

**PERLINDUNGAN KEPEMILIKAN TANAH DARI GUGATAN PEMILIK  
SERTIFIKAT TERLAMBA ATAS DASAR JUAL BELI TANAH YANG  
BERSERTIFIKAT STUDI PUTUSAN PENGADILAN NO :  
30/PDT.G/2009/PN.KBJ**

**FERANITA BARUS**

***ABSTRACT***

*Buy and sell is an agreement in which the first party (seller) binds himself to give (ownership upon) something to the other party (buyer) to pay a promised price which is in line with Article 1457 of the Civil Code. Often in land transactions where an issue arises after the sale and purchase of land between the Seller and the Buyer, the other party that the certificate owner longest objected to the occurrence of the land transactions. This proves there has been a dispute over double the certificate. The research used descriptive analytic. The results showed that the claim from the owner of the oldest certificate for the certified land purchase occurred because the lay and the borders of the land in the certificate owned by the oldest certificate holder are not obviously stated: also, he never occupied or took care of the lan. As to the legal certainty of certificate of title, it is valid as long as there is no claim/objection from other party who has evidence as the owner who has stronger entitlement on the land concerning the defense on the land rights.*

***Keywords : Defense, Land Purchase, The Owner of the Oldest Certificate***

## **I. Pendahuluan**

Tanah sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa merupakan sumber daya alam yang sangat diperlukan manusia untuk memenuhi kebutuhan, baik secara langsung untuk kehidupannya, maupun untuk melaksanakan usaha.

Pentingnya Tanah dalam kelangsungan hidup manusia membuat pemerintah mengeluarkan suatu kebijakan mengenai tanah yang diatur dalam ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan untuk selanjutnya disebut UUPA yang berlaku sebagai induk dari segenap peraturan pertanahan di Indonesia dengan tujuan :

- a. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agrarian nasional, yang merupakan alat untuk membawa kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi

Negara dan rakyat, terutama rakyat tani, dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur,

- b. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan,
- c. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.<sup>1</sup>

Pendaftaran tanah menurut Pasal 1 angka (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan untuk selanjutnya disebut PP 24/1997 adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan, dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.<sup>2</sup>

Tujuan pendaftaran tanah sebagaimana menurut ketentuan Pasal 3 PP 24/1997 adalah sebagai berikut.

1. Untuk dapat memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
2. Untuk dapat menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perubahan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
3. Untuk dapat terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

<sup>2</sup> Abdurrahman, *Kedudukan Hukum Adat Dalam Perundang-Undangan Agraria*, (Jakarta : Akademika Presindo, 2003), hlm. 94.

<sup>3</sup> Republik Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Bab 2, Pasal 3.

Pentingnya tanah bagi kehidupan manusia, tak jarang menimbulkan masalah di bidang pertanahan. Masalah pertanahan di Indonesia telah mendapat perhatian yang sangat luas dan mendalam dikalangan masyarakat. Bahkan kasus-kasus yang menyangkut sengketa di bidang pertanahan dapat dikatakan tidak pernah surut, bahkan mempunyai kecenderungan untuk meningkat di dalam kompleksitas permasalahannya maupun kuantitasnya seiring dinamika dibidang ekonomi, sosial dan politik.

Sengketa pertanahan timbul tidak hanya pada saat melakukan pendaftaran tanah untuk pertama sekali, terkadang sengketa pertanahan timbul setelah terjadi pemindahan hak atas tanah (jual-beli)

Menurut KUH Perdata, jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan.<sup>4</sup>

Sebagaimana dalam Putusan Pengadilan Negeri Kabanjahe Nomor: 30 /Pdt.G/2009/PN.Kbj antara Ishak Charlie melawan Syamsuddin Arifin dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Karo merupakan salah satu kasus pertanahan yang timbul setelah terjadi pemindahan hak atas tanah (jual-beli).

Pada tahun 2001, Ishak Charlie membeli sebidang tanah berikut segala sesuatu di atasnya dari ahli waris Pasang Ginting dengan Akta Jual beli No. 622/AJB/VI/07/2001 tertanggal 6 Juni 2001 yang diperbuat dihadapan Darwin Sjam Manda, SH selaku PPAT wilayah Kabupaten Karo, seluas  $\pm 4.067 \text{ m}^2$  (empat ribu enam puluh tujuh meter persegi) yang terletak di desa Jaranguda, Kabupaten Karo, Propinsi Sumatera Utara, dan telah dibaliknamakan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Karo dengan daftar Isian No. 456/2001 tertanggal 7 Juni 2001, sebagaimana tersebut pada Sertifikat Hak Milik No. 63/Desa Jaranguda tertanggal 28 Oktober 1992 atas nama Ishak Charlie, dengan batas-batas sebagai berikut :

- |                 |  |
|-----------------|--|
| Sebelah Utara   | : berbatasan dengan Jalan  |
| Sebelah Timur   | : dulunya berbatasan dengan Tanah Pasang Ginting<br>sekarang Tanah Sarno |
| Sebelah Selatan | : berbatasan dengan Tanah milik Penggugat                                |

---

<sup>4</sup> Republik Indonesia, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Buku 3, Bab 5, Pasal 1457.

Sebelah Barat : berbatasan dengan Jalan Pendidikan

Sejak terjadi jual beli antara Ishak Charlie dan ahli waris Pasang Ginting, tanah beserta segala sesuatu yang berdiri di atasnya tersebut dikuasai oleh Ishak Charlie dan tidak pernah mengalihkan hak milik atas tanah berperkara tersebut kepada pihak lain.

Sejak diterbitkannya Sertifikat Hak Milik No.63/Desa Jaranguda tertanggal 28 Oktober 1992 hingga tahun 2003 tidak pernah ada pihak manapun termasuk Syamsuddin Arifin yang mengajukan keberatan atas terbitnya sertifikat No 63/Desa Jaranguda tersebut.

Keluarnya Putusan Pengadilan Negeri Kabanjahe Nomor: 30/Pdt.G/2009/PN.Kbj antara Ishak Charlie melawan Syamsuddin Arifin dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Karo adalah karena Pada tahun 2004, Syamsuddin Arifin mengajukan Gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara melawan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Karo dan Ishak Charlie. Dalam gugatannya Syamsuddin Arifin menyatakan bahwa diatas tanah milik Ishak Charlie (Sertifikat No.63 tanggal 28 Oktober 1992) telah terbit terlebih dahulu Sertifikat Nomor 24/Jaranguda tanggal 23 September 1986 atas nama Syamsuddin Arifin. Dari Gugatan tersebut keluarlah Putusan No.63/G/2004/PTUN-Mdn tanggal 14 Februari 2005, Putusan No.46/BDG/2004/PT.TUN-Mdn tanggal 22 Juni 2005 dan Putusan No.592/K/TUN/2005 tanggal 19 Juli 2006. Bahwa Gugatan Syamsuddin Arifin dimenangkan Oleh PTUN Medan sampai ke Tingkat Kasasi dengan Putusan bahwa:

- a. Mengabulkan Gugatan Penggugat/Pembanding seluruhnya,
- b. Menyatakan Batal Surat Keputusan yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Karo berupa Sertifikat Hak Milik No.63 tanggal 28 Oktober 1992 atas nama Ishak Charlie, seluas 4.067m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Jaranguda, Kecamatan Simpang Empat Kabupaten Karo,
- c. Mewajibkan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Karo mencabut Sertifikat Hak Milik No.63 tanggal 28 Oktober 1992 atas nama Ishak Charlie yang dinyatakan batal tersebut,

- d. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat Peradilan yang untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 400.000,- (empat ratus ribu rupiah),

Adanya gugatan dan keluarnya putusan PTUN tersebut membuat Ishak Charlie merasa keberatan karena perolehan hak atas tanah yang dimiliki Ishak Charlie terhadap tanah objek perkara adalah melalui tata cara dan mekanisme prosedur hukum yang berlaku. Ini berarti Ishak Charlie adalah pembeli yang beritikad baik dan oleh karenanya harus dilindungi secara hukum.

Sebagaimana dalam Pasal 19 UUPA dinyatakan bahwa pemerintah akan memberikan jaminan perlindungan hukum dan kepastian hak atas tanah yang didaftar dengan dengan memberikan surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Dengan adanya pencatatan pemindahan hak atas tanah dalam buku tanah dan sertifikat maka penerima hak mempunyai alat bukti yang kuat atas tanah yang diperolehnya (Pasal 23 ayat (2) UUPA). Perlindungan hukum tersebut dengan jelas disebutkan dalam Pasal 32 ayat 2 PP 24/1997 bahwa suatu bidang tanah yang sudah diterbitkan sertifikatnya secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah ini tidak dapat menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang hak dan kepada Kantor Pertanahan /kepada Pengadilan.<sup>5</sup>

Perumusan masalah penelitian ini adalah:

1. Apakah penyebab timbulnya sengketa pertanahan terhadap kepemilikan hak atas tanah yang diperoleh melalui jual beli kemudian digugat oleh pemilik sertifikat terlama?
2. Bagaimanakah kepastian hukum sertifikat hak milik atas tanah yang diperoleh melalui jual beli kemudian digugat oleh pemilik sertifikat terlama?

---

<sup>5</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2009), hlm. 195.

3. Bagaimanakah perlindungan kepemilikan tanah dari gugatan pemilik sertifikat terlama atas dasar jual-beli tanah yang bersertifikat studi Putusan Pengadilan No : 30/Pdt.G/2009/PN.Kbj?

Sesuai dengan perumusan masalah tersebut di atas, maka tujuan penelitian ini ialah :

1. Untuk mengetahui dan menganalisa penyebab timbulnya sengketa pertanahan terhadap kepemilikan hak atas tanah yang diperoleh melalui jual beli kemudian digugat oleh pemilik sertifikat terlama.
2. Untuk mengetahui dan menganalisa kepastian hukum sertifikat hak milik atas tanah yang diperoleh melalui jual beli kemudian digugat oleh pemilik sertifikat terlama.
3. Untuk mengetahui dan menganalisa perlindungan kepemilikan tanah dari gugatan pemilik sertifikat terlama atas dasar jual-beli tanah yang bersertifikat studi Putusan Pengadilan No : 30/Pdt.G/2009/PN.Kbj.

## II. Metode Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif analisis. Jenis penelitian yang digunakan adalah studi kasus. Sumber data yang dipergunakan pada penelitian ini adalah data sekunder yang terdiri dari :

- 1) Bahan hukum primer,<sup>6</sup> yaitu bahan hukum yang mengikat, yakni :
  - a. Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria
  - b. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan
  - c. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Negara Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan
  - d. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
  - e. Putusan Pengadilan Negeri Kabanjahe Nomor : 30 /Pdt.G/2009/PN.Kbj.
- 2) Bahan hukum sekunder,<sup>7</sup> yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat pula membantu menganalisis dan

---

<sup>6</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum Dan Jurimetri*, (Jakarta : Ghalia Indonesia, 1990), hlm. 53.

memahami bahan hukum primer, seperti hasil penelitian, hasil seminar, hasil karya ilmiah dari kalangan hukum dan literatur-literatur.

- 3) Bahan hukum tersier adalah bahan-bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah kamus, ensiklopedia dan sebagainya.<sup>8</sup>

Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penulisan ini adalah menggunakan : metode penelitian kepustakaan (*library research*). Untuk lebih mengembangkan data penelitian ini, dilakukan Analisis secara langsung kepada informan dengan menggunakan pedoman analisis yang telah dipersiapkan terlebih dahulu.

### III. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Sengketa dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah segala sesuatu yang menyebabkan perbedaan pendapat, pertikaian atau perbantahan.

Pengertian Sengketa pertanahan dirumuskan dalam Pasal 1 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan, selanjutnya disebut PMNA/KBPN 1/1999 yaitu: “Perbedaan pendapat mengenai keabsahan suatu hak, pemberian hak atas tanah, pendaftaran hak atas tanah termasuk peralihannya dan penerbitan tanda bukti haknya antara pihak-pihak yang berkepentingan maupun antara pihak-pihak yang berkepentingan dengan instansi di lingkungan Badan Pertanahan Nasional.

Sengketa pertanahan yang muncul setiap tahunnya menunjukkan bahwa penanganan tentang kebijakan pertanahan di Indonesia belum dapat berjalan sesuai dengan yang diharapkan. Beberapa faktor yang menyebabkan timbulnya sengketa pertanahan antara lain:<sup>9</sup>

- 1) Administrasi pertanahan di masa lalu yang kurang tertib. Administrasi pertanahan mempunyai peranan yang sangat penting bagi upaya

---

<sup>7</sup> J Andi Hartanto, *Problematika Hukum Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertifikat*, (Yogyakarta : CV Aswaja Pressindo, 2012), hlm. 55.

<sup>8</sup> Soejono Soekanto dan Sri Mulyadji, *Penelitian Hukum Normatif*, (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 1995), hlm. 13.

<sup>9</sup> Elza Syarief, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, (Jakarta : PT Gramedia, 2014), hlm. 177-178.

mewujudkan jaminan kepastian hukum. Penguasaan dan kepemilikan tanah dimasa lalu terutama terhadap tanah-tanah milik adat seringkali tidak didukung oleh bukti-bukti administrasi yang tertib dan lengkap dimana penguasaan dan pemilikan tanah yang data fisiknya berbeda dengan data administrasi dan data yuridisnya.

- 2) Peraturan perundang-undangan yang saling tumpang tindih. Pertanahan merupakan subsistem dari sumber daya agraria dan sumber daya alam yang memiliki hubungan yang sangat erat, baik dalam kaitan hubungan subsistemnya maupun dalam kaitan hubungannya dengan manusia/masyarakat dan Negara. Kurang terpadunya peraturan perundang-undangan dibidang sumber daya agrarian dan sumber daya alam dengan peraturan di bidang pertanahan, bahkan dalam beberapa hal terlihat saling bertentangan, sering menimbulkan konflik penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah.
- 3) Penerapan hukum pertanahan yang kurang konsisten. Akibat tidak sinkronnya pengaturan tersebut, timbul konflik kewenangan maupun konflik kepentingan, sehingga seringkali hukum pertanahan kurang dapat diterapkan secara konsisten. Hal ini sangat mempengaruhi kualitas jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukumnya. Di era reformasi terlihat kurang adanya harmonisasi dalam rangka mewujudkan tuntutan reformasi, yaitu supremasi hukum, keterbukaan dan keberpihakkan pada kepentingan rakyat. Dari ketiga hal tersebut, supremasi hukum kurang memperoleh perhatian yang seimbang dari segenap elemen bangsa. Hal tersebut dapat dilihat dari seringnya penyelesaian masalah yang lebih mengedepankan kekuatan, baik melalui kekuatan massa maupun pengerahan massa, dibandingkan menggunakan dasar peraturan yang lebih menekankan pada aspek legalitas yuridis.
- 4) Penegakan hukum yang belum dapat dilaksanakan secara konsekuen. Penegakan hukum merupakan bagian penting pula dari upaya untuk member jaminan kepastian hukum khususnya untuk menghindari semakin merajalelanya pendudukan tanah, pemalsuan surat-surat bukti penguasaan tanah, penyerobotan tanah perkebunan dan sebagainya.

Dalam Putusan Pengadilan Negeri Kabanjahe Nomor: 30 /Pdt.G/2009/PN.Kbj antara Ishak Charlie melawan Syamsuddin Arifin dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Karo merupakan sengketa pertanahan sertifikat ganda. Terjadinya sertifikat ganda tersebut adalah dari keterangan Syamsuddin Arifin menyatakan bahwa pada tanggal 27 Januari 2004 pernah meminta pengembalian batas atau pengukuran ulang atas tanah miliknya ke Kantor Pertanahan Kabupaten Karo, namun sesampainya dilapangan pihak Syamsuddin Arifin yang diwakili anaknya tidak dapat menunjukkan letak tanah miliknya tersebut, sehingga Petugas ukur dari Kantor Pertanahan Kabupaten Karo tidak dapat melakukan pengukuran. Ini tentu telah melanggar salah satu penyebab terjadinya sertifikat ganda yaitu pada waktu dilakukan pengukuran ataupun penelitian dilapangan, pemohon tidak dapat menunjukkan letak tanah yang dimilikinya. Tentunya hal ini lah yang menjadi faktor timbulnya sertifikat ganda. Tidak ada kepastian letak tanah dan batas-batas atas Sertifikat Hak Milik No. 24/Jaranguda tertanggal 23 September 1986 yang dimiliki oleh Syamsuddin Arifin, sejak diterbitkannya sertifikat tersebut pada tanggal 23 september 1986 hingga tanggal 27 Januari 2004 saat Syamsuddin Arifin meminta pengembalian batas atau pengukuran ulang atas tanah miliknya ke Kantor Pertanahan Kabupaten Karo.

Selain itu juga penyebab timbulnya sengketa sertifikat ganda pada kasus ini adalah karena pemilik sertifikat terlama tidak menduduki dan memelihara/menjaga tanahnya sehingga adanya pihak lain (Pasang Ginting) yang menduduki/menggarapnya dan selang beberapa lama memohon tanah tersebut disertifikatkan atas namanya dan dengan dilengkapi surat-surat dari aparat desa dan surat-surat pembayaran pajak sehingga Badan Pertanahan Nasional tidak mengetahui bahwa bidang tanah tersebut sudah bersertifikat.

Keluarnya Putusan Mahkamah Agung No.592/K/TUN/2005 tanggal 19 Juli 2006 tentunya membuat Ishak Charlie kehilangan haknya sebagai pemilik hak atas tanah objek perkara.

Sertifikat hak atas tanah memang merupakan surat tanda bukti hak atas tanah yang dapat digunakan sebagai alat pembuktian ketentuan Pasal 1 angka (20) PP Nomor 24 Tahun 1997 yang menyatakan bahwa sertifikat adalah surat tanda

bukti hak sebagaimana dimaksud Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA. Namun, walaupun demikian tingginya kedudukan sertifikat hak atas tanah sebagai alat pembuktian yang kuat tetap saja diperlakukan sebagai alat bukti awal. Hal ini didasari kemungkinan adanya alat bukti pihak lain yang lebih berwenang mengalahkannya.<sup>10</sup>

Jadi, selain sertifikat hak atas tanah masih ada alat bukti lain yang dapat menggugurkannya. Sebagaimana yang dikemukakan Moch. Isnaini, bahwa sertifikat hak atas tanah bukan merupakan satu-satunya alat bukti yang bersifat mutlak, justru sebaliknya baru merupakan alat bukti awal yang setiap saat dapat digugurkan pihak lain yang terbukti memang lebih berwenang.<sup>11</sup>

Dari penjelasan diatas dapat disimpulkan bahwa kepastian hukum sertifikat hak milik atas tanah terjamin selama tidak ada gugatan/keberatan dari pihak lain yang membuktikan sebagai pemilik sertifikat yang lebih berhak atas objek perkara. Sebab kekuatan hukum sertifikat hak atas tanah tidaklah mutlak. Hal ini sesuai dengan pasal 32 ayat (1) PP 24/1997 yang menyatakan bahwa : “Sertifikat 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 hak yang bersangkutan.”

Klausula tentang “sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan” memberikan makna bahwa pemegang sertifikat hak atas tanah, dapat kehilangan perlindungan hak, ketika ternyata data yang bersangkutan telah berubah tanpa kemauan pemegangnya.<sup>12</sup>

Pada dasarnya jaminan perlindungan hukum yang adil dari Negara merupakan hak setiap warga Negaranya. Dalam hal ini menurut meta teori hukum bahwa, “setiap warga Negara yang beritikad baik dan telah menunaikan

---

<sup>10</sup> S Chandra, *Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah*, (Jakarta : Gramedia Widiasaran, Indonesia, 2002), hlm. 23.

<sup>11</sup> Moch. Isnaini, *Benda Terdaftar Dalam Konstelasi Hukum Indonesia*, Volume VII, No. 13, (2000): hlm. 56.

<sup>12</sup> S Chandra, *op.cit.*, hlm. 7.

prestasinya kepada Negara, maka ia boleh menuntut hak perlindungan hukum kepada Negara sebagai bentuk kontra prestasi nilai keadilan.<sup>13</sup>

Namun sebaliknya mengingat adanya *azas point de interst de action* (orang yang berkepentingan berhak memajukan tuntutan) yang dikaitkan dengan tidak ada undang-undang yang dapat dijadikan landasan hukumnya, maka ketentuan ini secara yuridis kenyataannya tidak dapat dilaksanakan.

Sebagaimana hakekat kepastian hukum sebenarnya terletak pada kekuatan sertifikat hak atas tanah sebagai bukti pemilikan hak atas tanah termasuk di pengadilan, namun kepastian secara yuridis dengan penggunaan stelsel negatif pada hakekatnya merupakan kepastian hukum relatif, dengan pengertian bahwa ketentuan peraturan perundang-undangan hanya menjamin kepastian hukumnya selama tidak ada dibuktikan sebaliknya.<sup>14</sup>

Adanya gugatan dari Syamsuddin Arifin tentunya membuat kepastian terhadap sertifikat yang dimiliki oleh Ishak Charlie tidak lagi merupakan satu-satunya alat bukti yang kuat atas tanah yang menjadi objek perkara. Sebagaimana dalam putusannya dinyatakan bahwa sertifikat atas nama Ishak Charlie batal.

Pembatalan hak atas tanah Pasal 1 Angka 14 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999, dan selanjutnya disebut PMNA/Kepala BPN 9/1999 adalah pembatalan keputusan pemberian suatu hak atas tanah atau sertifikat hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum administrasi dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.<sup>15</sup>

Bentuk perlindungan hukum yang diberikan oleh Negara hanya diberikan kepada pihak yang secara hukum diakui sebagai pemegang sertifikat yang sah dalam hal ini Syamsuddin Arifin. Sebagaimana bentuk perlindungan hukum tersebut dinyatakan dalam Pasal 80 Ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Negara Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian

---

<sup>13</sup> Arief Sidharta, *Refleksi Tentang Hukum*, (Bandung : PT Citra Aditya Bakti, 1999), hlm. 172.

<sup>14</sup> Wahid, Muchtar, "Analisis Deskriptif Terhadap Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah", (Disertasi Ilmu Hukum, Universitas Hasanuddin, 2005), hlm. 36.

<sup>15</sup> Republik Indonesia, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan, Bab I, Pasal 1 Angka 14.

dan Penanganan Kasus Pertanahan yaitu pengambilan keputusan untuk melakukan perbuatan hukum pertanahan berupa penerbitan, peralihan dan pembatalan sertifikat hak atas tanah, pencatatan/pencoretan dalam buku tanah dan daftar umum lainnya serta perbuatan hukum lainnya untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap merupakan perbuatan hukum yang wajib dilaksanakan oleh pejabat BPN yang berwenang.<sup>16</sup>

Dari penjelasan diatas dapat disimpulkan bahwa untuk mendapat perlindungan secara administrasi pihak Ishak Charlie secara hukum telah kehilangan bukti haknya maka oleh karenanya perlindungan hukum secara materil yang dapat dilakukan Ishak Charlie yaitu menuntut Ahli Waris Pasang Ginting atas pengembalian harga yang telah dibayarnya untuk pembelian objek tanah sengketa yang ternyata merupakan milik pihak lain atau objek *a quo*.

#### **IV. Kesimpulan Dan Saran**

##### **A. Kesimpulan**

1. Timbulnya sengketa pertanahan pada kasus ini adalah karena pada Sertifikat Hak Milik No.24/Jaranguda tertanggal 23 September 1986 atas nama Syamsuddin Arifin yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Karo tidak diterangkan secara jelas letak tanah dan batas-batasnya. Selain itu dalam hal penguasaan tanah, pemilik sertifikat terlama yaitu Syamsuddin Arifin yang merasa lebih berhak atas tanah objek perkara tidak pernah menduduki atau memelihara tanah tersebut, sehingga memberikan peluang bagi pihak lain untuk menggarap tanah dan memohon hak atas tanah yang menjadi objek perkara tersebut.
2. Keluarnya Putusan Mahkamah Agung No.592/K/TUN/2005 tanggal 19 Juli 2006 tentunya membuat kepastian hukum terhadap sertifikat hak milik yang dimiliki Ishak Charlie tidak lagi merupakan satu-satunya alat bukti hak atas tanah yang menjadi objek perkara. Sebab kekuatan hukum sertifikat hak atas tanah tidaklah mutlak. Hal ini sesuai dengan pasal 32 ayat (1) PP 24/1997 yang menyatakan bahwa : “Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang

---

<sup>16</sup> Republik Indonesia, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pengkajian Dan Penanganan Kasus Pertanahan, Pasal 80 Ayat 1.

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 hak yang bersangkutan.”

3. Ditolaknya gugatan Ishak Charlie dalam Putusan Pengadilan Negeri Kabanjahe No:30/Pdt.G/2009/PN.Kbj adalah putusan yang sudah tepat karena kurangnya pihak yang digugat dalam perkara ini. Seharusnya pihak penjual diikutsertakan dalam gugatan tersebut agar diketahui asal asul kepemilikan tanah tersebut. Selain itu ketidakjelasan letak tanah dan batas-batas pada sertifikat Syamsuddin Arifin tentunya Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Karo terlebih dahulu menentukannya secara pasti.

## **B. Saran**

1. Sebaiknya pemerintah tidak hanya memberikan kepastian hukum kepada pemilik sertifikat yang diakui sah oleh pengadilan melainkan juga memberikan kepastian hukum terhadap pemilik sertifikat yang memperolehnya dengan etiked baik dengan bertanggung jawab atas kesalahan administrasi yang dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan.
2. Sebaiknya pemerintah hendaknya mengeluarkan suatu kebijakan administrasi kepada pihak yang merasa dirugikan atas sengketa pertanahan yang terjadi dengan melakukan pembayaran ganti rugi atau dengan dana pertanggungan hak atas tanah.

## **V. Daftar Pustaka**

- Abdurrahman. *Kedudukan Hukum Adat Dalam Perundang-Undangan Agraria*. Jakarta : Akademika Presindo. 2003.
- Sutedi, Adrian. *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika. 2009.
- Soemitro, Ronny Hanitijo. *Metodologi Penelitian Hukum Dan Jurimetri*. Jakarta : Ghalia Indonesia. 1990.
- Hartanto, J Andi. *Problematika Hukum Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertifikat*. Yogyakarta : CV Aswaja Pressindo. 2012.

Soekanto, Soejono dan Sri Mulyadji. *Penelitian Hukum Normatif*. Jakarta : Raja Grafindo Persada. 1995.

Syarief, Elza. *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*. Jakarta : PT Gramedia. 2014.

Chandra, S. *Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah*. Jakarta : Gramedia Widiasaran Indonesia. 2002.

Sidharta, Arief. *Refleksi Tentang Hukum*. Bandung : PT Citra Aditya Bakti. 1999.

### **JURNAL**

Isnaini, Moch. *Benda Terdaftar Dalam Konstelasi Hukum Indonesia*, Volume VII, No. 13, (2000).

### **TESIS/DISERTASI**

Wahid, Muchtar, "Analisis Deskriptif Terhadap Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah", Disertasi. Ilmu Hukum Universitas Hasanuddin, 2005.

### **PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN**

Republik Indonesia, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Republik Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Republik Indonesia, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan.

Republik Indonesia, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pengkajian Dan Penanganan Kasus Pertanahan.