

**PENERBITAN SERTIPIKAT PENGGANTI OLEH BPN TERHADAP
SERTIPIKAT DALAM SITA JAMINAN
(Studi Kasus PT TJITAJAM)**

Oleh :

DELLA FRASTISA, F.X ARSIN LUKMAN

Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Pancasila

-

ABSTRAK

Penerbitan sertipikat pengganti oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor terhadap sertipikat yang sedang diletakkan sita jaminan conservatoir beslag, telah memunculkan rasa tidak aman bagi pemegang sertipikat awal, karena BPN kabupaten Bogor tersebut mengeluarkan sertipikat pengganti tanpa pengangkatan sita jaminan oleh pemegang sertipikat yang sah melainkan dilakukan oleh pemohon yang tidak mempunyai hak atau uasanya terhadap sertipikat tersebut. Dikarenakan hal ini, maka penulis berinisiatif untuk mencari tahu bagaimana penerbitan sertipikat pengganti oleh BPN Kabupaten Bogor terhadap sertipikat dalam sita jaminan conservatoir beslag di Pengadilan Negeri Jakarta Timur dan bagaimana dampak diterbitkan sertipikat pengganti tersebut. Penelitian ini menggunakan pendekatan secara Yuridis normatif, dengan jalan menelaah dan mengkaji suatu peraturan perundang-undangan yang berlaku dan berkompeten untuk digunakan sebagai dasar dalam melakukan pemecahan masalah dan menggunakan informasi dari beberapa nara sumber sebagai bahan perbandingan. Dari hasil penelitian dapat diketahui bahwa penerbitan sertipikat pengganti oleh BPN Kabupaten Bogor terhadap sertipikat yang sedang diletakkan sita jaminan tersebut telah bertentangan dengan ketentuan Pasal 57 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 juncto Pasal 138 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997, juncto Pasal 8 Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 10 Tahun 1993 tentang Tata Cara Penggantian Sertipikat Hak Atas Tanah serta melanggar asas kepastian hukum, asas keberpihakan, dan asas kecermatan dari asas-asas umum pemerintahan yang baik. Akibat diterbitkannya sertipikat pengganti oleh BPN kabupaten Bogor yang mana terhadap sertipikat tersebut telah dibatalkan oleh putusan pengadilan, maka segala bentuk perbuatan hukum yang dilakukan dengan dasar sertipikat pengganti dapat dipastikan

batal demi hukum, yang berarti semula dianggap tidak pernah ada dilahirkan suatu perjanjian dan perikatan.

Kata Kunci : Sertipikat pengganti, sita jaminan.

ABSTRACT

The issuance of a certificate replacement by the National Land Agency of Bogor for the certificate that is being placed for confiscation of the conservatoir beslag, has created a feeling of insecurity for the initial certificate holder, because the National Land Agency of Bogor issued a replacement certificate without revocation of the confiscation of guarantees by a valid certificate holder yet by the applicant who do not have the right or power to the certificate. Because of that ,it encourages the author to find out how the issuance of a replacement certificate by the National Land Agency of Bogor to certificate in the confiscation of the conservatoir beslag at the East Jakarta District Court and how the impact of the issuance of the replacement certificate. This study uses a normative juridical approach, by examining and reviewing a valid and competent statutory regulation to be used as a basis for solving problems and using information from several resources as a comparison material. From the results of the study, it can be seen that the issuance of replacement certificates by the National Land Agency of Bogor for the certificates that are being placed under the confiscation of guarantees is contrary to the provisions of Article 57 paragraphs (1) and (2) of Government Regulation Number 24 of 1997 in conjunction with Article 138 of the Ministerial Regulation Agrarian State/Head of BPN No. 3 of 1997, in conjunction with Article 8 of Decree of the State Minister of Agrarian Affairs/Head of National Land Agency No. 10 of 1993 concerning Procedures for Replacing Land Rights Certificates and violation of the principles of legal certainty, the principle of partisanship, and the principle of accuracy from general principles of good governance. As a result of the issuance of a replacement certificate by the National Land Agency of Bogor, in which the certificate has been canceled by a court decision, then all forms of legal action carried out on the basis of a replacement certificate can be ascertained to be null and void, which means that it was originally considered that there was never an agreement and engagement.

Keywords : Replacement of certificate, confiscate guarantee.

A. PENDAHULUAN

Negara Indonesia sebagai Negara Hukum (Konstitusional) berdasarkan Undang-Undang Dasar 1945 telah memberikan jaminan dan perlindungan atas hak warga negaranya untuk mendapatkan, mempunyai dan menikmati hak milik.

Oleh karena itu, negara melalui pemerintah telah mengatur hukum keagrariaan di Indonesia secara umum telah diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 tahun 1960 yang menjamin kepastian hak atas tanah bagi para pemegang haknya. Pasal 4 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Pokok Agraria menyatakan bahwa: “Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah yang diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”.

Keberadaan tanah yang jumlahnya tetap (terbatas) mengakibatkan perebutan terhadap hak atas tanah yang dapat memicu terjadinya sengketa tanah yang berkepanjangan, bahkan pemilik tanah rela berkorban apa saja untuk mempertahankan tanah yang dimilikinya.

Pada dasarnya sumber konflik pertanahan sekarang ini sering terjadi antara lain disebabkan oleh:¹

1. Pemilikan/penguasaan tanah yang tidak seimbang dan tidak merata;
2. Ketidakserasian penggunaan tanah pertanian dan non pertanian;
3. Kurangnya keberpihakan kepada masyarakat golongan ekonomi lemah;
4. Kurangnya pengakuan terhadap hak-hak masyarakat hukum adat atas tanah (hak ulayat);
5. Lemahnya posisi masyarakat pemegang hak atas tanah dalam pembebasan tanah;
6. Permasalahan pertanahan dalam penerbitan sertipikat yang antara lain:
 - a. Proses penerbitan sertipikat tanah yang lama dan mahal,
 - b. Sertipikat palsu,
 - c. Sertipikat tumpang tindih (overlapping),
 - d. Pembatalan sertipikat.

¹ Lutfi I Nasoetion, Konflik Pertanahan (Agraria) Menuju Keadilan Agraria, (Bandung: Yayasan, 2002), AKATIGA, hlm.112.

Sengketa perdata yang berkenaan dengan tanah dapat terjadi antar individu atau antar individu dengan Badan Hukum dan atau Badan Hukum dengan Badan Hukum. Yang disengketakan beraneka ragam, baik menyangkut data fisik tanahnya, data yuridisnya, atau karena perbuatan hukum yang dilakukan atas tanah²

Pendaftaran tanah ialah segala kegiatan direncanakan oleh pemerintah berturut-turut, berkesinambungan serta runtut, seperti pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian maupun memelihara data fisik dan data yuridis berbentuk peta serta daftar terkait bidang-bidang tanah. Pendaftaran tanah dilakukan untuk penjamin kepastian hukum dan memenuhi kebutuhan masyarakat serta pemerintah. Sebagai akhir pendaftaran hak atas tanah, ialah terbitnya sertipikat hak atas tanah.

Untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah, maka Pemerintah menyediakan suatu lembaga baru yang dahulunya tidak dikenal dalam hukum adat yaitu lembaga pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah dilakukan sangat berguna bagi pemegang hak atas tanah terutama untuk memperoleh bukti kepemilikan hak dengan dikeluarkannya sertipikat hak atas tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat hal ini disebutkan dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria yang isinya:

“(1) untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah.” “(2) Pendaftaran tanah dalam ayat (1) Pasal ini meliputi :

- 1. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;*
- 2. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;*
- 3. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat.*

²Sarjita, Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Konflik, (Tugujogja Pustaka:Yogyakarta),hlm. 1

Dari uraian Pasal 19 Undang-undang Pokok Agraria tersebut diatas bisa dilihat bahwa pendaftaran tanah itu sangat penting untuk dilaksanakan bagi seluruh rakyat Indonesia serta bagi pihak-pihak yang berkepentingan baik perorangan maupun badan hukum di seluruh wilayah Republik Indonesia demi terjaminnya kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah bagi pemegang hak atas tanah itu sendiri antara lain:³

- 1) Bagi pihak pemilik tanah dimana dalam hal ini pemilik tanah diberikan sertipikat tanah sebagai alat bukti yang kuat tentang data fisik dan data yuridis, sehingga pemilik tanah dengan mudah membuktikan hak atas tanahnya.
- 2) Bagi pihak ketiga terhadap tanah yang bersangkutan, biasanya kreditur atau pembeli dengan mudah dapat diperoleh data atau keterangan yang dapat dipercaya baik data fisik maupun data data yuridis.
- 3) Bagi Pemerintah atau Negara lebih mudah untuk mengadakan perencanaan pembangunan atau pengawasan terhadap hak atas tanah tersebut.

Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah memberikan pengertian “ sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah waqaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan”.

Proses pendaftaran tanah sampai penerbitan sertipikat memakan waktu yang relatif panjang.⁴ Pendapat ini yang ada pada masyarakat, khususnya masyarakat pedesaan. Bahwa untuk dapat memperoleh sertipikat hak atas tanah cukup sulit, memerlukan waktu yang cukup lama dan biaya yang cukup mahal terutama bagi masyarakat biasa dan berada di pedesaan, yang relatif pendidikannya masih rendah dan keadaan ekonominya masih tertinggal dan pas-pasan karena sebagian dari mereka

³Lihat Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria.

⁴ Tampil Ansari Siregar, Mempertahankan Hak Atas Tanah, (Medan:Multi Grafik, 2005) hlm.104.

adalah petani. Padahal sertipikat sangat penting bagi kepemilikan hak atas tanah guna menjamin kepastian hukum terhadap pemegang hak atas tanah tersebut.

Berdasarkan isi pasal tersebut di atas sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang kuat yang berarti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum didalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Sebagaimana juga dapat dibuktikan dari data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukurnya. Jadi didalam penguasaan suatu bidang tanah sertipikat hak atas tanah sangat penting untuk dimiliki demi terciptanya suatu kepastian dan perlindungan hukum terhadap pemegangnya.

Dengan demikian sertipikat hak atas tanah yang ditegaskan oleh peraturan perundangundangan tersebut sebagai surat tanda bukti hak, yang mempunyai kekuatan hukum sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai pemilikan terhadap hak atas tanah. Kekuatan hukum sertipikat hak atas tanah sebagai bukti pemilikan hak atas tanah dilihat dari sistem pendaftaran tanah yang dipakai. Dalam Sistem pendaftaran tanah dikenal adanya dua sistem pendaftaran tanah, yaitu sistem pendaftaran akta (registration of deeds) dan sistem pendaftaran hak (registration of titles). Sistem pendaftaran yang digunakan oleh Indonesia adalah sistem pendaftaran hak (registration of titles), sebagaimana digunakan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.²² Karena pentingnya pendaftaran tanah tersebut, maka baik petugas pendaftaran maupun masyarakat diminta untuk saling membantu agar tercapai apa yang menjadi tujuan pokok pendaftaran tanah itu sendiri.⁵

Saat ini permasalahan mengenai pertanahan, khususnya dalam penerbitan sertipikat tanah semakin meningkat, maka dari itu suatu sertipikat agar dikatakan sebagai pembuktian yang kuat, diharapkan sipemohon untuk memberikan data yang akurat supaya tidak terjadi suatu kesalahan seperti timbulnya sertipikat yang cacat administrasi.

⁵Mudjiono, Hukum Agraria, (Yogyakarta:1992), hlm. 24.

Seiring berjalannya waktu, masyarakat yang memiliki kepemilikan pemegang hak atas tanah terhadap sertipikat tanah, seringkali terjadi permasalahan-permasalahan terhadap sertipikat tersebut, padahal sertipikat tanah merupakan suatu alat bukti yang kuat terhadap kepemilikan hak atas tanah. Permasalahan tersebut misalnya tidak semua orang dapat menyimpan barang yang dimilikinya dengan baik, itulah alasan dibalik kasus hilangnya sertipikat tanah. Selain itu, adanya suatu musibah yang menimpa sebuah keluarga seperti bencana alam atau pencurian juga dapat menjadi faktor penyebab hilangnya sertipikat tanah sehingga hal tersebut sangat merugikan pemilik hak atas tanah.

Sehubungan dengan hal tersebut di atas maka dalam hal ini Pemerintah memberikan jalan keluar bagi masyarakat yang mengalami kerusakan ataupun kehilangan sertipikat hak atas tanah, yaitu dengan adanya suatu sertipikat pengganti. Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 57 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang isinya:

“(1) Atas permohonan pemegang hak diterbitkan sertipikat baru sebagai pengganti sertipikat yang rusak, hilang, masih menggunakan blanko sertipikat yang tidak digunakan lagi, atau yang tidak diserahkan kepada pembeli lelang dalam suatu lelang eksekusi.”

Pengertian dan fungsi sertipikat pengganti pada dasarnya tidak jauh berbeda dengan sertipikat hak atas tanah, hanya saja sertipikat pengganti adalah berupa kutipan dari sertipikat yang rusak ataupun hilang. Jadi, fungsi serta isi sertipikat pengganti hak atas tanah yang diatur oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tersebut adalah sama dengan sertipikat hak atas tanah.

Pelaksanaan Penerbitan sertipikat pengganti hak atas tanah karena hilang, rusak dan sebagainya pada dasarnya sama dengan pelaksanaan penerbitan sertipikat hak atas tanah biasanya, pada kenyataannya di dalam pembuatan sertipikat hak atas tanah memang memerlukan waktu dan biaya. Jumlah waktu dan biaya yang diperlukan didalam pembuatan sertipikat hak atas tanah tersebut, tergantung daripada status tanah.

Sebagaimana dijelaskan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah karena rusak, hilang dan sebagainya masih menggunakan blangko sertifikat lama.

Dalam hal ini, penulis akan memberi contoh kasus objek Sengketa tanah PT Tjitajam yang dibangun Perumahan bersubsidi yang bernama Green Citayam City yang terletak di Desa Ragajaya, Kecamatan Bojong Gede. Pembangunan perumahan tersebut dibangun oleh PT Green Construction City atas kuasa PT. Tjitajam fiktif dengan modal sertifikat pengganti yang dikeluarkan oleh BPN Kabupaten Bogor. Perumahan tersebut telah dibangun sebanyak 2000 rumah yang mana sudah ada sekitar 600 orang yang telah melakukan akad kredit dengan Bank Tabungan Negara (BTN), dan sekitar 300 orang telah menempati rumah tersebut.

Kemudian PT Tjitajam yang sah dalam hal dikeluarkannya sertifikat pengganti yang sedang diletakkan sita jaminan tersebut menggugat BPN kabupaten Bogor di Pengadilan Tata Usaha Bandung dengan meminta pembatalan sertifikat yang dikeluarkan oleh BPN Kabupaten Bogor tersebut. Berdasarkan hal inilah, Penulis tertarik untuk mengangkat judul tentang **“PENERBITAN SERTIPIKAT PENGGANTI OLEH BPN TERHADAP SERTIPIKAT DALAM SITAM JAMINAN (Studi Kasus PT. TJITAJAM)”**

B. METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian yang bersifat Deskriptif Analitis,⁶ yaitu suatu bentuk penelitian yang bertujuan untuk menggambarkan peraturan Perundang-Undangan yang berlaku, dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif, yang nantinya akan disangkutkan dengan permasalahan yang diteliti dalam karya ilmiah ini.

Jenis penelitian ini adalah penelitian yuridis normatif. Merujuk pendapat Zaenuddin Ali, bahwa penelitian yuridis normatif adalah penelitian mengacu pada

⁶ Suharmisi Arikunto, *Prosedur Penelitian*, Cet.8, (Jakarta: PT. Rineka Cipta, 1992), hlm. 52.

norma-norma hukum yang terdapat pada peraturan perundang-undangan dan putusan-putusan pengadilan.⁷ Sedangkan Soerjono Soekanto menyebutkan, bahwa penelitian yuridis normatif adalah penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder sebagai bahan dasar untuk diteliti dengan cara mengadakan penelusuran terhadap peraturan-peraturan dan literatur-literatur yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.⁸

Dalam penelitian ini, jenis penelitian yang digunakan oleh penulis adalah yuridis normatif. Pendekatan kasus dan Pendekatan analisis konsep hukum Dengan mempergunakan bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tertier yang mempergunakan Teknik penyajian dengan analisis deskriptif kualitatif, yang merupakan suatu metode untuk mendeskripsikan, menjelaskan, menguraikan dan menggambarkan data. Data yang dimaksud yaitu data yang diperoleh dari hasil studi kepustakaan.⁹ Yang selanjutnya dianalisis melalui Teknik deskriptif kualitatif yang dilakukan dengan jalan bekerja dengan data, mengorganisasikan data, dan memilah-milahnya menjadi satuan yang dapat dikelola, mensistensikannya, mencari dan menemukan pola, menemukan apa yang penting dan apa yang dipelajari, dan menemukan apa yang dapat diceritakan kepada orang lain.

C. PEMABAHASAN

a. Penerbitan sertipikat pengganti toleh BPN terhadap sertipikat dalam sita jaminan

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 32 ayat (1) yang menyebutkan bahwa sertipikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum di

⁷ Zaenuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Cetakan ke 5, (Jakarta: Sinar Grafika, 2014), hlm.105.

⁸ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, (Jakarta:Rajawali Pers, 2001), hlm.13.

⁹Sri Madmudji, dkk. *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, (Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005), hlm.28

dalamnya harus diterima sebagai data yang benar, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

Kekuatan Pembuktian Sertipikat, dapat dilihat dari system publikasi dalam pendaftaran tanah, yaitu : stelsel publikasi positif dan stelsel publikasi negatif. Secara umum kekuatan pembuktian sertipikat adalah alat bukti tertulis yaitu sebagai akta otentik yang mempunyai tiga macam kekuatan pembuktian, yaitu:¹⁰

- a) Kekuatan pembuktian formil
- b) Kekuatan pembuktian materiil.
- c) Kekuatan mengikat.

Dari kekuatan pembuktian sertipikat atas tanah tersebut yang membuat begitu pentingnya suatu bukti akan kepemilikan tanah. Namun karena bentuk sertipikat tanah adalah berbentuk kertas, maka sertipikat tersebut sangat gampang rusak dan yang kemudian tidak jarang hal tersebut menjadi salah satu alasan oleh para pemegang sertipikat untuk diterbitkan sertipikat pengganti demi perlindungan hukum bagi pemilik hak tersebut.

Sertipikat pengganti di terbitkan oleh Kementrian Agraria Dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional. Penerbitan sertipikat pengganti diajukan oleh pemohon sebagai pemilik hak, hal ini sebagaimana di atur dalam Pasal 57 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan;

“(1) Atas permohonan pemegang hak diterbitkan sertipikat baru sebagai pengganti sertipikat yang rusak, hilang, masih menggunakan blangko sertipikat yang tidak digunakan lagi, atau yang tidak diserahkan kepada pembeli lelang dalam suatu lelang eksekusi”

¹⁰Abdulkadir Muhammad, Hukum Acara Perdata Indonesia, (Bandung: Citra Aditya Bakti,1990), hlm.129.

“(2) Permohonan sertipikat pengganti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat diajukan oleh pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah yang bersangkutan atau pihak lain yang merupakan penerima hak berdasarkan akta PPAT atau kutipan risalah lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 dan Pasal 41, atau akta sebagaimana dimaksud Pasal 43 ayat (1), atau surat sebagaimana dimaksud Pasal 53, atau kuasanya.”

Berdasarkan pasal 57 ayat (1) tersebut di atas, mengenai hal-hal apa saja yang bisa membuat diterbitkannya sertipikat pengganti yaitu karena Rusak, Hilang, masih menggunakan blangko lama, dan sertipikat yang tidak diserahkan dalam suatu lelang eksekusi. Jadi, Dapat disimpulkan bahwa untuk sertipikat yang sedang di letakkan sita jaminan tidak bisa diterbitkan sertipikat pengganti.

Kemudian, apabila suatu bidang tanah telah dimintakan penerbitan sertipikat pengganti hak atas tanah, maka terhadap sertipikat yang telah diterbitkan sebelumnya atau yang pertama akan dilakukan pembatalan sertipikat dari bidang tanah tersebut. Hal ini dilakukan oleh BPN kabupaten Bogor untuk menjaga kemungkinan adanya penyalahgunaan terhadap sertipikat tanah terdahulu oleh pihak yang tidak bertanggungjawab yang dapat merugikan pemegang hak atas tanah.

Untuk mengenai hal-hal tentang penerbitan sertipikat pengganti yang tidak diatur oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, tentu saja BPN kabupaten Bogor tidak bisa melakukan penerbitan sertipikat pengganti tersebut, seperti halnya sertipikat yang sedang diletakkan sita jaminan di Pengadilan, karena apabila suatu sertipikat sedang diletakkan sita jaminan apapun itu, maka didalam buku tanah sudah tercatat bahwa sertipikat tersebut sudah diletakkan sita jaminan. Maka, terhadap sertipikat yang sedang diletakkan sita jaminan

tidak dapat diterbitkan sertipikat pengganti, karena diletakkan sita jaminan itu berarti sertipikatnya sudah ada dan tidak hilang, namun sedang diletakkan di Pengadilan tempat perkara objek Sengketa tersebut.

BPN Kabupaten Bogor telah mengeluarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan pengganti dan ternyata terhadap dikeluarkannya Sertipikat Hak Guna Bangunan pengganti Nomor 1798/Ragajaya, SHGB Pengganti Nomor 1800/Ragajaya, dan SHGB Pengganti Nomor 1801/Ragajaya yang diterbitkan pada tanggal 10 Maret 2017 dengan alasan hilang, yang mana terhadap SHGB Nomor 1798/Ragajaya dan SHGB Nomor 1801/Ragajaya tersebut diketahui sedang dijadikan sita jaminan conservatoir beslag di dalam perkara Pengadilan Jakarta Timur Nomor 108/Pdt.G/1999/Pn.Jkt.Tim. Terhadap SHGB Nomor 1800/Ragajaya telah diangkat sita jaminan oleh PT Tjitajam (Tjitajam A) berdasarkan penetapan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor:20/Pen.Pdt/Pbt/Penc.Sita Jaminan/1999/Pn.Cbn jo Nomor 108/Pdt.G/1999/PN.JKT.TIM jo Nomor 15/CB/1999 tentang mengabulkan permohonan bantuan pelaksanaan pencabutan sita jaminan terhadap sebidang tanah di Desa ragajaya Blok Caringin, dengan luas tanah 429.300 m² dengan SHGB Nomor 1800/Ragajaya pada tanggal 17 Oktober 2015, dan dibuatkan Berita Acara Pencabutan Sita Jaminan No/26/Pen.Pdt/PBT.Penc.Sita Jaminan/1999/PN.Cbn jo 108/Pdt.G/1999/PN.JKT.TIM jo Nomor 15/CB/1999 oleh Jusita pada Pengadilan Negeri Cibinong dan disertai 2 orang saksi dan diketahui oleh Kepala Desa Ragajaya pada tanggal 23 Oktober 2015. Dengan adanya pengangkatan sita jaminan itulah, kemudian BPN Kabupaten Bogor menerbitkan sertipikat pengganti atas permohonan Tjitajam B dengan alasan sertipikat hilang.

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Hak dalam Pasal 57 ayat (2) yang berbunyi; “Permohonan

sertipikat pengganti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat diajukan oleh pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah yang bersangkutan atau pihak lain yang merupakan penerima hak berdasarkan akta PPAT atau kutipan risalah lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 dan Pasal 41, atau akta sebagaimana dimaksud Pasal 43 ayat (1), atau surat sebagaimana dimaksud Pasal 53, atau kuasanya.”

Berdasarkan hal tersebut, apabila sertipikat PT Tjitajam benar-benar hilang, maka yang berhak mengajukan permohonan sertipikat pengganti ialah Tjitajam A bukan Tjitajam B, karena yang berhak mengajukan ialah pihak yang namanya tercantum dalam sertipikat tersebut. Meskipun ada yang mengaku-ngaku atau mengklaim nama suatu Badan Hukum sama apabila yang mengklaim tersebut tidak sesuai dengan nama yang ada di sertipikat, maka sertipikat pengganti seharusnya tidak bisa diterbitkan oleh BPN kabupaten Bogor.

BPN Kabupaten Bogor atas permohonan Tjitajam B mengeluarkan sertipikat pengganti SHGB Nomor 1800/ragajaya, SHGB Nomor 1798/Ragajaya, dan SHGB Nomor 1801/Ragajaya yang mana terbukti dalam perkara antara Tjitajam A, Tjitajam B dan BPN Kabupaten Bogor nomor 106/G/2017/PTUN.Bdg bahwa sertipikat-sertipikat pengganti yang diterbitkan berdasarkan laporan sertipikat hilang oleh Tjitajam B yang ternyata sertipikat tersebut terbukti tidak hilang karena SHGB-SHGB tersebut sedang diletakkan sita jaminan *conservatoir beslag*.

Fakta hukum di ketahui bahwa Tjitajam A ialah badan hukum yang berhak atas nama PT Tjitajam berdasarkan bukti – bukti yang dimilikinya dan PT Tjitajam adalah badan hukum perdata yang memiliki hubungan hukum penuh dengan harta kekayaannya, sehingga bentuk peralihan, penggabungan, pemisahan, atau penggantian sertipikat karena hilang,

rusak, maupun penggantian blanko lama atas tanah tersebut hanya dapat dilakukan atas permohonan PT Tjitajam (Tjitajam A) bukan orang/badan hukum selain dari yang disebutkan yang sah menurut Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 108/Pdt.G/1999/PN.Jkt.Tim yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*). Dan Tjitajam B ialah yang terdaftar di Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor AHU-0939286.01.02 Tahun 2015 tentang Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan Terbatas PT Tjitajam tanggal 13 Juli 2015, yang berdasarkan Surat dari Ditjen AHU Nomor AHU.2.UM.01.01-987. Namun, di dalam perubahan anggaran dasar tersebut terdapat unsur kesengajaan oleh Tjitajam B dalam membuat anggaran dasar mirip dengan anggaran dasar dari Tjitajam A dengan maksud untuk menguasai atau mengambil asset yang dimiliki oleh PT Tjitajam tersebut. Maka dalam hal ini, yang dilakukan oleh Tjitajam B ialah penguasaan dengan secara illegal yang mana telah menguasai secara fisik terhadap aset-aset yang tidak dikuasai secara Yuridis olehnya, maka terhadap Tjitajam B dapat dikenakan sanksi pidana dalam Pasal 167 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana dan Peraturan Pemerintah Nomor 51 tahun 1960 tentang larangan pemakaian tanah tanpa izin yang berhak atau kuasa.

Dapat disimpulkan bahwa apabila sertipikat pengganti dalam penerbitannya tidak sesuai dalam Pasal 57 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Hak, maka Pembatalan sertipikat pengganti tersebut dapat dibatalkan dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara.

Kantor BPN selaku instansi pemerintah yang berwenang menerbitkan sertipikat haruslah memperhatikan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB) yang terdapat dalam Pasal 1 ayat 17 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi

Pemerintahan menyebutkan bahwa “AUPB adalah prinsip yang digunakan sebagai acuan penggunaan wewenang bagi pejabat pemerintahan dalam mengeluarkan keputusan dan/atau tindakan penyelenggaraan pemerintahan”

b. Dampak penertiba serpihak pengganti yang sedang diletakkan sita jmainan oleh BPN Kabupaten Bogor

Sertipikat Hak Atas Tanah adalah surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Sertipikat hak atas tanah dikeluarkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara, maka sertipikat merupakan suatu Keputusan Tata Usaha Negara. Sertipikat hak atas tanah memberikan rasa aman dan tenteram bagi pemiliknya. Karena segala sesuatu mudah diketahui secara pasti serta dapat dipertanggungjawabkan secara yuridis.

Penerbitan sertipikat pengganti harus melalui tahapan yang jelas dan disertai dengan bukti yang cukup kuat. Dengan demikian tidak akan mudah bagi seseorang atau badan hukum mengajukan permohonan penerbitan sertipikat pengganti ataupun dijadikan celah untuk menerbitkan sertipikat baru. Penerbitan sertipikat pengganti atas dasar permohonan hak dapat diterbitkan sertifikat baru sebagai pengganti karena sertipikat rusak, atau hilang diatur dalam Ketentuan Pasal 57 sampai dengan Pasal 60 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Kepastian hukum terhadap sertipikat pengganti hak atas tanah pada dasarnya sama dengan kepastian hukum hak atas tanah pada umumnya yang mana sertipikat tersebut sama-sama merupakan surat bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Hal ini diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria dalam pasal 19 yang menyebutkan:

- 1) untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah.

- 2) Pendaftaran tanah dalam ayat (1) pasal ini meliputi ;
 - a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah
 - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut
 - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat.

dan pada Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang isinya : *“(1) Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.”*

Jadi dengan adanya Pasal-Pasal dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Dasar Pokok-pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah tersebut, maka bagi pemegang sertipikat hak atas tanah maupun pemegang sertipikat pengganti hak atas tanah jelas mempunyai perlindungan ataupun kepastian hukum yang tetap, karena didalam pemilikan suatu hak atas tanah akan ada suatu surat-surat bukti hak yaitu berupa sertipikat, begitu juga dengan pemegang sertipikat pengganti hak atas tanah.

Dalam ilmu hukum, hak merupakan suatu kekuasaan yang diberikan oleh hukum kepada seseorang terhadap suatu benda maupun orang sehingga menimbulkan hubungan hukum.¹¹ Oleh karena itu, seseorang yang memperoleh hak atas tanah didalamnya telah melekat kekuasaan atas tanah tersebut disertai dengan kewajiban-kewajiban dan pembatasan hak-hak atas tanah miliknya yang diperintahkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.

¹¹ Adrian Sutedi, Sertipikat Hak Atas Tanah, (Jakarta: Sinar Grafika, 2014), hlm.242.

Menurut Pasal 1 angka 12 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 Pembatalan hak atas tanah adalah “Pembatalan keputusan mengenai pemberian suatu hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum dalam penerbitannya atau melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

Secara normatif pengaturan mengenai pembatalan hak termuat didalam Pasal 106 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 yang menyatakan, bahwa Keputusan pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administratif dalam penerbitannya, dapat dimohonkan karena yang berkepentingan atau oleh pejabat yang berwenang tanpa permohonan. Pasal 124 ayat (1) mengatakan : “ Keputusan pembatalan hak atas tanah karena melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap diterbitkan atas permohonan yang berkepentingan”. Kedua pasal diatas menisyaratkan berbagai hal yang harus dipenuhi untuk dapat dibatalkannya sebuah sertifikat. Syarat tersebut adalah ; 1) Cacat administrasi dalam penerbitannya 2) Harus dimohonkan oleh yang berkepentingan.

Hak atas tanah yang telah terdaftar tidak jarang mengalami masalah-masalah ketika sertipikat pengganti dikeluarkan oleh BPN, diantaranya ialah Sengketa antar pemegang hak, Dalam hal ini apabila terjadi sengketa antar pemegang hak atas tanah maka pengadilan negerilah yang memutuskan alat pembuktian mana yang benar dan akan dilakukan pembatalan terhadap sertipikat hak atas tanah yang dianggap tidak benar.

Didalam perkara antara Tjitajam A dan Tjitajam B yang telah penulis bahas di atas, yang mana Tjitajam A ialah PT Tjitajam yang sah menurut putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 108/Pdt.G/1999 dan Tjitajam A yang Namanya ada dalam pemegang hak pertama SHGB-

SHGB PT Tjitajam yang kemudian diterbitkan SHGB-SHGB pengganti oleh BPN Kabupaten Bogor atas permohonan Tjitajam B, yang dampak dari diterbitkannya SHGB pengganti tersebut, maka aset-aset Tjitajam A dapat beralih ke Tjitajam B yang mana hal tersebut merugikan pemegang hak PT Tjitajam yang sah karena asetnya dikuasai oleh bukan yang berhak menguasainya.

Diterbitkannya sertipikat pengganti oleh BPN kabupaten Bogor tersebut pula berdampak dengan tidak adanya kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap Tjitajam A yang merupakan PT Tjitajam yang sah, karena apabila suatu bidang tanah telah dimintakan penerbitan sertipikat pengganti hak atas tanah maka akan dilakukan pembatalan sertipikat pertama dari bidang tanah yang telah diterbitkan sebelumnya.

Berdasarkan tidak terpenuhinya asas kepastian hukum terhadap asetnya yang telah berpindah ke Tjitajam B, Tjitajam A kemudian mengajukan gugatan Tata Usaha Negara terhadap BPN kabupaten Bogor, yang mana dalam perkara tersebut majelis hakim membatalkan sertipikat-sertipikat pengganti dan memerintahkan menerbitkan kembali sertipikat-sertipikat pertama yang sebelumnya telah dibatalkan.

Diketahui bahwa Tjitajam B telah membangun perumahan bersubsidi dengan bekerjasama dengan Pihak ketiga yaitu PT Green Construction City yang mana pembangunan perumahan Green Citayam City tersebut dibangun dengan modal Sertipikat pengganti yang telah dibatalkan oleh Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 106/G/2017/Ptun. Bdg, dan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2682k/pdt/2019.Pn.cbi mengenai Sengketa PT Tjitajam tersebut yang memutuskan untuk dilakukan eksekusi terhadap rumah-rumah yang dibangun di atas objek Sengketa tersebut. Dalam hal ini, penerbitan sertipikat pengganti oleh BPN Kabupaten Bogor yang telah dibatalkan oleh

Putusan Pengadilan mengakibatkan kerugian yang di alami pihak ketiga, yaitu warga-warga perumahan Green Citayam City yang telah melakukan akad kredit di Bank, dan Bank Tabungan Negara sebagai pihak Kreditor.

Berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata, syarat sahnya perjanjian adalah:¹²

1. Kesepakatan para pihak
2. Kecakapan
3. Suatu hal tertentu
4. Sebab yang halal

Apabila suatu perjanjian tidak memenuhi syarat subjektif, maka perjanjian tersebut “dapat dibatalkan”. Dapat dibatalkan artinya salah satu pihak dapat memintakan pembatalan itu. Perjanjiannya sendiri tetap mengikat kedua belah pihak, selama tidak dibatalkan (oleh hakim) atas permintaan pihak yang berhak meminta pembatalan tadi (pihak yang tidak cakap atau pihak yang memberikan sepakatnya secara tidak bebas). Sedangkan, apabila suatu perjanjian tidak memenuhi syarat objektif, maka perjanjian tersebut adalah “batal demi hukum”. Batal demi hukum artinya adalah dari semula dianggap tidak pernah ada dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan.

Maka dalam hal ini, akibat diterbitkannya sertipikat pengganti oleh BPN kabupaten Bogor yang mana terhadap sertipikat tersebut telah dibatalkan oleh putusan pengadilan, maka segala bentuk perbuatan hukum yang dilakukan oleh Tjitajam B dengan dasar sertipikat pengganti dapat dipastikan Batal Demi Hukum, yang berarti semula dianggap tidak pernah ada dilahirkan suatu perjanjian dan perikatan.

Terlihat jelas dalam kasus diatas, ternyata sistem hukum di Indonesia masih sangat lemah bahwa subyek hukum yang mengeluarkan sertipikat

¹² Lihat Pasal 1320 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata.

pengganti dalam hal ini BPN yang tidak cermat dan teliti sehingga menerima informasi atau fakta hukum yang tidak benar dalam mengeluarkan sertipikat pengganti yang berdampak tidak adanya kepastian hukum terhadap PT Tjitajam yang sah yaitu Tjitajam A. Kemudian, setelah Pengadilan membatalkan sertipikat pengganti yang dikeluarkan oleh BPN Kabupaten Bogor demi kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap PT Tjitajam yang sah, namun berakibat kerugian oleh pihak ketiga dalam hal ini yaitu warga Perumahan Green Citayam City dan Bank Tabungan Negara karena dengan dibatalkannya sertipikat pengganti maka akibat hukum dari pembatalan tersebut, yaitu : sertipikat Pengganti tidak mempunyai kekuatan hukum dan sertipikat asal tetap berlaku, kemudian pemegang sertipikat pengganti tidak mempunyai hak-hak dalam melakukan perbuatan hukum seperti jual - beli dan lain sebagainya. Pemegang sertipikat asal berlaku sebagai mana mestinya dan mempunyai hak-hak dalam melakukan perbuatan hukum terhadap obyek tersebut.

Sertipikat hak atas tanah adalah suatu produk Pejabat Tata Usaha Negara (TUN), sehingga atas berlakunya ketentuan-ketentuan Hukum Administrasi Negara. Atas perbuatan hukum tersebut seseorang selaku pejabat TUN dapat saja melakukan perbuatan-perbuatan yang terlingkup sebagai perbuatan yang melawan hukum baik karena kesalahan (schuld) maupun akibat kelalaian menjalankan kewajiban hukumnya. Atas perbuatan yang salah atau lalai tadi menghasilkan produk hukum sertipikat yang salah, baik kesalahan atas subjek hukum dalam sertipikat maupun kesalahan atas objek hukum dalam sertipikat tersebut. Kesalahan yang mana dapat terjadi dalam berbagai proses pendaftaran tanah. Kesalahan dalam pembuatan sertipikat bisa saja karena adanya unsur penipuan (bedrog), kesesatan (dwaling) dan/ atau paksaan (dwang), dalam buku tanah. Dengan demikian sertipikat yang dihasilkan dapat berakibat batal demi hukum. Adapun bagi subyek yang melakukan hal tersebut

dapat dikatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum (onrechtmatigedaad). Apabila perbuatan dilakukan oleh alat-alat perlengkapan negara/BPN, maka perbuatan tersebut dapat dikategorikan sebagai onrechtmatige overheidsdaad atau penyalahgunaan kewenangan dari Pejabat Tata Usaha Negara.

Bagi pemegang hak, sertipikat yang mengandung kesalahan dalam penerbitan sertipikat seharusnya diberikan perlindungan hukum sebagaimana maksud undang-undang mengenai pendaftaran tanah yaitu jaminan kepastian hukum hak atas tanah sehingga dapat merugikan pemegang hak tersebut. Pemegang sertipikat yang terjadi kesalahan dalam penerbitannya memiliki implikasi tidak saja terhadap pemegang hak yang beritikad baik dalam memperoleh tanah tersebut, tetapi juga bagi pihak ketiga atau pihak yang akan berkepentingan baik terhadap tanah yang bersangkutan. Untuk menanggulangi timbulnya kesalahan dalam penerbitan sertipikat perlu adanya upaya aktif dan peran serta dari segenap lapisan masyarakat serta instansi yang terkait dengan bidang pertanahan seperti Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Kantor Badan Pertanahan Nasional, serta peranan penegak hukum atau badan peradilan.

D. KESIMPULAN

1. BPN Kabupaten Bogor dalam menerbitkan sertipikat pengganti terhadap sertipikat yang sedang diletakkan sita jaminan tersebut telah bertentangan dengan ketentuan Pasal 57 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 juncto Pasal 138 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997, juncto Pasal 8 Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 10 Tahun 1993 tentang Tata Cara Penggantian Sertipikat Hak Atas Tanah serta melanggar asas kepastian hukum, asas

keberpihakan, dan asas kecermatan dari asas-asas umum pemerintahan yang baik.

2. Diterbitkannya sertipikat pengganti oleh BPN kabupaten Bogor tersebut pula berdampak dengan tidak adanya kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap pemilik sah sertipikat awal, Karena apabila suatu bidang tanah telah dimintakan penerbitan sertipikat pengganti hak atas tanah, maka akan dilakukan pembatalan sertipikat pertama dari bidang tanah yang telah diterbitkan sebelumnya.
3. Akibat diterbitkannya sertipikat pengganti oleh BPN kabupaten Bogor yang mana terhadap sertipikat tersebut telah dibatalkan oleh putusan pengadilan, maka segala bentuk perbuatan hukum yang dilakukan dengan dasar sertipikat pengganti dapat dipastikan Batal Demi Hukum, yang berarti semula dianggap tidak pernah ada dilahirkan suatu perjanjian dan perikatan.

E. DAFTAR PUSTAKA

1. Buku

- Nasoetion, Lutfi I, *Konflik Pertanahan (Agraria) Menuju Keadilan Agraria*, Bandung: Yayasan, 2002
- Sarjita, *Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Konflik*, Tugujogja Pustaka Yogyakarta
- Tampil Ansari Siregar, *Mempertahankan Hak Atas Tanah*, Medan: Multi Grafik, 2005
- Mudjiono, *Hukum Agraria*, Yogyakarta: 1992
- Arikunto, Suharmisi, *Prosedur Penelitian*, Cet.8, Jakarta: PT.Rineka Cipta, 1992
- Ali, Zaenuddin, *Metode Penelitian Hukum* Cet.5, (Jakarta: Sinar Grafika, 2014)
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: Rajawali Pers, 2001
- Mamudji, Sri, *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005
- Muhammad, Abdulkadir, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1990
- Sutedi, Adrian, *Sertipikat Hak Atas Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika, 2014

2. Peraturan Perundang-Undangan

_____.Indonesia, *Undang-Undang Pokok Agraria*, Pasal 19

_____.Indonesia, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pasal 1320