

Perolehan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Berdasarkan Putusan Pengadilan

I Made Wahyu Chandra Satriana¹, Ni Made Liana Dewi², Dewa Ketut Sunarbowo³

¹Fakultas Hukum Universitas Dwijendra, E-mail: wahana.chandra@gmail.com

²Fakultas Hukum Universitas Dwijendra, E-mail: wahanadewi80@gmail.com

³Fakultas Hukum Universitas Dwijendra, E-mail: dewasunarbowo@gmail.com

Info Artikel

Masuk : 05 November 2024
Diterima : 12 Desember 2024
Terbit : 27 Desember 2024

Keywords :

Certificate; Land Rights; Court Decision;

Kata kunci:

Sertifikat; Hak Atas Tanah; Putusan Pengadilan;

Corresponding Author:

I Made Wahyu Chandra Satriana, E-mail: wahana.chandra@gmail.com

DOI :

10.24843/AC.2024.v09.i03.p03

Abstract

This study aims to examine in depth the validity of certificates made based on court decisions on land ownership rights confirmation when compared to certificates made through other processes and the legal force of land ownership certificates made based on court decisions. This study uses an empirical research method. The data sources for this study are library research by taking theories and opinions of scholars through their work related to the problem and field research, namely data obtained by conducting field research both in government agencies and the community. The results of this study are that court decisions that have permanent legal force can be used as the basis for applying for land ownership certificates, as a substitute for deeds made before the Land Deed Making Officer (PPAT) as proof of the transfer of ownership rights to a plot of land, as long as the truth of the court decision cannot be proven, it is better for the party who feels disadvantaged.

Abstrak

Penelitian ini bertujuan mengkaji secara mendalam tentang keabsahan sertifikat yang dibuat berdasarkan putusan pengadilan atas penegasan hak milik atas tanah jika dibandingkan dengan sertifikat yang dibuat melalui proses lain dan kekuatan hukum sertifikat hak milik atas tanah dibuat berdasarkan putusan pengadilan. Penelitian ini menggunakan metode penelitian empiris. Sumber data penelitian ini yaitu penelitian kepustakaan (library research) dengan mengambil teori-teori dan pendapat sarjana melalui hasil karyanya yang berkaitan dengan permasalahan dan penelitian lapangan (field research) yaitu data yang diperoleh dengan mengadakan penelitian-penelitian lapangan baik itu pada instansi pemerintah maupun masyarakat. Hasil penelitian ini bahwa putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dapat dipakai dasar permohonan sertifikat hak milik atas tanah, sebagai pengganti akta yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai bukti peralihan hak milik atas sebidang tanah, sepanjang kebenaran putusan pengadilan tersebut tidak dapat dibuktikan sebaiknya oleh pihak yang merasa dirugikan.

I. Pendahuluan

Negara Republik Indonesia pada saat ini melaksanakan pembangunan nasional yang bertujuan untuk dapat meningkatkan kesejahteraan bagi seluruh rakyat. Dimana susunan kehidupan perekonomian masih bercorak agraris, maka bumi, air dan ruang angkasa sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa mempunyai fungsi yang amat penting untuk pembangunan demi tercapainya cita-cita sebagai tersebut diatas.¹ Dalam melaksanakan suatu pembangunan, maka faktor manusia dan faktor tanah paling penting dan sangat menunjang. Faktor manusia dalam hal ini adalah dengan pembinaan sikap mental setiap manusia Indonesia itu sendiri. Dengan sikap mental manusia Indonesia yang baik, maka program pembangunan Indonesia dapat berjalan dengan lancar dan sukses.

Faktor yang tidak kalah pentingnya dalam pembangunan adalah faktor tanah, karena dalam setiap pembangunan akan memerlukan tanah sebagai faktor utamanya, namun persediaan tanah untuk kepentingan itu adalah sangat terbatas, dibanding dengan jumlah yang semakin bertambah yang memerlukan tanah.² Persoalan tentang tanah dalam kehidupan manusia mempunyai hubungan yang sangat erat sekali. Hal tersebut tentu dapat dipahami, oleh karena sebagian besar dari pada kehidupan adalah tergantung daripada tanah. Dimana tanah dapat dinilai sebagai suatu harta yang mempunyai sifat permanen dan dapat dicadangkan pada kehidupan di masa mendatang. Tanah adalah tempat pemukiman dari sebagian besar umat manusia, disamping sebagai sumber kehidupan bagi mereka yang mencari nafkah melalui usaha tani atau perkebunan, bahkan pada akhirnya tanah pulalah yang dijadikan tempat persemayaman terakhir bagi orang yang meninggal dunia.³

Kebutuhan akan tanah dalam melaksanakan pembangunan bangsa dan negara Indonesia dewasa ini sangat dirasakan semakin meningkat. Kenyataannya dapat dilihat tidak sedikit tanah yang diperlukan untuk kemajuan dan perkembangan ekonomi, sosial budaya dan teknologi seperti misalnya untuk perkebunan, pertanian, perternakan dan perkantoran, tempat hiburan serta jalan-jalan untuk perhubungan. Namun tanah atau persediaan tanah yang tidak mencukupi kebutuhan manusia yang semakin bertambah. Namun tanah atau persediaan tanah yang tidak mencukupi kebutuhan manusia yang semakin bertambah.

Timbulnya masalah ini adalah didasarkan atas suatu pernyataan bahwa persoalan yang sangat peka sifatnya, karena tanah itu bukan sekedar mengandung aspek ekonomis, kesejahteraan akan tetapi juga mengandung masalah sosial, politik, psikologi, religius dan karenanya dalam rangka memecahkan aneka permasalahan yang berkembang dengan soal-soal tanah dewasa ini, bukan saja harus menghindarkan prinsip-prinsip hukum semata, serta asas kemanusiaan agar masalah

¹ Nurchamidah, L. (2017). Pengalih Fungsian Lahan Pertanian Ke Non Pertanian Di Kabupaten Tegal. *Jurnal Akta*, 4(4), 699-706, doi: <http://dx.doi.org/10.30659/akta.v4i4.2513>

² Ramadhani, R. (2021). Pendaftaran tanah sebagai langkah untuk mendapatkan kepastian hukum terhadap hak atas tanah. *SOSEK: Jurnal Sosial dan Ekonomi*, 2(1), 31-40, doi: <https://doi.org/10.55357/sosek.v2i1.119>

³ Rahanra, T., Surata, I. G., & Surata, I. N. (2024). Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Belum Bersertipikat (Studi Di Desa Celukan Bawang, Kecamatan Gerokgak, Kabupaten Buleleng). *Kertha Widya*, 12(1), 106-126, doi: <https://doi.org/10.37637/kw.v12i1.1958>

pertanahan tersebut tidak berkembang menjadi keresahan yang mengganggu stabilitas masyarakat pada umumnya.⁴

Dilihat dari kenyataan di masyarakat dalam hal pemilik tanah atau pengusaha tanah, ternyata masih banyak yang terjadi dimana ada kelompok masyarakat yang hanya mempunyai tanah dalam jumlah yang sangat terbatas, bahkan ada yang tidak mempunyai tanah sama sekali dan terpaksa sebagai buruh tani, yang berarti sangat bertentangan dengan prinsip keadilan sosial. Dalam penggunaan tanah di masyarakat masih sering terjadi penyimpangan dalam berbagai kepentingan yang tidak sesuai dengan rencana tata guna baik dilihat secara hukum nasional maupun regional.⁵

Pemerintah dalam rangka menanggulangi ketidak seimbangan dan ketidakadilan sistem pertanahan dewasa ini, mengeluarkan suatu peraturan dibidang hukum pertanahan yang disebut dengan catur tertib pertanahan yang meliputi tertip hukum pertanahan, tertib administrasi tertib penggunaan tanah dan tertib pemeliharaan lingkungan hidup.

Sasaran pemerintah mengeluarkan catur tertib pertanahan adalah adanya kepastian hukum, maka undang-undang pokok agraria telah meletakkan kewajiban kepada pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah yang meliputi pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah serta pemberian surat tanda bukti yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat (sertifikat).⁶

Proses pendaftaran tanah baik itu melalui konversi maupun dengan pemindahan hak lainnya tidak menutup kemungkinan bahwa proses pendaftaran atas sebidang tanah karena perolehan hak baru adalah melalui putusan pengadilan. Pada umumnya proses pensertifikatan hak milik atas tanah melalui hal tersebut diatas, namun penulis mencoba untuk melihat proses perolehan sertifikat hak milik atas tanah berdasarkan putusan pengadilan oleh karena masih sering terjadi dimasyarakat pemindahan hak atas tanah yang didasari atas ketidak konsekuenan dari pemilik semua kepada pemilik berikutnya. Sehingga mengakibatkan pemilik berikutnya mengalami kesulitan dalam mendapatkan suatu akta. Karena atas putusan pengadilan merupakan sebagai salah satu pengganti akta yang dimaksudkan, nantinya menjadi suatu dasar dalam prosedur pendaftaran sertifikat yang baru.

Penulis mengkaji isu hukum tentang bagaimana keabsahan sertifikat yang dibuat berdasarkan putusan pengadilan atas penegasan hak milik atas tanah jika dibandingkan dengan sertifikat yang dibuat melalui proses lain? dan juga membahas tentang bagaimana kekuatan hukum sertifikat hak milik atas tanah dibuat berdasarkan putusan pengadilan?

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui, memahami secara mendalam keabsahan sertifikat yang dibuat berdasarkan putusan pengadilan atas penegasan hak milik atas tanah serta mengetahui dan memahami kekuatan hukum sertifikat hak milik atas tanah dibuat berdasarkan putusan pengadilan.

⁴ Ramli, M. R., Karim, K., & Syahril, M. A. F. (2021). Polemik Sengketa Hak Atas Tanah. *Jurnal Litigasi Amsir*, 9(1), 18-25, <https://journalstih.amsir.ac.id/index.php/julia/article/view/53>

⁵ Junef, M. (2021). *Penegakkan Hukum Dalam Rangka Penataan Ruang Guna Mewujudkan Pembangunan Berkelanjutan*. *Jurnal Penelitian Hukum P-ISSN, 1410, 5632*, <https://core.ac.uk/download/pdf/268381661.pdf>

⁶ Manthovani, R., & Istiqomah, I. (2017). Pendaftaran tanah di indonesia. *Jurnal Magister Ilmu Hukum*, 2(2), 23-28, doi: <https://doi.org/10.36722/jmih.v2i2.744>

Penelitian ini berbeda dengan penelitian yang terdahulu antara lain dari Sartika, M. Tahun 2019 dengan judul Kedudukan Putusan Pengadilan Yang Sudah Berkekuatan Hukum Tetap Dalam Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah membahas tentang sertifikat yang dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum oleh pengadilan tetapi belum dibatalkan oleh BPN masih mempunyai kekuatan sebagai akta otentik⁷, terdapat juga penelitian dari Ismail, Tahun 2011 dengan judul Sertifikat sebagai Alat Bukti Hak Atas Tanah dalam Proses Peradilan, yang membahas tentang suatu bidang tanah yang belum mempunyai sertifikat dapat dibuktikan dengan alat-alat bukti lainnya dan kekuatan bukti sertifikat yang telah diterbitkan oleh Kantor Pertanahan apakah bersifat mutlak atau tidak.⁸ Selain itu terdapat penelitian dari Rajab, R. A., Turisno, B. E., & Lumbanraja, A. D., tahun 2020 dengan judul Sertifikat Hak Atas Tanah Dalam Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah yang membahas sertifikat sebagai alat pembuktian yang kuat dalam hal ini selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Apabila dikemudian hari terjadi sengketa maka penyelesaian pembuktian sertifikat hak atas tanah tersebut dilakukan di pengadilan oleh pertimbangan hakim.⁹

2. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum empiris yang mengkaji suatu permasalahan yang didasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku secara umum serta dengan melihat kenyataan yang terjadi dalam Masyarakat. Sumber data penelitian ini yaitu penelitian kepustakaan (*library research*) yaitu dengan mengambil teori-teori dan pendapat sarjana melalui hasil karyanya yang berkaitan dengan permasalahan dan penelitian lapangan (*field research*) yaitu data yang diperoleh dengan mengadakan penelitian-penelitian lapangan baik itu pada instansi pemerintah maupun masyarakat. Dimana dalam melakukan penelitian lapangan ini, penulis menggunakan beberapa informasi untuk kelengkapan dalam penulisan penelitian ini oleh karena Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah berlaku untuk seluruh Indonesia maka ruang lingkup penelitian penulis batasi di wilayah Kabupaten Tingkat II Badung. Adapun responden yang ditetapkan sebagai sampel dalam memperoleh data dan informasi di lapangan yang ada hubungannya dengan penelitian ini adalah Pejabat Kantor Badan Pertanahan dan Pejabat di Kantor Pengadilan Negeri di Denpasar.

3. Hasil Dan Pembahasan

3.1. Putusan Pengadilan Sebagai Dasar Permohonan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah.

Putusan pengadilan adalah hasil akhir dari pemeriksaan perkara dipengadilan. Putusan Pengadilan yang dapat dipakai sebagai dasar permohonan sertifikat hak milik

⁷ Sartika, M. (2019). Kedudukan Putusan Pengadilan Yang Sudah Berkekuatan Hukum Tetap Dalam Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah. *Jurnal Sosial Humaniora Sigli*, 2(1), 71-78, doi: <https://doi.org/10.47647/jsh.v2i1.138>

⁸ Ismail, I. (2011). Sertifikat sebagai Alat Bukti Hak Atas Tanah dalam Proses Peradilan. *Kanun Jurnal Ilmu Hukum*, 13(1), 23-34, <https://jurnal.usk.ac.id/kanun/article/view/6229/5134>

⁹ Rajab, R. A., Turisno, B. E., & Lumbanraja, A. D. (2020). Sertifikat Hak Atas Tanah Dalam Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah. *Notarius*, 13(2), 642-654, <https://doi.org/10.14710/nts.v13i2.31085>

atas tanah adalah putusan pengadilan yang telah mempunyai Kekuatan Hukum tetap dan Salinan Berita Acara Eksekusi dari Panitera Pengadilan Negeri yang bersangkutan.

Berdasarkan Pasal 55 Peraturan Pemerintah (PP) No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menyatakan sebagai berikut :

1. Pencatatan perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan atau penetapan hakim atau ketua pengadilan adalah Kepala Kantor Pertanahan dalam daftar buku tanah yang bersangkutan dan daftar umum lainnya dilakukan setelah diterimanya penetapan hakim atau ketua pengadilan atau putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan Salinan Berita Acara Eksekusi dari Panitera Pengadilan Negeri yang bersangkutan.
2. Pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat 1 dapat pula dilakukan atas permohonan pihak yang berkepentingan dengan melampirkan :
 - a. Salinan resmi penetapan atau putusan pengadilan yang telah memperoleh Kekuatan Hukum Tetap dan Salinan Berita Acara Eksekusi.
 - b. Sertifikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan.
 - c. Identitas pemohon.
3. Pendaftaran Pencatatan hapusnya Hak Atas Tanah atau Hak Pengelolaan atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun berdasarkan Putusan Pengadilan dilaksanakan oleh Kepala Kantor Pertanahan setelah diterimanya salinan keputusan mengenai hapusnya hak bersangkutan dari Menteri Pejabat yang ditunjuk.

Dalam melaksanakan program pemerintah dibidang pertanahan, yang telah mendapatkan dukungan yang positif dari seluruh lapisan masyarakat, seluruh anggota masyarakat secara sadar telah mendapatkan dukungan yang positif dari seluruh lapisan masyarakat. Seluruh anggota masyarakat secara sadar telah berusaha mendaftarkan hak milik atas tanahnya dan memohon diterbitkan sertifikatnya sesuai dengan prosedur yang berlaku kepada negara yang mempunyai kewenangan eksekutif yaitu badan pertanahan nasional, berdasarkan akta peralihan hak yang telah dimuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Di sisi lain masyarakat yang berkehendak memohon penerbitan sertifikat kepada Badan Pertanahan Nasional, sering kali mengalami hambatan karena segala syarat-syarat sebagai kelengkapan permohonan sertifikat tersebut belum bisa terpenuhi karena, akta peralihan haknya belum bisa di buat oleh PPAT, kemudian tanah yang dijadikan obyek peralihan hak masih menjadi perselisihan antara pihak-pihak yang berkepentingan.¹⁰

Dalam permasalahan ini kewenangan negara dibidang eksekutif (Badan Pertanahan Nasional) mengalami hambatan dalam melaksanakan hak dan kewajibannya menerbitkan suatu sertifikat sebagai akibat obyek yang masih menjadi masalah. Terhadap penyelesaian masalah ini telah diamanatkan oleh ketentuan Pasal 39 ayat 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, PPAT membuat akta, jika:

¹⁰ Deka, A. A. P. (2021). Peralihan Hak Atas Tanah Yang Menjadi Objek Sengketa Dalam Perspektif Penegakan Hukum. *Recital Review*, 3(2), 190-215, doi: <https://doi.org/10.22437/rr.v3i2.12833>

- a. Mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak atas satuan rumah susun, kepadanya tidak disampaikan sertifikat asli hak yang bersangkutan atau sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada dikantor pertanahan.
- b. Mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan :
 - 1) Surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam pasal 24 ayat (2).
 - 2) Surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertifikat dari kantor pertanahan atau untuk tanah yang terletak didaerah yang jauh dari kedudukan kantor pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan.
- c. Salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi sebagaimana dimaksud dalam pasal 38 tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian.
- d. Salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak.
- e. Untuk perbuatan hukum yang akan dilakukan belum diperoleh izin pejabat atau instansi yang berwenang apabila izin tersebut diperlukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- f. Obyek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan atau data yuridisnya.
- g. Tidak dipenuhinya syarat lain atau dilanggar yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.¹¹

Kemudian untuk penanganan dibidang eksekutif ini, akan beralih kepada kewenangan negara dibidang yudikatif yang dilaksanakan oleh Badan Peradilan. Yang mempunyai kewenangan untuk memeriksa, mengadili, menentukan hukumnya dan kemudian menjatuhkan vonisnya dalam bentuk putusan sebagai akhir dari proses perkara dalam persidangan.¹²

Jadi apabila PPAT tidak dapat membuat suatu akta dan atau Badan pertanahan nasional tidak menerbitkan suatu sertifikat karena obyek masih menjadi masalah atau terjadi perselisihan, maka pihak yang merasa dirugikan dan berlaku jujur beretika baik dapat mengajukan masalahnya ke pengadilan selaku wakil negara yang mempunyai kewenangan yudikatif.

Berdasarkan wawancara penulis dengan Kepala Sub Pendaftaran Tanah dan informasi Bapak Ir. Andri Novijandry memperoleh penjelasan sebagai berikut :

Dalam memohon sertifikat hak milik atas tanah berdasarkan putusan pengadilan, bagi pemohon harus memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan yaitu :

1. Turun surat kewarganegaraan yang sudah disahkan oleh pejabat yang berwenang (KTP).
2. Lampiran surat keputusan dari pengadilan negeri.

¹¹ Nitihardjo, C. W. (2022). *Kepastian Hukum Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Pengalihan Hak Atas Tanah Dan Bangunan* (Doctoral Dissertation, Universitas Narotama), repository.narotama.ac.id

¹² Setiawan, A. (2021). Konsep Permaafan Hakim (Rechterlijk Pardon) dalam Pembaharuan RUU KUHP dan RUU KUHAP, <https://dspace.uui.ac.id/handle/123456789/29546>

3. Lampiran berita acara eksekusi yang sudah disahkan.

Selain daripada persyaratan pokok tersebut diatas, masih ada persyaratan lain yang tidak boleh diabaikan, yaitu yang terdapat dalam surat keputusan Pengadilan Negeri yang memuat data-data identitas tanah yang meliputi letak tanah, luas tanah, batas-batas tanah, nomor persil/kohir, sudah dimuat dalam putusan pengadilan.

Dalam ketentuan Undang Undang No. 35 Tahun 1999 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 14 Tahun 1970 Tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman, pasal 27 ayat 1 menyatakan sebagai berikut:

“Hakim sebagai penegak hukum dan keadilan wajib mengadili, mengikuti dan memahami nilai-nilai hukum yang hidup dalam masyarakat”¹³

Demikian pula dalam pasal 14 ayat 1 Undang Undang No. 35 Tahun 1999 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 14 Tahun 1970 Tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman menyatakan sebagai berikut Pengadilan tidak boleh menolak untuk memeriksa dan mengadili suatu perkara yang diajukan dengan dalil bahwa hukum tidak atau kurang jelas. Melainkan wajib untuk memeriksa dan mengadilinya”¹⁴

Melihat ketentuan kedua pasal tersebut diatas, maka dapat dikatakan bahwa perkara didepan sidang pengadilan sesuai dengan rasa keadilan masyarakat dan sesuai dengan aturan hukum yang berlaku baik tertulis maupun tidak tertulis, berdasarkan ke Tuhanan Yang Maha Esa. Jadi dalam putusan tersebut hakim atau pengadilan wajib dan mempunyai wewenang untuk mengesahkan dan menetapkan hubungan hukum, menetapkan yang berhak dan menerapkan hukum materiil atau hukum positif yang berlaku. Sehingga nantinya yang dinyatakan berhak atau memang akan mengajukan, bukti haknya berdasarkan putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap kepada Badan Pertanahan Nasional agar menerbitkan bukti haknya berupa sertifikat.

Terhadap permasalahan dalam penerbitan suatu sertifikat ini, Bachtiar Effendie, SH. Mengemukakan pendapatnya sebagai berikut :

“Jika ada yang mengajukan keberatan-keberatan atas diterbitkannya sertifikat atas tanah tersebut, maka Kepala Kantor Agraria yang bersangkutan akan menanggihkan pengeluaran sertifikat itu sampai nantinya ada keputusan Pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum pasti yang kemudian atas dasar keputusan pengadilan diterbitkan sertifikat tanah yang bersangkutan”¹⁵

Demikian pula lebih jauh dikatakan bahwa adanya suatu persengketaan hukum antara kekuatan bukti menurut hukum adat dan adanya sertifikat terhadap sebidang tanah, dengan materi bahasan sebagai berikut :

Bahwa segel tanah (surat bukti jual beli tanah adat atau surat keterangan hak milik adat) adalah bernilai hukum sebagai surat bukti pemilikan atas tanah adat sepanjang

¹³ Dewanto, P. (2020). Rekonstruksi pertimbangan hakim terhadap putusan sengketa perdata berbasis nilai keadilan. *Jurnal Ius Constituendum*, 5(2), 303-324, doi: <http://dx.doi.org/10.26623/jic.v5i2.2307>

¹⁴ Situmeang, T. (2022). *Reposisi pengadilan pajak menurut sistem kekuasaan kehakiman di Indonesia*. *Honeste Vivere*, 32(2), 108-122, <https://doi.org/10.55809/hv.v32i2.138>

¹⁵ Syarief, E. (2014). *Pensertifikatan Tanah Bekas Hak Eigendom*. Kepustakaan Populer Gramedia.

tidak ada orang membuktikan sebaliknya bahwa surat tersebut adalah tidak benar manakala ada persengketaan. Pengadilan Negeri selaku Instansi Penegak Hukum yang akan meneliti kebenaran baik segel tanah ataupun sertifikat tanah yang kedua-duanya bernilai hukum sebagai surat bukti pemilikan hak atas tanah yang dipersengketakan tersebut.¹⁶

Berkenaan dengan penyelesaian suatu perselisihan atau suatu perkara seperti tersebut diatas. Prof. R. Subekti. SH. Mengemukakan pendapat sebagai berikut :

“Semua perselisihan mengenai hak milik, utang piutang jual beli atau juga dinamakan perselisihan mengenai hak-hak perdata artinya hak-hak yang berdasarkan hukum perdata adalah semata-mata termasuk kekuasaan wewenang Hakim atau Pengadilan untuk memutuskannya dalam hal ini hakim atau Pengadilan Perdata”¹⁷

Berbicara masalah putusan pengadilan sebagai alas hak untuk memohon suatu sertifikat atas sebidang tanah. I Rubini, SH dan Chidir Ali, SH mengemukakan bahasanya sebagai berikut : “Sebagaimana diketahui bahwa, perkara dimuka pengadilan mempunyai tujuan untuk memperoleh suatu putusan hakim mengenai suatu perselisihan yang dikemukakan kepadanya. Jadi dengan demikian keputusan Hakim serta memuat pula akibat-akibatnya. Isi putusan itu bisa berisi hukuman-hukuman/condemnatoir dan juga bisa berisi suatu penentuan atau pernyataan saja/deklanatoir serta bisa juga berisi suatu hal yang dapat menentukan atau menciptakan keadaan baru atau merubah kedudukan hukum (Constitutif)”¹⁸

Sistem pendaftaran tanah yang dianut oleh UUPA adalah sistem negatif, maka putusan pengadilan yang dipakai untuk memohon sertifikat atas tanah tersebut juga akan tunduk kepada sistem tersebut. Jadi tidak mutlak apa yang tercantum dalam putusan itu selamanya harus dianggap benar. Dalam hal demikian, maka pengadilanlah yang akan memutuskan alat pembuktian mana yang benar. Kalau ternyata bahwa keterangan dari pendaftaran tanahlah yang tidak benar, maka diadakan perubahan dan pembetulan seperlunya.¹⁹

Berdasarkan dari ketentuan-ketentuan pasal-pasal tersebut diatas dan pendapat para sarjana, maka sudah sepatutnya diyakinkan bahwa apa yang telah diputuskan oleh hakim/pengadilan dalam menyelesaikan suatu perselisihan atau perkara yang diajukan kepadanya oleh masing-masing pihak yang berkepentingan harus diterima secara mutlak oleh masing-masing pihak dan badan pertanahan sebagai badan penerbit sertifikat hak atas tanah, apabila keputusan pengadilan tersebut dipakai

¹⁶ Tarihoran, A. (2024). *Analisa Penyelesaian Sengketa Penguasaan Lahan Hak Guna Usaha Oleh Masyarakat Melalui Mediasi Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Kutai Kartanegara* (Doctoral Dissertation, Fakultas Hukum, Universitas Islam Sumatera Utara), <http://repository.uisu.ac.id/handle/123456789/3400>

¹⁷ Salim, H. S., & Sh, M. S. (2021). *Pengantar Hukum perdata tertulis (BW)*. Bumi Aksara.

¹⁸ Devi, S. (2023). *Analisis Hambatan Yang Menyebabkan Lamanya Penyelesaian Putusan Perkara Perdata Dalam Sengketa Tanah (Studi Kasus di Pengadilan Negeri Semarang)* (Doctoral dissertation, Universitas Islam Sultan Agung Semarang), <http://repository.unissula.ac.id/id/eprint/30461>

¹⁹ Oktantia, W. (2018). *Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap untuk Mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan Di Kabupaten Melawi Provinsi Kalimantan Barat* (Doctoral dissertation, UAJY), <http://e-journal.uajy.ac.id/id/eprint/16717>.

sebagai dasar permohonan sertifikat bagi yang berhak sesuai dengan aturan hukum yang berlaku untuk itu.

Penulis berkeyakinan pula demikian karena seorang hakim telah pasti sangat mendalami tentang norma-norma hukum positif, mendalami tentang falsafah dan teori hukum, mempunyai pengalaman dalam praktek hukum umumnya berlaku jujur dan obyektif dan telah terlatih menafsirkan ketentuan hukum tertulis sesuai dengan perkembangan masyarakat.

Prosedur memperoleh sertifikat berdasarkan penegasan putusan pengadilan, dari hasil penelitian di Pengadilan Negeri Denpasar, Ibu Istiningsih Rahayu, SH mengatakan tentang putusan pengadilan sebagai pengganti akta PPAT, adalah : Apabila mengenai tanah itu, terjadi perkara yang diajukan kemuka pengadilan maka dapatlah ia meminta kepada hakim agar jual beli tanah itu sah menurut hukum dan agar dinyatakan sebagai pemilik yang sah. Sebagaimana diketahui bahwa fungsi PPAT itu adalah untuk membuktikan bahwa benar telah terjadi jual beli tanah yang disebut didalamnya, sedangkan jual beli tanah menurut pengadilan telah terjadi yang berarti bahwa hak sudah beralih kepada pembeli, maka dapatlah pembeli dengan putusan itu datang Kepala Kantor Pertanahan, khususnya pada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah untuk meminta agar diselenggarakan peralihan haknya, tetapi pencatatan itu baru dapat dilakukan setelah pembeli mendapatkan ijin pemindahan haknya dari instansi Agraria yang berwenang. Lebih jauh mengutip pendapat Haryanto yaitu satu-satunya cara untuk menolong mereka yang beritikad baik adalah menerima tafsiran bahwa, jual beli tersebut sah menurut hukum Kepala Kantor Pendaftaran Tanah dapat mencatat peralihan haknya dalam buku tanah dan sertifikatnya yang bersangkutan (sudah barang tentu setelah perkara dimuka pengadilan dan memperoleh ijin pemindahan hak dari Intansi Agraria yang berwenang)²⁰

Dari apa yang diuraikan diatas maka dapat dikatakan bahwa putusan pengadilan dapat sebagai pengganti akta PPAT dalam memohon sertifikat atas tanah oleh yang berhak. Selain itu juga dalam menyelenggarakan pencatatan peralihan hak itu ada kesukaran yang dihadapi yaitu jika tanahnya sudah dibukukan dan sudah dikeluarkan sertifikatnya, tetapi sertifikat itu tidak diserahkan kepada pembeli. Oleh karena itu menghindari kesulitan seperti tersebut diatas, maka pengadilan sebaiknya menyerahkan sertifikat hak atas tanah kepada pembeli. Meskipun didalam sertifikat hak atas tanah kepada pembeli merupakan suatu bukti bagi pembeli didalam perkara yang bersangkutan.²¹

Kemudian dalam permohonan sertifikat hak milik atas tanah berdasarkan putusan pengadilan tersebut belum pernah didaftarkan belum bersertifikat, maka pemohon sertifikat oleh yang berhak, harus pula memenuhi syarat yang telah ditetapkan dan keputusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap adalah sebagai pengganti

²⁰ Karli, K. (2014). *Tindak Pidana Memakai Tanah Tanpa Ijin Yang Berhak Atau Kuasanya Menurut Undang-Undang No 51/Prp/1960 Pasal 6 Ayat 1 Dihubungkan Dengan Putusan Nomor 349/Pid. C/2007 Pn Indramayu (Study Kasus Terdakwa Rajab Bin Harun)* (Doctoral Dissertation, Sekolah Tinggi Ilmu Hukum Iblam), <http://digilib.iblam.ac.id/id/eprint/362/1/pdf%2CTesis%20Karli%20NPM%2020040012067.pdf>

²¹ Saranaung, F. M. (2017). Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. *Lex Crimen*, 6(1), <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexcrimen/article/view/15081>

akta yang dibuat oleh PPAT, yang merupakan bukti alat hak perpindahan hak milik dari yang berhak semula kepada yang berhak kemudian sesuai dengan putusan pengadilan. Dalam permohonan sertifikat berdasarkan putusan pengadilan ini, Berita Acara Eksekusi dalam mutlak diperlukan untuk mengetahui bahwa tanah yang dijadikan obyek sengketa sudah berada dibawah penguasaan pemohon. maka dapatlah dikatakan bahwa putusan pengadilan yang telah Berkekuatan Hukum Tetap dapat dipakai Dasar Permohonan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah sesuai dengan prosedur yang telah ditetapkan oleh yang berwenang mengeluarkan sertifikat yaitu Badan Pertanahan Nasional di tingkat Kabupaten.

3.2 Kekuatan Hukum Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Dibuat Berdasarkan Putusan Pengadilan.

3.2.1 Kekuatan Hukum Sertifikat Sebagai Alat Bukti Hak Milik

Akibat hukum dari pendaftaran tanah sesuai dengan Pasal 19 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria adalah diterbitkannya sertifikat, dimana sertifikat merupakan salinan buku tanah dan surat ukur yang dijahit menjadi satu serta diberi sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria. Dengan jaminan hak atas tanah melalui pendaftaran tersebut, sertifikat dapat berfungsi sebagai alat bukti hak atas tanah. Dan hal-hal yang dapat dibuktikan oleh sertifikat hak atas tanah tersebut adalah :

1. Jenis hak atas tanah
Dari sertifikat dapat diketahui, apakah tanah yang disebut didalamnya berstatus hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai atau hak pengelolaan.
2. Pemegang hak
Hal ini penting sekali karena perbuatan-perbuatan hukum berkenaan dengan tanah tersebut adalah sah jika telah dilakukan oleh si pemilik.
3. Keterangan fisik tentang tanah
Letak, luas, batas, berapa panjang dan lebarnya hal ini penting untuk mencegah sengketa dikemudian hari.
4. Beban diatas tanah
Dari sertifikat dapat diketahui, apakah ada beban diatas tanah itu. Misalnya dicatat disertifikat ada hipotek, ada hak sewa atau hak bangunan. Mungkin pula dicatat dalam sertifikat adanya sitaan atas perintah pengadilan.
5. Peristiwa hukum yang terjadi dengan tanah.

Dalam pasal 164 Hersien Indonesia Reglement (HIR), pasal 284 Rechtseglement Buitengewestan (RBG), pasal 1866 Burgerlijk Wetboek (BW) menentukan bahwa, alat bukti yang sah dalam perkara perdata adalah alat bukti tertulis, keterangan saksi, persangkaan, pengakuan dan sumpah. Dalam lalu lintas keperdataan, jual beli hutang piutang dan sebagainya sangat memerlukan alat bukti berhubungan dengan kemungkinan yang diperlukan dikemudian hari. Mengingat dewasa ini dimana

keadaan masyarakat dan pengetahuannya yang semakin maju, maka alat bukti yang utama adalah alat bukti tulisan.²²

Dalam pasal 164 Hersien Indonesia Reglement (HIR), Pasal 284 Rechtseglement Buitengewestan (RBG), pasal 1866 Burgerlijk Wetboek (BW) menentukan bahwa, alat bukti yang sah dalam perkara perdata adalah alat bukti tertulis, keterangan saksi, persangkaan, pengakuan dan sumpah. Dalam lalu lintas keperdataan, jual beli hutang piutang dan sebagainya sangat memerlukan alat bukti berhubungan dengan kemungkinan yang diperlukan dikemudian hari. Mengingat dewasa ini dimana keadaan masyarakat dan pengetahuannya yang semakin maju, maka alat bukti yang utama adalah alat bukti tulisan.

Dalam Hukum Acara Perdata dikenal tiga macam surat sebagai alat bukti, yaitu :

1. Akta Otentik.
2. Akta dibawah tangan.
3. Surat-surat lain.

Akta adalah surat yang diberi tanda tangan yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar dari pada suatu hak atau perikatan, yang dimuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian. Dari definisi tersebut diatas dapat ditarik unsur-unsur yang terpenting untuk suatu akta yaitu, kesengajaan untuk menciptakan suatu bukti dan penandatanganan tulisan itu, seperti misalnya surat perjanjian sewa menyewa, surat perjanjian jual beli.

Kemudian yang dimaksud dengan akta otentik adalah surat yang dibuat oleh seorang pejabat umum yang mempunyai wewenang untuk membuat surat itu, dengan maksud untuk menjadikan surat itu sebagai bukti. Secara tegas mengenai pengertian akta otentik terhadap didalam pasal 1868 BW, Pasal 285 Rbg, pasal 165 HIR yang menentukan sebagai berikut :

“Akta Otentik yaitu suatu akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang diberi wewenang untuk itu, merupakan bukti yang lengkap antara pihak dan para ahli warisan dan mereka yang mendapat hak dari padanya tentang yang tercantum didalamnya sebagai pemberitahuan belaka akan tetapi yang terakhir ini sepanjang yang diberikan itu erat hubungannya dengan pokok daripada akta”.

Namun mengenai otentik tidaknya suatu akta tidaklah cukup apabila akta itu dibuat oleh atau dihadapan pejabat saja. Disamping itu cara membuat akta otentik haruslah menurut ketentuan yang ditetapkan oleh undang-undang (UU). Akta yang dibuat oleh seorang pejabat tanpa ada wewenang dan tanpa ada kemampuan untuknya tidaklah dapat dianggap sebagai akta otentik, tetapi mempunyai kekuatan sebagai akta dibawah tangan bila ditandatangani oleh pihak yang berwenang atau bersangkutan. Adapun pejabat yang dimaksud dalam ketentuan diatas adalah : notaris, juru sita. Pegawai Pencatatan Sipil, hakim dan sebagainya.

Jadi berdasarkan pengertian akta tersebut diatas dapatlah ditarik beberapa unsur dari akta ontentik yaitu :

²² Kawengian, T. A. (2016). Peranan Keterangan Saksi Sebagai Salah Satu Alat Bukti Dalam Proses Pidana Menurut KUHAP. *Lex Privatum*, 4(4), <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexprivatum/article/view/11990>

1. Surat itu dibuat oleh atau dimuka pejabat umum.
2. Pejabat tersebut harus mempunyai wewenang dan kemampuan untuk membuatnya.
3. Dengan sengaja dibuat untuk dijadikan sebagai alat bukti.²³

Oleh karena sertifikat hak milik atas tanah dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten yaitu seksi pendaftaran tanah, dan mengingat akan tujuan sertifikat dimaksud adalah untuk dijadikan alat bukti bagi seseorang terhadap gangguan pihak lain, maka menurut hemat penulis bahwa baik sertifikat yang diterbitkan melalui prosedur yang biasa berlaku maupun sertifikat yang dimuat berdasarkan Putusan Pengadilan adalah keduanya merupakan akta otentik, karena sama-sama memenuhi unsur-unsur sebagai akta otentik. Hal tersebut dapat dikatakan demikian karena sertifikat itu dibuat oleh pejabat yang berwenang yang ditunjukkan berdasarkan undang-undang, pejabat dimaksud mempunyai kewenangan kemampuan untuk dijadikan sebagai alat bukti.

Dengan memperhatikan bahwa Putusan Pengadilan adalah merupakan akta otentik yang dibuat oleh pejabat yang mempunyai wewenang untuk itu, dan juga merupakan bukti otentik atau suatu hubungan hukum yang menimbulkan suatu hak atas tanah kepada seseorang, maka suatu sertifikat hak atas tanah yang dilandasi oleh Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap akan mempunyai keabsahan, kedudukan hukum yang sama, dan bahkan memperkecil timbulnya suatu perselisihan dikemudian hari karena adanya suatu asas terhadap permasalahan yang sama tidak mungkin ada proses pemeriksaan lagi (*nebis in idem*). Menurut pasal 1870 KUH Perdata, suatu akta otentik memberikan diantara para pihak beserta ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka. Suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya.

Hal ini berarti oleh karena sertifikat yang dibuat oleh pejabat yang berwenang berdasarkan putusan pengadilan adalah merupakan akta otentik, maka ia juga mempunyai kekuatan pembuktian yang mengikat dan sempurna. Mengingat dalam arti apa yang ditulis dalam akta tersebut harus dipercaya oleh hakim yaitu harus dianggap sebagai hal yang benar selama ketidak benarannya tidak dibuktikan. Kemudian ia memberikan suatu bukti yang sempurna, dalam arti bahwa ia sudah tidak memerlukan suatu penambahan pembuktian bagi kedua belah pihak, ahli warisnya dan orang yang mendapat hak daripadanya tentang apa yang dimuat didalamnya.

Sertifikat sebagai alat bukti hak milik yang mengikat dan sempurna mempunyai kekuatan pembuktian yaitu : kekuatan pembuktian lahir, suatu akta yang lahirnya tampak sebagai sertifikat serta mempunyai syarat yang telah ditentukan oleh undang-undang maka surat tersebut berlaku dan dianggap sebagai sertifikat sampai dapat dibuktikan sebaliknya. Hal ini berarti bahwa tantangan pejabat dikantor badan Pertanahan Kabupaten dianggap sebagai aslinya sampai ada pembuktian sebaliknya. Sedangkan dalam arti formalnya, suatu sertifikat membuktikan kebenaran dari keterangan pejabat (Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten) sepanjang mengenai apa yang dilakukan, didengar atau dilihat oleh pejabat yang dimaksud. Dalam hal ini yang pasti adalah tentang tanggal dan tempat akta dibuat serta keaslian tantangan. Kemudian mengenai kekuatan pembuktian material dari sertifikat dapat dikatakan,

²³ Rossalina, Z. (2016). Keabsahan Akta Notaris Yang Menggunakan Cyber Notary Sebagai Akta Otentik (Doctoral dissertation, Brawijaya University), core.ac.uk

bahwa sertifikat adalah salinan buku tanah dan surat ukur yang dijahit menjadi satu dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria.

Jadi sepanjang salinan buku tanah dan surat ukur yang terdapat didalam sertifikat itu sesuai dengan aslinya (materialnya) maka sertifikat dimaksud adalah harus dianggap benar (sebagai kekuatan materialnya). Kekuatan pembuktiannya diserahkan pada pertimbangan hakim.²⁴

3.2.2. Perlawanan Pihak Ketiga Terhadap Sertifikat Yang Dibuat Berdasarkan Putusan Pengadilan.

Pihak ketiga dapat atau dimungkinkan untuk menggugat orang yang namanya tercantum didalam sertifikat dengan mengadakan perlawanan (Verzet). Perlawanan pihak ketiga (derden Verzet) adalah suatu upaya hukum luar biasa, dimana orang semula bukan pihak dalam perkara yang bersangkutan mengadakan perlawanan karena ia keberatan dan dirugikan oleh pelaksanaan putusan pengadilan.

Dalam hal seseorang yang mengajukan gugatannya ke pengadilan negeri bukan saja ia mengharapkan agar gugatannya yang pada akhirnya dapat dilaksanakan. Pada dasarnya suatu keputusan pengadilan hanya mengikat para pihak yang berperkara dan tidak mengikat pihak ketiga.²⁵

Hal ini menyatakan suatu putusan itu hanyalah soal yang diputuskan saja yang mengikat dari para pihak yang berperkara dan selain itu bahwa perlawanan pihak ketiga dirugikan oleh pelaksanaan dari suatu putusan pengadilan. Dan apabila hak-hak pihak ketiga tidak dirugikan oleh pelaksanaan putusan tidak mungkin ia mengadakan perlawanan.

Buku I Titel 10 Reglemen Hukum Acara Perdata untuk Raad Van Justitie dan Hooggerech Of (pasal 1378-1384) pada pokoknya menyatakan:

“Bahwa orang ketiga dapat mengajukan keberatan terhadap suatu keputusan yang dapat merugikan haknya jikalau baik ia sendiri atau yang ia wakili tidak pernah dipanggil dalam perkaranya atau tidak ikut serta sebagai pihak baik dengan jalan voeging maupun dengan jalan tussenkost”²⁶

Agar suatu perlawanan atau verzet diterima oleh pengadilan maka harus dipenuhi syarat-syarat sebagai berikut :

1. Harus adanya putusan pengadilan negara yang dijatuhkannya diluar hadirnya tergugat (putusan verstek).
2. Perlawanan atau verzet itu harus diajukan oleh tergugat atau wakilnya yang dihukum dengan putusan verzet harus dan tidak puas terhadap putusan tersebut.

²⁴ Kandou, R. M. F., Mamesah, E. L., & Sepang, R. (2023). Pelaksanaan Pemeriksaan Setempat Sebagai Bahan Pertimbangan Hakim Dalam Memutus Perkara Perdata. *Lex Administratum*, 11(5), <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/administratum/article/view/50929>

²⁵ Pane, D. (2024). Tinjauan Yuridis Pe rlawanan Pihak Ke Tiga (Derden Verzet) Terhadap Sita Eksekutorial Dalam Perkara Perdata, <https://repository.uhn.ac.id/handle/123456789/10760>

²⁶ Marpaung, D. S. H. (2024). Akibat Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perkara Perdata Atas Tidak Turut Sertanya Pihak Ketiga (Intervensi). *Jurnal Hukum Positum*, 9(1), 17-28, doi : <https://doi.org/10.35706/positum.v9i1.11834>

3. Perlawanan atau verzet itu harus diajukan dalam jangka waktu yang ditentukan oleh undang-undang. Apabila perlawanan atau verzet itu telah diajukan dalam jangka waktu yang ditentukan oleh undang-undang maka perlawanan atau verzet tidak akan diterima atau ditolak.²⁷

Bahwa tujuan perlawanan pihak ketiga adalah untuk melindungi serta mempertahankan hak-haknya dari eksekusi dan pelaksanaan putusan dan untuk mencegah timbulnya kerugian maka perlu campur tangan pihak ketiga.²⁸

Seperti halnya sertifikat hak milik atas tanah yang diterbitkan oleh pihak yang berwenang berdasarkan permohonan atas dasar putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap, masih diberikan kemungkinan oleh undang-undang aturan hukum yang berlaku kepada pihak ketiga untuk mengajukan perlawanan terhadap keabsahan, kedudukan dan kekuatan yang sempurna dan mengikat dari sertifikat hak milik atas tanah tersebut. Hal ini dapat dilihat dalam sistem pendaftaran tanah yang dianut oleh negara kita, sepanjang pihak yang merasa berhak atau yang merasa dirugikan dapat membuktikan sebaliknya, maka yang bersangkutan akan mendapatkan perlindungan hukum, tetapi proses pembuktiannya harus lewat badan peradilan.

Hasil penelitian di Pengadilan Negeri Denpasar, Ibu Istiningsih Rahayu, SH mengatakan tentang putusan pengadilan sebagai pengganti akta PPAT, adalah : "Apabila mengenai tanah itu, terjadi perkara yang diajukan kemuka pengadilan maka dapatlah ia meminta kepada hakim agar jual beli tanah itu sah menurut hukum dan agar dinyatakan sebagai pemilik yang sah". Sebagaimana diketahui bahwa fungsi PPAT itu adalah untuk membuktikan bahwa benar telah terjadi jual beli tanah yang disebut didalamnya, sedangkan jual beli tanah menurut pengadilan telah terjadi yang berarti bahwa hak sudah beralih kepada pembeli, maka dapatlah pembeli dengan putusan itu datang Kepala Kantor Pertanahan, khususnya pada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah untuk meminta agar diselenggarakan peralihan haknya, tetapi pencatatan itu baru dapat dilakukan setelah pembeli mendapatkan ijin pemindahan haknya dari instansi Agraria yang berwenang.

Dengan terdaftarnya nama seseorang atau tercantumnya nama seseorang dalam sertifikat, baik yang diterbitkan melalui prosedur biasa yang berlaku maupun yang dibuat berdasarkan putusan pengadilan, tidaklah merupakan jaminan bahwa ialah sebagai pemilik yang sah atas tanah yang bersangkutan, melainkan pihak lain yang masih mempunyai hak (masih diberikan kemungkinan) untuk menggugatinya, dan apabila ia dapat membuktikan ketidak benaran atau ketidak absahan dari sertifikat tersebut, maka sertifikat yang bersangkutan akan dicabut atau Pengadilan Negeri akan memeriksa perkaranya sesuai dengan prosedur yang ada.

²⁷ Febriana, N. E., Mangku, D. G. S., & Yuliantini, N. P. R. (2020). Upaya Perlawanan (Verzet) Terhadap Putusan Verztek Dalam Perkara No. 604/Pdt. G/2016/Pn. Sgr Di Pengadilan Negeri Singaraja Kelas 1b. *Ganesh Law Review*, 2(2), 144-154, doi: <https://doi.org/10.23887/glr.v2i2.206>

²⁸ Chesantia, F. H. (2023). *Perlawanan Pihak Ketiga (Derden Verzet) terhadap Sita Eksekutorial dan Akibat Hukumnya (Studi Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 79/ptd/2018/pt. yyk)* (Doctoral dissertation, Universitas Islam Indonesia), dspace.uui.ac.id/123456789/47542

4. Kesimpulan

Sertifikat hak milik atas tanah yang dibuat berdasarkan putusan pengadilan oleh pejabat yang berwenang yakni Kantor Badan Pertanahan Kabupaten mempunyai nilai keabsahan, kedudukan dan kekuatan yang sama dengan sertifikat yang dibuat atau diterbitkan melalui prosedur yang biasa berlaku. Semua sertifikat hak milik atas tanah yang telah terbit, apapun yang dipakai dasar permohonannya atau dasar penetapannya semua mempunyai kekuatan bukti yang sama, bersifat mengikat, sempurna dan merupakan bukti hak milik yang dapat dijadikan alat bukti bagi pemegang hak terhadap gangguan pihak lain. Sedangkan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dapat dipakai dasar permohonan sertifikat hak milik atas tanah, sebagai pengganti akta yang dibuat dihadapan pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai bukti peralihan hak milik atas sebidang tanah, sepanjang kebenaran putusan pengadilan tersebut tidak dapat dibuktikan sebaliknya oleh pihak yang merasa dirugikan.

Daftar Pustaka / Daftar Referensi

Buku

Syarief, E. (2014). *Pensertifikatan Tanah Bekas Hak Eigendom*. Kepustakaan Populer Gramedia.

Salim, H. S., & Sh, M. S. (2021). *Pengantar Hukum perdata tertulis (BW)*. Bumi Aksara.

Jurnal

Chesantia, F. H. (2023). *Perlawanan Pihak Ketiga (Derden Verzet) terhadap Sita Eksekutorial dan Akibat Hukumnya (Studi Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 79/pdt/2018/pt. yyk)* (Doctoral dissertation, Universitas Islam Indonesia), dspace.uii.ac.id/123456789/47542

Deka, A. A. P. (2021). *Peralihan Hak Atas Tanah Yang Menjadi Objek Sengketa Dalam Perspektif Penegakan Hukum*. *Recital Review*, 3(2), 190-215, doi: <https://doi.org/10.22437/rr.v3i2.12833>

Dewanto, P. (2020). *Rekonstruksi pertimbangan hakim terhadap putusan sengketa perdata berbasis nilai keadilan*. *Jurnal Ius Constituendum*, 5(2), 303-324, doi: <http://dx.doi.org/10.26623/jic.v5i2.2307>

Devi, S. (2023). *Analisis Hambatan Yang Menyebabkan Lamanya Penyelesaian Putusan Perkara Perdata Dalam Sengketa Tanah (Studi Kasus di Pengadilan Negeri Semarang)* (Doctoral dissertation, Universitas Islam Sultan Agung Semarang), <http://repository.unissula.ac.id/id/eprint/30461>

Febriana, N. E., Mangku, D. G. S., & Yuliartini, N. P. R. (2020). *Upaya Perlawanan (Verzet) Terhadap Putusan Verzetek Dalam Perkara No. 604/Pdt. G/2016/Pn. Sgr Di Pengadilan Negeri Singaraja Kelas 1b*. *Ganesha Law Review*, 2(2), 144-154, doi: <https://doi.org/10.23887/glr.v2i2.206>

- Ismail, I. (2011). Sertifikat sebagai Alat Bukti Hak Atas Tanah dalam Proses Peradilan. *Kanun Jurnal Ilmu Hukum*, 13(1), 23-34, <https://jurnal.usk.ac.id/kanun/article/view/6229/5134>
- Junef, M. (2021). Penegakkan Hukum Dalam Rangka Penataan Ruang Guna Mewujudkan Pembangunan Berkelanjutan. *Jurnal Penelitian Hukum P-ISSN*, 1410, 5632, <https://core.ac.uk/download/pdf/268381661.pdf>
- Jaelani, R. T., & Ufran, U. (2023). Penguatan Hak Milik Atas Tanah Berdasarkan Putusan Pengadilan (Analisis Putusan Nomor 42/Pdt. G/2018/PN Mataram). *Indonesia Berdaya*, 4(2), 441-446.
- Kawengian, T. A. (2016). Peranan Keterangan Saksi Sebagai Salah Satu Alat Bukti Dalam Proses Pidana Menurut KUHAP. *Lex Privatum*, 4(4), <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexprivatum/article/view/11990>
- Kandou, R. M. F., Mamesah, E. L., & Sepang, R. (2023). Pelaksanaan Pemeriksaan Setempat Sebagai Bahan Pertimbangan Hakim Dalam Memutus Perkara Perdata. *Lex Administratum*, 11(5), <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/administratum/article/view/50929>
- Manthovani, R., & Istiqomah, I. (2017). Pendaftaran tanah di indonesia. *Jurnal Magister Ilmu Hukum*, 2(2), 23-28, doi: <https://doi.org/10.36722/jmih.v2i2.744>
- Marpaung, D. S. H. (2024). Akibat Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perkara Perdata Atas Tidak Turut Sertanya Pihak Ketiga (Intervensi). *Jurnal Hukum Positum*, 9(1), 17-28, doi : <https://doi.org/10.35706/positum.v9i1.11834>
- Nurchamidah, L. (2017). Pengalih Fungsian Lahan Pertanian Ke Non Pertanian Di Kabupaten Tegal. *Jurnal Akta*, 4(4), 699-706, doi: <http://dx.doi.org/10.30659/akta.v4i4.2513>
- Oktantia, W. (2018). Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap untuk Mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan Di Kabupaten Melawi Provinsi Kalimantan Barat (Doctoral dissertation, UAJY), <http://e-journal.uajy.ac.id/id/eprint/16717>.
- Ramadhani, R. (2021). Pendaftaran tanah sebagai langkah untuk mendapatkan kepastian hukum terhadap hak atas tanah. *SOSEK: Jurnal Sosial dan Ekonomi*, 2(1), 31-40, doi: <https://doi.org/10.55357/sosek.v2i1.119>
- Rahanra, T., Surata, I. G., & Surata, I. N. (2024). Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Belum Bersertipikat (Studi Di Desa Celukan Bawang, Kecamatan Gerokgak, Kabupaten Buleleng). *Kertha Widya*, 12(1), 106-126, doi: <https://doi.org/10.37637/kw.v12i1.1958>
- Ramli, M. R., Karim, K., & Syahril, M. A. F. (2021). Polemik Sengketa Hak Atas Tanah. *Jurnal Litigasi Amsir*, 9(1), 18-25, <https://journalstih.amsir.ac.id/index.php/julia/article/view/53>
- Rajab, R. A., Turisno, B. E., & Lumbanraja, A. D. (2020). Sertifikat Hak Atas Tanah Dalam Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah. *Notarius*, 13(2), 642-654, <https://doi.org/10.14710/nts.v13i2.31085>

- Sartika, M. (2019). Kedudukan Putusan Pengadilan Yang Sudah Berkekuatan Hukum Tetap Dalam Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah. *Jurnal Sosial Humaniora Sigli*, 2(1), 71-78, doi: <https://doi.org/10.47647/jsh.v2i1.138>
- Saranaung, F. M. (2017). Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. *Lex Crimen*, 6(1), <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexcrimen/article/view/15081>
- Situmeang, T. (2022). Reposisi pengadilan pajak menurut sistem kekuasaan kehakiman di Indonesia. *Honeste Vivere*, 32(2), 108-122, <https://doi.org/10.55809/hv.v32i2.138>
- Tarihoran, A. (2024). Analisa Penyelesaian Sengketa Penguasaan Lahan Hak Guna Usaha Oleh Masyarakat Melalui Mediasi Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Kutai Kartanegara (Doctoral Dissertation, Fakultas Hukum, Universitas Islam Sumatera Utara), <http://repository.uisu.ac.id/handle/123456789/3400>

Karya Ilmiah

- Karli, K. (2014). Tindak Pidana Memakai Tanah Tanpa Ijin Yang Berhak Atau Kuasanya Menurut Undang-Undang No 51/Prp/1960 Pasal 6 Ayat 1 Dihubungkan Dengan Putusan Nomor 349/Pid. C/2007 Pn Indramayu (Study Kasus Terdakwa Rajab Bin Harun) (Doctoral Dissertation, Sekolah Tinggi Ilmu Hukum Iblam), <http://digilib.iblam.ac.id/id/eprint/362/1/pdf%2CTesis%20Karli%20NPM%2020040012067.pdf>
- Nitihardjo, C. W. (2022). Kepastian Hukum Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Pengalihan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (Doctoral Dissertation, Universitas Narotama), repository.narotama.ac.id
- Rosalina, Z. (2016). Keabsahan Akta Notaris Yang Menggunakan Cyber Notary Sebagai Akta Otentik (Doctoral dissertation, Brawijaya University), core.ac.uk
- Setiawan, A. (2021). Konsep Permaafan Hakim (Rechterlijk Pardon) dalam Pembaharuan RUU KUHP dan RUU KUHP, <https://dspace.uui.ac.id/handle/123456789/29546>
- Pane, D. (2024). Tinjauan Yuridis Perlawanan Pihak Ke Tiga (Derden Verzet) Terhadap Sita Eksekutorial Dalam Perkara Perdata, <https://repository.uhn.ac.id/handle/123456789/10760>

Peraturan Perundang-Undangan:

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang Undang No. 35 Tahun 1999 Tentang : Perubahan Atas Undang-Undang No. 14 Tahun 1970 Tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah