

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMILIK HAK ATAS
TANAH YANG TELAH DITERBITKAN
SERTIPIKATNYA ATAS NAMA PIHAK LAIN
(Studi Pada Sertipikat Hak Milik Nomor 1.022
di Kecamatan Tarutung, Kabupaten Tapanuli Utara)**

KIKI RATNA PATRICIA SIREGAR

ABSTRACT

The position of the Letter of Notification of Land is legally used as the recommendation to request for land certificate. The Letter of Notification can give evidence that the land has been tilled by the owner and the case has been acknowledged by the other tillers and strengthened village head, and subdistrict head. The problems of the research were as follow Certificate No. 1.022 could be issued on another person's land at Aek Ristop, Kelurahan Hutatoruan VII Tarutung Subdistrict. North Tapanuli. The research used judicial empirical approach with descriptive analytic as its specification. The data were gathered by conducting field research The result of the research showed that by government officials from village, subdistrict. until the Land Office has violated law and good government principles. and why due diligence and carefulness. The research was that the issuance of the Proprietary Rights Certificate No.1.022 was invalid as follows: the factor of the authority that issued the certificate, the factor of lthe applicant's bad faith by hiding the judicial data, thirdly, the factor of ambiguity of the origin of lthe land so that the mapping of registering the land in the Land Office is incomplete, In consequence, the certificate is legally and administratively defective and the certificate holder does not get legal protection.

Keywords: Legal Protection, Land Rights Owner, Certificate

1 Pendahuluan

Surat Keterangan Tanah ini adalah merupakan bentuk administratif terhadap penguasaan fisik tanah sama halnya dengan surat dasar. oleh karena itu sebagai bentuk administrasi maka ini ada kaitan dengan suatu alat pembuktian yang mana untuk membuktikan adanya penguasaan atas suatu tanah.

Keberadaan Surat Keterangan Tanah sebagai surat di bawah tangan sebagai dasar dalam penerbitan sertifikat diakui dalam Peraturan Pemerintah Nomor. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, walaupun surat di bawah tangan tidak memiliki kekuatan hukum akan tetapi untuk dapat dijadikan sebagai alas hak dalam penerbitan Sertipikat.

Dalam penerbitan sertipikat diperlukan suatu proses yang melibatkan pihak pemohon, para pemilik tanah maupun pihak instansi yang terkait untuk memperoleh penjelasan dan surat-surat sebagai alas hak yang berhubungan dengan permohonan sertipikat tersebut. Penjelasan yang diberikan pemohon baik lisan maupun tertulis dari pihak terkait memiliki peluang untuk terjadinya pemalsuan, daluarsa bahkan adakalanya tidak benar atau fiktif sehingga timbul sertipikat cacat hukum.¹

Selaku Pemilik hak atas tanah perlu mencari informasi tentang kebenaran data fisik dan data yuridis yang tertera didalam sertipikat tersebut di Kantor Pertanahan setempat. Pada umumnya masalah baru muncul dan diketahui setelah terjadi penerbitan sertipikat di atas tanah milik pihak lain. Seperti sengketa yang terjadi di Kecamatan Tarutung, Kabupaten Tapanuli Utara dengan permasalahan sengketa sebagai berikut : Permasalahan sengketa tanah warisan dengan Sertipikat Nomor 1022 atas nama RS yang diterbitkan sekitar bulan Agustus 2013, dimana kepemilikan atas hak tanah tersebut adalah milik pada ahli waris yaitu LH, HH dan RH. Penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 1.022 atas nama RS tersebut dipermasalahkan oleh ahli waris yang lain yaitu LH,HH dan RH. Selama ini ahli waris berdomisili di Kota Medan. Adapun menurut pemilik tanah, bahwa obyeknya tanahnya terletak di Aek Ristop, Kelurahan Hutatoruan VII, Kecamatan Tarutung, Kabupaten Tapanuli Utara, dengan luas tanah seluas 580 M2. (lima ratus delapan puluh meter persegi), Alas Hak (*Liggerblad*) Nomor 107a, Kampung Huta Nagodang, Negeri Hutabarat Partali, Ketjamatan Tarutung, yang telah dikeluarkan dahulu oleh Assisten Wedana/kepala kantor urusan sawah, Kabupaten Tapanuli Utara tertanggal 30 Desember 1959 dengan nomor 149/1959 (sekarang Kantor Badan Pertanahan).

Menurut keterangan saksi pihak penjual yaitu BH, pada bulan Juli Tahun 2012 diatas obyek tanah tersebut telah dilakukan jual beli antara EH dan RH selaku Penjual dan RS selaku Pembeli. Jual beli tersebut dilakukan dihadapan Lurah Partali Toruan dan yang disahkan Camat Tarutung . Pada

1 Ali Achmad Chomzah, Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan III-Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah dan Seri Hukum Pertanahan IV-Pengadaan Tanah Instansi Pemerintah, (Jakarta : Prestasi Pustaka, 2003), hal 18.

bulan Juli Tahun 2012 pihak ahli waris LH, HH dan RH mengajukan Surat Keberatan. Surat tersebut ditujukan kepada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tapanuli Utara, Camat Tarutung dan Lurah Partalitoruan VII, agar diatas tanah tersebut tidak diterbitkan sertipikat dan ataupun diproses diatas obyek tanah mereka, dengan melampirkan dokumen sebagai bukti-bukti atas kepemilikan tanah. Tapi tidak ditanggapi secara serius oleh Badan Pertanahan Kabupaten Tapanuli Utara beserta Camat dan Lurah Partalitoruan VII.

Didalam persyaratan kelengkapan dokumen setelah terjadi jual beli yang dikeluarkan oleh kantor Kelurahan dan disahkan Camat Tarutung, dan ditemukan ketidakbenaran data dari pihak data-data penjual yaitu :

- a. Adanya Surat Keterangan Ahli waris tertanggal 16 Juli 2012 yang dibuat Lurah Partalitoruan Tarutung, padahal selama hidup Almarhum MH berdomisili di Medan dan meninggal di Medan(Pihak Penjual EH dan RH).
- b. Adanya Surat Pernyataan Penyerahan/Penolakan Hak Waris tanggal 16 Juli 2012 kepada EH dan RH , yang dikeluarkan Lurah Partali Toruan dan disahkan Camat diatas Obyek tanah milik ahli waris LH,HH, dan RH.
- c. Adanya Surat sebagai pengganti identitas dari Penjual EH, bahwa EH telah mengganti dan mencoret alamat tempat tinggal pada Surat Tanda Laporan kehilangan Barang / Surat dari Polisi dari Jakarta Timur, Sektor Durian Sawit, Nomor 0312/B/VII/2011/Res.JT/Sek.Dsw. tanggal 01 Juli 2011.
- d. Tidak adanya kartu keluarga dari pihak penjual.
- e. Tidak ada bukti alas hak dari pihak penjual.

Pihak Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten Tapanuli Utara telah menerbitkan sertipikat Hak Milik Nomor 1.022/Sirihit, yang tercatat atas nama RS, dasar penerbitan sertipikat tersebut hanya berdasarkan bukti surat penebusan tanah, dan sehingga terjadi Jual beli yang dilakukan di hadapan Lurah Partalitoruan dan yang disahkan Camat Tarutung, Adapun penerbitan sertipikat Hak Milik No.1.022, hanya berdasarkan bukti surat penebusan tanah yang digadaikan sejak tahun 1949 yang telah ditebus EH dan RH tanpa sepengetahuan LH CS. Setelah itu dibuatlah Jual Beli Tanah dihadapan Camat

Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah antara penjual EH dan RH dengan pembeli RS dengan diikut sertakan saksi-saksi yang menyakinkan seakan-akan benar si penjual merupakan pemilik tanah yang sebenarnya.

Berdasarkan uraian diatas, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Mengapa sertipikat Hak Milik Nomor 1.022 dapat diterbitkan diatas tanah milik orang lain di Kecamatan Tarutung, Kabupaten Tapanuli Utara ?
2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pemilik tanah yang diatas tanah tersebut telah terbit sertipikat atas nama orang lain ?
3. Upaya Hukum apa yang ditempuh oleh pihak pemilik tanah untuk mengatasi penyelesaian sengketa tanah diatas tanah milik orang lain di Kecamatan Tarutung Kabupaten Tapanuli Utara?

Berdasarkan permasalahan yang telah dipaparkan maka yang menjadi tujuan penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui faktor penyebab terbitnya sertipikat Hak Milik Nomor 1.022 diatas tanah milik orang lain.
2. Untuk mengetahui perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada pemilik tanah yang telah terbit sertipikatnya atas nama orang lain.
3. Untuk mengetahui upaya hukum pemilik tanah diatas milik orang lain di Kecamatan Tarutung, Kabupaten Tapanuli Utara.

II. Metode Penelitian

Metode penelitian artinya cara melakukan sesuatu dengan menggunakan pikiran secara seksama untuk mencapai suatu tujuan. Penelitian adalah suatu keinginan untuk mencari, mencatat, merumuskan dan menganalisa sampai menyusun laporannya.²

1. Spesifikasi Penelitian

² Cholid Narbuko dan H.Abu Achmadi, *Metodologi Penelitian*, (Jakarta : PT.Bumi Aksara, 2002), hal 1.

Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan metode pendekatan *yuridis empiris* maksudnya bahwa penelitian ini ditinjau dari sudut Hukum Agraria dan peraturan-peraturan tertulis. Secara empiris karena penelitian ini bertujuan untuk memperoleh mengenai terjadinya penerbitan sertipikat di atas tanah pihak milik lain. Dan penelitian ini meninjau dari pertimbangan-pertimbangan hukum dalam mengambil keputusan dan yang dikaji dari sisi hukum pertanahan, khususnya Penelitian mengenai tanggungjawab Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tapanuli Utara, dalam penerbitan sertipikat Hak Milik No.1.022 di atas tanah milik pihak lain.

Penelitian ini bersifat *deskriptif analisis*. Dikatakan deskriptif, karena penelitian ini menyajikan data sekunder mengenai permasalahan yang berkenaan dengan perlindungan hukum dalam penerbitan sertipikat hak atas tanah diatas tanah milik pihak lain. Dikatakan analisis, karena selain menggambarkan fakta-fakta yang diperoleh dari lapangan, juga dilakukan analisis yang dikaitkan dengan norma hukum pertanahan yang berlaku terhadap sinkronisasi dari Pasal-Pasal dalam peraturan Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian Dan Penanganan Kasus Pertanahan.

2. Sumber Data Penelitian.

- a. Bahan hukum primer yaitu berupa dokumen- dokumen, peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan penelitian ini.
- b. Bahan hukum sekunder adalah data yang dikumpulkan melalui penjelasan mengenai bahan hukum primer yang berupa hasil-hasil penelitian dan atau karya ilmiah dari kalangan hukum yang relevan dengan bidang penelitian ini.
- c. Bahan hukum tertier bahan pendukung seperti kamus ensiklopedia atau majalah yang memberi petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder .

Penelitian ini dilakukan dengan metode pengumpulan data dan dokumen dengan menganalisa secara sistematis dokumen dan data yang berhubungan dengan obyek yang ditelaah dalam penelitian ini dan didukung oleh melalui wawancara yang narasumbernya yaitu ahli waris pemilik tanah dari sertipikat Hak Milik Bomor 1.022, Aek Ristop, Kelurahan Hutatoruan

VII, Kecamatan Tarutung, Kabupaten Tapanuli Utara. Dalam penelitian akan menggunakan Analisis secara kualitatif yang meneliti dan mengkaji perlindungan hukum terhadap pihak yang berhak atas tanah yang telah terbit sertifikatnya oleh pihak lain yang berdasarkan data yang diperoleh kemudian disusun secara sistematis dan analisa untuk mencapai kejelasan masalah yang yang bahas, yang diuraikan secara kualitatif yakni mengungkapkan atau menggambarkan kenyataan-kenyataan yang terdapat dilapangan dalam bentuk kalimat yang sistematis. Setelah itu terkumpul keseluruhan data tersebut akan di sistematis sehingga menghasilkan klasifikasi yang selaras dengan permasalahan yang di bahas dalam penelitian ini dengan tujuan memperoleh jawaban yang baik pula.

III. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli apabila obyek jual belinya berupa tanah yang belum bersertifikat, maka pelaksanaannya didahului dengan pendaftaran atau penegasan hak (konversi) setelah itu dapat dilakukan proses jual beli atas tanah dan pembuatan akta jual beli yang dilakukan dihadapan Camat selaku PPAT. Selanjutnya oleh Kantor Pertanahan dapat menerbitkan sertifikat hak milik yang baru atas nama pemilik yang baru (pembeli).

Alas hak diartikan sebagai bukti penguasaan hak atas tanah secara yuridis dapat berupa alat-alat bukti yang menetapkan atau menerangkan adanya hubungan hukum antara tanah dengan yang mempunyai tanah, dapat pula berupa riwayat pemilikan tanah yang pernah diterbitkan oleh pejabat pemerintah sebelumnya maupun bukti pengakuan dari pejabat yang berwenang. Alas hak secara yuridis ini biasanya dituangkan dalam bentuk tertulis dengan suatu surat keputusan, surat keterangan, surat pernyataan, akta otentik maupun surt dibawah tangan lain-lain.³

Apabila hubungan hukum tersebut di tunjukkan dengan bukti-bukti tertulis yang pernah dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang pada daerah

³ Muhammad Yamin Lubis dan Abdul Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, (Bandung : Mandar Maju, 2008), hal 237.

yang sudah bersentuhan dengan administrasi dan yurisdiksi hukum pertanahan seperti di daerah swapraja / kotapraja maupun bukti-bukti tidak tertulis pada daerah-daerah yang realitas sosial budayanya tunduk pada hukum adat setempat dan status tanahnya masih ditemukan hak ulayat dan hak milik adat, maka dalam hal ini dilakukan dengan pendaftaran tanah dengan konversi dan pengakuan hak atau penegasan hak.

Syarat-syarat jual beli yang belum memiliki sertipikat, antara lain :⁴

- a) Penjual dan pembeli datang ke kantor PPAT , mereka masing-masing dapat diwakili oleh seorang kuasa.
- b) Surat-surat yang harus diserahkan kepada PPAT yaitu :
 - 1) Surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan, bahwa hak atas tanah itu belum mempunyai sertipikat, bahwa obyek tanah yang akan dijual tidak dalam keadaan sengketa kepemilikan atau tidak sedang dijaminakan karena sita pengadilan.
 - 2) Selain surat keterangan atau pernyataan tersebut perlu diserahkan juga surat bukti hak milik (biasanya petuk pajak bumi, letter C, girik) dan keterangan Kepala Desa yang membenarkan surat bukti hak itu, yang dikuatkan oleh Camat.
 - 3) Surat pernyataan penguasaan fisik sporadik yang dibuat oleh yang bersangkutan dengan dihadiri oleh dua orang saksi dan pegawai Kelurahan dan ketahui oleh Kepala Desa.
 - 4) Setelah menerima surat-surat tersebut, maka dapat dibuat akta jual belinya.
 - 5) Saksi harus Kepala Desa dan seorang anggota pemerintahan desa dimana tanah itu terletak dan aktanya dibuat oleh PPAT Camat.

Dapat dikatakan bahwa untuk tanah yang belum bersertipikat ada tahap yang wajib dilengkapi dan diminta oleh kepala desa / kelurahan yaitu adanya surat keterangan asal usul tanah , berita acara hasil peninjauan lokasi, surat pernyataan tidak sengketa, surat pernyataan penguasaan tanah (SPPT) dan peta atau denah lokasi tanah (Gambar Situasi), berdasarkan kelengkapan data

⁴ Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, (Jakarta : PT.Raja Grafindo Persana 1994), hal 21-23.

administrasi tersebut dapatlah pihak pertanahan menerbitkan sertipikat hak atas tanah dan apabila data dokumen tidak terpenuhi atau tidak sesuai, maka camat selaku PPAT dapat menolaknya dengan alasan data belum lengkap.

Penyebab faktor kesalahan terbitnya sertipikat Hak Milik Nomor 1.022 Aek Ristop Kelurahan Hutatoruan VII, Kecamatan Tarutung, Kabupaten Tapanuli Utara yaitu :

1. Faktor Pejabat yang berwenang atas penerbitan sertipikat.
2. Faktor Itikad tidak baik dari pemohon.
3. Faktor Ketidakjelasan sejarah asal usul tanah.

Ketidaktelitian petugas di Kelurahan, di Kecamatan dan Kantor Pertanahan Kabupaten Tapanuli Utara sehingga dalam menerbitkan sertipikat Hak Milik Nomor 1.022, dokumen-dokumen pemohon yang menjadi dasar bagi penerbitan sertipikat tidak diuraikan dengan teliti dan seksama yang mungkin saja dokumen-dokumen tersebut belum memenuhi persyaratan sebagaimana ditentukan oleh ketentuan perundang-undangan yang berlaku.⁵

Dalam Pasal 19 UUPA juga mengatakan sertifikat itu adalah sebagai alat pembuktian yang kuat, sehingga setiap orang dapat mempermasalahkan tentang kebenaran sertifikat tanahnya dan jika dia dapat membuktikan ketidakbenaran dari hak atas tanah tersebut maka dapat dibatalkan oleh pengadilan dan kepala BPN dapat memerintahkan hal itu. Namun PP No 24 tahun 1997 pada pasal 24 juga harus di perhatikan bahwa telah menguasai dengan itikad baik sesuatu bidang tanah selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut dapat dilakukan pendaftaran tanah yang dikuasainya tersebut.⁶

Terhadap penerbitan sertipikat Hak Milik Nomor 1.022 Aek Ristop Hutatoruan VII, tanggal 20 Agustus 2013, yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan di Kabupaten Tapanuli Utara, maka dapat dikatakan dari hasil

⁵ Hasil wawancara dengan Bapak Darmagalih Widihasta, *Kabid Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan*, Kantor Wilayah Medan, pada tanggal 18 Juli 2014.

⁶ A.P.Perlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia Berdasarkan PP No.24 Tahun 1997*, cetakan I,(Bandung : Mandar Maju, 1994), hal 14.

penelitian belum terwujudnya kepastiaan hukum di daerah tersebut yang disebabkan oleh beberapa faktor seperti⁷:

1. Faktor Sejarah Kepemilikan Tanah.
2. Faktor Psikologi Masyarakat
3. Faktor Kelemahan Aturan Pendaftaran Tanah.
4. Faktor Pelaksana dan Pelaksanaan.
5. Faktor Intervensi Undang-Undang Perpajakan (BPHTB dan Biaya Lain).

Keadaan ini menandakan ketidakpastian hukum bagi tanah masyarakat. Maka harus menjadi perhatian pemerintah agar segera mensosialisasikan apa dan bagaimana pendaftaran tanah serta tujuan dilakukan pendaftaran. Bila dibiarkan akan mendorong tidak yakinnya lagi masyarakat atas bukti hak itu sendiri karena dianggap tidak dapat melindungi hak-hak tanah masyarakat. Apalagi bagi sebagian orang, sertipikat tanah masih dianggap hanya dapat dimanfaatkan untuk tujuan tertentu saja sehingga masyarakat masa bodoh atas pendaftaran tanah di Negara ini.

Ada 2 (dua) alat bukti kepemilikan hak atas tanah yang dikenal sebelum UUPA dan setelah berlakunya UUPA yaitu pertama pembuktian hak baru dan kedua pembuktian hak lama. Dalam permasalahan tersebut diatas bahwa ahli waris selaku pemilik tanah LH,HH,RH yang mempunyai surat sebagai bukti kepemilikan / penguasaan tanah secara yuridis yang dimiliki oleh pemilik tanah yaitu gambar situasi berdasarkan Alas Hak (*Liggerblad*) Nomor 107a, Kampung Hutagodang, Negeri Hutabarat Partali, Ketjamatan Tarutung, yang telah dikeluarkan dahulu oleh Assisten Wedana/kepala kantor urusan sawah Kabupaten Tapanuli Utara tertanggal 30 Desember 1959 dengan nomor 149/1959 (saat ini kantor Badan Pertanahan di Kabupaten Tapanuli Utara). Dan hak atas tanah tersebut yang dimiliki ahli waris masih berasal dari konversi hak-hak lama dan belum di daftarkan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961.

Dalam hal ini konversi dari tanah-tanah hak adat tersebut sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 1960 dan Peraturan Menteri Dalam

⁷ Muhammad Yamin Lubis dan Abd Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, *Ibid* hal 178-181.

Negeri Nomor Sk.26/DDA/1970 yang menegaskan bahwa tidak ada ketentuan pembatasan jangka waktu konversinya, sehingga saat ini masih tetap diakui dan dihargai serta dapat diproses konversinya.

Di dalam Pasal 24 Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa :

1. Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi dari hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti dengan adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis dan oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, dianggap cukup untuk mendaftar hak dan hak-hak pihak lain yang membelinya.
2. Dalam hal tidak atau tidak ada lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembukuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut.

Pembuktian adalah suatu proses bagaimana alat-alat bukti tersebut dipergunakan, diajukan ataupun dipertahankan, sesuai hukum acara yang berlaku, sedangkan alat-alat bukti adalah suatu hal yang ditentukan oleh undang-undang yang dapat dipergunakan untuk memperkuat dakwaan, tuntutan atau gugatan, manapun guna menolak dakwaan, tuntutan atau gugatan.⁸

Untuk pembuktian dengan saksi dalam hukum tanah dipergunakan apabila bukti tertulis atas kepemilikan sebidang tanah tidak lengkap atau tidak ada. Pembuktian tersebut dapat dilakukan dengan pernyataan si pemegang hak atas tanah dan keterangan yang dapat dipercaya dari sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi dari lingkungan masyarakat setempat yang tidak mempunyai hubungan keluarga atau darah dengan pemegang hak atas tanah sampai derajat kedua baik dalam garis keatas, kebawah maupun kesamping

⁸ Bambang Waluyo, *Sistem Pembuktian Dalam Peradilan Indonesia*, (Jakarta : Sinar Grafika, 1996), hal 3.

yang menyatakan bahwa pemegang hak adalah benar pemilik bidang tanah tersebut⁹

Di dalam penjelasan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran Tanah dinyatakan bahwa pembukuan suatu hak di dalam daftar buku tanah atas nama seseorang tidak mengakibatkan orang yang seharusnya berhak atas tanah itu akan kehilangan haknya. Orang tersebut masih dapat menggugat hak dari orang yang terdaftar dalam buku tanah sebagai orang yang berhak di pengadilan.

Penerbitan Sertipikat Hak Milik No.1.022 dikelurahan Hutatoruan VII diatas tanah pihak lain sebagai akibat hukum dari kesalahan prosedur yang mengakibatkan sertipikat menjadi cacat hukum.

Cacat hukum administratif maksudnya bahwa data tersebut betul-betul melanggar administrasi, jika seseorang atau badan hukum tersebut tetap bertahan (tidak mau direvisi atau dibetulkan oleh instansi Badan Pertanahan Nasional), maka perlu pembatalan hak atas tanah. Jika seseorang atau badan hukum tersebut tidak mau dibatalkan (secara sukarela), sedangkan ada pihak lain yang merasa dirugikan dengan penerbitan Sertipikat Hak atas Tanah yang mengandung cacat hukum tersebut, maka pihak yang merasa dirugikan tersebut dapat menggugat atau mohon pembatalan hak atas tanah lewat Peradilan Tata Usaha Negara, maka tanahnya akan dikembalikan statusnya semula.

Salah satu kegiatan program Badan Pertanahan Nasional adalah mempercepat penyelesaian kasus pertanahan. Berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nomor 3 tahun 2011, tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus. Kasus pertanahan adalah sengketa, konflik dan perkara pertanahan yang disampaikan kepada badan pertanahan nasional untuk mendapat penanganan dan penyelesaian sesuai peraturan perundang-undangan dan kebijakan pertanahan nasional.

Adanya Surat Permohonan Pembatalan tanggal 24 Pebruari 2014 dari pemilik tanah LH, HH, RH terhadap terbitnya Sertipikat Hak Milik

⁹ Ahmad Chulaemi, SH, *Hukum Agraria Perkembangan, Macam-macam Hak Atas Tanah dan Pindahannya*, (Semarang : Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 1996), hal 124.

Nomor 1.022 kepada Badan Pertanahan Kabupaten Tapanuli Utara, maka berdasarkan surat permohonan tersebut pihak Badan Pertanahan membuat surat pemanggilan para pihak untuk musyawarah antara semua pihak yang terkait, dengan mempertemukan semua pihak yaitu pemilik tanah dan pemilik sertipikat serta bersama para saksi-saksi, pihak Kelurahan, Kecamatan dan yang dimediasi oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tapanuli Utara.

Penyelesaian melalui Instansi Badan Pertanahan Nasional (BPN), dilakukan melalui langkah-langkah :

1. Adanya pengaduan
2. Penelitian dan menganalisa data
3. Pencegahan (mutasi)
4. Musyawarah
5. Pencabutan/Pembatalan Surat Keputusan Tata Usaha Negara di bidang Pertanahan oleh Kepala BPN.

Seluruh pejabat dari Kantor Pertanahan dalam melaksanakan pekerjaannya harus taat pada aturan-aturan yang berlaku, baik untuk peraturan dan etika jabatan maupun peraturan perundang-undangan yang berlaku. Perbuatan seperti menerima sogok dan membuat dokumen yang palsu merupakan suatu pelanggaran. Pelanggaran ini berakibat pada administrasi pertanahan yang berantakan dan merugikan masyarakat. Pendaftaran tanah perlu dilaksanakan dengan meningkatkan mutu pelayanan dari aparatnya sendiri.¹⁰

Setelah kantor pertanahan setempat mengadakan penelitian dan analisa data, serta apabila dari keyakinannya memang harus distatus quokan atau pemblokiran maka hal tersebut dapat dilakukan bila ada penetapan Sita Jaminan (CB) dari pengadilan. Jadi apabila sertipikat tanah diperoleh secara tidak sah atau melanggar hukum, maka tidak mempunyai kekuatan hukum. Sarana yang digunakan hakim adalah alat-alat bukti, yang perlu dibuktikan adalah peristiwa yang dikemukakan penggugat dan tergugat. Para pihak harus

¹⁰ Maria S.W.Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, edisi revisi, (Jakarta : Kompas, 2005), hal 179.

membuktikan kebenaran peristiwanya. Alat bukti yang diajukan untuk membuktikan peristiwa sebagaimana diatur dalam Pasal 164 HIR adalah : alat bukti tertulis, saksi, persangkaan, pengakuan dan sumpah. Siapa yang harus membuktikan menurut ketentuan pasal 163 HIR adalah “ Barang siapa yang mengatakan mempunyai sesuatu hak atau menyebutkan sesuatu kejadian untuk meneguhkan haknya itu, atau untuk membantah hak orang lain, maka orang itu harus membuktikan adanya hak itu atau adanya kejadian itu.”

Pasal 53 UU No.9 Tahun 2004 disebutkan bahwa orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi.

Adapun alasan-alasan yang dapat digunakan dalam gugatan pada Pasal 53 ayat (2) adalah:

- a. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- b. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik.

Berkaitan dengan tenggang waktu menggugat, Mahkamah Agung melalui SEMA Nomor 2 tahun 1991, memberikan petunjuk sebagai berikut : Perhitungan tenggang waktu sebagaimana dimaksud Pasal 55 terhenti / ditunda pada waktu gugatan didaftarkan dikepaniteraan PTUN yang berwenang.

Ada 2 (dua) tata cara pembatalan hak atas tanah, yaitu :

1. Pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administrasi yang diterbitkan karena permohonan :
2. Pembatalan hak atas tanah karena melaksanakan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.

Bila pengadilan memutuskan bahwa orang yang paling berhak adalah yang namanya tidak tersebut dalam sertipikat Hak Milik Nomor 1.022, maka atas putusan itu juga memerintahkan kepada BPN untuk membatalkan hak yang namanya tersebut dalam sertipikat.

IV. Kesimpulan dan Saran

A. Kesimpulan

1. Penerbitan Sertipikat pada Hak Milik No.1.022 di Kelurahan Hutatoruan VII Kecamatan Tarutung Kabupaten Tapanuli Utara, atas tanah hak milik pihak lain terjadi atas beberapa faktor yaitu pertama faktor pejabat yang berwenang atas pembuatan sertipikat, kedua faktor itikad tidak baik dari pemohon dengan tidak memberikan data yuridis, ketiga faktor ketidakjelasan sejarah asal usul tanah dikarenakan belum lengkap / terbentuk peta pendaftaran dikantor Badan Pertanahan, sehingga terjadi sertipikat cacat hukum administrasi dan pemegang sertipikat tidak mendapat perlindungan hukum.
2. Perlindungan hukum hanya diberikan kepada pemilik tanah yang benar berdasarkan bukti-bukti kepemilikan hak atas tanah yang sah menurut hukum, karena pemilik tanah yang sah memiliki data yuridis dan secara fisik menguasai tanahnya secara langsung, artinya pemilik tanah berhak, bebas dalam penguasaan tanahnya dan kepemilikan itu melekat kepada ahli warisnya sepanjang tidak dialihkan kepada pihak lain.
3. Upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pemilik tanah dalam penyelesaian sengketa diatas tanah milik orang lain dengan cara mengajukan pembatalan sertipikat Hak Milik No.1.022/Hutatoruan VII, baik yang ditempuh dengan cara non litigasi maupun dengan litigasi yaitu proses penyelesaian melalui Pengadilan.

B. Saran

1. Perlunya pengawasan dan penyuluhan hukum tentang prosedur penerbitan sertipikat sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria No.5 tahun 1960 dan Peraturan lainnya dengan pihak Kecamatan, Kelurahan, Kepala Desa ataupun pihak-pihak lain yang terkait agar para pejabat yang berwenang mengetahui dan memahami prosedur peralihan hak atas tanah dan pendaftaran sertipikat hak atas tanahnya.
2. Seharusnya negarapun ikut bertanggungjawab penuh atas dikeluarkannya sertipikat Hak Milik Nomor 1.022/ Hutatoruan VII, sehingga bila ada kesalahan prosedur terhadap pengeluaran sertipikat, baik kesalahan karena

subjek maupun objeknya sendiri dari suatu pekerjaan yang lalai, pejabat tersebut harus dapat memberikan ganti rugi kepada pemilik sertifikat bila ternyata haknya tidak jatuh pada dirinya si pemilik yang paling berhak. diberikan ganti rugi atasnya. Hal ini Sebagai konsekwensi tanggungan jawab negara atas hukum yang dibuatnya mengatur pelaksanaan pendaftaran tanah.

3. Perlu adanya reformasi birokrasi Badan Pertahanan Nasional secara nyata dan perlu peningkatan kualitas sumber daya manusianya sehingga dapat menjalankan pelayanan publik dan menerapkan asas-asas umum pemerintahan umum yang baik demi kepastian hukum di masyarakat dalam bentuk sistem rekrutmen kepegawaian dan penerapan sistem penilaian kerja kepegawaian, dan diharapkan segera dilakukan pembenahan sistem pendataan tanah secara online diseluruh kabupaten sehingga tanah-tanah masyarakat terdata dan terdaftar kepemilikannya .

V. Daftar Pustaka

A . Buku

- Chomzah H.Ali Achmad, *Hukum Agraria – Hukum Pertanahan, Seri Hukum Pertanahan III – Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah dan Seri Hukum Pertanahan IV – Pengadaan Tanah Instansi Pemerintah* , Prestasi Pustaka, Jakarta 2003.
- Chulaemi, Ahmad, *Hukum Agraria Perkembangan, Macam-macam Hak Atas Tanah dan Pindahannya*, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, 1996.
- Lubis, Mhd Yamin, Abdul Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Bandung 2008.
- Narbuko, Cholid dan H.Abu Achmadi, *Metodologi Penelitian*, Jakarta, PT. Bumi Aksara, 2002, hal.1.
- Perangin, Effendi, *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, PT.Raja Grafindo Persada 1994.
- Parlindungan, AP, *Pendaftaran Tanah di Indonesia berdasarkan PP 24 Tahun 1997*, cetakan I, Bandung, Mandar Maju , 1994.
- S.W. Sumarjono Maria, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi Dan Implementasi*, Edisi Revisi, Jakarta, Kompas 2005.
- Waluyo, Bambang, *Sistem Pembuktian Dalam Peradilan Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta 1996.

B. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Peraturan Menteri /Peraturan KABAN Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian Dan Penanganan Kasus Pertanahan.

Undang-Undang No. 4 tahun 2004 tentang Undang-Undang Pokok Kekuasaan Kehakiman Hakim

Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

C. Wawancara

Wawancara dengan Bapak Darmagalih Widihasta, *Kabid Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan*, Kantor Wilayah Medan, pada 18 Juli 2014.