuat keputusan dan menentukan bagaimana prosedur dan landasan hukum yang digunakan dalam melaksanakan pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan tersebut.

Di dalam kasus yang menjadi studi dalam penelitian ini, salah satu keputusan Hakim dalam amar putusan yang tertuang dalam Putusan No. 38/Pdt.G/2020/PN KDR adalah butir (6) adalah “Memerintahkan Turut Tergugat II untuk melakukan proses balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor:314/1984 menjadi atas nama Penggugat (Ridwan Supardi)”. Turut Tergugat II dalam perkara ini adalah Kepala Kantor badan Pertanahan Nasional Kota Kediri.

⁹³ Mulyadi, Lilik., *Putusan Hakim Dalam Hukum Acara Perdata (Teori, Praktik, Teknik Membuat Dan Permasalahannya*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2009, hlm. 377

Aturan lain mengenai kewajiban BRN mematuhi putusan Pengadilan terdapat pada Pasal 54 Peraturan Kepala Badan pertanahan Nasional republik Indonesia No. 3 Tahun 2011 yang isi lengkapnya adalah sebagai berikut:

- 1) BPN RI wajib melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, kecuali terdapat alasan yang sah untuk tidak melaksanakannya;
- 2) Alasan yang sah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) antara lain:
 - a. terhadap obyek putusan terdapat putusan lain yang bertentangan.
 - b. terhadap obyek putusan sedang diletakkan sita jaminan.
 - c. terhadap obyek putusan sedang menjadi obyek gugatan dalam perkara lain.
 - d. alasan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Dengan elemen dasar kedua aturan perundang-undangan tersebut di atas maka pihak Tergugat II yang dalam hal ini adalah Kepala Kantor BPN Kota Kediri berkewajiban melaksanakan putusan Pengadilan. Dengan demikian maka kepemilikan hak atas tanah yang menjadi obyek sengketa tetap berada di tangan Penggugat sesuai dengan SHM No. 324 gambar situasi No. 578 tahun 1984.