

## **KAJIAN YURIDIS BALIK NAMA SERTIFIKAT DI BAWAH TANGAN ( ANALISIS PUTUSAN NO 53.Pdt.G/2015/PN.Sda )**

Nurul Kharania, Andhi Triyanto  
Fakultas Hukum, Universitas Pamulang  
*Kharania030801@gmail.com*

### *ABSTRACT:*

The transfer of land rights is the transfer of land rights from the old right holder to the new right holder according to the provisions of the applicable laws and regulations. There are 2 (two) ways to transfer land rights, namely switching and transferring. Switching indicates the transfer of land rights without any legal action taken by the owner, for example through inheritance. Meanwhile, transfer refers to the transfer of land rights through legal actions carried out by the owner, for example through buying and selling. In Indonesia, the transfer of land rights is based on Government Regulation Number 10 of 1961 concerning Land Registration (PP No. 10 of 1961) as amended by Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration (PP No. 24 of 1997). In Article 37 paragraph (1) PP No. 24 of 1997. it is stated that, "Transfer of land rights and ownership rights to apartment units through sale and purchase, exchange, grants, income in the company and other legal acts of transfer of rights, except for transfer of rights through auctions can only be registered if proven by a deed made by the PPAT authorized according to the provisions of the applicable laws and regulations." In the transfer of land rights, it can be done by transferring rights such as buying and selling, exchange, grants, auctions, inheritance, transfer of rights due to merger or consolidation and transfer of other rights. The purpose of this study was to find out 1) The considerations of the Tangerang City Land Office in carrying out land registration based on the decision of the Tangerang Religious Court, 2) The implementation of land registration based on the decision of the Tangerang Religious Court regarding the transfer of title certificates on the basis of private sale and purchase. This study uses a normative juridical approach, which is a method of procedure used to solve research problems by examining secondary data sources based on primary and secondary legal sources. The results of this study indicate that: 1) The considerations of the Tangerang City land office in carrying out land registration based on the decision of the Tangerang Religious Court are in accordance with Government Regulation Number 24 of 1997 Article 37 paragraph (2), namely in certain circumstances the head of the land office can register the transfer of rights on land based on a copy of a court decision that has permanent legal force accompanied by an execution report; 2) The implementation of the land registration of the disputed object is based on the decision of the Tangerang Religious Court which has permanent legal force, without having to deed the Land Deed Making Officer (PPAT). The conclusion of this study is that it is known that the registration of the transfer of land rights according to the provisions of Land law Article 37 Government Regulation Number 24 of 1997 must be with a PPAT deed, in this case it can be done with a copy of the Decision which has permanent legal force accompanied by an execution report, without a deed PPAT again.

*Keywords: Land registration based on court decision.*

### **PENDAHULUAN**

Setiap manusia pasti menginginkan suatu rumah, karena merupakan kebutuhan primer setelah pangan dan sandang. Keinginan untuk memiliki rumah tidak semudah memiliki baju, kendaraan dan lain-lain, harus dipertimbangkan matang-matang misalnya dari segi harga, lokasi yang strategis, nyaman dan aman serta bentuk dari desainnya. Sejak dulu tanah sangat erat

hubungannya dengan kehidupan manusia sehari-hari dan merupakan kebutuhan hidup manusia yang mendasar. Manusia hidup dan berkembang biak, serta melakukan aktivitas di atas tanah, sehingga setiap saat manusia berhubungan dengan tanah. Dapat dikatakan hampir semua kegiatan hidup manusia dan makhluk hidup lainnya berhubungan dengan tanah. Hal ini memberikan pengertian bahwa pentingnya tanah bagi kehidupan di mana manusia selalu berusaha untuk memiliki dan menguasai tanah. Tanah adalah tempat pemukiman dari umat manusia disamping sebagai sumber penghidupan bagi mereka yang mencari nafkah melalui pertanian serta pada akhirnya tanah pulalah yang dijadikan tempat persemayaman terakhir bagi seorang yang meninggal dunia. Salah satu hak kebendaan atas tanah yang diatur dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA adalah hak milik atas tanah yang paling kuat dan terpenuh. Terkuat menunjukkan bahwa jangka waktu hak milik tidak terbatas serta hak milik juga terdaftar dengan adanya “tanda bukti hak” sehingga memiliki kekuatan. Terpenuh maksudnya hak milik memberi wewenang kepada empunya 2 dalam hal peruntukannya yang tidak terbatas. Pemindahan adalah perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar hak atas tanah berpindah dari yang mengalihkan kepada penerima pengalihan.<sup>3</sup> Dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA ditentukan bahwa hak milik dapat beralih dan dialihkan. “Beralih maksudnya terjadi bukan karena suatu perbuatan hukum (kesengajaan) melainkan karena peristiwa hukum (bukan kesengajaan), misalnya diwariskan. Sedangkan “dialihkan “ menunjukkan adanya kesengajaan sehingga terdapat suatu perbuatan hukum terhadap hak milik tersebut. 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. Sengketa pertanahan terjadi sesungguhnya cenderung akibat ketidakadilan, kekosongan hukum ataupun produk hukum yang tidak memadai akibat tarik-menarik berbagai kepentingan . 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 3 tujuan hukum dari sudut pandang ilmu hukum positif yang menitikberatkan pada kepastian hukum. Salah satu contoh konkret yang akan dikaji adalah perkara Janda ENDANG SETYANINGTYAS dalam Putusan PA No. 53/PDT.G/2015/PS.SDA memutuskan bahwa Janda ENDANG SETYANINGTYAS berhak atas tanah SHM No. 2463/Desa Poris Plawad Tangerang, padahal didalam sertifikat tertulis an. SUHONO SANUSI sehingga secara yuridis formal masih menjadi hak dari SUHONO SANUSI. Putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap sekalipun tidak serta merta menjadikan status tanah tersebut menjadi hak Janda ENDANG SETYANINGTYAS, 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 wanpretasi (ingkar janji), nilai atau pendapat mengenai status penguasaan diatas tanah tertentu yang tidak atau belum dilekati hak, maupun yang telah dilekati hak oleh pihak

tertentu. 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 4 berpedoman pada Peraturan Kepala BPN No. 3 tahun 2011 maka klasifikasinya terdiri atas penerbitan sertipikat, peralihan hak, atau batalnya hak atas tanah. Kebijakan di bidang agraria kemudian sungguh diharapkan terwujud langkah progresif untuk menyikapi makin kompleksnya permasalahan di bidang pertanahan. Pembentukan peraturan perundangundangan 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 Hal ini yang mendorong penulis untuk melakukan penelitian dengan mengambil judul **“KAJIAN YURIDIS BALIK NAMA SERTIFIKAT DI BAWAH TANGAN (ANALISIS PUTUSAN NO 53.Pdt.G/2015/PN.Sda)”**

## **PERMASALAHAN**

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut di atas, permasalahan yang akan diteliti dirumuskan sebagai berikut :

1. Bagaimanakah pertimbangan Kantor Pertanahan Kota Tangerang dalam melaksanakan pendaftaran tanah yang mendasar pada putusan Pengadilan Tangerang Nomor : 53.Pdt.G/2015/PN.Sda tentang peralihan hak atas tanah ?
2. Bagaimanakah pelaksanaan pendaftaran tanah yang berdasarkan putusan Pengadilan tentang peralihan hak atas tanah telah mempunyai kekuatan hukum tetap?

## **METODELOGI PENELITIAN**

### **Jenis Penelitian**

Pendekatan Penelitian pendekatan yang digunakan dalam metode penulisan hukum normatif, yaitu cara penulisan yang didasarkan pada analisis terhadap beberapa asas hukum dan teori hukum serta peraturan perundang-undangan yang sesuai dan berkaitan dengan permasalahan dalam penulisan penelitian hukum. Penelitian hukum normatif ini adalah suatu prosedur dan cara penelitian ilmiah untuk menemukan kebenaran berdasarkan logika keilmuan hukum dari segi normatifnya Pendekatan perundang-undangan (statute approach)

merupakan penelitian yang mengutamakan bahan hukum yang berupa peraturan perundang-undangan sebagai bahan acuan dasar dalam melakukan penelitian. Pendekatan perundang-undangan (statute approach) biasanya di gunakan untuk meneliti peraturan perundang-undangan yang dalam penormannya masih terdapat kekurangan atau malah menyuburkan praktek penyimpangan baik dalam tataran teknis atau dalam pelaksanaannya dilapangan. Pendekatan ini dilakukan dengan menelaah semua peraturan perundang-undangan yang bersangkutan paut dengan permasalahan (isu hukum) yang sedang dihadapi.

34 Pendekatan perundang-undangan ini misalnya dilakukan dengan mempelajari konsistensi/kesesuaian antara Undang-Undang Dasar dengan Undang-Undang, atau antara Undang-Undang yang satu dengan Undang-Undang yang lain. Pendekatan konseptual (conceptual approach) merupakan jenis pendekatan dalam penelitian hukum yang memberikan sudut pandang analisa penyelesaian permasalahan dalam penelitian hukum dilihat dari aspek konsep-konsep hukum yang melatarbelakanginya, atau bahkan dapat dilihat dari nilai-nilai yang terkandung dalam penormaan sebuah peraturan kaitannya dengan konsep-konsep yang digunakan. Sebagian besar jenis pendekatan ini dipakai untuk memahami konsep-konsep yang berkaitan dengan penormaan dalam suatu perundang-undangan apakah telah sesuai dengan ruh yang terkandung dalam konsep-konsep hukum yang mendasarinya. Pendekatan ini beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum. Pendekatan ini menjadi penting sebab pemahaman terhadap pandangan/doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum dapat menjadi pijakan untuk membangun argumentasi hukum ketika menyelesaikan isu hukum yang dihadapi. Pandangan/doktrin akan memperjelas ide-ide dengan memberikan pengertian-pengertian hukum, konsep hukum, maupun asas hukum yang relevan dengan permasalahan.

### 3.3. Teknik Pengumpulan Data Metode Pengumpulan Data

Pengumpulan data dalam penelitian library reserch adalah tehnik dokumenter, yaitu dikumpulkan dari tela'ah arsip atau studi pustaka yang ada pada bahan hukum skunder. Selain itu wawancara juga 35 salah satu dari tehnik pengumpulan bahan hukum yang menunjang tehnik dokumenter dalam penelitian ini serta berfungsi untuk memperoleh bahan hukum yang mendukung penelitian jika diperlukan.

### Metode Pengelolaan Data

Setelah mendapatkan data dengan menggunakan metode pengumpulan data, kemudian peneliti melakukan pengolahan data dengan cara sebagai berikut: 1. Pemeriksaan Ulang (Editing) Yaitu

pemeriksaan kembali bahan hukum yang diperoleh terutama dari kelengkapannya, kejelasan makna, kesesuaian, serta relevansinya dengan kelompok yang lainnya. 2. Pengelompokan Data (Coding) Yaitu memberi catatan atau tanda yang menyatakan jenis sumber bahan hukum (literatur, buku, atau dokumen), pemegang hak cipta (nama penulis, tahun penerbit) dan urutan rumusan masalah. Tujuan dari koding adalah untuk mempermudah dalam menganalisis data berdasarkan kategori yang diinginkan. 3. Konfirmasi (Verifying) Adalah pengecekan kembali data yang sudah dikumpulkan untuk memperoleh keabsahan data. Verifying digunakan agar proses analisis benar-benar matang karena sudah diverifikasi terlebih dahulu. 4. Analisis Data (Analysing) Agar data mentah yang sudah diperoleh dapat dipahami dengan mudah dan mempermudah menganalisis data yang telah diperoleh sebelum dipaparkan secara deskriptif. 5. Penarikan Kesimpulan (Concluding) Terakhir setelah data dipaparkan dan menganalisis data kemudian melakukan kesimpulan dari semua proses tersebut, dalam hal ini pendekatan yang digunakan adalah deduktif. 6. Telaah Analisis Data Analisis data merupakan suatu hal yang sangat penting dalam suatu penelitian untuk memberikan jawaban terhadap permasalahan yang diteliti. Data yang telah dikumpulkan dengan studi kepustakaan tersebut selanjutnya dianalisis dengan menggunakan metode kualitatif yang didukung oleh logika berfikir secara deduktif, sebagai jawaban atas segala permasalahan 36 hukum yang ada dalam penulisan proposal ini. Setelah pengumpulan data melalui penelusuran, membaca dan mencatat, tindakan selanjutnya adalah penyusunan data, mengklasifikasinya, yang kemudian dilanjutkan dengan penganalisaan data tentang ketentuan balik nama sertifikat yang sudah ditetapkan dalam Putusan Mahkamah Agung agar diperoleh sebuah kesimpulan. Dalam menganalisa data, penulis menggunakan metode sebagai berikut : Deskriptif, yaitu metode yang bertujuan untuk memberi gambaran atau mendeskripsikan data yang telah terkumpul, sehingga peneliti tidak akan memandang bahwa sesuatu itu sudah memang demikian keadaannya Maka dengan metode ini, putusan Mahkamah Agung tentang balik nama sertifikat sudah benar dan sudah tepat. Analitis, yaitu upaya yang dilakukan dengan jalan bekerja dengan data, mengorganisasikan data, memilah memilihnya menjadi satuan yang dapat dikelola. Setelah tahapan-tahapan di atas dilakukan, maka selanjutnya dilakukan penafsiran data berdasarkan pendekatan yang digunakan, yaitu pendekatan perundang-undangan. Kemudian diperoleh jawaban atas pertanyaan penelitian yang berdasarkan hal

itu dapat ditarik kesimpulan internal yang di dalamnya terkandung data baru atau temuan penelitian.

### 3.4. Jenis dan Sumber Data

Adapun bahan-bahan hukum yang akan dikumpulkan, baik berupa literatur hukum maupun dokumen hukum serta bahan hukum lainnya, dapat dikategorikan sebagai berikut, yaitu: bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Dalam penelitian hukum normatif bahan pustaka merupakan bahan dasar yang dalam ilmu penelitian umumnya disebut bahan hukum sekunder. Adapun sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

1. Bahan Hukum Primer, bahan hukum yang mengikat berupa ketentuan perundang-undangan yang berkaitan dengan penelitian ini, seperti:
  - Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
  - Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
  - Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah
  - Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris
  - Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang BPN
  - Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 53/Pdt.G2015/PN.Sda
  - Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek) tentang akta otentik dalam pembuktian secara tulisan.
2. Sumber data sekunder adalah bahan yang memberikan penjelasan tentang bahan hukum primer seperti berupa literatur-literatur fiqh baik klasik maupun kontemporer, dan didukung dengan buku-buku, Karena dalam penelitian normatif, bahan pustaka merupakan data dasar yang dalam (ilmu) penelitian digolongkan sebagai data sekunder. Bahan hukum sekunder berupa berbagai 38 bahan kepustakaan yang diperoleh melalui buku-buku, karya tulis ilmiah, laporan-laporan dan literatur-literatur. Teknik pengumpulan data dengan cara penelitian kepustakaan (library research). Pengumpulan bahan hukum dilakukan berdasarkan bahan-bahan serta informasi yang dapat memberi petunjuk mengenai bahan hukum primer dan sekunder yang relevan Adapun bahan-bahan hukum sekunder sebagai berikut:
  - Johnny Ibrahim, *Teori & Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, (Malang: Bayumedia Publishing, 2007), h. 302
  - Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum* (Bandung : PT Citra Aditya Bakhti, 2004) h. 113
  - Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta Kencana Prenada, Media Group, 2005) h. 41.
  - Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif (Tinjauan Singkat)*, (Jakarta: Rajawali Press ,2006), h. 24.
3. Sumber data tersier yang merupakan data penunjang, mencakup bahan-bahan

yang memberikan penjelasan terhadap sumber data primer dan sumber data sekunder, meliputi: kamus, ensiklopedi hukum, dan lain-lain. Seperti: Marwan, Kamus Hukum, (Surabaya: Reality Publisher, 2009, Kamus Besar Indonesia, (Jakarta: Balai Pustaka, 1988), Burhani MS- Hasbi Lawrens, Kamus Ilmiah (Jombang: Lintas Media)

### 3.5. Teknik Analisis Data Instrumen pengumpulan data.

Metode analisis normatif merupakan cara menginterpretasikan dan mendiskusikan bahan hasil penelitian berdasarkan pada pengertian hukum, norma hukum, teori-teori hukum serta doktrin yang berkaitan dengan pokok permasalahan. Norma hukum diperlukan sebagai premis mayor, kemudian dikorelasikan dengan fakta-fakta yang relevan. Pada penelitian doktrinal atau normatif ini data dianalisis menggunakan logika deduktif melalui metode analisis normatif kualitatif. Metode penelitian kualitatif ini pada umumnya lebih longgar terhadap instrumen pengumpulan data. Metode analisis normatif merupakan cara menginterpretasikan dan mendiskusikan bahan hasil penelitian berdasarkan pada pengertian hukum, norma hukum, teori-teori hukum serta doktrin yang berkaitan dengan pokok permasalahan. Norma hukum diperlukan sebagai premis mayor, kemudian dikorelasikan dengan fakta-fakta yang relevan. Analisis bahan hukum tersebut dilakukan dengan beberapa model interpretasi. Pada penelitian doktrinal atau normatif ini data dianalisis menggunakan logika deduktif melalui metode analisis normatif kualitatif. Metode penelitian kualitatif ini pada umumnya lebih longgar terhadap instrumen pengumpulan data.<sup>1</sup> Metode analisis normatif merupakan cara menginterpretasikan dan mendiskusikan bahan hasil penelitian berdasarkan pada pengertian hukum, norma hukum, teori-teori hukum serta doktrin yang berkaitan dengan pokok permasalahan. Norma hukum diperlukan sebagai premis mayor, kemudian dikorelasikan dengan fakta-fakta yang relevan (legal facts) yang diupaka sebagai premis minor dan melalui proses sigolisme akan diperoleh kesimpulan 40 (conclusion) terhadap permasalahannya. Selain itu, digunakan juga metode kualitatif model analisis ini (content analysis) dan model perbandingan (comparative analysis). Metode kualitatif model analisis ini meliputi semua analisis mengenai isi teks, di sisi lain analisis ini digunakan juga untuk mendeskripsikan pendekatan analisis khusus. Metode kualitatif model analisis perbandingan adalah metode yang bersifat membandingkan, digunakan untuk melihat perbandingan dua atau lebih fakta-fakta dan sifat-sifat obyek yang diteliti berdasarkan kerangka pemikiran tertentu. Interpretasi yang digunakan dalam penelitian ini adalah

interpretasi gramatikal, sistematis, teleologis. Interpretasi gramatikal ini merupakan upaya untuk mencoba memahami suatu teks peraturan perundang-undangan berdasarkan bahasa dan susunan kata-kata yang digunakan. Interpretasi sistematis adalah metode menafsirkan peraturan perundang-undangan dengan menghubungkan dengan peraturan hukum atau dengan keseluruhan sistem peraturan. Artinya yaitu menafsirkan satu ketentuan undang-undang harus dihubungkan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang lain sehingga dalam menafsirkan peraturan perundang-undangan tidak boleh keluar atau menyimpang dari sistem hukum suatu negara..

## PEMBAHASAN

- **Pertimbangan Kantor Pertanahan Kota Tangerang dalam melaksanakan pendaftaran tanah yang mendasar pada putusan Pengadilan Tangerang Nomor : 53.Pdt.G/2015/PN.Sda tentang peralihan hak atas tanah**

Untuk mengetahui pertimbangan atau alasan Kantor Pertanahan Tangerang dalam melakukan pendaftaran hak atas tanah yang berdasarkan pada putusan Pengadilan Tangerang Nomor : 53.Pdt.G/2015/PN.Sda tentang peralihan hak atas tanah yang sudah memperoleh kekuatan hukum tetap, maka penulis melakukan penelitian dua bidang tanah yang terdapat dalam Putusan Pengadilan Tangerang Nomor : 53.Pdt.G/2015/PN.Sda yang menjadi bagian penggugat yang telah didaftarkan di kantor Pertanahan Kota Tangerang. Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 37 ayat (1) menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang. Maksud dari ketentuan diatas dalam melakukan pendaftaran hak atas tanah yang berdasarkan pada putusan Pengadilan harus menggunakan akta yang dibuat oleh PPAT. Tetapi pada Kantor pertanahan Kota Tangerang dalam menerima berkas yang diajukan oleh Penggugat dalam melakukan pendaftaran hak atas tanah yang mana persyaratan kelengkapan berkas berupa salinan putusan 42 Pengadilan Tangerang yang sudah memperoleh kekuatan hukum tetap dengan disertai Berita acara eksekusi, maka pendaftaran hak atas tanah tersebut dianggap cukup tanpa harus menggunakan akta

PPAT. Kantor Pertanahan Kota Tangerang dalam mempertimbangkan pendaftaran tanah tersebut diatas dengan mendasar pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 37 ayat (2) yang menyebutkan bahwa : dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh menteri, kepala kantor pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan diantara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), tetapi yang menurut kepala kantor pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan. Kantor Pertanahan Kota Tangerang tersebut dalam melaksanakan Pendaftaran Tanah berdasarkan pada ketentuan Pasal 55 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 serta Pasal 94 ayat (1) butir h dan Pasal 125 ayat (1) PMNA/BPN Nomor 3 Tahun 1997 menentukan adanya pemeliharaan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan. Menurut ketentuan tersebut, Panitera Pengadilan wajib memberitahukan kepada Kantor Pertanahan mengenai isi semua putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan penetapan Ketua Pengadilan yang mengakibatkan terjadinya peralihan hak atas tanah, untuk dicatat pada buku tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin juga pada sertifikatnya. Ketentuan tersebut secara hukum menekankan adanya tanggung jawab kelembagaan (institutional accountability) dari Pengadilan Agama, dalam hal ini diwakili Panitera Pengadilan, kepada Kantor Pertanahan. Tanggung jawab dimaksud berupa kewajiban untuk memberitahukan isi semua putusan yang berkekuatan hukum tetap dan penetapan yang mengakibatkan terjadinya perubahan data yuridis tanah yang sudah didaftarkan agar dicatat pada buku tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin juga pada sertifikatnya. Pemberitahuan isi semua putusan tersebut dimaksudkan untuk pemeliharaan data pendaftaran tanah. Selanjutnya dalam Pasal 55 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 serta Pasal 125 ayat (2) dan Pasal 126 ayat (1) PMNA/BPN Nomor 3 Tahun 1997 menekankan pentingnya putusan pengadilan bagi pihak yang berkepentingan, yaitu pemegang hak terakhir sebagai pendaftar tanah, bahwa pencatatan terhadap peralihan hak atas tanah dapat dilakukan juga atas permintaan pihak yang berkepentingan, berdasarkan salinan resmi putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap atau salinan putusan Ketua Pengadilan serta salinan berita acara eksekusi yang bersangkutan yang diserahkan olehnya kepada Kepala Kantor Pertanahan.

- **Bagaimanakah pelaksanaan pendaftaran tanah yang berdasarkan putusan Pengadilan Tangerang tentang peralihan hak atas tanah telah mempunyai kekuatan hukum tetap** Pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah meliputi pengukuran, perpetaan, pembukuan tanah; pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut; pemberian surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. pendaftaran hak atas tanah yang berdasarkan pada putusan Pengadilan harus menggunakan akta yang dibuat oleh PPAT. Tetapi pada Kantor pertanahan Kota 44 Tangerang dalam menerima berkas yang diajukan oleh Penggugat. dalam melakukan pendaftaran hak atas tanah yang mana persyaratan kelengkapan berkas berupa salinan putusan Pengadilan Agama Tangerang yang sudah memperoleh kekuatan hukum tetap dengan disertai Berita acara eksekusi, maka pendaftaran hak atas tanah tersebut dianggap cukup tanpa harus menggunakan akta PPAT. Kantor Pertanahan Kota Tangerang dalam mempertimbangkan pendaftaran tanah tersebut diatas dengan mendasar pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 37 ayat (2) yang menyebutkan bahwa : dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh menteri, kepala kantor pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan diantara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), tetapi yang menurut kepala kantor pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan. Kantor Pertanahan Kota Tangerang tersebut dalam melaksanakan Pendaftaran Tanah berdasarkan pada ketentuan Pasal 55 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 serta Pasal 94 ayat (1) butir h dan Pasal 125 ayat (1) PMNA/BPN Nomor 3 Tahun 1997 menentukan adanya pemeliharaan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan. Menurut ketentuan tersebut, Panitera Pengadilan wajib memberitahukan kepada Kantor Pertanahan mengenai isi semua putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan penetapan Ketua Pengadilan yang mengakibatkan terjadinya peralihan hak atas tanah, untuk dicatat pada buku tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin juga pada sertifikatnya. 45 Ketentuan tersebut secara hukum menekankan adanya tanggung jawab kelembagaan (institutional accountability) dari Pengadilan Agama, dalam hal ini diwakili Panitera Pengadilan, Kepada Kantor Pertanahan. Tanggung jawab dimaksud berupa kewajiban untuk memberitahukan isi

semua putusan yang berkekuatan hukum tetap dan penetapan yang mengakibatkan terjadinya perubahan data yuridis tanah yang sudah didaftar agar dicatat pada buku tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin juga pada sertifikatnya. Pemberitahuan isi semua putusan tersebut dimaksudkan untuk pemeliharaan data pendaftaran tanah. Selanjutnya dalam Pasal 55 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 serta Pasal 125 ayat (2) dan Pasal 126 ayat (1) PMNA/BPN Nomor 3 Tahun 1997 menekankan pentingnya putusan pengadilan bagi pihak yang berkepentingan, yaitu pemegang hak terakhir sebagai pendaftar tanah, bahwa pencatatan terhadap peralihan hak atas tanah dapat dilakukan juga atas permintaan pihak yang berkepentingan, berdasarkan salinan resmi putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap atau salinan putusan Ketua Pengadilan serta salinan berita acara eksekusi yang bersangkutan yang diserahkan olehnya kepada Kepala Kantor Pertanahan.

#### **KESIMPULAN**

Berdasarkan pembahasan di atas maka dapat diuraikan kesimpulan sebagai berikut:

Pembahasan kasus Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 53.Pdt.G/2015/PN.Sda, menghasilkan beberapa temuan hukum sebagai berikut:

1. Pertimbangan Kantor Pertanahan Kota Tangerang dalam melaksanakan pendaftaran tanah yang berdasarkan pada putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 53.Pdt.G/2015/PN.Sda adalah sudah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 37 ayat (2) yaitu dalam keadaan tertentu kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang dapat mendaftarkan peralihan hak atas tanah yang berdasarkan pada salinan putusan yang sudah memperoleh kekuatan hukum tetap dan disertai berita acara eksekusi.
2. Pelaksanaan pendaftaran tanah yang berdasarkan pada putusan Pengadilan Negeri yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dapat digunakan sebagai dasar pendaftaran hak atas tanah tanpa akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

#### **SARAN**

Berdasarkan kesimpulan di atas maka dapat diuraikan saran sebagai berikut:

1. Dalam melakukan pendaftaran hak atas tanah yang berdasarkan pada putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap hendaknya disertakan pula pembuatan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
2. Kantor Pertanahan hendaknya terus memberikan informasi dan melakukan penyuluhan tentang hukum tanah kepada masyarakat, sehingga pengetahuan pemahaman dan kesadaran masyarakat akan hukum tanah meningkat, serta kepastian hukum dan perlindungan hak atas tanah dijamin secara hukum

## DAFTAR PUSTAKA

Abdul Manan, 2005, Penerapan Hukum Acara Perdata di Lingkungan Peradilan Agama, PT Raja Grafindo Persencana, Jakarta

M Idris Ramulyo, 2000, Hukum Perkawinan, Hukum Kewarisan, Hukum Acara Peradilan Agama dan Zakat menurut Hukum Islam, Sinar Grafika, Jakarta.

Ronny Hanitijo Soemitro. 1988. Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri, Ghalia Indonesia, Jakarta

Republik Indonesia, Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria ;

Republik Indonesia, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan

Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan

Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah