

**PUTUSAN PENGADILAN NEGERI SURABAYA NOMOR  
828/Pdt./G/2010/PN.Sby. SEBAGAI DASAR UNTUK MENGAJUKAN  
PERMOHONAN HAK MILIK**

Henry Kurnia Setiawan  
NRP 2070119  
henrikurnia19@yahoo.com

**ABSTRAK**

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis penolakan yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional mengenai pendaftaran tanah yang didasarkan atas putusan Pengadilan Negeri dalam kasus Nomor 828/Pdt.G/2010/ PN.Sby. Hasil yang didapat dari penelitian ini adalah yang dilakukan kantor pertanahan tersebut sudah tepat karena pendaftaran tanah yang diajukan oleh Firman tidak memenuhi persyaratan yaitu asli bukti perolehan tanah/ alas hak. Kantor Pertanahan menjalankan tugas pendaftaran tanah berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 Tahun 2010 tentang standar pelayanan dan pengaturan pertanahan untuk permohonan hak milik khususnya hak milik perorangan. Kantor Pertanahan dapat memproses permohonan pendaftaran tanah, meskipun surat aslinya hilang dan hanya menyertakan surat foto copy. Namun harus disertakan dengan surat kehilangan dari pihak kepolisian setempat.

Kata kunci: Pendaftaran tanah, bukti perolehan tanah, permohonan hak milik

**ABSTRACT**

The purpose of this study is to investigate and analyze the rejection by the National Land Agency regarding land registration based on the District Court's decision in case No. 828/Pdt.G/2010 / PN.Sby. The results of the study are being conducted land office are correct because land registration filed by the Word does not meet the requirements of the original proof of acquisition of land / title. Land Office land registration duty under Regulation No. Head of National Land Agency. 1 Year 2010 regarding standards of care and land arrangements for the application of property rights especially the rights of individual property. Land Office to process an application for registration of land, though the original letter is lost and only include a copy of the letter. But it should be included with a letter missing from the local police.

Keywords: land registration, proof of acquisition of land, the application of property rights

## **PENDAHULUAN**

Diundangkannya Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (selanjutnya disingkat UUPA) diharapkan dapat memberikan jaminan bagi para pemegang hak atas tanah. Jaminan tersebut diwujudkan dengan ketentuan pasal 19 ayat (1) UUPA, bahwa "untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah". Jaminan tersebut tidak hanya berlaku untuk pendaftaran tanah, melainkan juga setiap peralihan hak atas tanah juga wajib daftar sesuai dengan ketentuan pasal 26 ayat (1) UUPA, yang menentukan bahwa "Jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah".

Peraturan Pemerintah yang dimaksud adalah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disingkat PP No. 24 Tahun 1997). Pendaftaran tanah yang dimaksud menurut pasal 1 angka 1 PP No. 24 Tahun 1997 adalah: Rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, 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.

Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Kegiatan pendaftaran pertama kali yang sangat mendasar diantaranya adalah masalah pembuktian hak dan pembukuan. Untuk pembuktian hak salah satunya melalui penetapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberian hak tersebut berasal dari tanah negara atau tanah hak pengelolaan. Tanah Negara disini bisa tanah Negara murni

dan tanah negara bekas hak yang telah dilepaskan haknya kepada Negara. Pemberian Hak Milik didahului dengan proses permohonan hak milik yang diajukan ke Kantor Pertanahan . Permohonan hak milik ini memuat data mengenai pemohonnya, tanahnya dan lain-lain, sedangkan untuk tanahnya harus memuat alas hak dan dasar penguasaan diantaranya yaitu Sertifikat dan putusan pengadilan. Putusan pengadilan yang dimaksud disini adalah Putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

Dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 1 tahun 2010 tentang standar pelayanan dan pengaturan pertanahan untuk permohonan hak milik khususnya hak milik perorangan dalam permohonannya diantaranya dipersyaratkan:

1. Asli bukti perolehan tanah/alas hak
2. Asli surat-surat bukti pelepasan hak

Jual beli hak atas tanah tidak selalu terhindar dari masalah, karena sering dijumpai bidang tanah yang dijadikan obyek jual beli belum terdaftar, sehingga ketika akan dilakukan proses pendaftaran terkendala karena tidak lengkapnya persyaratan dan bahkan penjual telah pindah dan tidak diketahui lagi alamatnya, sehingga harus mengumumkannya dan bahkan sampai proses persidangan.

Tanggal 16 Desember 1989 terjadi kesepakatan jual-beli antara Firman (pembeli) dan Ayu (penjual) dengan obyek berupa 2 (dua) bidang tanah seluas 0,5720 Ha. Berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Jawa Timur tanggal 02 September 1981 Nomor DA/C.1/SK/39/GG/1981 Nomor Urut 50, yang isinya “memberikan hak milik atas tanah hak pakai bekas hak gogol tidak tetap seluas 106.8170 ha, kepada 198 orang yang namanya tercantum pada daftar lampiran surat keputusan ini, di antaranya bernama Ayu yang memiliki dua bidang tanah luasnya 0,3100 Ha. Dan 0,2290 Ha. Jual-beli tersebut dilakukan secara adat yang disaksikan oleh kepala desa pabean yang menjabat saat itu, masing-masing dengan luas tanah 0,3100 Ha. dan 0,2290 Ha. dengan harga sebesar Rp.50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), dan atas kesepakatan harga

tersebut telah dibayar lunas oleh Firman selaku pembeli.<sup>1</sup> Ketika akan mendaftarkan dan menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk dibuatkan akta jual beli, ditolak oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, karena tidak menyertakan surat aslinya.

Kasus berlanjut berawal ditolaknya pendaftaran permohonan hak milik oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo, ketika dalam berkas permohonannya hanya melampirkan foto copy alas hak berupa Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Jawa Timur tanggal 02 September 1981 Nomor DA/C.1/SK/39/GG/1981, sedangkan asli dari Surat Keputusan Gubernur tersebut masih ada di tangan penjual namun tidak diketahui tempat tinggalnya.

Dua bidang tanah hak milik (belum terdaftar) seluas 0,5720 ha berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Jawa Timur tanggal 02 September 1981 Nomor DA/C.1/SK/39/GG/1981 Nomor Urut 50 atas nama Ayu bukan nama sebenarnya (penjual) yang untuk seterusnya cukup dibaca Ayu, pada tanggal 16 Desember 1989 dijual kepada Firman bukan nama sebenarnya (pembeli) yang untuk seterusnya cukup dibaca Firman. Jual beli dilakukan secara adat disaksikan oleh Kepala Desa Pabean dengan harga Rp 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dan telah dibayar lunas. Pembeli meskipun telah menguasai obyek jual beli, namun hingga saat ini kesulitan untuk mengajukan permohonan hak milik atas tanah yang berasal dari Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Jawa Timur tanggal 02 September 1981 Nomor DA/C.1/SK/39/GG/1981, oleh karenanya Firman memohon kepada Pengadilan Negeri untuk diputuskan sebagai pemilik sah atas obyek sengketa dan terbitnya putusan perkara perdata ini dapat dijadikan dasar untuk mengajukan permohonan hak milik ke Kantor Pertanahan. Pengadilan Negeri Surabaya dalam putusannya tanpa kehadiran tergugat (karena tidak diketahui alamatnya) sebagaimana putusannya Nomor 828/Pdt.G/2010/PN.Sby., amarnya:

- 1) menyatakan tergugat yang dipanggil secara patut tidak hadir;
- 2) mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya;

---

<sup>1</sup>Posita Gugatan Nomor 828/Pdt.G/2010/PN.Sby. h. 1-2.

- 3) menyatakan sah surat perjanjian jual beli atas bidang tanah secara adat tanggal 16 Desember 1989;
- 4) menyatakan penggugat sebagai pemilik sah atas obyek sengketa berupa 2 (dua) bidang tanah seluas 0,5720 Ha, berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Jawa Timur tanggal 02 September 1981 Nomor DA/C.1/SK/39/GG/1981 Nomor Urut 50 atas masing-masing dengan luas 0,3100 Ha dan 0,2290 Ha dengan demikian luas kedua bidang tanah tersebut hanya 0,5390 Ha terletak di dusun bonosari, desa pabean, kecamatan sedati Kabupaten Sidoarjo Propinsi Jawa Timur.

Namun demikian pada saat mengajukan permohonan hak milik ke Kantor Pertanahan Sidoarjo pemohon tidak bisa melampirkan asli surat keputusan Gubernur Kepala Daerah Jawa Timur tanggal 02 September 1981 Nomor DA/C.1/SK/39/GG/1981 No urut 50 atas nama Ayu.

Berdasarkan uraian sebagaimana tersebut di atas, maka yang perlu dipermasalahkan adalah: Tepatkah penolakan yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional mengenai pendaftaran tanah yang didasarkan atas putusan Pengadilan Negeri dalam kasus Nomor 828/Pdt.G/2010/ PN.Sby. ?

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis penolakan yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional mengenai pendaftaran tanah yang didasarkan atas putusan Pengadilan Negeri dalam kasus Nomor 828/Pdt.G/2010/ PN.Sby.

## **METODE PENELITIAN**

Tipe penelitian dalam penyusunan penelitian ini yang digunakan adalah tipe penelitian yuridis normatif, merupakan penelitian kepustakaan, yaitu penelitian terhadap bahan hukum yang terdiri dari perundang-undangan yang berlaku berkaitan dengan materi yang dibahas.

Pendekatan masalah menggunakan metode *statute approach* dan *conceptual approach*<sup>2</sup>. *Statute approach* yaitu pendekatan yang dilakukan oleh

---

<sup>2</sup> Marzuki, Peter Mahmud, *Penelitian Hukum*, Prenada Media Group, Jakarta, 2005, h. 97.

peneliti dengan mengidentifikasi serta membahas peraturan perundang-undangan yang berlaku yang berkaitan dengan materi yang dibahas. *Conceptual approach* adalah suatu pendekatan dimana peneliti membahas pendapat para sarjana yang terdapat di dalam berbagai literatur sebagai landasan pendukung.<sup>3</sup>

Bahan hukum jika ditinjau dari segi mengikatnya, dibedakan sebagai berikut :

- Bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang bersifat mengikat, berupa peraturan perundang-undangan dalam hal ini Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan peraturan lain yang terkait.
- Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang erat kaitannya dengan bahan hukum primer, karena bersifat menjelaskan yang dapat membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer, terdiri dari literatur maupun karya ilmiah para sarjana

Langkah pengumpulan bahan hukum dalam tulisan ini adalah melalui studi kepustakaan, yaitu diawali dengan inventarisasi semua bahan hukum yang terkait dengan pokok permasalahan, kemudian diadakan klasifikasi bahan hukum yang terkait dan selanjutnya bahan hukum tersebut disusun dengan sistematisasi untuk lebih mudah membaca dan mempelajarinya.

Langkah pembahasan dilakukan dengan menggunakan penalaran yang bersifat deduktif dalam arti berawal dari pengetahuan hukum yang bersifat umum yang diperoleh dari peraturan perundang-undangan dan literatur, yang kemudian diimplementasikan pada permasalahan yang dikemukakan sehingga diperoleh jawaban dari permasalahan yang bersifat khusus. Pembahasan selanjutnya digunakan penafsiran sistematis dalam arti mengkaitkan pengertian antara peraturan perundang-undangan yang ada serta pendapat para sarjana, dimaksudkan untuk mengetahui dan memahami permasalahan yang berhubungan dengan materi yang dibahas.

---

<sup>3</sup> *Ibid. h. 138.*

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

Hak milik hanya dapat dipunyai oleh warga Negara Indonesia, disini terkandung dalam asas kewarganegaraan yang memberikan batasan siapa-siapa saja yang dapat mempunyai hak milik atas tanah.

Hak milik berarti hak sebagaimana dimaksud oleh pasal 16 ayat (1) jo pasal 20 ayat (1) UUPA, bahwa Hak milik adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah.

Bidang tanah tersebut agar mendapatkan jaminan kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah sesuai dengan pasal 16 ayat (1) UUPA, Pendaftaran tersebut meliputi pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah; pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut; pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat sesuai dengan ketentuan pasal 16 ayat (2) UUPA.

Mengenai pihak yang oleh peraturan perundang-undangan diberi hak untuk mendaftarkan tanah tersebut menurut pasal 3 Perpres No. 10 Tahun 2006 adalah BPN yang salah satu fungsinya adalah melaksanakan pendaftaran tanah. Didaftarkan bidang tanah tersebut BPN akan menerbitkan sertipikat hak atas tanah atas nama pemohon. Surat bukti hak ini dalam pengertian sehari-hari sudah sering ditafsirkan sebagai sertifikat tanah. Kata "sertipikat" sebagaimana tersebut dalam sampul map yang berlogo burung Garuda yang dijahit menjadi satu dengan surat ukur atau gambar situasi tanah tersebut.<sup>4</sup> Secara etimologi sertifikat berasal dari bahasa Belanda "*Certificat*" yang artinya surat bukti atau surat keterangan yang membuktikan tentang sesuatu.<sup>5</sup>

Sertipikat yang dimaksud 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

---

<sup>4</sup>Yamin Lubis dan Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, 2008, h. 203.

<sup>5</sup>*Ibid.*, h. 204.

sebagaimana pasal 1 angka 25 PP No. 24 Tahun 1997. Hal ini berarti bahwa yang mempunyai wewenang menerbitkan sertipikat adalah kantor pertanahan.

Kantor pertanahan menerbitkan sertipikat sebagai bukti hak dalam rangka memberikan kepastian hukum kepada para pemegang hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun maka dalam Pasal 32 ayat (1) diatur mengenai pengertian bahwa sertipikat tanah berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Sertipikat tanah merupakan surat tanda bukti yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis. Data fisik sebagaimana pasal 1 angka 6 PP No. 24 Tahun 1997 adalah “keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya”, sedangkan data yuridis menurut pasal 1 angka 7 UU No. 24 Tahun 1997 adalah “keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya”.

Perpindahan hak atas tanah melalui jual beli harus dilakukan memenuhi syarat materiil dan syarat formal sahnya jual beli hak atas tanah. Syarat materiil sahnya jual beli tanah yaitu penjual mempunyai hak untuk menjual, pembeli mempunyai hak untuk membeli, tanah tidak dalam sengketa dan tercapai sepakat mengenai barang dan harga, sedangkan syarat formalnya yaitu dilakukan di hadapan Pejabat pembuat Akta Tanah.<sup>6</sup>

Putusan pengadilan adalah pernyataan hakim yang diucapkan pada sidang pengadilan yang terbuka untuk umum untuk menyelesaikan atau mengakhiri perkara perdata, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 55 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan Putusan atau Penetapan Pengadilan. Tidak dipungkiri bahwa masalah tanah dilihat dari segi yuridisnya saja merupakan hal yang tidak sederhana pemecahannya dan dalam 1 kasus tidak jarang terlibat beberapa instansi yang langsung atau tidak

---

<sup>6</sup>Adrian Sutedi, **Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya**, Sinar Grafika Jakarta, 2007, h. 76.

langsung berkaitan dengan masalah/sengketa yang diajukan ke pengadilan<sup>7</sup>. Kesamaan pemahaman terhadap konsep diperlukan agar terdapat kesamaan persepsi yang akan menghasilkan keputusan yang solid dan adil bagi pihak-pihak yang meminta keadilan<sup>8</sup>.

Selain ketidaksamaan persepsi mengenai konsepsi yang menjadi pokok permasalahan/sengketa antar berbagai instansi, tidak jarang pula dijumpai inkonsistensi yang dilakukan oleh suatu instansi dalam membuat suatu keputusan. Dapat dibayangkan sebagai akibatnya akan keluar suatu putusan pengadilan yang dapat bertentangan dengan kepastian hukum disamping tidak memberikan rasa keadilan dan kemanfaatan bagi pihak-pihak yang berperkara. Dengan semakin berkembangnya bidang-bidang baru dalam jajaran hukum rasanya berat apabila hakim dituntut untuk mampu menguasai semua bidang hukum dengan segala perkembangannya, yang bagi para ilmuwanpun tidak mungkin lagi dilakukan.

Jual beli bidang tanah antara Ayu dengan Firman telah dibuat memenuhi syarat materiil sahnya jual beli tanah, sehingga jual beli tersebut sah, meskipun jual beli telah sah belum terjadi peralihan hak atas tanah karena syarat formal sahnya jual beli yaitu dibuktikan dengan akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997.

Walaupun Firman telah menguasai obyek bidang tanah tersebut namun Firman kesulitan untuk mendaftarkan hak atas tanahnya karena tidak dapat melampirkan asli Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Jawa Timur tanggal 02 September 1981 Nomor DA/C.1/ SK/39/GG/1981 Nomor Urut 50, yang menjadi persyaratan administrasi di kantor pertanahan. Pembeli kemudian mengambil langkah mengajukan gugatan terhadap penjual ke Pengadilan Negeri Surabaya.

Pengadilan Negeri Surabaya yang memeriksa pada tingkat pertama dalam putusannya Nomor 828/Pdt.G/2010/ PN.Sby., amarnya menyatakan sah surat perjanjian jual beli atas bidang tanah secara adat tanggal 16 Desember 1989; menyatakan penggugat sebagai pemilik sah atas obyek sengketa berupa bidang

---

<sup>7</sup>Maria S.W Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*, Kompas, Jakarta, 2009, h.185.

<sup>8</sup> Ibid, h.186.

tanah seluas 0,5720 Ha, berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Jawa Timur tanggal 02 September 1981 Nomor DA/C.1/ SK/39/GG/1981 Nomor Urut 50, dan sekaligus dengan putusan ini dapat dijadikan dasar permohonan hak milik ke Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo menjadi atas nama penggugat. Putusan Pengadilan Negeri tersebut hanya menentukan bahwa penjual adalah pemilik hak atas tanah dan jual beli tersebut adalah sah menurut hukum. Putusan tersebut tidak menyatakan bahwa foto copy Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Jawa Timur tanggal 02 September 1981 Nomor DA/C.1/ SK/39/GG/1981 Nomor Urut 50 adalah sah dan dapat digunakan untuk melakukan balik nama di Kantor Pertanahan atau memerintahkan Kantor Pertanahan mendaftarkan untuk kepentingan balik nama.

Berbekal putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 828/Pdt.G/2010/PN.Sby., tersebut Firman selaku pembeli selanjutnya mendaftarkan permohonan hak miliknya ke Kantor Pertanahan setempat dengan melampirkan persyaratan sebagai berikut:

1. Foto copy identitas diri
2. Foto copy Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Jawa Timur tanggal 02 September 1981 Nomor DA/C.1/SK/39/GG/1981 Nomor Urut 50 atas nama Ayu (asli berada ditangan tergugat yang tidak diketahui keberadaannya)
3. Asli Surat perjanjian jual-beli dibawah tangan tanggal 16 Desember 1989
4. Salinan Putusan Pengadilan Negeri Nomor 828/Pdt.G/2010/ PN.Sby.
5. Asli surat pelepasan hak
6. Peta bidang tanah (data fisik)
7. Foto copy SPPT PBB Tahun berjalan.

Dengan dikabulkannya gugatan tersebut berarti bahwa Pengadilan Negeri mengakui bahwa Firman sebagai pembeli yang beritikad baik.

Berbekal putusan Pengadilan Negeri Surabaya tersebut Firman menghadap Kantor Pertanahan untuk mengurus balik nama. Kantor Pertanahan selanjutnya memeriksa kelengkapan berkas permohonan hak milik atas nama Firman tersebut. Hasil pemeriksaan oleh Kantor pertanahan tersebut dinyatakan bahwa

permohonan tersebut belum dapat diterima walaupun sudah melampirkan Putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap. Hal tersebut karena ada persyaratan administrasi yang belum terpenuhi yaitu tidak disertakan asli Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Jawa Timur tanggal 02 September 1981 Nomor DA/C.1/ SK/39/GG/1981 Nomor Urut 50. Padahal sesuai ketentuan Standar pelayanan dan pengaturan pertanahan sesuai dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 khususnya jenis pelayanan pemberian hak milik perorangan dasar hukumnya yaitu Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembar Negara 1960-104) dengan dilengkapi persyaratan.

Merujuk pada ketentuan Pasal 55 PP No. 24 Tahun 1997 bahwa Panitera Pengadilan wajib memberitahukan kepada Kepala Kantor Pertanahan mengenai isi semua putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan penetapan Ketua Pengadilan yang mengakibatkan terjadinya perubahan pada data mengenai bidang tanah yang sudah didaftar untuk dicatat pada buku tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin pada sertifikatnya dan daftar-daftar lainnya. Pencatatan tersebut dapat dilakukan juga atas permintaan pihak yang berkepentingan, berdasarkan salinan resmi putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap atau salinan penetapan Ketua Pengadilan yang bersangkutan yang diserahkan olehnya kepada Kepala Kantor Pertanahan. Pencatatan hapusnya hak atas tanah, berdasarkan putusan Pengadilan dilakukan setelah diperoleh surat keputusan mengenai hapusnya hak yang bersangkutan dari Menteri atau Pejabat yang ditunjuknya.

Penolakan Kantor Pertanahan tersebut didasarkan atas petunjuk teknis dari Kepala Badan Pertanahan Nasional sebagaimana Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010, sehingga dibenarkan dalam arti putusan pengadilan tidak boleh dijadikan dasar pendaftaran tanah, karena bukan surat asli atau sertifikat asli. Hal ini memang sangat dilema bagi Firman, karena membeli bidang tanah telah memenuhi syarat materiil sahnya jual beli tanah yaitu penjual mempunyai hak untuk menjual, pembeli mempunyai hak untuk membeli, tanah tidak dalam sengketa dan sepakat mengenai harganya,

hanya saja kurang hati-hati, karena Firman membeli bidang tanah tanpa ada surat asli melainkan foto copy, sehingga ketika akan mengurus pendaftaran tanah sebagai syarat formal sahnya jual beli tanah tidak terpenuhi.

Pada kondisi yang demikian seharusnya Firman untuk melengkapi surat pendaftaran bidang tanah tersebut tidak menempuh cara mengajukan gugatan ke pengadilan negeri, melainkan mengurus laporan surat kehilangan kepada pihak kepolisian. Hal ini sesuai dengan yang dikemukakan oleh Asep Heri, SH.MHum selaku Kasubsi Peralihan Hak dan pembebanan PPAT kabupaten Sidoarjo bahwa kepengkapan surat untuk mendaftarkan tanah tersebut tidak perlu dengan mengajukan gugatan ke pengadilan, karena yang dikehendaki oleh Kantor Pertanahan sesuai dengan petunjuk teknis pengurusan pendaftaran tanah adalah surat aslinya, jika surat aslinya hilang, lapor kehilangan kepada pihak kepolisian. Dengan surat laporan kehilangan dari pihak kepolisian tersebut, pihak kami (Kantor Pertanahan) akan memproses pendaftaran tanah tersebut.

Berdasarkan pembahasan di atas nampak jelas bahwa penolakan yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional mengenai pendaftaran tanah yang didasarkan atas putusan Pengadilan Negeri dalam kasus Nomor 828/Pdt.G/2010/PN.Sby., adalah tepat, karena putusan Pengadilan Negeri Surabaya tersebut sifatnya menyatakan bahwa penjual adalah pemilik hak atas tanah dan jual beli hak atas tanah tersebut adalah sah, bukan berisikan tentang keabsahan foto copy surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Jawa Timur tanggal 02 September 1981 Nomor DA/C.1/ SK/39/GG/1981 Nomor Urut 50 adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum untuk dijadikan persyaratan pendaftaran tanah, atau memerintahkan kepada Kantor Pertanahan untuk memproses balik nama dengan surat putusan Pengadilan Negeri Surabaya. Penolakan yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan adalah merujuk petunjuk teknis Kepala Badan Pertanahan Nasional yang menerbitkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010, isinya melarang Kantor Pertanahan memproses pendaftaran tanah tanpa disertai surat aslinya. Larangan ini diwujudkan ketika Firman mendaftarkan tanahnya dengan bukti foto copy maupun putusan pengadilan Nomor 828/Pdt.G/2010/ PN.Sby. Kantor Pertanahan sebenarnya tidak

mempersulit pihak-pihak yang akan mendaftarkan tanahnya namun surat aslinya tidak ada, sebagai pengganti Kantor Pertanahan menghendaki cukup surat keterangan kehilangan surat aslinya tersebut dari Kantor Kepolisian setempat.

## **KESIMPULAN DAN SARAN**

Berdasarkan pembahasan diatas dapat disimpulkan bahwa penolakan yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional mengenai pendaftaran tanah yang didasarkan atas putusan Pengadilan Negeri dalam kasus Nomor 828/Pdt.G/2010/PN.Sby, adalah tepat, karena:

- a. Pengadilan Negeri Surabaya dalam putusannya hanya menyatakan bahwa penjual adalah pemilik sah atas tanah yang dijual dan jual beli tanah tersebut adalah sah menurut hukum, dan bukan berisikan keabsahan foyo copy surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Jawa Timur tanggal 02 September 1981 Nomor DA/C.1/ SK/39/GG/1981 Nomor Urut 50.
- b. Kantor Pertanahan menjalankan tugas pendaftaran tanah berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 Tahun 2010 tentang standar pelayanan dan pengaturan pertanahan untuk permohonan hak milik khususnya hak milik perorangan.
- c. Kantor Pertanahan menolak pendaftaran tanah yang diajukan oleh Firman karena tidak memenuhi persyaratan yaitu asli bukti perolehan tanah/alas hak.
- d. Kantor Pertanahan dapat memproses permohonan pendaftaran tanah, meskipun surat aslinya hilang dan hanya menyertakan surat foto copy. Namun harus disertakan dengan surat kehilangan dari pihak kepolisian setempat.

Saran yang dapat disampaikan dalam penelitian ini adalah Firman seharusnya mengurus surat kehilangan/keberadaan SK Gubernur Kepala Daerah Jawa Timur tanggal 02 September 1981 Nomor DA/C.1/ SK/39/GG/1981 Nomor Urut 50 ke Kantor Kepolisian disertai dengan melampirkan putusan Pengadilan Negeri dalam kasus Nomor 828/Pdt.G/ 2010/ PN.Sby yang mengesahkan jual beli sebagai bukti. Dengan laporan kehilangan tersebut diteruskan ke Kantor Pertanahan guna diterbitkannya salinan Surat Keputusan Gubernur yang

merupakan salah satu kelengkapan yang dipersyaratkan dalam proses permohonan hak milik ke Kantor Pertanahan Sidoarjo.

#### **DAFTAR BACAAN**

- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004
- Bachsani Mustafa, *Hukum Agraria dalam Perspektif*, Ramaja Karya, Bandung, 1988
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*, Djambatan, Jakarta, 1999
- Boedi Harsono, *Undang-undang Pokok Agraria Sejarah Penyusunan, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 1971
- Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arloka, Surabaya
- Marzuki, Peter Mahmud, *Penelitian Hukum*, Prenada Media Group, Jakarta, 2005
- Subekti, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta 2002
- Suroyo Wignjodiputu, *Pengantar dan Asas-asas Hukum Adat*, Gunung Agung, Jakarta, 1995
- Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 2001
- Yamin Lubis dan Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, 2008
- Sumardji, "Sertifikat Sebagai Alat Bukti Hak Atas Tanah", Majalah *Yuridika*, Vol. 16 No. 1, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, 2001