

ANALISIS YURIDIS KEKUATAN PEMBUKTIAN SERTIFIKAT HAK MILIK TANAH DALAM PENYELESAIAN SENGKETA TANAH

Gita Saleha, Retno Susilowati, Ilham Aji Pangestu

Universitas Islam Syekh-Yusuf

1802010004@student.unis.ac.id, rsusilowati@unis.ac.id, iapangestu@unis.ac.id

Abstract

A certificate is strong evidence as long as it cannot be proven otherwise, the physical and juridical data contained therein must be accepted as true data. In this regard, it can be understood that a certificate can be a force of evidence that is not absolute, because it is still possible to be declared null and void or declared to have no legal force through a court decision. Interested parties can submit a lawsuit to the court to ask the court to decide that a certificate of certain land rights does not have legal force. In the decision case Number 1189/Pdt.G/2019/PN.Tng there has been overlapping ownership of land rights in which the plaintiff claims that customary land with evidence of girik was purchased from the rightful owner. Problems arise when the plaintiff wants to process a new certificate. However, the plaintiff knows that the customary land purchased has been issued with certificates of rights in the names of Defendants I, II and III and in the end Defendants I, II and III can prove ownership rights in their own names with the AJB and Land Registration. Therefore, the main issues in this case are (1) what is the strength of proof of land ownership certificates in resolving land disputes in the case: Decision Number: 1189/Pdt.G/2019/PN.Tng, (2) what is the BPN's authority to cancel certificates property rights in the settlement of land disputes in the case of Decision Number: 1189/Pdt.G/2019/PN.Tng. This research is a normative juridical research that is descriptive analysis in nature so that the data that has been collected can be analyzed qualitatively. The legal basis refers to the provisions of Article 1 point 1 in conjunction with Article 32 paragraph (1) Government Regulation Number 24 of 1997 concerning land registration, Article 19 paragraph (2) Act letter c of the Basic Agrarian Law, Article 1 Number 7 UUJN, Article 1868 of the Civil Code.

Keywords: *Property Rights Certificate, Land Dispute Settlement, BPN*

Abstrak

Sertifikat adalah alat bukti yang kuat selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan yuridis didalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Sehubungan dengan hal tersebut dapat dipahami bahwa sertifikat dapat menjadi kekuatan bukti yang tidak mutlak, karena masih memungkinkan untuk dinyatakan batal atau dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum melalui putusan pengadilan. Pihak yang berkepentingan dapat mengajukan gugatan ke pengadilan untuk meminta pengadilan agar memutuskan bahwa suatu sertifikat hak atas tanah tertentu tidak mempunyai kekuatan hukum. Pada perkara putusan Nomor 1189/Pdt.G/2019/PN.Tng telah terjadi tumpang tindih kepemilikan hak atas tanah dimana penggugat mengklaim bahwa tanah milik adat dengan bukti girik dibeli dari pemilik yang sah. Permasalahan muncul Ketika penggugat ingin memproses sertifikat baru. Namun penggugat mengetahui bahwa tanah adat yang dibeli ternyata telah terbit sertifikat hak atas nama Tergugat I, II dan III dan pada akhirnya Tergugat I, II dan III dapat membuktikan hak kepemilikan atas namanya sendiri dengan adanya AJB dan Pendaftaran Tanah. Oleh sebab itu pokok permasalahan dalam perkara

ini adalah (1) bagaimana kekuatan pembuktian sertifikat hak milik tanah dalam penyelesaian sengketa tanah pada kasus: Putusan Nomor: 1189/Pdt.G/2019/PN.Tng, (2) bagaimana kewenangan BPN terhadap pembatalan sertifikat hak milik dalam penyelesaian sengketa tanah pada kasus Putusan Nomor: 1189/Pdt.G/2019/PN.Tng. Penelitian ini merupakan yuridis normatif yang sifatnya deskriptif analisis sehingga data yang telah dikumpulkan dapat dianalisis secara kualitatif. Landasan hukumnya mengacu pada ketentuan Pasal 1 angka 1 jo Pasal 32 ayat Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, Pasal 19 ayat Undang huruf c Undang-Undang Pokok Agraria, Pasal 1 Angka 7 UUJN, Pasal 1868 KUHPerdota.

Kata Kunci : Sertifikat Hak Milik, Penyelesaian Sengketa Tanah, BPN

A. PENDAHULUAN

Tanah merupakan kebutuhan hidup manusia yang sangat mendasar. Manusia hidup serta melakukan aktivitas diatas tanah sehingga setiap saat manusia selalu berhubungan dengan tanah, dapat dikatakan hampir semua kegiatan hidup manusia baik secara langsung maupun tidak langsung selalu memerlukan tanah. Dengan demikian hubungan manusia dengan tanah sangat erat, karena tanah mempunyai nilai ekonomis bagi segala aspek kehidupan manusia dalam rangka menciptakan kemakmuran dan kesejahteraan rakyat.¹

Negara Indonesia sebagai negara yang menegaskan dirinya sebagai negara agraris menempatkan tanah pada kedudukan yang teramat penting. Begitu pentingnya tanah, sehingga konstitusi memberikan amanat kepada negara untuk melindunginya. Hal ini dinyatakan secara tegas dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang menegaskan bahwa:

“Bumi, air dan kekayaan yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”.

Mandat konstitusional tersebut mengamanatkan kepada negara bahwa segala sesuatu yang berkaitan dengan tanah sebagai bagian dari bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya yang ada di Indonesia

wajib untuk dikelola dan dimanfaatkan bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat Indonesia. Pada hakikatnya Negara yang menguasai tanah seluruhnya.² ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 ini merupakan cikal bakal lahirnya peraturan yang mengatur tentang tanah.

Di Indonesia masalah pertanahan merupakan persoalan utama hukum agraria, bahkan dapat dikatakan sebagai suatu peristiwa yang rawan terjadi. Bentuk permasalahan yang sering terjadi yaitu masalah kepemilikan tanah antar warga. Adakalanya tanah yang telah didaftarkan atau tanah yang sudah memiliki tanda bukti hak baik berupa sertifikat tanah maupun surat keterangan tanah yang telah diterbitkan, tidak menutup kemungkinan terjadi tumpang tindih kepemilikan dengan pihak lain. Sebagaimana terjadi dalam Putusan Nomor: 1189/Pdt.G/2019/PN.Tng yang mana kasus ini terjadi di Kabupaten Tangerang dengan permasalahan muncul ketika salah satu pihak mengetahui telah terjadi tumpang tindih hak alas. Dalam hal ini pihak pemilik tanah milik adat dengan bukti surat girik dihadapkan dengan tanah milik dengan bukti sertifikat.

Pihak pemilik tanah adat mengklaim bahwa tanah milik adat dengan bukti girik tersebut mereka beli dari pemilik yang sah. Permasalahan muncul ketika pemilik tanah milik adat

¹ Adrian Sutedi, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2007, hlm. 56.

² Anna Triningsih, *Pembaharuan Penguasaan Hak Atas Tanah Dalam Perspektif Konstitusi*, Vol. 8, No. 8, Jakarta : Rechts Vinding Media Pembinaan Hukum Nasional, 2019, hlm.1.

dengan bukti girik berkeinginan memproses sertifikat baru.

Namun mereka mengetahui bahwa tanah adat yang mereka beli ternyata telah terbit sertifikat atas nama pihak lain. Kasus girik melawan sertifikat ini terjadi pada tahun 2019. Dimana pemilik tanah adat berupa girik berkedudukan sebagai Penggugat, membeli sebidang tanah hak milik adat dari Ketua RT setempat. Tanah tersebut terletak di Kabupaten Tangerang, Kandang Genteng, RT/RW 006/003, Desa Tanjung Burung, Kecamatan Teluknaga, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 2459/2019 tanggal 15 Oktober 2019. Sebagai pemilik sah atas Hak Milik Adat Persir Nomor 19/71.S.III, Blook 010, Kohir Nomor C. No 1061/403. Seluas kurang lebih 60.000 M2, yang mencakup 11 bidang tanah. Sebelum proses jual beli Penggugat mengatakan telah menelaah legalitas bukti-bukti formil beserta fisiknya serta menugaskan penjaga untuk menjaga dan menguasainya.

Permasalahan muncul sekitar akhir tahun 2019 Penggugat mendengar dan memperoleh informasi bahwa diatas tanah yang Penggugat kuasai telah terbit sertifikat-sertifikat atas nama orang lain. Untuk dapat menyelesaikan perkara yang terjadi, penggugat melakukan gugatan kepada Para Tergugat yang diduga terlibat dalam sengketa tanah kepemilikan tanah tersebut. Adapun Para Tergugat yang dimaksud adalah Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV. Permasalahan pertanahan yang terjadi di masyarakat tentu masih banyak lagi. Masyarakat dirugikan dan merasa tidak mendapatkan kepastian hukum. Dengan demikian walaupun seseorang sudah memiliki sertifikat atas tanah ternyata masih dapat di gugat oleh pihak lain yang merasa memiliki tanah di atas objek yang sama. Berdasarkan uraian di atas maka penulis merasa tertarik untuk melakukan penelitian lebih jauh lagi tentang keberadaan sertifikat ditengah maraknya kasus masalah pertanahan.

B. METODE PENELITIAN

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif, yaitu penelitian dilakukan dengan cara menganalisis hukum yang tertulis dari bahan pustaka atau data sekunder, yang menjadi bahan acuan kajian ini. Penelitian ini adalah bersifat deskriptif analitis. Data sekunder yang telah dikumpulkan melalui studi dokumen terhadap bahan kepustakaan antara lain meliputi bahan hukum primer seperti peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan dan bahan hukum sekunder dapat berupa rancangan perundang-undangan, buku-buku atau hasil karya ilmiah para sarjana, hasil-hasil penelitian, jurnal-jurnal yang berkaitan dengan penelitian ini.

C. PEMBAHASAN

A. Analisis Kekuatan Pembuktian Sertifikat Hak Milik Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Pada Kasus Putusan Nomor: 1189/Pdt.G/2019/PN.Tng

Kekuatan pembuktian sertifikat hak milik atas tanah dalam penyelesaian sengketa tanah adalah merupakan alat bukti kuat dari kepemilikan hak atas tanah dalam terjadinya sengketa tanah. Sertifikat mempunyai kekuatan pembuktian lahir, formil dan materiil. Dengan demikian dapat diketahui bahwasannya sertifikat memiliki kekuatan yang sempurna termasuk apa yang terkandung didalamnya adalah hal yang sudah pasti benar dan harus diterima oleh para pihak selama tidak ada pembuktian lawan.

Dalam hal pihak lawan tidak dapat membuktikan sebaliknya, maka sertifikat hak atas tanah tersebut harus dianggap sebagai alat bukti yang sempurna. Artinya tidak perlu didukung oleh bukti lain. Contoh bukti lain yang dapat melemahkan kekuatan pembuktian suatu sertifikat hak atas tanah tersebut adalah keputusan Pengadilan Negeri yang telah berkekuatan hukum tetap, yang menetapkan bahwa tanah

tersebut adalah hak penggugat yang menang, atau putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap yang membatalkan sertifikat tersebut atau menyatakan bahwa sertifikat tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum tetap.

Dengan demikian sertifikat yang dipegang seseorang belum menunjukkan orang tersebut sebagai pemegang hak yang sebenarnya. Setiap waktu dapat dibatalkan apabila ternyata ada pihak lain yang dapat membuktikan secara hukum bahwa sebagai pemilik yang sebenarnya. Akibat terbit sertifikat ganda siapa yang berwenang untuk membatalkan salah satu dari 2 sertifikat diputuskan oleh pengadilan untuk menentukan, menilai, serta memutus siapakah yang berhak memiliki tanah perkara berdasarkan bukti-bukti dan kesaksian para saksi.

Penyebab pembatalan adalah karena cacat hukum administrasi dan/atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, karena pemegang hak tidak memenuhi syarat-syarat yang telah ditetapkan dalam Surat Keputusan Pemberian hak atas tanah, serta karena adanya kekeliruan dalam Surat Keputusan Pemberian hak bersangkutan

Menurut Gustav Radbruch, hukum harus mengandung 3 (tiga) nilai identitas, yaitu sebagai berikut.

1. Asas kepastian hukum (*rechmatigheid*), asas ini meninjau dari sudut yuridis.
2. Asas keadilan hukum (*gerechtigheit*), asas ini meninjau dari sudut filosofis, dimana keadilan adalah kesamaan hak untuk semua orang di depan pengadilan.
3. Asas kemanfaatan hukum (*zwechmatigheid*) atau *doelmatigheid* atau *utility*.

Tujuan hukum yang mendekati realistik adalah asas kepastian hukum dan asas kemanfaatan hukum. Maka teori yang digunakan dalam penelitian ini adalah kepastian hukum. Kepastian hukum menurut Van Apeldoorn tersebut bertujuan untuk menghindari sengketa terhadap pihak lain dan kepastian hukum dapat memberikan perlindungan kepada orang yang Namanya tercantum didalam sertifikat terhadap

gangguan pihak lain yang merasa lebih berhak. Kepastian hukum Gustav Radbruch menunjukkan bahwa kepastian hukum adalah kepastian pada hukumnya itu sendiri yang merupakan perundang-undangan

Terkait dengan kekuatan pembuktian sertifikat hak atas tanah dalam pasal 19 ayat (2) disebutkan bahwa kegiatan pendaftaran tanah adalah;

”Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat”.

Artinya pemberian surat-surat tanda bukti hak dalam kegiatan pendaftaran tanah berlaku sebagai alat pembuktian kuat selama tidak ada pihak yang membuktikan. Demikian juga halnya Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan:

“Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis 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”.

Artinya sertifikat adalah alat bukti yang kuat selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan yuridis di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Maka dapat dipahami bahwa sertifikat masih memungkinkan untuk dinyatakan batal atau dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum melalui putusan pengadilan apabila ada pihak yang dapat membuktikannya.

Dalam kasus perkara Putusan Nomor 1189/Pdt.G/2019/Pn.Tng. diputus oleh majelis hakim pengadilan negeri Tangerang menyatakan dalam pokok perkara:

- a. Gugatan tidak dapat diterima atau *niet ontvankelijk verklaard* (NO); selain itu
- b. Pengadilan Negeri Tangerang berwenang memeriksa, mengadili perkara dan eksepsi dari tergugat I dan tergugat II untuk selebihnya tidak dapat diterima. Berdasarkan

analisis penulis dalam kasus Putusan Nomor 1189/Pdt.G/2019/Pn.Tng, penulis dapati bahwa ternyata tanah-tanah objek sengketa adalah tanah yang telah berbentuk sertifikat dimana sertifikat tanah adalah alat bukti tulisan berbentuk surat/akta yang dikeluarkan oleh BPN melalui Kepala Kantor Pertanahan atau Kantor Wilayah.

Adapun 11 (sebelas) bidang tanah yang menjadi objek sengketa ini adalah merupakan kepemilikan tanah dari Tergugat I, II dan III. Menurut analisis penulis, Tergugat I, II dan III membeli 11(sebelas) bidang tanah telah sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku. Hal tersebut dilihat dari riwayat pembelian tanah dilakukan secara runtut dan bertahap dimulai dari tahun 2005 sampai 2010 dengan dasar kepemilikan orang yang berbeda-beda. Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat membeli tanah berdasarkan AJB dihadapan pejabat yang berwenang yaitu Notaris/PPAT.

Setelah para tergugat merampungkan proses akta jual beli, didaftarkan lah tanah tersebut lalu keluar dan terbit sertifikat tanah sebagai penanda dan alat bukti bahwasannya Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III adalah pemilik yang sah atas 11 (sebelas) bidang tanah tersebut. Berdasarkan analisis penulis, maka jelas dan tidak dibantah lagi bahwa keberadaan sertifikat hak atas tanah merupakan alat bukti tulisan yang utama yang mempunyai kekuatan kuat sebagai alat bukti yang tidak dapat dibantah dengan bukti lain kecuali ada pihak lain yang dapat membuktikannya dan apabila sertifikat tersebut mengandung cacat hukum administrasi.

Demikian analisis penulis menyatakan bahwa dapat diketahui dengan jelas dan benar bahwa dasar kepemilikan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III atas tanah tersebut adalah jual beli berupa AJB yang dilakukan oleh pejabat berwenang yaitu notaris/PPAT yang kemudian dilakukan pendaftaran tanah ke kantor pertanahan setempat dan dasar hukum

kepemilikan tanah tersebut adalah sertifikat hak atas tanah yang dikeluarkan oleh BPN sebagai badan pemerintah yang sah. Demikian para tergugat adalah pembeli yang beretika baik dan jujur serta harus mendapatkan perlindungan hukum dan penggugat tidak dapat menyangkal atau membantah adanya keberadaan sertifikat tersebut.

Kasus pada Putusan Nomor 1189/Pdt.G/2019/PN.Tng merupakan salah satu kasus dari banyaknya kasus pertanahan di Indonesia, dari kasus tersebut dapat kita ketahui dengan jelas bahwasannya sampai saat ini kedudukan sertifikat masih sangat kuat dan tidak bisa dibantah oleh bukti lain dikarenakan sertifikat merupakan akta autentik yang mempunyai kekuatan hukum tetap. Apabila salah satu pihak menyangkal kekuatan akta otentik dalam kasus ini, maka pihak yang menyangkal harus melakukan pembuktian.

B. Analisis Kewenangan BPN Terhadap Pembatalan Sertifikat Hak Milik Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Pada Kasus Putusan Nomor: 1189/Pdt.G/2019/PN.Tng

Kewenangan yang dimiliki oleh BPN dalam membuat suatu keputusan berupa pembatalan sertifikat hak milik atas tanah adalah kasus yang didalamnya mengandung cacat hukum administrasi. Namun dalam kasus putusan Nomor 1189/Pdt.G/2019/Pn.Tng, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 11 ayat (3) Permen ATR/Kepala BPN Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Petanahan menyatakan bahwa: “Sengketa atau konflik yang menjadi kewenangan Kementerian meliputi:

- a. Kesalahan prosedur dalam proses pengukuran, pemetaan dan/atau perhitungan luas.
- b. Kesalahan prosedur dalam proses pendaftaran.
- c. Kesalahan prosedur dalam proses penetapan dan/atau pendaftaran hak tanah.

- d. Kesalahan prosedur dalam proses penetapan tanah terlantar.
- e. Tumpang tindih hak atau sertifikat hak atas tanah yang salah satu alas haknya jelas terdapat kesalahan.
- f. Kesalahan prosedur dalam proses pemeliharaan data pendaftaran tanah.
- g. Kesalahan prosedur dalam proses penerbitan sertifikat pengganti.
- h. Kesalahan dalam memberikan informasi data pertanahan.
- i. Kesalahan prosedur dalam proses pemberian izin.
- j. Penyalahgunaan pemanfaatan ruang
- k. Kesalahan lain dalam penerapan peraturan perundang-undangan

Adapun penyelesaian sengketa Sertifikat Hak Milik bukan dilakukan oleh BPN melainkan melalui proses Pengadilan. Dalam petitum yang disampaikan penggugat point 5, 6 dan 7 yang berhubungan dengan kewenangan BPN dalam pembatalan tanda bukti hak berupa sertifikat, yang mana menurut Penggugat perbuatan Tergugat I, II dan III mengajukan permohonan hak atas tanah dengan bukti-bukti yang tidak benar.

Sehingga Tergugat IV mengeluarkan sertifikat-sertifikat tanda bukti hak adalah Perbuatan Melanggar Hukum. Kemudian Penggugat meminta ganti kerugian dengan total Rp. 3.500.000.000 (tiga milyar lima ratus juta rupiah). Selanjutnya sertifikat-sertifikat yang dikeluarkan oleh Tergugat IV tidak mempunyai kekuatan hukum karenanya harus dibatalkan oleh Tergugat IV.

Alasan dasar Penggugat mengajukan gugatan tentang perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang mengajukan permohonan hak atas tanah dengan bukti-bukti yang tidak benar. Karena menurut Penggugat, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III merasa telah memiliki sertifikat akan tetapi tidak pernah diusahakan, tidak dipergunakan, atau tidak dimanfaatkan atau sifat dan tujuan

pemberian hak atau dasar penguasaannya dapatlah dianggap sebagai Perbuatan Melawan Hukum. Karenanya tanda bukti hak berupa sertifikat yang dipunyai oleh tergugat I, II dan III batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan mengikat sebagai tanda bukti hak maka harus dibatalkan oleh tergugat IV.

Menurut analisis penulis, petitum yang diajukan oleh penggugat mengenai perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III mengajukan permohonan hak atas tanah dengan bukti-bukti yang tidak benar adalah dalil yang dibuat-buat dan tidak berdasarkan hukum. Perlu diketahui adanya bukti-bukti yang tidak benar dalam proses pengajuan permohonan hak atas tanah kepada BPN adalah sertifikat yang mengandung cacat hukum administrasi. Maka apabila BPN menerbitkan sertifikat tersebut, pihak yang berkepentingan dapat mengajukan pembatalan sertifikat melalui BPN .

Namun dalam kasus Putusan Nomor: 1189/Pdt.G/2019/PN.Tng sertifikat yang dimiliki oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III bukanlah sertifikat yang mengandung cacat administrasi dikarenakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat memperoleh tanah dengan proses jual beli berupa AJB. Setelah para tergugat merampungkan proses jual beli kemudian dilakukanlah pendaftaran tanah atas 11 (sebelas) bidang objek tanah lalu keluar dan terbit sertifikat tanah sebagai penanda dan alat bukti bahwasannya Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III adalah pemilik yang sah atas kepemilikan 11 (sebelas) bidang objek tanah tersebut. Berikut AJB yang diperoleh oleh tergugat I, II dan III adalah :

- 1) Sertifikat Hak Milik No.377, AJB 2005, No.883/2005, Sertifikat Hak Milik No. 401, AJB pada tanggal 26/12/2006, No.997/2006, Sertifikat Hak Milik No.502, AJB pada tanggal 02/06/2008, No. 831/2008, Sertifikat Hak Milik No.504, AJB pada tanggal 02/06/2008, No. 832/2008, Sertifikat Hak Milik No.507, AJB pada tanggal 05/02/2009 No. 137/2009, Sertifikat Hak

Milkk No.508, AJB pada tanggal 25/06/2008, No. 1029/2008, Sertifikat Hak Milik No.509, NB pada tanggal 05/10/2010 No. 1033/2010, Sertifikat Hak Milik diatas diperoleh atas nama Tergugat I.

- 2) Sertifikat Hak Milik No.594 AJB pada tanggal 31/12/2013 No.307/2013, Sertifikat Hak Milik No.595 AJB pada tanggal 31/12/2013 No. 306/2013, Sertifikat Hak Milik diatas diperoleh atas nama Tergugat II.
- 3) Sertifikat Hak Miik No.505 atas nama Tergugat 111 14/12/2010. NO.1333, Sertifikat Hak Milik No.506, AJB pada tanggal 14/12/2010, NO. 133/2010, Sertifikata Hak Milik diatas diperoleh atas nama Tergugat III

Menurut analisis penulis, petitum penggugat tersebut adalah tidak tepat karena tergugat I,II dan III dapat membuktikan gugatan tersebut berupa sertifikat diperoleh dari jual beli yaitu AJB (Akta Jual Beli). Demikian sertifikat yang dimiliki oleh Tergugat I, II dan III tidaklah mengandung cacat hukum, Sebab BPN sendiri yang telah mengeluarkan dan menerbitkan sertifikat milik karena Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III mengajukan dengan bukti-bukti yang benar yang telah sesuai dengan data yuridis dan fisik yang telah terdaftar dalam buku tanah.

Demikian menurut analisis penulis, BPN benar dalam hal kewenangan mengeluarkan dan menerbitkan sertifikat-sertifikat yang menjadi objek sengketa. Namun dalam kasus ini penyelesaian sengketa dilakukan melalui Pengadilan Negeri Tangerang dengan Putusan Akhir menyatakan bahwa gugatan penggugat tidak dapat diterima dengan pertimbangan pihak Para Tergugat dapat membuktikannya dengan fakta-fakta hukum berupa Sertifikat Hak Milik Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III.

Kemudian petitum penggugat yang menyatakan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan

Tergugat IV adalah Perbuatan Melawan Hukum. Demikian penggugat meminta ganti kerugian sebesar Rp. 3.500.000.000,- (tiga milyar lima ratus juta rupias) menurut analisis penulis adalah tidak benar. Karena Perbuatan dapat dikatakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum apabila mengandung syarat-syarat yang dimaksud oleh Pasal 1365 KUHPerdara yaitu :

- 1) Adanya suatu perbuatan,
- 2) Perbuatan itu melawan hukum,
- 3) Ada kesalahan dari pelaku,
- 4) Ada kerugian korban,
- 5) Ada Hubungan Kausal antara perbuatan dan kerugian.

Menurut pendapat penulis, gugatan Penggugat yang mendasarkan pada perbuatan Tergugat IV melakukan Perbuatan Melawan Hukum jelas tidak memenuhi unsur Perbuatan Melawan Hukum. Sebagaimana dimaksud Pasal 1365 KUHPerdara. Hal tersebut karena penggugat tidak mencantumkan secara rinci kerugian apa yang timbul akibat perbuatan Para Tergugat. Penggugat sebagai korban yang mengalami kerugian seharusnya mencantumkan secara rinci kerugian apa saja yang ditimbulkan dan meminta pertanggungjawabannya untuk mengganti kerugian dari pihak yang mempunyai hubungan hukum atas kerugian tersebut. Jadi kerugian yang dimaksud bukan hanya berdasar perkiraan saja akan tetapi penggugat juga wajib memberikan bukti-bukti yang konkret dan terperinci tentang adanya kerugian materiil dan immateriil yang dideritanya.

Demikian menurut analisis penulis apabila ada salah satu syarat saja yang tidak dapat terpenuhi maka tidak bisa dikatakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum dan jelas bahwa perbuatan BPN dalam menerbitkan sertifikat milik Para Tergugat bukanlah merupakan suatu perbuatan melawan hukum karena segala perbuatan/tindakan yang dilakukan perbuatan IV adalah dalam rangka menjalankan tugas pokok dan fungsinya berdasarkan Undang-Undang.

D. SIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan bahwa Hasil penelitian diperoleh kesimpulan bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV dinyatakan pihak yang menang karena dapat membuktikan gugatannya dengan dasar kepemilikan sertifikat hak milik yang diperoleh dari pendaftaran tanah. BPN benar dalam hal kewenangan mengeluarkan dan menerbitkan sertifikat-sertifikat yang menjadi objek sengketa karena sertifikat yang dimiliki oleh Tergugat I, II dan tidaklah mengandung cacat hukum, Sebab BPN sendiri yang telah mengeluarkan dan menerbitkan sertifikat hak milik karena Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III mengajukan permohonan hak atas tanah dengan bukti-bukti yang benar yang telah sesuai dengan data yuridis dan fisik yang telah terdaftar dalam buku tanah.

D. DAFTAR PUSTAKA

Sutedi, Sutedi, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2007

Triningsih, Anna *Pembaharuan Penguasaan Hak Atas Tanah Dalam Perspektif Konstitusi*, Vol. 8, No. 8, Jakarta : Rechts Vinding Media Pembinaan Hukum Nasional, 2019