



## PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH BERDASARKAN PUTUSAN PENGADILAN

### Land Registration Law by the Court Judgement

**Danar Fiscusia Kurniaji**

Badan Pertanahan Negara Kabupaten Pesawaran  
email: [fiscusia\\_delik@yahoo.com](mailto:fiscusia_delik@yahoo.com)

#### Abstract

*Land registration law by the court judgement often faced some implementation issues, it happens because there are unsynchronized regulations of land register based on court judgement (PP 24/1997 and PerkaBPN No.3/2011) and it tends to be lexical ambiguity (even potentially inexcusable) for example the Kalianda district court judgement No.16/Pdt/G/2008/PN. KLD between PT. Saburai Utama to Basais Sutami and Sugan Sukiandjojo. The research result shows that only the final judgement (inkracht van gewijsde) and synchronise court judgement toward of the same object can be registered as land right registry, especially the condemn judgement (condemnation) by the district court. District court judgements needs to authorize offices interpretation about procedure to take (publishing, transferring, and/or cancelling land right) and which basic law should be used (PP No. 24/1997 or PerkaBPN No. 3/2011) to implementing land right registration, while administrative law court is being simpler, because it only focusing about cancellation followed by certificate publishing.*

Keywords: *Land Register, Court Judgement*

#### Abstrak

Hukum pendaftaran Tanah dengan putusan pengadilan yang sering dihadapi beberapa masalah pelaksanaan, hal itu terjadi karena ada peraturan pendaftaran tanah yang tidak sinkron berdasarkan putusan pengadilan (PP 24/1997 dan PerkaBPN No.3/2011) dan itu cenderung menjadi ambiguitas leksikal (bahkan berpotensi dimaafkan) misalnya putusan pengadilan

Kabupaten Kalianda No.16/Pdt/G/2008/PN.KLD antara PT. Saburai Utama terhadap Basais Sutami dan Sugan Sukiandjojo. Hasil penelitian menunjukkan bahwa hanya putusan terakhir (*inkracht van gewijsde*) dan sinkronisasi keputusan pengadilan terhadap objek yang sama dapat didaftarkan sebagai pendaftaran hak atas tanah, terutama pertimbangan putusan (hukuman) oleh pengadilan kabupaten. keputusan pengadilan kabupaten perlu otorisasi kantor penafsiran tentang prosedur untuk mengambil (penerbitan, memindahkan, dan/atau membatalkan tanah kanan) dan yang menjadi dasar hukum harus digunakan (PP No. 24/1997 atau PerkaBPN No. 3/2011) untuk melaksanakan hak atas tanah pendaftaran, sementara pengadilan hukum administrasi yang lebih sederhana, karena hanya berfokus tentang pembatalan diikuti oleh penerbitan sertifikat.

Kata Kunci: *Pendaftaran Tanah, Putusan Pengadilan*

## A. Pendahuluan

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA) pada kenyataannya belum secara menyeluruh dan mengakomodir hal-hal yang berkaitan dengan tanah. Hal ini dapat dilihat dengan makin banyaknya fenomena sengketa, konflik, dan perkara pertanahan. Permasalahan yang berkaitan dengan tanah (agraria dalam arti sempit) merupakan hal yang urgen untuk segera diselesaikan, alasannya matriks dasar pembangunan adalah tanah, namun apabila matriks dasar memulai pembangunan itu ternyata belum stabil maka yakinlah akselerasi pembangunan akan terhambat. Hal ini dapat dilihat dengan makin banyaknya fenomena sengketa, konflik, dan perkara pertanahan, hal ini sesuai dengan data hasil validasi Badan Pertanahan Nasional (BPN) Tahun 2007 yaitu terjadi 4581 sengketa tanah, 858 konflik pertanahan, dan 2952 perkara pertanahan<sup>1</sup>.

Sengketa pertanahan terjadi sesungguhnya cenderung akibat ketidakadilan, kekosongan hukum ataupun produk hukum yang tidak memadai akibat tarik-menarik berbagai kepentingan<sup>2</sup>. Hal ini menandakan kecendrungan menuntaskan permasalahan pertanahan masih akan menjadi isu utama dalam upaya pencapaian salah satu tujuan bernegara yaitu masyarakat adil dan makmur serta dalam rangka mewujudkan salah satu tujuan hukum dari sudut pandang ilmu hukum positif yang menitikberatkan pada kepastian hukum<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> Syarif, Elza. (2012). *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*. Jakarta: PT. Gramedia, p. 120.

<sup>2</sup> Limbong, Bernhard. (2012). *Hukum Agraria Nasional*. Jakarta: Margaretha Pustaka, p. 337.

<sup>3</sup> Ali, Ahmad. (2008). *Menguak Tabir Hukum*. Bogor: Ghalia Indonesia, p. 60.

Salah satu contoh konkret yang akan dikaji adalah perkara PT. Saburai Utama yang dalam Putusan MA No. 2250 K/PDT/2010 memutuskan bahwa PT. Saburai Utama berhak atas tanah SHM No. 4 dan 5/Way layap/Gedong Tataan, padahal didalam sertipikat tertulis an. Sugan Sugianto sehingga secara yuridis formal masih menjadi hak dari Sukan Sugianto. Putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap sekalipun tidak serta merta menjadikan status tanah tersebut menjadi hak PT. Saburai Utama, masih ada tahapan administrasi, berupa pendaftaran hak di kantor pertanahan (dalam hal ini Kantor Pertanahan Kabupaten Pesawaran).

Jenis perkara ini jika dicermati dapat dikategorikan sebagai konflik penguasaan dan pemilikan pertanahan. Konflik ini terjadi akibat perbedaan persepsi, nilai atau pendapat mengenai status penguasaan diatas tanah tertentu yang tidak atau belum dilekati hak, maupun yang telah dilekati hak oleh pihak tertentu<sup>4</sup>. Dalam putusan perkara tersebut sesungguhnya telah menetapkan bahwa yang berhak atas SHM No. 4 dan 5/Way Layap adalah PT. Saburai Utama, namun putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkrahct van gewijsde*) tersebut ternyata hanya sekedar pembuktian materil atau penegasan institusi pengadilan terhadap pihak yang berhak terhadap objek tanah tersebut (putusan *declaratoir dan constitutif*)<sup>5</sup>, karena sesungguhnya PT. Saburai Utama tidak dapat melakukan perbuatan hukum terhadap bidang tanah itu karena di sertipikat masih tercantum nama Sukan Sugianto. Hal ini menimbulkan polemik baru karena berpotensi menimbulkan ketidakpastian terhadap status tanah tersebut, karena objek tanah tidak dapat dimanfaatkan oleh yang berhak akibat status tanah yang belum terdaftar an. PT. Saburai Utama.

Hukum pendaftaran tanah di Indonesia hanya menjamin kepastian hukum data fisik dan yuridis yang tercatat dalam sertipikat sebagai tanda bukti hak<sup>6</sup>. Artinya pihak PT Saburai Utama sesungguhnya wajib mendaftarkan status hak atas tanah yang diperoleh dari putusan pengadilan tersebut. Kendalanya apakah kemudian kantor pertanahan secara yuridis formal dapat memproses pendaftaran hak berdasarkan putusan pengadilan? Padahal dalam putusan tersebut tidak memerintahkan kantor pertanahan untuk menyesuaikan data fisik dan yuridis pada buku tanah maupun membatalkan hak atas tanah (sertipikat) tersebut (BPN tidak dilibatkan) sebagaimana yang diatur dalam Pasal 55 PP 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Sehingga timbul pertanyaan bagaimana mekanisme dan

---

<sup>4</sup> Limbong, Bernhard. (2014). *Politik Pertanahan*. Jakarta: Margaretha Pustaka, p. 89.

<sup>5</sup> Syarief, Elza. *Op. Cit.*, p. 281.

<sup>6</sup> Harsono, Boedi. (2008). *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Araria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan, p. 478.

dasar pendaftaran hak atas tanah PT. Saburai Utama atas dasar putusan pengadilan?.

Putusan Pengadilan tidak terbatas dalam lingkup peradilan negeri sebagaimana yang diuraikan sebelumnya, putusan dalam lingkup Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN) juga termasuk dalam jenis putusan yang akan dikaji mekanisme pendaftaran hak atas tanahnya, hal ini jika putusan tersebut berkaitan dengan sengketa TUN sebagaimana yang diatur dalam UU No. 5 tahun 1986 jo UU No. 9 Tahun 2004 Jo UU No. 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Salah satu putusan PTUN dalam yang terkait dengan pertanahan dan akan dikaji adalah No. 14-G-2015-PTUN-BL yang dalam amar putusannya menyatakan batal dan tidak sah Sertipikat Hak Guna Usaha Nomor 10/Palas Jaya/2010 tanggal 27 September 2010, terletak di Desa Palas Jaya Kecamatan Palas, Kabupaten Lampung Selatan Provinsi Lampung atas nama PT. SIDOMULYO PLANTATION, dengan Surat Ukur nomor 01/Palas Jaya/2010, Tanggal 22 September 2010, dengan luas tanah 190,48 Ha, dan Memerintahkan dengan kewajiban kepada Tergugat (Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan) untuk mencabut Sertipikat Hak Guna Usaha Nomor 10/Palas Jaya/2010 atas nama PT.SIDOMULYO PLANTATION, tersebut dan mencoretnya dari Buku Daftar Isian Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan

Merujuk Pasal 54 Peraturan Kepala BPN No. 3 Tahun 2011 maka BPN RI wajib melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, kecuali terdapat alasan sah untuk tidak melaksanakannya, namun disisi lain amar putusan pengadilan justru menimbulkan berbagai penafsiran sehingga timbul keraguan oleh Kepala Kanwil BPN Provinsi maupun Kepala Kantor Pertanahan untuk menindaklanjuti putusan pengadilan dengan melakukan proses pendaftaran hak. Hal ini juga berpotensi menimbulkan ketidakpastian dalam proses pendaftaran hak atas dasar putusan pengadilan, yang jika berpedoman pada Peraturan Kepala BPN No. 3 tahun 2011 maka klasifikasinya terdiri atas penerbitan sertipikat, peralihan hak, atau batalnya hak atas tanah. Padahal PP 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Hak mengklasifikasikan hanya pada pemeliharaan data pendaftaran tanah dan pendaftaran tanah pertama kali.

Kebijakan di bidang agraria kemudian sungguh diharapkan agar terwujud langkah progresif untuk menyikapi makin kompleksnya permasalahan di bidang pertanahan. Pembentukan peraturan perundang-undangan bersifat teknis khusus mengatur alur (uraian) serta mekanisme pendaftaran hak atas tanah yang diperoleh atas dasar putusan pengadilan merupakan hal yang urgen agar terjadi kesepahaman sudut pandang seluruh *stakeholder* untuk menyikapi dan menindaklanjuti putusan pengadilan yang berkaitan dengan perkara pertanahan. Sehingga tidak terjadi keragu-raguan dan interpretasi yang berbeda antara Kepala Kantor Pertanahan, Kepala

Kantor Wilayah BPN Provinsi di Indonesia dan di Provinsi Lampung khususnya. Hal ini karena tujuan putusan pengadilan dalam perkara pertanahan sesungguhnya adalah untuk memberi keadilan dan kepastian hukum terhadap seseorang yang paling berhak.

Berdasarkan latar belakang di atas, maka permasalahan dalam penelitian ini dirumuskan sebagai berikut:

- a. Bagaimana bentuk dan jenis putusan pengadilan yang dapat dijadikan dasar atau landasan untuk melakukan pendaftaran hak pada kantor pertanahan?
- b. bagaimana mekanisme pendaftaran hak atas tanah berdasarkan putusan pengadilan?

Penelitian ini menggunakan pendekatan undang-undang (*statute approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*). Data yang diperlukan berupa bahan hukum primer dan sekunder yang diperoleh dari berbagai sumber. Data dianalisis secara normatif dengan menggunakan interpretasi/menafsirkan sehingga dapat dilakukan analisis dan diperoleh jawaban atas permasalahan untuk ditarik simpulan

## **B. Pembahasan**

### **1. Landasan Hukum Pendaftaran Tanah Berdasarkan Putusan Pengadilan**

Indonesia diklasifikasikan sebagai negara hukum sebagaimana telah disepakati oleh segenap Rakyat Indonesia dan dituangkan dalam Konstitusi pada Pasal 1 ayat (3) UUD 1945 sekaligus mengindikasikan bahwa Indonesia menjunjung tinggi supremasi hukum sebagai hal yang harus diimplementasikan. Pendeklarasian diri sebagai negara hukum berimplikasi pada sistem tata negara di Indonesia dengan adanya pembatasan kekuasaan sebagai salah satu ciri negara hukum yang dituangkan dalam UUD 1945 (konstitusi) agar tidak terjadi kesewenang-wenangan dalam bernegara. Secara garis besar pembatasan kewenangan dan kekuasaan lembaga tinggi negara di Indonesia diklasifikasikan sebagai kekuasaan yudikatif, legislatif, dan eksekutif. Kekuasaan yudikatif tertinggi di Indonesia ada pada lembaga Mahkamah Agung (MA) dan dibahasakan sebagai kekuasaan kehakiman, yang dalam menjalankan fungsinya tidak dapat diintervensi oleh kekuasaan legislatif maupun eksekutif yaitu dengan memberi putusan yang adil bagi pihak berperkara untuk menjamin keadilan dan kepastian hukum bagi setiap orang, termasuk penyalahgunaan wewenang oleh eksekutif (pemerintah).

Sistem tata negara di Indonesia memberikan legitimasi terhadap lembaga peradilan untuk memutus perkara (sengketa) secara mandiri tanpa intervensi dari pihak manapun dan *output* proses peradilan berupa putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap patut dihormati dan

dilaksanakan oleh seluruh rakyat Indonesia tidak terkecuali pemerintah sebagai penyelenggara kekuasaan eksekutif. Tidak hanya Pihak yang berperkara wajib melaksanakan dan menghormati amar putusan tersebut, karena kekuasaan kehakiman yang tertuang dalam konstitusi mengikat seluruh warga negara dan berlaku universal demi terwujudnya supremasi hukum yang berujung pada pemerintahan yang berdaulat. Terkait perkara pertanahan apabila putusan pengadilan telah mempunyai kekuatan hukum tetap, sebagai negara yang menjunjung tinggi supremasi hukum patutlah putusan tersebut dihormati dan dipatuhi oleh BPN sebagai lembaga yang diamanatkan melaksanakan fungsi eksekutif dibidang pertanahan yang diistilahkan sebagai bumi sesuai Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan diterjemahkan dalam Pasal 2 UUPA dengan istilah Hak Menguasai Negara atas tanah.

Artinya, dari sudut pandang konstitusional, seharusnya tidak perlu timbul keraguan dan keengganan bagi pejabat berwenang di BPN untuk melaksanakan isi putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, karena secara hukum terhadap pelaksanaan putusan pengadilan dalam hal ini pendaftaran hak atas tanah berdasarkan putusan pengadilan merupakan bagian dari pelaksanaan fungsi eksekutif yang dilandasi dan dikaloborasikan dengan produk kekuasaan yudikatif (putusan pengadilan) sehingga tindakan tersebut dapat dipertanggungjawabkan dan merupakan wujud implementasi supremasi hukum serta dapat dikategorikan tindakan konstitusional. Begitupula sebaliknya, penegak hukum (hakim) apabila diketahuinya objek yang diperkarakan ternyata telah mempunyai putusan berkekuatan hukum tetap dan merupakan hasil dari pendaftaran hak berdasarkan putusan pengadilan berupa catatan pada buku tanah dan sertipikat, maka demi kepastian hukum dan tegaknya supremasi hukum seyogianya perkara terhadap objek yang demikian dinyatakan tidak dapat diterima dan tidak dilanjutkan.

Secara garis besar pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan diatur dalam Pasal 55 PP 24 Tahun 1997 yaitu:

- a. 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 atau satuan rumah susun untuk dicatat pada buku tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin pada sertipikatnya dan daftar-daftar lainnya.
- b. Pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) 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.

- c. Pencatatan hapusnya hak atas tanah, hak pengelolaan dan hak milik atas satuan rumah susun berdasarkan putusan Pengadilan dilakukan setelah diperoleh surat keputusan mengenai hapusnya hak yang bersangkutan dari Menteri atau Pejabat yang ditunjuknya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 ayat (1).

Secara umum, landasan hukum pendaftaran berdasarkan putusan pengadilan telah diatur dan termuat dalam Pasal 55 PP 24 tahun 1997. Hal Itu dapat diartikan bahwa salah satu unsur kewenangan (kewenangan BPN) dalam koridor negara hukum telah terpenuhi sebagaimana Simorangkir memberikan pengertian bahwa<sup>7</sup>:

Negara termasuk pemerintah dan lembaga-lembaga negara yang lain, dalam menjalankan segala aktivitasnya harus dilandasi oleh hukum, atau dapat dipertanggungjawabkan secara hukum. Hukum disini adalah hukum dalam arti luas, tidak semata-mata undang-undang, termasuk di dalamnya hukum tidak tertulis. Negara hukum Indonesia bukanlah konsep negara hukum dalam pengertian formal, melainkan negara hukum dalam arti materil, yang di dalamnya tercakup pengertian bahwa negara tidak hanya melindungi segenap bangsa Indonesia, tetapi juga memiliki kewajiban memajukan kesejahteraan umum dan mencerdaskan kehidupan bangsa.

Artinya landasan hukum dalam bertindak penting artinya di dalam negara hukum Indonesia. Karena telah mendeklarasikan diri sebagai negara hukum, seyogianya penyelenggaraan pemerintahan didasarkan peraturan perundang-undangan sebagai landasan hukum. Hal ini untuk mencegah terjadinya kesewenang-wenangan, ketidakpastian, dan kekosongan hukum serta bukan tidak mungkin pelayanan publik (pemerintahan) terhenti karena belum ada landasan hukumnya.

Permasalahan dalam melakukan pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan tidak hanya karena “keengganan” dan “keraguan” Kepala Kantor Pertanahan, namun setelah menginventarisasi peraturan perundang-undangan terkait pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan, ternyata terdapat ketidakharmonisan peraturan perundang-undangan tersebut. Lebih jelasnya perbedaan tersebut dapat dilihat pada tabel berikut<sup>8</sup>:

---

<sup>7</sup> Djafar, Wahyudi. (2010). “Menegaskan Kembali Komitmen Negara Hukum: Sebuah catatan Atas Kecendrungan Defisit Negara Hukum Di Indonesia”. *Jurnal konstitusi* 7(5): 164.

<sup>8</sup> Secara eksplisit dapat dilihat pada PP 24 /1997 tentang Pendaftaran Tanah dan PerkaBPN No3/2011 tentang Pengelolaan, Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan.

**Tabel 1.**  
**Perbandingan PP No. 24 Tahun 1997 dan Peraturan Kepala BPN No. 3 Tahun 2011 terkait Pendaftaran Hak Berdasarkan Putusan Pengadilan**

No .	Unsur Pembeda	PP No. 24 Tahun 1997	Peraturan Kepala BPN. No. 3 Tahun 2011
1.	Kewenangan melakukan proses pendaftaran hak berdasarkan putusan pengadilan	Kepala Kantor Pertanahan mencatat perubahan data fisik dan yuridis akibat putusan/penteapan pengadilan (Pasal 55 ayat (1))	Kepala BPN dan dapat delegasikan kepada Deputi atau Kakanwil BPN Provinsi (Pasal 58)
2.	Status tanah yang dapat didaftarkan berdasarkan putusan pengadilan	Merupakan tanah yang telah didaftar sebelumnya atau telah bersertipikat karena merupakan pencatatan pada buku tanah (Pasal 55 ayat (1))	Dapat berupa tanah yang belum terdaftar (bersertipikat) karena diakomodir penerbitan sertipikat berdasarkan putusan pengadilan (Pasal 56 ayat (1))
3.	Klasifikasi Pendaftaran Hak berdasarkan putusan pengadilan	Merupakan bagian dari pemeliharaan data pendaftaran tanah (Pasal 55)	Dapat berupa penerbitan, peralihan hak, dan/ atau pembatalan hak atas tanah (Pasal 56 ayat (1))
4.	Jenis dan amar Putusan pengadilan yang dapat diproses pendaftaran tanahnya	Ditegaskan hanya putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tanpa pembatasan isi/redaksi amar putusan yang dapat didaftar haknya (Pasal 55 ayat (1))	Ditegaskan hanya putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan adanya pembatasan redaksi amar putusan yang dapat dilakukan pendaftaran haknya (Pasal 55 ayat (1) dan (2))
5.	Mekanisme pendaftaran hak (prosedur)	Lebih sederhana karena berupa pencatatan perubahan data fisik maupun data yuridis dalam buku	Lebih spesifik mengatur tentang pendaftaran berdasarkan putusan pengadilan berupa penerbitan, peralihan

		tanah dan sertipikat kecuali pencatatan hapusnya hak harus ada SK dari Menteri (Pasal 55 ayat (1), (2), dan (3))	dan pembatalan hak yang secara berjenjang adanya kendali mutu dilakukan oleh Kepala BPN/Menteri dan terakhir dilakukan Kepala Kantor Pertanahan (Pasal 59 dan 60)
6.	Nomenklatur Peraturan	Penamaan/nomenklatur jelas berupa peraturan mengenai Pendaftaran Tanah sehingga pendaftaran hak atas tanah berdasarkan putusan pengadilan merupakan bagian dari Pendaftaran Tanah	Nomenklatur berupa Pengelolaan, Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan sehingga seolah-olah Pendaftaran Hak atas Tanah Berdasarkan Putusan Pengadilan bagian dari penanganan Kasus pertanahan

Sumber: PP No. 24/1997 dan PerkaBPN 3/2011, diolah.

## 2. Mekanisme Pendaftaran Hak Atas Tanah Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri (Putusan PN. Kalianda No. 16/Pdt.G/2008/PN.Kld.)

Pasal 54 Peraturan Kepala BPN No. 3 tahun 2011 yang mengatur bahwa:

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

Putusan pengadilan dalam hal ini yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*Inkracht Van Gewijsde*) diharapkan dapat dilaksanakan secara sukarela oleh para pihak yang dihukum untuk melaksanakan putusan

tersebut. Hal ini guna menjaga wibawa lembaga peradilan, namun tidak jarang dijumpai dalam praktik bahwa pihak yang harus menjalankan putusan hakim itu tidak mau secara sukarela memenuhi isi putusan sehingga akhirnya terhadap mereka ini harus dilakukan eksekusi. Pada dasarnya putusan hakim hanya bersifat "*condemnatoir*" dengan amar berisi penghukuman saja yang dapat dieksekusi, seperti penghukuman berisi penyerahan sesuatu barang, mengosongkan sebidang tanah, membayar sejumlah uang, atau melakukan suatu perbuatan tertentu dan lain-lain<sup>9</sup>.

Berdasarkan uraian di atas, maka sebelum melakukan pendaftaran hak atas tanah berdasarkan putusan pengadilan negeri, perlu dicermati terlebih dahulu karakteristik (jenis dan sifat) putusan pengadilan yang dijadikan dasar untuk melakukan pendaftaran hak atas tanah, hal ini agar tidak timbul masalah dikemudian hari akibat perbuatan hukum berupa pendaftaran hak atas tanah berdasarkan putusan pengadilan oleh BPN. Salah satu contoh pendaftaran hak atas tanah berdasarkan putusan pengadilan yang dikaji dalam tesis ini yaitu yang dilakukan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pesawaran terhadap SHM 4 dan 5 Desa Way Layap atas permohonan PT. Saburai Utama berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Kalianda No.16/Pdt.G/2008/PN.Kld yang dikuatkan dengan Putusan Pengadilan Tinggi Tanjung Karang No. 05/Pdt/2010/PT.TK dan kembali dipertegas dan menguatkan serta mempunyai kekuatan hukum tetap yaitu pada Putusan Mahkamah Agung No. 2250/K/PDT/2010.

Pada tanggal 13 Juni 2013 PT. Saburai Utama melalui Chairul Anom, S.H dengan membawa surat resmi datang kembali ke Kantor Pertanahan Kabupaten Pesawaran untuk mendaftarkan hak atas tanah yang diperoleh melalui putusan pengadilan<sup>10</sup>. Surat tersebut sekaligus menguraikan kelengkapan berkas yang menjadi syarat untuk melakukan pendaftaran hak berdasarkan putusan pengadilan yang semula oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pesawaran masih perlu dilengkapi Berita Acara Pelaksanaan Eksekusi terhadap bidang tanah SHM 4 dan 5 Desa Way Layap. PT. Saburai Utama kemudian menyanggupi untuk melengkapi dokumen berupa Berita Acara Pelaksanaan Eksekusi tersebut tertanggal 14 Februari 2013 Reg No: 02/Eks.HT/2012/PN.KLD. dan telah diberitahukan mengenai pelaksanaan eksekusi kepada Kantor Pertanahan melalui Kepala Subbagian Tata Usaha tertanggal 19 Februari 2013<sup>11</sup>.

---

<sup>9</sup> Mulyadi, Lilik. (2009). *Putusan Hakim Dalam Hukum Acara Perdata (Teori, Praktik, teknik membuat dan permasalahannya*. Bandung: Citra Aditya Bakti, p. 377.

<sup>10</sup> Berdasarkan Surat dari Chairul Anom, SH Tertanggal 18 Juni 2013 No. 014/NOT-CA/VI/2013 perihal Permohonan Pendaftaran Bidang Tanah PT. Saburai Utama Berdasarkan Putusan Pengadilan.

<sup>11</sup> Informasi Berdasarkan isi Berita Acara Eksekusi Pengosongan Reg No: 02/Eks.HT/2012/PN.Kld Tanggal 14 Februari 2013.

Permohonan tersebut tidak serta-merta didaftarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pesawaran yang telah dijabat oleh Barkah Yoelianto, SP, MT. Beliau meminta pertimbangan bawahannya yaitu Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan (SKP), Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah (HTPT), dan Kepala Sub Seksi Peralihan, Pembebanan Hak dan PPAT untuk mengkaji dan meneliti berkas permohonan pendaftaran hak atas tanah berdasarkan putusan pengadilan tersebut, sehingga PT. Saburai Utama diminta menunggu jawaban dari Kepala Kantor Pertanahan yang nantinya berupa surat resmi<sup>12</sup>.

Rapat internal dilakukan dalam menindaklanjuti permohonan pendaftaran hak atas tanah berdasarkan putusan pengadilan tersebut, alasannya Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Lampung telah digugat perbuatan melawan hukum oleh Suryadi Angga Kusuma dengan nomor register perkara 74/Pdt.G/2013/PN.TK Tanggal 13 Juni 2013 akibat rangkaian proses pendaftaran hak atas dasar putusan pengadilan dalam hal ini adanya SK Pembatalan Sertipikat No. 04/Pbt/ BPN.18/2013 tertanggal 14 Mei 2013 yang diteruskan penerbitan sertipikat atas objek perkara oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan menjadi an. Basais Sutami sebagai yang berhak berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI No: 2395 K/PDT/2003 tanggal 12 Juli 2005. Akibat peristiwa digugatnya Kepala Kantor Wilayah (Kakanwil) BPN Provinsi Lampung tersebut, Kepala Kantor (Kakan) Pertanahan Kabupaten Pesawaran tidak ingin kejadian tersebut terulang dan menimpa Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Lampung dan dirinya sendiri tentunya dalam pelaksanaan pendaftaran tanah PT. Saburai Utama berdasarkan putusan pengadilan tersebut.

Pada Tanggal 17 Juli 2013 secara resmi Kantor Pertanahan Kabupaten Pesawaran memberi jawaban berupa Surat No: 526/300.11/VII/2013 yang intinya permohonan pendaftaran hak atas tanah PT. Saburai Utama berdasarkan putusan pengadilan belum dapat diproses lebih lanjut mengingat butir ke 5 (lima) amar Putusan Pengadilan Negeri Kalianda No. 16/Pdt.G/2008/PN.Kld memutuskan “menghukum Tergugat II untuk melakukan proses balik nama atas 2 (dua) bidang tanah sebagaimana dalam sertifikat Hak Milik No. 4 dan Sertifikat Hak Milik No. 5 ke Atas nama Penggugat” sehingga permohonan dapat diproses bila<sup>13</sup>:

a. Permohonan diajukan oleh Tergugat II (sebagaimana putusan pengadilan tersebut);

---

<sup>12</sup> Wawancara dengan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pesawaran, Bapak Barkah Yoelianto, S.P., M.T. Tanggal 21 Desember 2015.

<sup>13</sup> Berdasarkan Surat resmi Kantor Pertanahan Kabupaten Pesawaran memberi jawaban resmi berupa Surat No: 526/300.11/VII/2013 Tanggal 17 Juli 2013 Kepada PT. Saburai Utama.

- b. Permohonan dapat diajukan oleh pihak pengugat apabila telah didahului peralihan hak dari Tergugat II Kepada Penggugat.

Pihak PT. Saburai Utama lantas membalas surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pesawaran tertanggal 6 September 2013 yang intinya pihak PT. Saburai Utama telah berupaya untuk memenuhi petunjuk Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pesawaran, namun PT. Saburai Utama tidak berhasil melakukan petunjuk dan justru memohon kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pesawaran dicarikan solusi agar dapat dilaksanakan pendaftaran hak atas tanah tersebut. Surat disertai pernyataan tanggung jawab sepenuhnya apabila timbul permasalahan hukum dikemudian hari akibat proses pendaftaran berdasarkan putusan pengadilan tersebut. Pernyataan tanggung jawab itu dibuat oleh PT. Saburai Utama dalam hal ini ditandatangani oleh Sanusi Sukiandjojo sebagai direktur utama di atas kertas bermaterai<sup>14</sup>.

Surat dari PT. Saburai Utama tersebut lantas diteruskan kepada Kakanwil BPN Provinsi Lampung dengan surat pengantar Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pesawaran tertanggal 3 Oktober 2013 No. 732/300.11/X/2013 yang intinya memohon petunjuk dan solusi agar permohonan pendaftaran hak atas tanah berdasarkan putusan pengadilan terhadap SHM 4 dan 5 desa Way Layap dapat dilaksanakan. Menurut penulis, permasalahan pelaksanaan putusan pengadilan, dalam hal ini pendaftaran hak atas tanahnya di BPN terjadi akibat ketidakkonsistenan amar putusan pengadilan, lebih spesifik hal ini akibat tidak adanya perintah kepada BPN, dalam hal ini Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pesawaran untuk menyesuaikan data fisik dan yuridis SHM 4 dan 5 Desa Way Layap tersebut (BPN tidak dilibatkan). Perintah justru ditujukan kepada Tergugat II untuk melakukan proses balik nama SHM 4 dan 5 Desa Way Layap, padahal diketahui bahwa Tergugat II adalah pihak lawan dan sesungguhnya telah dinyatakan mereka bukan pemilik bidang tanah tersebut. Sehingga jika dimaksud balik nama adalah melakukan peralihan hak, maka secara tidak langsung justru Pengadilan Negeri Kalianda memberi legitimasi seolah-olah jika tanpa persetujuan dari Tergugat II, balik nama tersebut tidak dapat terlaksana.

Pengadilan Negeri juga mempunyai keterbatasan dalam hal eksekusi, yang jika amar putusan menghukum seseorang melakukan perbuatan dan seseorang tidak melakukan perbuatan tersebut, hal ini dipertegas tulisan Lilik Mulyadi yaitu<sup>15</sup>:

“berdasarkan Pasal 225 HIR/Pasal 259 RBg maka pihak yang dimenangkan dalam putusan itu hanya dapat meminta ketua

<sup>14</sup> Berdasarkan Surat dari PT. Saburai Utama No. 01/PT-SU/IX/2013 Tanggal 6 September 2013 ditujukan Kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pesawaran.

<sup>15</sup> Mulyadi, Lilik. *Op. Cit.*, p. 379.

pengadilan negeri agar perbuatan yang sedianya dilakukan/dilaksanakan oleh pihak yang kalah perkara dinilai dengan sejumlah uang, dengan kata lain pelaksanaan perbuatan diganti dengan sejumlah uang. Dari aspek tersebut di atas dapatlah diprediksikan bahwa dalam hal pengabulan seseorang melakukan perbuatan hukum tertentu maka hendaknya hakim telah dapat memperhitungkan bahwa setiap putusannya akan dilaksanakan secara sukarela. Oleh karena itu adalah sikap bijak apabila pengabulan tersebut dilakukan dengan hati-hati dan dipertimbangkan dari segala aspeknya”

Tulisan Lilik Mulyadi tersebut menegaskan korelasi bahwa salah satu amar putusan pengadilan yang melibatkan PT. Saburai Utama dalam perkara pertanahan tersebut (yang menghukum Tergugat melakukan perbuatan berupa balik nama) dapat dikatakan berpotensi *non-executable*. Patutlah kemudian petunjuk kepala kantor pertanahan tersebut tidak dapat dilakukan PT. Saburai Utama walaupun telah meminta Pengadilan Negeri Kalianda untuk mengeksekusi amar putusan yang “menghukum Tergugat II untuk melakukan proses balik nama atas 2 (dua) bidang tanah sebagaimana dalam Sertipikat Hak Milik No. 4 dan Sertipikat Hak Milik No. 5 ke atas nama Pengugat” karena ternyata jika Ketua Pengadilan Negeri Kalianda melakukan eksekusi terhadap amar tersebut, maka hukuman diganti memerintahkan Tergugat II dengan membayar sejumlah uang, padahal PT. Saburai Utama justru ingin objek tanah tersebut tercatat a.n. PT. Saburai Utama.

Perlu suatu kebijakan berdasarkan hukum (*freis emerssen*) yang berujung pada keputusan pejabat berwenang dalam menyelesaikan permasalahan pendaftaran hak atas tanah berdasarkan putusan pengadilan yang diajukan PT. Saburai Utama tersebut agar tidak terjadi kekosongan hukum dan tercipta kepastian hukum, karena pada dasarnya pendaftaran tanah merupakan bagian dari hukum administrasi negara yang secara teoritis erat kaitannya dengan penyelenggaraan pemerintahan dan pelayanan publik. Menurut penulis kebijakan administrasi berdasarkan hukum (*freis emerssen*) dalam pendaftaran hak atas tanah berdasarkan putusan pengadilan ini dapat dilihat dari petunjuk Kakanwil BPN Provinsi Lampung yang tetuang dalam Surat No. 1263/18-18.600/XII/2013 Tanggal 5 Desember 2013 perihal Permohonan Petunjuk Proses Pendaftaran Bidang Tanah PT. Saburai Utama Berdasarkan Putusan Pengadilan yang pada poin ke 4 (empat) memerintahkan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pesawaran mencatat dalam buku tanah SHM 4 dan 5 Desa Way Layap dalam amar Putusan

Pengadilan Negeri Kalianda No: 16/Pdt.G/2008/PN.KLD Tanggal 3 September 2009 sesuai angka 5 (lima)<sup>16</sup>.

Kewenangan mencatat pada buku tanah perubahan data fisik dan yuridis pada buku tanah dan sertipikat adalah kewenangan Kepala Kantor Pertanahan sesuai Pasal 55 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Hal ini kemudian yang diarahkan Kakanwil BPN Provinsi Lampung kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pesawaran dalam menyikapi dan menyelesaikan kendala dalam pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah berdasarkan putusan pengadilan yang diajukan PT. Saburai Utama. Jika mengacu pada surat Kakanwil sesungguhnya belum dapat menjawab teknis prosedur pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan terhadap SHM 4 dan 5 Desa Way layap tersebut. Inti surat hanya mengarahkan untuk menggunakan landasan hukum Pasal 55 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Sehingga langkah konkret berupa keputusan yang dapat dikategorikan Keputusan TUN adalah yang dilakukan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pesawaran setelah melalui diskusi panjang dan konsultasi dengan beberap rekan kepala kantor lainnya.

Langkah konkret Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pesawaran tersebut yakni pada tanggal 21 Januari 2014 mencatat dan mendaftarkan hak atas tanah berdasarkan putusan pengadilan tanah SHM 5 dan 4 Desa Way Layap an. PT. Saburai Utama sebagai suatu bagian dari pemeliharaan data pendaftaran tanah dengan spesifikasi sebagai peralihan hak berdasarkan putusan pengadilan. Khusus SHM 4 Desa Way Layap, karena sertipikat belum dikuasai PT. Saburai Utama dan diakui Tergugat II sertipikat tersebut hilang sebagaimana laporan kehilangan pada Polres Lampung Selatan yang dibuat oleh Tergugat II, maka prosedurnya melalui tahapan pendaftaran sertipikat pengganti kare hilang terlebih dahulu sebagaimana yang diatur dalam Pasal 59 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah<sup>17</sup>.

Pengetahuan hakim berkaitan hukum pertanahan memang perlu ditingkatkan agar hal seperti ini tidak terulang, bahkan FX Sumarja dalam Disertasinya memberi rekomendasi terkait kompetensi hakim dalam hukum pertanahan sebagai berikut<sup>18</sup>:

“Pemahaman terhadap hukum pertanahan ditingkatkan dan dilakukan langkah konkret peningkatannya kepada para penegak

---

<sup>16</sup> Berdasarkan isi Surat Kakanwil BPN Provinsi Lampung yang tertuang dalam Surat No. 1263/18-18.600/XII/2013 Tanggal 5 Desember 2013 perihal Permohonan Petunjuk Proses Pendaftaran Bidang Tanah PT. Saburai Utama Berdasarkan Putusan Pengadilan.

<sup>17</sup> Bahruddin, SH. (wawancara) Kepala Seksi HTPT Kantor Pertanahan Kabupaten Pesawaran sembari menunjukkan warkah permohonan penggantian sertipikat hilang, Tanggal 21 Desember 2015.

<sup>18</sup> Sumarja, FX. (2015). “Politik Hukum Larangan Kepemilikan Tanah Hak Milik Oleh Orang Asing Untuk Melindungi Hak-Hak Atas Tanah Warga Negara Indonesia”. *Disertasi*. Semarang: Universitas Diponegoro.

hukum, khususnya hakim termasuk pembiasaan moral dan sistem rekrutmennya, sehingga putusannya berkualitas. Perbaikan sistem dan adanya spesifikasi dalam melakukan rekrutmen hakim (misalnya yang memiliki kompetensi di bidang pertanahan), dan penetapan majelis hakim dalam menangani perkara hendaknya disesuaikan dengan kompetensinya”

Mekanisme pendaftaran hak atas tanah berdasarkan putusan pengadilan terhadap SHM 4 dan 5 Desa Way Layap ditegaskan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pesawaran sebagai pencatatan peralihan hak berdasarkan putusan pengadilan, dengan demikian ada kewajiban pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang harus dibayar PT. Saburai Utama karena memperoleh hak atas tanah melalui peralihan hak berdasarkan putusan pengadilan sebagaimana diatur dalam Pasal 85 ayat (2) UU No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak dan Retribusi Daerah yang mengatur bahwa:

Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:

a. pemindahan hak karena:

- 1) jual beli; tukar menukar; hibah; hibah wasiat; waris; pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lain; pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan; penunjukan pembeli dalam lelang; pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap; penggabungan usaha; peleburan usaha; pemekaran usaha; atau hadiah.

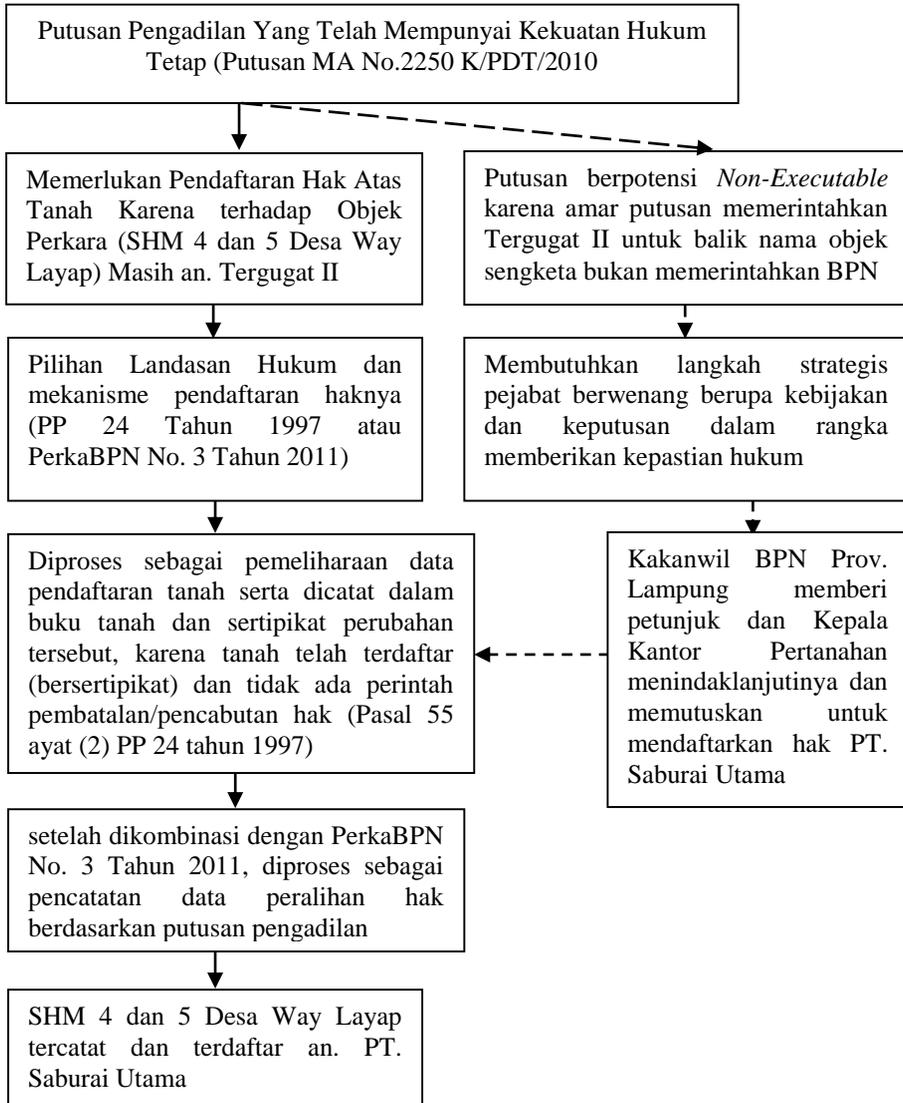
b. pemberian hak baru karena:

- 1) kelanjutan pelepasan hak; atau
- 2) di luar pelepasan hak.

Berdasarkan uraian pasal tersebut maka pemindahan hak karena pelaksanaan putusan pengadilan termasuk sebagai objek pajak BPHTB sehingga PT. Saburai Utama wajib terlebih dahulu membayar BPHTB terutang yang dihitung berdasarkan Pasal 87 UU No. 28 Tahun 2009, yang kemudian disanggupi oleh PT. Saburai Utama.

Secara keseluruhan mekanisme pendaftaran hak atas tanah berdasarkan putusan pengadilan dalam hal ini Putusan Pengadilan Negeri lebih bersifat kasuistis dan tergantung pada amar putusan pengadilan itu sendiri. Perlu interpretasi pejabat berwenang dalam membuat keputusan dan menentukan bagaimana prosedur dan landasan hukum yang digunakan dalam melaksanakan pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan tersebut. Secara garis besar pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan terhadap SHM 4 dan 5 Desa Way Layap dapat di terjemahkan dengan skema sebagai berikut:

**Bagan 1.**  
**Skema Pendaftaran Hak Atas Tanah**  
**Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri**



**Keterangan:**

- - -> Arah Kebijakan dan Keputusan Pejabat Berwenang
- > Mekanisme Pendaftaran Hak Berdasarkan Putusan Pengadilan

### **3. Mekanisme Pendaftaran Hak Atas Tanah Berdasarkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara (Putusan No: 14/G/2015/PTUN-BL)**

Pelaksanaan Putusan PTUN sesungguhnya tidak sulit jika pejabat berwenang sebagai Tergugat dapat menerima koreksi dari PTUN dan membatalkan KTUN yang telah dibuatnya. Putusan PTUN menjadi *non-executable* bukan karena materi amar putusan yang kabur dan tidak konsisten, tapi cenderung karena pelaksanaan Putusan PTUN tergantung kesediaan dan kemauan dari Pejabat TUN yang awalnya sebagai Tergugat untuk membatalkan dan mencabut KTUN tersebut serta tidak adanya upaya paksa terhadap Pejabat TUN untuk melaksanakannya sehingga pejabat pemerintah di Indonesia cenderung tak acuh dengan Putusan PTUN lebih karena tidak adanya ancaman terhadap kedudukan mereka dan sengketa di PTUN pada umumnya dianggap persoalan sepele<sup>19</sup>.

Sikap dan komitmen BPN dalam menindaklanjuti Putusan Pengadilan TUN maupun Perdata dapat dipertanggungjawabkan. Pejabat berwenang di BPN tidak diperkenankan bersikap enggan dan tak acuh dalam pelaksanaan Putusan PTUN tersebut, hal ini didukung peraturan perundang-undangan internal BPN yang khusus mengatur pelaksanaan putusan pengadilan sebagaimana diatur dalam Pasal 57 Peraturan Kepala BPN No. 3 tahun 2011:

- a. Putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54, Pasal 55 dan Pasal 56 yang menyangkut penerbitan, peralihan dan/atau pembatalan hak atas tanah, wajib dilaksanakan oleh pejabat/pegawai BPN RI paling lambat 2 (dua) bulan setelah diterimanya Salinan Putusan Pengadilan oleh pejabat yang berwenang melakukan pembatalan.
- b. Dalam hal terdapat putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dan pelaksanaannya diperkirakan akan menimbulkan kasus pertanahan yang lebih luas atau menyangkut kepentingan Pemerintah, sebelum dilakukan tindakan pelaksanaan putusan pengadilan, dilakukan Gelar Eksternal atau Istimewa yang menghadirkan pihak-pihak dan/atau instansi terkait.

Uraian pasal tersebut mengindikasikan arah Kebijakan Kepala BPN sesungguhnya berorientasi untuk menyelesaikan persoalan pelaksanaan putusan pengadilan secara komprehensif dan terfokus sehingga pelaksanaan putusan pengadilan berupa pembatalan, peralihan hak, ataupun penerbitan sertipikat tidak menimbulkan masalah baru. Kepala BPN sadar betul bahwa tahapan pelaksanaan putusan pengadilan kerap menjadi “momok” pejabat di

---

<sup>19</sup> Umar, Dani. (2015). *Putusan Pengadilan Non-Executable (Proses dan Dinamika dalam Konteks PTUN)*. Jakarta: Genta Press, p. 167.

BPN karena terintegrasi dengan mekanisme pendaftaran tanah yang secara nyata belum ada standar baku pelaksanaannya bahkan cenderung multitafsir dan tergantung amar putusan pengadilan. Pasal tersebut juga mengindikasikan adanya sinkronisasi terhadap Pasal 116 ayat (2) UU No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas UU No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang mengatur bahwa:

“Apabila setelah 60 (enam puluh) hari kerja putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterima tergugat tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 97 ayat (9) huruf a, Keputusan tata usaha negara yang disengketakan itu tidak mempunyai kekuatan hukum lagi”.

Kedua pasal tersebut memberikan limit waktu kepada pejabat berwenang untuk melaksanakan putusan pengadilan dalam hal ini Putusan PTUN yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

Mekanisme Pembatalan hak atas tanah karena melaksanakan putusan pengadilan diatur dalam Pasal 124 s/d 132 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan. Secara sederhana HGU Nomor 10/Palas Jaya/2010 tanggal 27 September 2010 terlebih dimohonkan pembatalannya oleh Penggugat melalui Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan dilengkapi dengan Putusan Pengadilan Yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, kemudian berkas permohonan pembatalan tersebut diteliti data fisik dan yuridisnya oleh Kepala Kantor Pertanahan dan diteruskan kepada Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN untuk membatalkan Pemberian Hak Guna Usaha PT. Sidomulyo Plantation karena berdasarkan Pasal 3 ayat (1 dan 2) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN No. 9 Tahun 1999 kewenangan pembatalan hak atas tanah merupakan kewenangan Menteri dan dapat dilimpahkan kewenangannya kepada Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi, Kepala Kantor Pertanahan dan atau pejabat yang ditunjuk<sup>20</sup>. Artinya setelah berkas dikirim kepada Menteri, dan menteri meneliti berkas permohonan tersebut, menteri mempunyai pilihan untuk langsung membuat Surat Keputusan (SK) Pembatalan Hak Atas tanah tersebut atau justru memerintahkan Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Lampung ataupun Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan untuk melaksanakan pembatalan hak atas tanah tersebut.

Setelah SK Pembatalan HGU diterbitkan, kemudian kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan memberitahukan perihal SK tersebut kepada Penggugat dan sekaligus mendaftarkan hak atas tanah

---

<sup>20</sup> Pasal 3 ayat (1 dan 2) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN No. 9 Tahun 1999.

(menerbitkan sertipikat) Penggugat sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam hal ini berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah maka mekanisme penerbitan sertipikatnya (pendaftaran tanah pertama kali) tergantung alas hak yang dimiliki masing-masing Pengugat sehingga dapat berupa Konversi, Penegasan hak, Pengakuan Hak, dan/atau Pemberian Hak.

Pelaksanaan pembatalan hak atas tanah sebagai bagian dari pendaftaran hak atas tanah berdasarkan putusan pengadilan tidak memerlukan berita acara eksekusi penguasaan/pengosongan/penyerahan tanah karena hal tersebut dilakukan berdasarkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana diatur dalam Pasal 59 ayat (4) Peraturan Kepala BPN No. 3 Tahun 2011. Hal ini bermakna pendaftaran tanah berdasarkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara lebih sederhana dan terstruktur dibandingkan pendaftaran tanah berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri (Perdata), namun justru ada kontradiksi dengan pendaftaran hak atas tanah sebagaimana yang diatur dalam PP No. 24 Tahun 1997 yang menekankan pada penguasaan fisik bidang tanah yang akan didaftarkan, sementara dalam perkara TUN hingga tahap Putusan TUN itu sendiri tidak menyinggung penguasaan fisik bidang tanah dan hal ini menjadi kelemahan Peradilan TUN dalam mengadili perkara pertanahan. Sertipikat sebagai tanda bukti hak yang menjadi objek gugatan hanya dinyatakan tidak sah dan dicabut tanpa diikuti eksekusi pengosongan/penguasaan bidang tanah sebagaimana yang dilakukan juru sita Putusan Pengadilan Negeri, padahal pendaftaran hak atas tanah dilakukan dengan pertimbangan utama adalah penguasaan fisik bidang tanah oleh pemohon (penegasan, pengakuan hak) selama bidang tanah yang akan didaftar bukan tanah negara.

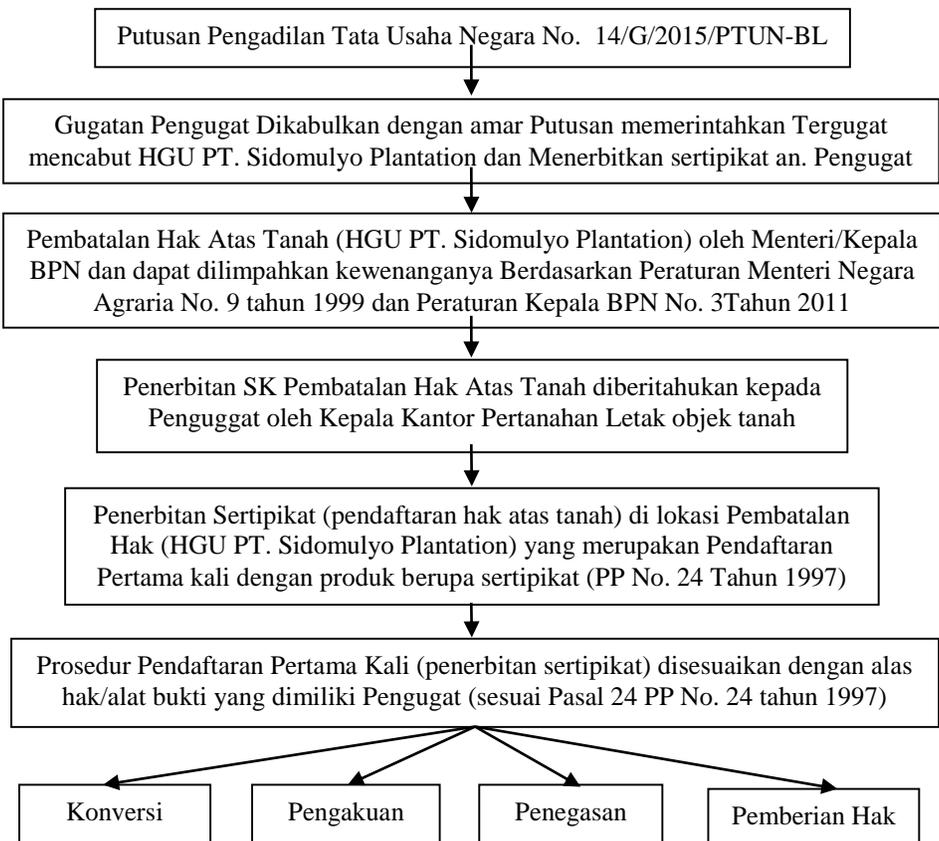
Pembatalan karena dinyatakan tidak sahnya HGU PT. Sidomulyo Plantation tidak serta merta menjadikan bidang tanah yang semula melekat HGU tersebut menjadi hak dari Penggugat. Status tanah sesungguhnya menjadi tidak jelas jika masih dikuasai secara fisik oleh PT. Sidomulyo Plantation karena tidak dikenalnya eksekusi pengosongan oleh juru sita dalam eksekusi Putusan TUN, walaupun PT. Sidomulyo Plantation ternyata tidak menguasai secara fisik tanah tersebut, status tanah tidak otomatis dikatakan menjadi milik Penggugat. Hal ini karena amar Putusan PTUN tersebut pada angka 4 (empat) mengisyaratkan pendaftaran hak atas tanah Penggugat disesuaikan alas hak yang dimiliki Penggugat berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dengan redaksi kalimat "Memerintahkan dengan kewajiban kepada Tergugat untuk memproses permohonan penerbitan sertipikat hak milik atas nama Penggugat yang telah memenuhi syarat yang sesuai dengan prosedur yang berlaku". Jika melihat alat bukti yang dimiliki Penggugat sebagaimana yang tercantum dalam Putusan PTUN No. 14/G/2015/PTUN-BL, ternyata dominan hanya berupa

keterangan pengusaan fisik bidang tanah selama 20 tahun berturut-turut yang diketahui kepala desa setempat, sehingga dapat diklasifikasikan sebagai pendaftaran tanah pertama kali dengan pengakuan hak.

Ada kewajiban pembayaran BPHTB bagi para Pengugat jika ingin mendaftarkan haknya tersebut, hal ini diatur dalam Pasal 90 ayat (1) huruf h UU No. 28 Tahun 2009 yang mengatur “Saat terutangnya pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan ditetapkan untuk: h) putusan hakim adalah sejak tanggal putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap”. Besaran nilai BPHTB adalah 5% dari nilai perolehan tanah (NJOP) setelah dikurangi Rp.60.000.000; (Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak). Secara keseluruhan tahapan pendaftaran hak atas tanah berdasarkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara No. 14/G/2015/PTUN-BL jika telah mempunyai kekuatan hukum tetap dapat diuraikan dengan skema berikut:

**Bagan 2.**

**Skema Pendaftaran Hak Atas Tanah Berdasarkan Putusan TUN**



## **C. Penutup**

### **1. Simpulan**

Putusan Pengadilan Negeri dalam Perkara Perdata dan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara dalam Perkara TUN yang terkait dengan perkara pertanahan dapat dijadikan dasar pendaftaran hak atas tanah, dengan syarat merupakan putusan akhir (bukan putusan sela) dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*). Tidak terdapat putusan pengadilan yang saling bertentangan terhadap objek yang sama. Khusus terhadap Putusan Pengadilan Negeri hanya yang amar putusannya bersifat *condemnatoir* (menghukum), dan akan mudah dilaksanakan bila Putusan Pengadilan Negeri maupun Putusan PTUN jelas, terarah, dan tidak multitafsir.

Secara singkat dapat diuraikan mekanisme pendaftaran hak atas tanah berdasarkan putusan pengadilan dalam hal ini putusan pengadilan negeri lebih bersifat kasuistis dan tergantung pada amar putusan pengadilan itu sendiri. Perlu interpretasi pejabat berwenang dalam membuat keputusan terkait penentuan prosedur (Penerbitan, Peralihan dan/atau pembatalan hak) dan landasan hukum yang digunakan (PP No. 24 Tahun 1997 atau Peraturan Kepala BPN No. 3 tahun 2011) untuk melaksanakan pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan tersebut, sedangkan dalam pendaftaran hak atas tanah berdasarkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara lebih sederhana dan terarah dibandingkan pendaftaran tanah berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri (Perdata). Interpretasi dan kebijakan pejabat berwenang seolah tidak diperlukan karena amar Putusan PTUN dalam perkara pertanahan tidak lepas dari pembatalan dan penerbitan sertipikat. Pembatalan hak atas tanah diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria No 9 Tahun 1999 dan Penerbitan Sertipikat sebagai rangkaian Pendaftaran Tanah Pertama Kali diatur dalam PP No. 24 Tahun 1997.

### **2. Saran**

- a. Perlu sinkronisasi peraturan perundang-undangan yang mengatur pendaftaran hak atas tanah oleh BPN terutama pendaftaran hak atas tanah berdasarkan putusan pengadilan agar tidak terjadi perbedaan sudut pandang sehingga memberikan kepastian hukum bagi pejabat berwenang dan stakeholder terkait dalam pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah berdasarkan putusan pengadilan.
- b. Ide pembentukan pengadilan khusus pertanahan juga patut dipertimbangkan agar tidak terjadi dualisme kompetensi peradilan (Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tata Usaha Negara) yang menangani perkara pertanahan.

## Daftar Pustaka

### A. Buku

- Ali, Ahmad. (2008). *Menguak Tabir Hukum*. Bogor: Ghalia Indonesia.
- Dani, Umar. (2015). *Putusan Pengadilan Non-Executable (Proses dan Dinamika dalam Konteks PTUN)*. Genta Press, Jakarta
- Harsono, Boedi. (2008). *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- Limbong, Bernhard. (2014). *Hukum Agraria Nasional*. Jakarta: Margaretha Pustaka.
- \_\_\_\_\_. (2014). *Politik Pertanahan*. Jakarta: Margaretha Pustaka.
- Mulyadi, Lilik. (2009). *Putusan Hakim Dalam Hukum Acara Perdata Indonesia (Teori, Praktek, Teknik membuat dan Permasalahannya)*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Santoso, Urip. (2015). *Perolehan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Prenadamedia.
- Syarief, Elza. (2012). *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*. Jakarta: PT. Gramedia.

### B. Jurnal, Disertasi

- Djafar, Wahyudi. (2010). "Menegaskan Kembali Komitmen Negara Hukum: Sebuah catatan Atas Kecendrungan Defisit Negara Hukum Di Indonesia". *Jurnal konstitusi* 7(5).
- Sumarja, Fx. (2015). "Politik Hukum Larangan Kepemilikan Hak Milik Oleh Orang Asing Untuk Melindungi Hak-hak Atas Tanah Warga Negara Indonesia". *Disertasi Program Doktor Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang*.

### C. Lain-Lain

- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.
- Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.
- Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksana PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembataln Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan.

