Plagiarism Checker X Originality Report

Similarity Found: 15%

Date: Selasa, Juni 05, 2018
Statistics: 755.25 words Plagiarized / 5035 Total words
Remarks: High Plagiarism Detected - Your Document needs Critical Improvement.

PEMBATALAN DAN PENERBITAN SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH PENGGANTI KASMUDIN HARAHAP, S.H., M.H NIDN. 0108116302 DOSEN PPKN SEKOLAH TINGGI KEGURUAN DAN ILMU PENDIDIKAN (STKIP) "TAP-SEL" PADANGSIDIMPUAN ABSTRAK Land rights have an important role in human life. Basic Agrarian Law (hereinafter referred to as BAL) No.

5 of 1960, Article 19 paragraph (1) states that "to ensure legal certainty by government held land registration throughout the territory of the Republic of Indonesia. In the discussion of this paper the author raises the issue of how the legal certainty of land title certificates substitute for the implementation of court decisions that have permanent legal force, how the legal protection of the parties listed in the certificate of land rights of the surrogate In writing this essay the author using literature review (library research) to mentelaah secondary data.

Based on the issues raised, it is deduced that the legal certainty of title certificates to land a replacement for the implementation of court decisions that have permanent legal force carried out at the request of the certificate owner or heirs of the holders setipikat that, by meeting the requirements or provisions regarding the issuance of a certificate the replacement. Requirements that must be met in order to obtain a certificate is that land must first be registered land.

In the measurement of land registration and mapping, basic map-making registration, delimitation of parcels of land, measuring and mapping the areas of land and cartography registration, creation of land register, making of measurement certificate, and then publishing the books right certificates. Legal protection of the parties listed in the certificate of land rights surrogate force as a means of strong evidence about the

physical data and the data juridical contained therein, all physical data and juridical data in accordance with the existing data in the measurement certificate and the land book rights in question.

Keywords : Cancellation And Publishing Certificate , Landrights Substitute Pendahuluan

Kebutuhan akan adanya perlindungan hukum dan jaminan kepastian hukum dalam bidang pertanahan berarti bahwa setiap warga Negara Indonesia dapat menguasai tanah secara aman dan mantap. Penguasaan yang mantap berarti ditinjau dari aspek waktu/lamanya seseorang dapat mempunyai/menguasai tanah sesuai dengan isi kewenangan dari hak atas tanah tersebut, sedangkan penguasaan secara aman berarti si pemegang hak atas tanah dilindungi dari gangguan baik dari sesama warga negara dalam bentuk misalnya penguasaan illegal ataupun dari penguasa.

Pada asasnya apabila pihak lain memerlukan tanah untuk keperluan apapun, maka cara untuk memperoleh tanah yang diperlukan harus ditempuh musyawarah dengan pemegang hak atas tanah hingga tercapai kata sepakat yang benar-benar keluar dari maksud baik antara kedua belah pihak. Hak atas tanah memberikan kewenangan kepada pemegangnya untuk memakai suatu bidang tanah tertentu dalam rangka memenuhi kebutuhan tertentu.

Sedangkan tujuan pemakaian tanah pada hakekatnya ada 2 yaitu pertama untuk diusahakan misalnya untuk Pertanian, perkebunan, perikanan, peternakan. Kedua tanah dipakai sebagai tempat membangun misalnya bangunan gedung, lapangan, jalan, dan lain-lain._ Hak atas tanah dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.

Hak-hak atas tanah dimaksud memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang angkasa yang ada di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu, dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

Terhadap banyaknya kasus-kasus pertanahan yang terjadi di masyarakat maka sangatlah perlu dicari cara penyelesaiannya yang sangat menguntungkan bagi kedua belah pihak. Untuk itu penyelesaian sengketa perdata yang berkenaan dengan tanah diluar lembaga peradilan menjadi ideal bagi penyelesaian sengketa tanah. Karena bila di tempuh melalui jalur hukum/lembaga peradilan, acapkali tidak cuma menyangkut aspek hukum, hak-hak penguasaan, kalkulasi ekonomi, tetapi tidak sedikit yang menyentuh sisi sosio kultural.

Penyelesaian melalui lembaga pengadilan yang lebih berpola menang kalah seringkali justru memicu konflik-konflik non hukum yang berkepanjangan. Apalagi jika masalah-masalah hukum yang diangkat hanya berfokus pada satu sebab saja. Munculnya ketidak puasan terhadap putusan pengadilan yang berakumulasi dengan berbagai aspek masalah pertanahan yang tidak terselesaikan melalui pengadilan , ternyata dapat berkembang sampai ke kekerasan fisik. Masalah tanah di lihat dari segi yuridisnya saja merupakan hal yang tidak sederhana pemecahannya.

Kesamaan terhadap konsep sangat di perlukan agar terdapat kesamaan persepsi yang akan menghasilkan keputusan yang solid dan adil bagi pihak-pihak yang meminta keadilan. Persamaan yang memerlukan persamaan persepsi tersebut misalnya berkenaan antara lain dengan sertifikat sebagai tanda bukti hak atas tanah, berkenaan dengan kedudukan sertifikat tanah, sertifikat yang mengandung cacat hukum dan cara pembatalan dan atau penyelesaiannya._

Sertifikat hak atas tanah sebagai hasil akhir proses pendaftaran tanah berisi data fisik (keterangan tentang letak, batas, luas bidang tanah,serta bagian bangunan atau bangunan yang ada diatasnya bila di anggap perlu dan data yuridis (keterangan tentang status tanah dan bangunan yang di daftar, pemegang hak atas tanah dan hak-hak pihak lain,serta beban-beban yang ada di atasnya)._

Dengan memiliki sertifikat, maka kepastian hukum berkenaan dengan jenis hak atas tanahnya, subyek hak dan oyek haknya menjadi nyata. Bagi pemegang hak atas tanah, memiliki sertifikat mempunyai nilai lebih. Sebab dibandingkan dengan alat bukti tertulis, sertifikat merupakan tanda bukti hak yang kuat, artinya harus dianggap benar sampai dibuktikan sebaliknya di pengadilan dengan alat bukti yang lain._

Terungkapnya kasus-kasus berkenaan dengan gugatan terhadap pemegang sertifikat oleh pemegang hak atas tanah semula, telah memunculkan rasa tidak aman bagi para pemegang sertifikat. Perorangan atau badan hukum yang merasa kepentingannya dirugikan terhadap hak atas tanah yang terdaftar dan diterbitkan sertifikatnya, berhak mengajukan gugatan ke Pengadilan.

Hak atas tanah dan / atau sertifikat dapat dibatalkan berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, yang berbunyai amar putusannya menyatakan batal atau tidak mempunyai kekuatan hukum atau yang pada intinya sama dengan itu Perumusan Masalah Berdasarkan latar belakang di atas, maka beberapa hal yang menjadi pokok permasalahan dalam penelitian ini yaitu : Bagaimana kepastian hukum sertifikat hak atas tanah pengganti atas pelaksanaan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap Bagaimana perlindungan hukum terhadap pihak yang tercatat

dalam sertifikat hak atas tanah pengganti tersebut Hak Milik Atas Tanah Dalam membicarakan hak milik ini dengan mengingat berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 yang telah mencabut semua hak-hak kebendaan yang berkaitan dengan tanah dari Buku II KUH Perdata. Jadi dalam hal ini termasuk juga hak milik telah dicabut dari Buku II KUH Perdata.

Selanjutnya hak milik atas itu lalu menjadi objek dari hukum agraria dan tidak lagi merupakan hubungan keperdataan. Selanjutnya hak eigendom atas tanah itu di dalam Undang-Undang PokokAgraria disebut dengan hak milik yang cara memperolehnya, peralihannya atau pemindahannya, pembebanannya, hapusnya dan lain-lain berlainan dengan KUH Perdata.

Menurut Pasal 20 UUPA menyebutkan : Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan Pasal 6. Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.7 Jadi berdasarkan rumusan Pasal 20 UUPA dapat dikatakan bahwa yang menjadi ciri-ciri hak milik adalah : Hak turun temurun.

Dapat diwariskan kepada ahli waris tanpa batas waktu Dapat dijadikan jaminan hutang Dapat dialihkan kepada pihak lain berupa jual beli bebas, dihibahkan, diwakafkan dan lain-lain. Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria 1960 bahwa hak milik atas tanah mempunyai fungsi sosial. Lebih tegas lagi disebutkan dalam Pasal 6 UUPA bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.

Mengenai hal ini, menurut pendapat Sudargo Gautama berpendapat bahwa “tidaklah benar jika dikemukakan bahwa sama sekali tidak ada tempat bagi kepentingan perseorangan, tidak pada tempatnya untuk mengatakan bahwa kepentingan perseorangan ini terdesak sama sekali oleh kepentingan masyarakat”.8 Tidak hanya hak milik tetapi semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Semua hak-hak agraria mempunyai fungsi sosial.

Dengan demikian tidak hanya tanah saja, tetapi hak-hak agraria yang mencakup bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya jugamempunyai fungsi sosial.9 Pendaftaran Hak Atas Tanah Untuk memperoleh sertifikat hak atas tanah, maka terlebih dahulu harus diadakan pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah bertujuan untuk menjamin kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah.

Menurut Pasal 19 ayat (2) UUPA pendaftaran tanah meliputi hal-hal : Pengukuran, perpetakan dan pembukuan tanah Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihannya

hak-hak tersebut. Pemberiansurat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat. Menurut penjelasan Pasal 19 UUPA, bahwa pendaftaran tanah ini akan diselenggarakan dengan cara yang sederhana dan mudah dimengerti serta dijalankan oleh rakyat yang bersangkutan.

Sedangkan menurut Pasal 1 point 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur yang meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan data, mengenai bidang-bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Dalam UUPA terdapat beberapa pasal tentang pendaftaran tanah tersebut yaitu Pasal 19, 23, 32 dan 38. Ada perbedaan khusus antara isi pasal-pasal tersebut. Pasal 19 ayat (1) UUPA, bahwa untuk menentukan kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah.

Pasal 23 ayat (1) UUPA, hak milik demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak harus didaftarkan menurut ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19. Pasal 32 ayat (1) UUPA, hak guna usaha, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan penghapusan hak tersebut, harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19.

Pasal 38 ayat (1) UUPA, Hak guna bangunan, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan hapusnya hak tersebut harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalamPasal 19. Menurut penjelasan umum IV Undang-Undang Pokok Agraria, Pasal 23, 32 dan 38 ditujukan kepada para pemegang hak yang bersangkutan dengan maksud agar mereka memperoleh kepastian tentang haknya itu.

Sedangkan Pasal 19 UUPA ditujukan kepada Pemerintah sebagai suatu instruksi agar di seluruh wilayah Indonesia diadakan pendaftaran tanah yang bersifat rechts kadaster artinya yang bertujuan menjamin kepastian hukum. Penyelenggaraan dan pelaksanaan pendaftaran tanah sudah ditentukan instansi/lembaganya, demikian pula objek dan satuan wilayah tata usaha pendaftarannya.

Lembaga dan pejabat lain yang ditugaskan membantu penyelenggara/pelaksana

pendaftaran tanah itupuan sudah diatur secara tegas. Menurut Pasal 19 ayat (3) UUPA, bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraan menurut pertimbangan Menteri Agraria.

Menurut Pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertahanan Nasional. Dalam Pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 disebutkan : Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah…tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini atau perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada pejabat lain.

Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan. Penjelasan umum Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa dalam rangka memberikan kepastian hukum kepada para pemegang hak atas tanah…diberikan penegasan mengenai sejauhmana kekuatan pembuktian sertifikat sebagai alat bukti yang kuat.

Dengan demikian selama belum dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang dicantumkan dalam sertifikat harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam perbuatan hukum sehari-hari maupun sengketa di pengadilan, sepanjang data tersebut sesuai dengan data yang tercantum dalamsurat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Orang yang tidak dapat menuntut tanah yang sudah bersertifikat atas nama orang atau badan hukum lain, jika selama 5 (lima) tahun sejak dikeluarkannya sertifikat itu dia 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 badan hukum yang mendapat persetujuannya.

Menurut Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 bahwa pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.

Dengan diselenggarakannya pendaftaran tanah, maka pihak-pihak yang bersangkutan dengan mudah dapat mengetahui status atau kedudukan hukum dari tanah tertentu

yang dihadapinya, letak, luas dan batas-batasnya, siapa yang mempunyai dan beban-beban apa yang ada di atasnya. Karena kemajuan ekonomi, maka makin bertambah banyak tanah rakyat yang tersangkut dalam kegiatan ekonomi.

Bertambah banyak jual beli, sewa menyewa, pemberian kredit, bahkan juga timbulnya hubungan hukum dengan orang atau badan hukum asing. Berhubung dengan itu, maka perlu ada jaminan kepastian hukum dan kepastian hak dalam bidang agraria. Untuk memenuhi itulah UUPA dalam Pasal 19 memerintahkan kepada pemerintah untuk mengadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia.

Dengan tegas Pasal 19 UUPA menyatakan bahwa pendaftaran tanah tersebut perlu diadakan untuk menjamin kepastian hukum, hingga teranglah bahwa yang akan diselenggarakan itu adalah suatu rechtskadaster. Fungsi pendaftaran tanah ini adalah untuk memperoleh alat pembuktian yang kuat tentang sahnya perbuatan hukum mengenai tanah. Tetapi untuk perbuatan hukum tertentu, pendaftaran mempunyai fungsi lain yaitu untuk memenuhi sahnya perbuatan hukum itu.

Artinya tanpa dilakukan pendaftaran, perbuatan hukum itu tidak terjadi dengan sah menurut hukum.16 Karena pendaftaran tanah itu diselenggarakan dengan tujuan akan memberikan jaminan kepastian hak atas tanah, maka harus diusahakan agar semua keterangan yang terdapat dalam tata usahanya selalu cocok dengan keadaan yang sebenarnya.

Karena itu baik dasar permulaan maupun pemeliharaannya kemudian, harus mendapat perhatian yang seksama dan ketelitian dalam penyelenggaraannya. Menurut penjelasan Pasal 19 UUPA pendaftaran tanah akan diselenggarakan dengan cara yang sederhana dan mudah dimengerti serta dijalankan oleh rakyat yang bersangkutan. Untuk menyelenggarakan tata usahanya pendaftaran tanah disediakan 4 macam daftar di Kantor Pendaftaran Tanah yaitu sebagai berikut : Daftar tanah.

Dalam hal ini didaftar semua tanah yang terdapat dalam suatu desa (tanah-tanah negara, tanah-tanah yang dipunyai dengan sesuatu hak, jalan-jalan dan lain-lainnya. Daftar buku tanah. Dalam hal ini didaftar hak-hak atas tanah, peralihannya dan pembebanannya dengan hak lain. Daftar surat ukur yang merupkana kumpulan surat-surat ukur.

Surat ukur menguraikan keadaan, letak, luas serta batas-batas sesuatu bidang tanah yang haknya telah didaftar dalam daftar buku tanah. Daftar nama. Dalam hal ini didaftar nama orang-orang (badan-badan hukum) yang mempunyai sesuatu hak atas tanah (termasuk hak jaminan) di daerah kerja Kantor Pendaftaran Tanah yang bersangkutan.

Untuk keperluan pengumpulan dan pengolahan data fisik dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan.

Kegiatan pengukuran dan pemetaan meliputi : Pembuatan peta dasar pendaftaran Penetapan batas bidang-bidang tanah Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran Pembuatan daftar tanah Pembuatan surat ukur.17 Pengukuran dan pemetaan menghasilkan apa yang disebut peta pendaftaran tanah yang dengan jelas memperlihatkan segala macam hak atas tanah dengan batas-batasnya, baik yang kelihatan maupun yang tidak. Peta-peta pendaftaran itu mempunyai kekuatan hukum setelah diumumkan.

Berdasarkan peta-peta pendaftaran itu, maka mengenai tiap bidang tanah yang sudah ada haknya yang didaftarkan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dibuatkanlah surat ukur rangkap 2, satu lembar untuk disimpan di Kantor Pendaftaran Tanah (dikumpulkan di dalam daftar surat ukur) dan lembar lainnya diberikan kepada yang berhak atas tanah yang bersangkutan dan merupakan bagian dari sertifikat.

Sertifikat Hak Atas Tanah Untuk tiap-tiap hak yang dibukukan dibuatkan salinan dari buku tanah yang bersangkutan. Untuk menguraikan tanahnya dibuatkan surat ukur. Salinan buku tanah itu dan sukur ukur setelah dijilid menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan dengan peraturan disebut sertifikat. Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 1 ayat (20) disebutkan bahwa sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud 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 masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.19 Sertifikat itu diserahkan kepada orang yang berhak.

Hal ini untuk mencegah agar pihak yang mengalihkan sesuatu hak bukan orang yang tidak berhak. Diserahkan sertifikat dijadikan syarat mutlak untuk pembuatan akta oleh pejabat maupun untuk pendaftaran buku tanah yang bersangkutan. Jadi tanpa sertifikat seorang pejabat dilarang membuat akta yang bersangkutan.

Di samping itu ditetapkan pula bahwa peralihan sesuatu hak harus disertai dengan peralihan sertifikat yang bersangkutan. Jual beli yang objeknya hak atas tanah yang belum bersertifikat tentu saja belum dapat didaftarkan ‘balik nama’ sebab di Kantor Pendaftaran Tanah juga belum ada buku tanahnya.

Karena itu segera setelah dibuat akta jual beli, proses pertama adalah memohon kepada Kantor Pendaftaran Tanah untuk ditegaskan konversi hak yang dijual itu dan dibuatkan

sertifikatnya.20 Semua peristiwa penting sehubungan dengan tanah tertentu juga dicatat oleh Kantor Pendaftaran Tanah dalam sertifikat karena dalam sertifikat ditulis mengenai jenis hak, pemegang hak, keterangan fisik tanah, beban di atas tanah dan peristiwa hukum yang penting sehubungan dengan tanah tertentu dan karena semua itu diisi oleh pejabat yang berwenang, maka apa yang dapat dibaca dalam sertifikat itu harus dianggap benar dan oleh peraturan perundang-undangan dinyatakan sebagai bukti yang kuat yang tidak dapat diragukan lagi kekuatan sertifikat itu sendiri.21 Dalam rangka memberikan kepastian hukum kepada para pemegang hak atas tanah, maka harus diberi penegasan mengenai sejauhmana kekuatan pembuktian sertifikat yang dinyatakan sebagai alat pembuktian, data fisik dan data yuridis yang dicantumkan dalam sertifikat harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam pembuatan hukum sehari-hari maupun dalam sengketa di pengadilan sepanjang data tersebut sesuai dengan apa yang dicantumkan dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

Dengan demikian sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah. Jika di dalam buku tanah terdapat catatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1) huruf b yang menyangkut data yuridis atau catatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1) huruf c, d dan e yang menyangkut data fisik maupun data yuridis penerbitan sertifikat ditangguhkan sampai catatan yang bersangkutan dihapus.

“Sertifikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang dikuasakan olehnya”.22 Menurut Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 bahwa sertifikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridisnya yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan. Dengan demikian sertifikat diberikan kepada yang berhak.

Sertifikat ini merupakan surat tanda bukti hak yang merupakan alat pembuktian yang kuat, baik mengenai macam hak, subjek maupun tanahnya (Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Jo. Pasal 19 UUPA). Kepastian Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah Pengganti Atas Pelaksanaan Putusan Pengadilan Yang Telah Berkekuatan Hukum Tetap. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 juga mengatur tentang penerbitan sertipikat pengganti, yang mana pada intinya sertipikat pengganti ini bisa diterbitkan oleh Kantor Pertanahan atas permohonan pihak yang berkepentingan, apabila sertipikat hak atas tanahnya terjadi kerusakan, hilang dan blanko lama.

Selain Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, penerbitan pengganti juga di atur

dalam Peraturan pemerintah Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksaan Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Pengertian dan fungsi sertipikat pengganti pada dasarnya tidak jauh berbeda dengan sertipikat hak atas tanah, bahwa sertipikat tersebut berfungsi sebagai alat bukti yang kuat, demikian dinyatakan dalam pasal 19 ayat 2 huruf c UUPA.

Karena itu, siapapun dapat dengan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas tanah bila telah jelas namanya tercantum dalam sertipikat itu. Diapun selanjutnya dapat membuktikan mengenai keadaan-keadaan dari tanahnya itu misalnya luasnya, batas-batasnya, ataupun segala sesuatu yang berhubungan dengan bidang tanah dimaksud.

Dan jika dikemudian hari terjadi tuntutan hukum di pengadilan tentang hak kepemilikan / penguasaan atas tanah, maka semua keterangan yang dimuat dalam sertipikat hak atas tanah itu mempunyai kekuatan pembuktian yang kuat dan karenanya hakim harus menerima sebagai keterangan-keterangan yang benar, sepanjang tidak ada bukti lain yang mengingkarinya atau membuktikan sebaliknya. Tetapi jika ternyata ada kesalahan didalamnya, maka diadakanlah perubahan / pembetulan seperlunya.

Dalam hal ini yang berhak melakukan pembetulan bukanlah pengadilan melainkan instansi yang menerbitkannya yakni Badan Pertanahan Nasional (BPN) dengan jalan pihak yang dirugikan mengajukan permohonan perubahan sertifikat dengan melampirkan surat keputusan pengadilan yang menyatakan tentang adanya kesalahan dimaksud. Jelaslah bahwa sertipikat hak atas tanah itu akan memberikan rasa aman dan tenteram bagi pemiliknya karena segala sesuatunya mudah diketahui dan sifatnya pasti serta dapat dipertanggung jawabkan secara hukum.

Sertipikat pengganti merupakan salinan sertipikat yang rusak ataupun hilang, karena isi dari sertipikat pengganti tersebut merupakan kutipan dari sertipikat lama.23 Sertipikat pengganti bisa diterbitkan oleh Kantor Pertanahan atas permintaan pemegang hak atas tanah. Namun didalam seertipikat pengganti nantinya oleh Kantor Pertanahan akan dicatat atau diberi penjelasan bahwa sertipikat tersebut adalah sertipikat pengganti atau sertipikat kedua dan isi sertipikat pengganti tersebut tetap sama dengan sertipikat sebelumnya.

Hal-hal yang menyebabkan penggantian sertipikat : Apabila sertipikat itu rusak dan penyebab kerusakan tersebut tidak dipersoalkan apakah karena sengaja, lalai atau terjadi bencana alam dan lain-lain, sertipikat tersebut harus diganti dengan sertipikat yang baru. Apabila sertipikat itu hilang, juga tidak dipersoalkan penyebab hilangnya sertipikat tersebut, sertipikatnya harus diganti dengan yang baru.

Apabila sertipikat yang ada di tangan si pemegang hak masih menggunakan blangko sertipikat yang lama yang tidak dipergunakan lagi. Blanko sertipikat itu dicetak oleh Negara dan tetap terbuka kemungkinan perubahannya sesuai dengan perubahan ketentuan hukum yang berlaku. Sertipikat tersebut dapat diminta oleh pemegang hak untuk diganti dengan sertipikat yang baru dalam artian penggantiannya bersifat kualitatif.

Apabila tanah tersebut dieksekusi lelang karena dijadikan obyek hak tanggungan dimana pemberi hak tanggungan (debitur) wanprestasi, si pemegang hak (debitur) tudak menyerahkan sertipikat tanah tersebut kepada pemegang pembeli lelang, maka sertipikatnya harus diganti dengan yang baru.24 Atas permohonan pemegang hak diterbitkan sertipikat baru sebagai pengganti sertipikat yang rusak, hilang, masih menggunakan blanko sertipikat yang tidak digunakan lagi, atau yang tidak diserahkan kepada pembeli lelang dalam sauatu lelang eksekusi.

Permohonan sertipkat pengganti hanya dapat diajukan oleh pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah yang bersangkutan atau pihak lain yang merupakan penerimaan hak berdasarkan akta PPAT atau kutipan risalah lelang sebagaimana dimaksud dalam pasal 37 dan Pasal 41, atau akta sebagaimana dimaksud Pasal 43 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997, atau surat sebagaimana dimaksud Pasal 53 PP Nomor 24 Tahun 1997 atau kuasanya.25 Dalam hal pemegang hak atau penerima hak sudah meningal dunia, permohonan sertipikat pengganti dapat diajukan oleh ahli warisnya dengan menyerahkan surat tanda bukti sebagai ahli waris.

Penerbitan sertipikat pengganti hanya dapat dilakukan : Apabila yang berkepentingan telah memenuhi hal-hal sebagai mana disebutkan dalam penyebab diterbitkannya sertipikat pengganti, mengajukan permohonan penggantian sertipikat tanahnya kepada Kepala Kantor Pertanahan. Pihak yang berkepentingan adalah pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah yang da pada kantor pertanahan yang diberlakukan bagi sertipikat yang rusak, hilang, dan masih menggunakan blangko sertipikat lama yang tidak digunakan lagi.

Apabila terjadi peralihan karena lelang, maka pihak yang berkepentingan itu adalah pihak yang namanya tercantum adalam kutipan risalah lelang sebagai pembeli lelang dimaksud, diberlakukan khusus bagi sertipikat yang diserahkan pemegang hak (debitur) kepada pembeli lelang karena rusak, hilang atau blangko sertipikatnya yang lama tidak dipergunakan lagi.

Apabila terhadap tanah yang dilakukan atasnya pemindahan hak, seperti jual beli, tukar

menukar, hibah, pemasukan dala perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, pihak yang berkepentingan dimaksud adalah pihak yang namanya tercantum dalam akata PPAT sebagai penerima hak, diberlakukan khusus bagi pemindahan hak yang belum didaftar dimana sertipikat hak atas tanahnya rusak, hilang atau blangko sertipikatnyayang lama yang tidak digunakan lagi.

Apabila terhadap tanah tersebut terjadi peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi, pihak yang berkepentingan dimaksud adalah pihak yang namanya tercantum sebagai penerima hak pada akta peralihan hak tersebut, diberlakukan khusu bagi peralihan yang bealum di daftar dimana sertipikat hak atas tanahnya rusak, hilang atau blangko sertipikatnyayang lama yang tidak digunakan lagi.

Apabila terhadap tanah yang dijadikan obyek hak tanggunagn dan terjadi peralihan piutang yang dijadikan karena cessie, subrogasi, pewarisan atau penggabungan serta peleburan perseroan, pihak yang berkepentingan dimaksud adalah pihak yang namanya tercantum pada surat tanda bukti bearlihnya piutang pada hak tangguangn tersebut, diberlakukan khusus bagi peralihan yang belum di daftar, dimana sertipikat hak atas tanahnya rusak, hilang atau blangko sertipikatnya yang lama yang tidak digunakan lagi.

Apabila pemegang hak atau penerima hak sebagaimana uraian dia atas sudah meninggal dunia, permohonan sertipikat hak atas tanah dapat diajukan oleh ahli warisanya dengan menunjukkan dan menyerahkan surat tanda bukti sebagai ahli waris.26 Untuk menerbitkan sertifikat pengganti, biasanya Kantor Pertanahan akan melakukan peninjauan lokasi dan melakukan pengukuran ulang untuk memastikan bahwa keadaan tanah tersebut masih seperti yang tertera dalam buku tanah dan fotocopy sertipikat dari pemohon.

Setelah dilakukan pengukuran, proses penerbitan sertifikat akan dilanjutkan. Apabila semua proses berjalan dengan normal, dalam arti tidak ada pihak-pihak yang mengajukan keberatan atau gugatan, maka sertifikat pengganti akan terbit dalam waktu 3 (tiga) bulan setelah permohonan.

Penyelesaian hukum terhadap keputusan permberian hak atas tanah atau penerbitan sertipikat hak atas tanahnya yang cacad hukum administratif adalah Pembatalan Hak Atas Tanah. Pembatalan Hak Atas Tanah merupakan salah satu bentuk penyelesaian sengketa Hak Atas Tanah yang disebabkan surat keputusan pemberian hak dan/atau sertipikat Hak Atas Tanah yang merupakan keputusan pejabat tata usaha Negara yang diterbitkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional atau Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota mengandung cacad hukum administratif dan merugikan salah satu pihak tertentu. Perlindungan Hukum Terhadap Pihak Yang Tercatat Dalam Sertifikat Hak

Atas Tanah Pengganti.

Dalam rangka pemberian jaminan kepastian hukum tersebut, kepada yang mendaftarkan tanahnya akan diberikan satu dokumen tanda bukti hak yang berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat. Dalam ketentuan Hukum Tanah Nasional dalam hal ini Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP No.

24/1997), hanya sertipikat hak atas tanah yang diakui secara hukum sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah yang menjamin kepastian hukum dan dilindungi oleh hukum. Penerbitan sertipikat dan diberikan kepada yang berhak, bertujuan agar pemegang hak dapat dengan mudah membuktikan kepemilikan tanahnya. Sertipikat tersebut berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik (obyek : letak, batas, luas dan ada / tidaknya bangunan atau tanaman diatasnya) dan data yuridis (haknya, pemegang haknya siapa, ada / tidaknya beban-beban diatasnya) yang termuat di dalamnya sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam Surat Ukur dan Buku Tanah hak yang bersangkutan.

Dikatakan sebagai data yang benar, selama tidak ada bukti lain yang membuktikan ketidakbenarannya dan tidak perlu ditambah dengan bukti tambahan. Sehingga bagi pemegang hak atas tanah yang telah diterbitkan sertipikat hak atas tanah, maka akan mendapat perlindungan hukum dan tidak perlu ada bukti tambahan. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP. No. 24/1997 .

Berdasarkan pengertian pada Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

Adapun yang dimaksud Pasal 19 ayat (2) huruf c pada Undang-Undang Pokok Agraria dalam pengertian sertipikat, yaitu pemberian surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

Dikatakan demikian karena selama tidak ada bukti lain yang membuktikan ketidakbenaranya, maka keterangan yang ada dalam sertipikat harus dianggap benar dengan tidak perlu bukti tambahan, sedangkan alat bukti lain tersebut hanya dianggap sebagai alat bukti permulaan dan harus dikuatkan oleh alat bukti yang lainnya. Jadi

sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai macam hak, subyek hak maupun tanahnya.

Sertipikat tersebut merupakan hasil dari kegiatan pendaftaran tanah. Dalam perkembangan terakhir atas dasar Keppres No. 10 Tahun 2006 tanggal 11 April 2006 setelah melihat permasalahan pertanahan yang terus mendesak guna kebutuhan pembangunan di samping banyaknya kasus-kasus pertanahan yang selalu menjadi sengketa nasional, maka melalui Keppres tersebut diciptakan suatu lembaga baru yang disebut Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Menurut Pasal 3 Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2006 Tentang Badan Pertanahan Nasional Keputusan Presiden, tugas-tugas Badan Pertahanan Nasional meliputi : Perumusan kebijaksanaan basional di bidang pertanahan Perumusan kebijakan, perencanaan dan program di bidang peertanahan Koordinasi kebijakan, perencanaan dan program di bidang pertanahan Pembinaan dan pelayanan administrasi umum dan program di bidang pertanahan Penyelenggaraan dan pelaksanaan survei, pengukuran dan pemetaan di bidang pertanahan Pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum Pengaturan dan penetapan hak-hak atas tanah Pelaksanaan penatagunaan tanah, reformasi agraria dan penataan wilayah-wilayah khusus Penyiapan administrasi atas tanah yang dikuasai dan/atau milik negara/daerah bekerjasama dengan Departemen Keuangan Pengawasan dan pengendalian penguasaan pemilikan tanah Kerjasama dengan lembaga-lembaga lain.

Penyelenggaraan dan pelaksanaan kebijakan, perencanaan dan program di bidang pertanahan Pemberdayaan masyarakat di bidang pertanahan Pengkajian dan penangangan masalah, sengketa, perkara dan konflik di bidang pertanahan Pengkaian dan pengembangan hukum pertanahan Penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan Pendidikan, latihan dan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan Penglolahan data dan informasi di bidang pertanahan Pembinaan fungsional lembaga-lembaga yang berkaitan dengan bidang pertanahan Pembatalan dan penghentian hubungan hukum antara orang da/atau badan hukum dengan tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku Fungsi lain di bidang pertanahan sesuai peraturan perundang-perundangan yang berlaku.

Berdasarkan Keppres nomor 10 Tahun 2006, maka tugas Badan Pertanahan Nasional adalah menerbitkan sertifikat hak milik atas tanah. Untuk memperoleh sertifikat hak atas tanah, maka terlebih dahulu harus diadakan pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah bertujuan untuk menjamin kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah.

Menurut penjelasan Pasal 19 UUPA, bahwa pendaftaran tanah ini akan diselenggarakan

dengan cara yang sederhana dan mudah dimengerti serta dijalankan oleh rakyat yang bersangkutan. Sedangkan menurut Pasal 1 point 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur yang meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan data, mengenai bidang-bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Penutup Kepastian hukum sertifikat hak atas tanah pengganti atas pelaksanaan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dilakukan atas permohonan pemilik sertifikat atau ahli waris dari pemegang setipikat tersebut, dengan memenuhi persyaratan-persyaratan atau ketentuan-ketentuan mengenai penerbitan sertipikat pengganti tersebut. Syarat yang harus dipenuhi untuk mendapatkan sertifikat adalah tanah tersebut harus terlebih dahulu dilakukan pendaftaran tanah.

Dalam pendaftaran tanah tersebut dilakukan pengukuran dan pemetaan, pembuatan peta dasar pendaftaran, penetapan batas bidang-bidang tanah, pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran, pembuatan daftar tanah, pembuatan surat ukur, pembukuan hak baru kemudian penerbitan sertifikat. Perlindungan hukum terhadap pihak yang tercatat dalam sertifikat hak atas tanah pengganti berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridisnya yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

INTERNET SOURCES:

0% - Empty
0% - https://www.scribd.com/document/60760639
0% - https://andruhk.blogspot.com/2013/07/agr
0% - https://eur-lex.europa.eu/legal-content/
0% - https://repository.ugm.ac.id/cgi/exportv
0% - https://www.researchgate.net/profile/Tho
0% - http://www.sanantonio.gov/DSD/Resources/
0% - http://www.thefullwiki.org/Surveying
0% - https://www.scribd.com/document/18297020
0% - https://cbec-gst.gov.in/sectoral-faq.htm

0% - http://journal.umy.ac.id/index.php/jmh/a
0% - http://repository.usu.ac.id/bitstream/12
3% - http://repository.usu.ac.id/bitstream/ha
3% - http://repository.usu.ac.id/bitstream/ha
0% - http://lib.unnes.ac.id/21847/1/811141103
3% - http://repository.usu.ac.id/bitstream/ha
0% - http://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/a
0% - http://eprints.ums.ac.id/48402/14/NASKAH
0% - http://jonaediefendi.blogspot.com/2012/0
0% - http://slideplayer.info/slide/2809073/
0% - http://raypratama.blogspot.com/2012/02/h
3% - http://repository.usu.ac.id/bitstream/ha
3% - http://repository.usu.ac.id/bitstream/ha
0% - https://pukrul.wordpress.com/2015/07/25/
3% - http://repository.usu.ac.id/bitstream/ha
3% - http://repository.usu.ac.id/bitstream/ha
0% - https://www.scribd.com/document/20114208
3% - http://repository.usu.ac.id/bitstream/ha
1% - http://www.academia.edu/7663471/BAB_I_PE
0% - http://adm-pertanahan.blogspot.com/2013/
0% - http://repository.usu.ac.id/bitstream/ha
0% - http://docplayer.info/46763212-Status-ta
3% - http://repository.usu.ac.id/bitstream/ha
0% - https://jurnaltoddoppuli.wordpress.com/c
0% - http://rajawaligarudapancasila.blogspot.
1% - http://www.academia.edu/7663471/BAB_I_PE
0% - http://raypratama.blogspot.co.id/2012/02
0% - http://eprints.undip.ac.id/18339/1/SRIYA
0% - http://www.readbag.com/eprints-undip-ac-
0% - https://issuu.com/bpos/docs/26april2013
0% - https://www.scribd.com/document/34278845
1% - https://www.scribd.com/doc/187770154/PER
0% - http://www.damang.web.id/2011/07/perlind
1% - http://andiilhamnurdin.blogspot.com/2011
0% - https://www.scribd.com/doc/57973662/Maka
0% - http://labhukum.com/2017/01/12/hukum-tan
0% - http://jureid27.blogspot.com/2012/03/hip
1% - http://kumpulanmakalah-artikel.blogspot.
0% - http://safriawal.blogspot.com/2016/01/ma
0% - http://www.academia.edu/29851312/HAK_ATA

0% - https://www.scribd.com/document/35927506
1% - http://lawfile.blogspot.com/2011/06/unda
0% - https://elkafilah.wordpress.com/2012/05/
0% - http://dikyaprianto0.blogspot.com/2015/1
0% - http://dikyaprianto0.blogspot.com/2015/1
0% - http://www.hukumonline.com/klinik/detail
0% - http://docplayer.info/214912-Tinjauan-so
1% - http://skripsi-konsultasi.blogspot.com/2
1% - http://www.pengurusantanah.net/undang-un
1% - http://docplayer.info/54363070-Bab-i-pen