



Vol: 05 No 01 2023

Diterima Redaksi: 14-02-2023 | Revisi: 05-06-2023 | Diterbitkan: 30-07-2023

Legal Security Of Land Ownership By The System Law In Indonesia And Judicia Practice

Barita Sidabutar

Program Studi Ilmu Hukum Magister Hukum Universitas Lancang Kuning

e-mail: sidabutarbarita@gmail.com

Abstract

Cases of land title certificates issued by the National Land Agency are still officially available in several regions in Indonesia. A certificate of ownership is a guarantee to provide legal certainty and protection to the holder of a right to a plot of land so that the party who proves is the true owner of the parcel of land. In this study, having proof of land ownership in the form of a Certificate of Ownership over land does not guarantee legal certainty for landowners. This study aims to determine the legal certainty of ownership of certificates of land rights based on several applicable laws and regulations, and based on the decision of the Medan District Court Number 784/Pdt.G/2019/PNMdn; Pekanbaru District Court decision Number 178/Pdt.G/2021/PNPbr; and Jambi District Court decision Number 40/Pdt.G/2021/PNJmb. The results of this study are that legal certainty of ownership of land rights according to the legal system in Indonesia does not provide absolute certainty of rights because even if someone already has a letter as proof of land ownership, other parties can still sue the owner of the land.

Keywords: *Agrarian Law, Land Rights, Legal Certainty.*

Kepastian Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Menurut Sistem Hukum Di Indonesia Dan Praktik Yudisial

Abstrak

Kasus sertifikat hak milik atas tanah yang dikeluarkan Badan Pertanahan Nasional secara resmi masih terdapat di beberapa daerah di Indonesia. Sertifikat hak milik merupakan suatu jaminan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah sehingga pihak yang membuktikan adalah benar pemilik atas bidang tanah tersebut. Dalam penelitian ini, memiliki bukti kepemilikan tanah berupa Sertifikat Hak Milik atas tanah ternyata tidak menjamin kepastian hukum bagi pemilik tanah. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui kepastian hukum kepemilikan sertifikat hak atas tanah berdasarkan beberapa peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 784/Pdt.G/2019/PNMdn; putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 178/Pdt.G/2021/PNPbr; dan putusan Pengadilan Negeri Jambi Nomor 40/Pdt.G/2021/PNJmb. Hasil penelitian ini bahwa Kepastian hukum kepemilikan hak atas tanah menurut sistem hukum di Indonesia adalah tidak memberikan kepastian hak secara mutlak karena meskipun seseorang

telah memiliki surat sebagai bukti kepemilikan tanah namun pihak lain tetap dapat menggugat pemilik tanah tersebut.

Kata kunci: *Hukum Agraria, Hak atas Tanah, Kepastian Hukum.*

1. Pendahuluan

Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar (UUD) Negara Republik Indonesia tahun 1945 mengamanatkan bahwa bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan digunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat Indonesia. Kata bumi yang terdapat dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar (UUD) Negara Republik Indonesia tahun 1945 tersebut dapat ditafsirkan adalah tanah [1].

Tanah adalah sumber daya alam yang terdiri atas bahan organik dan mineral sebagai pendukung kehidupan bagi makhluk hidup yang ada di atasnya seperti manusia, hewan, dan tumbuh-tumbuhan. Makhluk hidup sebagian besar sangat menggantungkan hidupnya pada tanah dan unsur-unsur yang terkandung di dalamnya [2]. Oleh karena itu, tanah sebagai karunia dari Tuhan Yang Maha Esa yang dianugerahkan kepada bangsa Indonesia merupakan kekayaan sumber daya alam yang sangat berharga dan tidak ternilai harganya. Tanah merupakan salah satu modal utama dalam pembangunan nasional sehingga harus dikelola dengan baik agar bermanfaat dalam rangka mewujudkan kesejahteraan masyarakat.

Dasar hukum yang mengatur mengenai pertanahan di Indonesia yaitu Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, atau yang lebih dikenal dengan nama Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) [3]. Berdasarkan Pasal 2 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria dijelaskan bahwa pemerintah sebagai penyelenggara negara diberikan mandat oleh konstitusi untuk menguasai dan mengelola tanah dalam rangka mewujudkan kesejahteraan masyarakat. Sejalan dengan itu, pemerintah diberikan kewenangan untuk:

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa.
2. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa.
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan hukum yang terkait dengan bumi, air, dan ruang angkasa.

Ketentuan yang terdapat pada Pasal 2 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria di atas, selain mengatur mengenai kewenangan pemerintah untuk mengelola sendiri tanah yang dikuasainya, juga mengatur mengenai kewenangan pemerintah untuk memberikan hak kepada masyarakat, baik secara individu maupun kelompok, serta badan-badan hukum untuk mengelola dan memanfaatkan tanah. Adapun bentuk-bentuk hak atas tanah yang diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria antara lain yaitu Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Membuka Tanah, Hak Memungut Hasil Hutan, dan lain sebagainya [4].

Peranan tanah bagi pemenuhan berbagai kebutuhan hidup manusia terus meningkat, baik sebagai tempat bermukim maupun untuk kegiatan usaha. Sejalan dengan itu, akan meningkat pula kebutuhan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Pemberian jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, pertama-tama memerlukan tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap, dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten. Selain itu, diperlukan juga terselenggaranya pendaftaran tanah yang memungkinkan bagi para pemegang hak atas tanah dapat dengan mudah membuktikan haknya terhadap tanah yang dikuasainya. Bagi para pihak yang berkepentingan, seperti calon pembeli dan calon kreditur, dapat memperoleh keterangan yang diperlukan mengenai tanah yang menjadi objek perbuatan hukum [5]. Namun, memiliki bukti kepemilikan tanah berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) atas tanah ternyata tidak menjamin kepastian hukum bagi pemilik tanah.

Dalam putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 784/Pdt.G/2019/PNMdn disebutkan bahwa pada tahun 2019 Joe fly J. Bahroeny yang memiliki sebidang tanah seluas 1.315 m² di Jalan Danau Singkarak Desa Sei Agul Kecamatan Medan Barat Kota Medan berdasarkan Akta Hibah Nomor 44/H.M/1984 tanggal 4 Juni 1984 mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Medan terhadap Rahman Purba yang mengaku memiliki tanah tersebut sejak tahun 2013 dan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Medan yang telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 3500/Sei Agul tanggal 7 Oktober 2013 atas nama Rahman Purba di atas tanah miliknya. Dalam putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 178/Pdt.G/2021/PNPbr disebutkan bahwa pada tahun 2021 Nurdin yang memiliki sebidang tanah seluas 9.300 m² di Kelurahan Simpang Tiga Kecamatan Bukit Raya Kota Pekanbaru berdasarkan Surat Keterangan Tanah Nomor 129/KT/1985 tanggal 11 Oktober 1985 atas nama Miras yang dibeli pada tahun 1996 berdasarkan Surat Keterangan Ganti Kerugian Nomor 707/B/1996 tanggal 22 Maret 1996 atas nama Nurdin mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Pekanbaru terhadap Tentara Nasional Indonesia (TNI) Angkatan Udara yang menguasai tanah miliknya.

Dalam putusan Pengadilan Negeri Jambi Nomor 40/Pdt.G/2021/PNJmb disebutkan bahwa pada tahun 2021 Damser Sihombing yang memiliki sebidang tanah seluas 81.733 m² di Kelurahan Kenali Asam Bawah Kecamatan Kota Baru Kota Jambi sejak tahun 2002 mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Jambi terhadap Sukardi yang menguasai tanah tersebut dan telah menjualnya sebagian kepada Andri Darmawan, Radiem, dan Albert Simbolon pada tahun 2018 serta Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Jambi yang telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 04369/2006/Kenali Asam Bawah tanggal 20 April 2006 di atas tanah miliknya.

Pada tahun 2020, ahli waris Siti Mariyam yang memiliki sebidang tanah seluas 1.166 Ha di Desa Km. 10 Rumbai Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar (sekarang Kelurahan Palas Kecamatan Rumbai serta Kelurahan Rumbai Bukit dan Kelurahan Agrowisata Kecamatan Rumbai Barat) berdasarkan Surat Keterangan Pemilik Lahan Nomor 141/017/PEM/1977 tanggal 1 April 1977 atas nama Siti Mariyam menggugat Jailani, M. Toat Nasution, Vemi Herliza, Awaldi Hasibuan, dan Tengku Refli ke pengadilan serta Lurah Agrowisata Kecamatan Rumbai Barat karena menerbitkan surat tanah di atas tanah miliknya.

2. Metode Penelitian

Penelitian ini dilakukan dengan metode hukum normatif, sedangkan pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan kasus (*case approach*) dengan menganalisis 3 (tiga) putusan pengadilan negeri yang berbeda-beda, yaitu:

1. Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 784/Pdt.G/2019/PNMdn.
2. Putusan Pengadilan Negeri Jambi Nomor 40/Pdt.G/2021/PnJmb.
3. Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 178/Pdt.G/2021/PNPbr.

3. Hasil dan Pembahasan

3.1 Kepastian Hukum Kepemilikan Hak atas Tanah Menurut Sistem Hukum di Indonesia

Hukum adalah peraturan resmi yang bersifat mengikat yang dikeluarkan oleh penguasa atau pemerintah [6]. Selain itu, dalam Kamus Bahasa Indonesia (KBI) dijelaskan bahwa hukum adalah peraturan untuk mengatur pergaulan hidup masyarakat. Salah satu tujuan hukum adalah kepastian hukum. Tanpa kepastian, hukum akan kehilangan supremasinya karena hukum tidak dapat dijadikan sebagai pedoman bagi setiap orang [7].

Menurut Sudikno Mertokusumo, kepastian hukum adalah jaminan bahwa hukum dapat melindungi hak masyarakat dan putusan hakim dapat dilaksanakan. Gustav Radbruch mengemukakan bahwa terdapat empat hal mendasar yang berhubungan dengan makna kepastian hukum. Pertama, hukum itu positif. Artinya bahwa hukum adalah peraturan perundang-undangan. Kedua, hukum itu berdasarkan fakta. Artinya bahwa hukum bersumber dari kenyataan yang terjadi. Ketiga, fakta itu jelas. Artinya bahwa fakta tidak menimbulkan penafsiran lain dalam melaksanakan hukum. Terakhir, hukum positif tidak mudah diubah-ubah.

Pendaftaran tanah bertujuan untuk 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. Peranan tanah bagi pemenuhan berbagai kebutuhan hidup manusia terus meningkat, baik sebagai tempat bermukim maupun untuk kegiatan usaha. Sejalan dengan itu, akan meningkat pula kebutuhan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan.

Pemberian jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, pertama-tama memerlukan tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap, dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten. Pembuktian kepemilikan hak atas tanah dilakukan atau ditunjukkan dengan berbagai macam alat bukti. Pembuktian yang terkuat adalah melalui sertifikat tanah yang merupakan tanda bukti pembuktian terkuat bagi kepemilikan hak atas tanah disebutkan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA), yaitu sertifikat sebagai alat pembuktian yang kuat, yaitu data fisik dan data yuridis yang dimuat dalam sertifikat dianggap benar sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya oleh alat bukti lain yang dapat berupa sertifikat atau selain sertifikat. [8] Selain itu, diperlukan juga terselenggaranya pendaftaran tanah yang memungkinkan bagi para pemegang hak atas tanah dapat dengan mudah membuktikan haknya terhadap tanah yang dikuasainya. Bagi para pihak yang berkepentingan, seperti calon pembeli dan calon kreditur, dapat memperoleh keterangan yang diperlukan mengenai tanah yang menjadi objek perbuatan hukum [8]. Namun, memiliki bukti kepemilikan tanah berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) atas tanah ternyata tidak menjamin kepastian hukum bagi pemilik tanah.

Dalam putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 784/Pdt.G/2019/PNMDn disebutkan bahwa pada tahun 2019 Joe fly J. Bahroeny yang memiliki sebidang tanah seluas 1.315 m² di Jalan Danau Singkarak Desa Sei Agul Kecamatan Medan Barat Kota Medan berdasarkan Akta Hibah Nomor 44/H.M/1984 tanggal 4 Juni 1984 mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Medan terhadap Rahman Purba yang mengaku memiliki tanah tersebut sejak tahun 2013 dan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Medan yang telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 3500/Sei Agul tanggal 7 Oktober 2013 atas nama Rahman Purba di atas tanah miliknya. Joe fly J. Bahroeny ada mempunyai dan memiliki sebidang tanah dengan luas 1.315 (seribu tiga ratus lima belas) m² yang terletak di (dahulu disebut Jalan Danau Singkarak) sekarang Jalan Danau Sentani, Desa Sei Agul, Kecamatan Medan Barat, Kotamadya (sekarang Kota) Medan, Propinsi Sumatera Utara sebagaimana termaktub dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 26 tertanggal 13 Mei 1978, dengan batas-batas sebagai berikut: 1. Utara berbatas dengan Persil No. 29 = 46,75 m; 2. Timur berbatas dengan Jalan = 28 m; 3. Selatan berbatas dengan Persil No. 21 = 39 m dan Persil No. 26 = 8,35 m; 4. Barat berbatas dengan Persil No. 27 = 28 m; Pada awalnya, tanah seluas 1.315 m² tersebut, adalah milik bersama serta terdaftar atas nama Haji Siti Rafiah, Jusra, Rafijuddin, dan Jufli sebagaimana termaktub dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 26/Desa Sei Agul tertanggal 13 Mei 1978. Akan tetapi, berdasarkan Akta Hibah Nomor 44/H.M/1984 tertanggal 4 Juni 1984 yang diperbuat dihadapan Chairani Bustami, SH, PPAT Daerah Tk II Kodya Medan, tanah seluas 1.315 m² sebagaimana termaktub dalam Sertifikat Hak Milik Nomor. 26/Desa Sei Agul tertanggal 13 Mei 1978 tersebut dihibahkan kepada Joe fly J. Bahroeny. Oleh karenanya, patut dan adil menurut hukum apabila Sertifikat Hak Milik Nomor 26/Desa Sei Agul tertanggal 13 Mei 1978 tersebut adalah sah dan berkekuatan hukum. Setelah tanah tersebut dihibahkan kepada Joe fly J. Bahroeny sesuai Akta Hibah Nomor 44/H.M/1984 tertanggal 4 Juni 1984, Sertifikat Hak Milik Nomor 26/Desa Sei Agul tertanggal 13 Mei 1978 tersebut telah dibaliknama menjadi atas nama Joe fly J. Bahroeny. Balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 26/Desa Sei Agul tertanggal 13 Mei 1978 menjadi atas nama Joe fly J. Bahroeny telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Artinya, Joe fly J. Bahroeny sebagai pemegang hak dan pemilik satu-satunya atas tanah seluas 1.315 m² sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 26/Desa Sei Agul tertanggal 13 Mei 1978. Setelah Sertifikat Hak Milik Nomor 26/Desa Sei Agul tertanggal 13 Mei 1978 tersebut dibaliknama, Joe fly J. Bahroeny membangun tembok beton setinggi ± 1 (satu) meter sebagai pembatas di sekeliling tanah tersebut, tanpa ada keberatan dari pihak manapun. Di samping itu, tanah dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 26/Desa Sei Agul tertanggal 13 Mei 1978

tersebut telah dibebani Hak Hipotik sesuai Akta Hipotik Nomor 142/IM/I/87/Desa Sei Agul tertanggal 20 Oktober 1987, dan didaftarkan pada Badan Pertanahan Nasional Kota Medan dengan Nomor Pendaftaran 5724/1987 tertanggal 24 Desember 1987. Sekitar bulan Oktober 2015, Joefly J. Bahroeny mendapat informasi tentang adanya pihak lain yang menguasai dan mengusahai tanah hak miliknya. Melalui Surat Nomor 160/BSP/SK-U/X/2015 tertanggal 05 Oktober 2015, Joefly J. Bahroeny mengajukan permohonan kepada Badan Pertanahan Nasional Kota Medan dengan maksud untuk memohon informasi sekaligus mempertanyakan, apakah Badan Pertanahan Nasional Kota Medan ada menerbitkan alas hak (Sertifikat) lain atas tanah seluas 1.315 m² tersebut selain Sertifikat Hak Milik Nomor 26/Desa Sei Agul tertanggal 13 Mei 1978. Pada tanggal 03 Maret 2016 Badan Pertanahan Nasional Kota Medan melaksanakan Gelar Mediasi Penanganan Sengketa Pertanahan atas tanah dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 26/Desa Sei Agul tersebut.

Hasil Gelar Mediasi kemudian dituangkan dalam Berita Acara tertanggal 03 Maret 2016 yang diterbitkan Badan Pertanahan Nasional Kota Medan cq Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara Kantor Pertanahan Kota Medan. Pada saat berlangsungnya acara Gelar Mediasi Penanganan Sengketa Pertanahan pada tanggal 03 Maret 2016, Badan Pertanahan Nasional Kota Medan memberikan fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor 3500 Desa Kel Sei Agul tanggal 07 Oktober 2013, sekaligus membenarkan telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 3500 Desa/Kel Sei Agul tertanggal 07 Oktober 2013 yang semula atas nama Rahman Purba, kemudian berubah menjadi atas nama Marihot Nainggolan, dan terakhir tercatat atas nama Syahir. Dalam Berita Acara Gelar Mediasi Penanganan Sengketa Pertanahan tanggal 03 Maret 2016, pada angka romawi VI tentang Kesimpulan, dengan tegas disebutkan bahwa “tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 26/Sei Agul dan Sertifikat Hak Milik Nomor 3500 Desa/Kel Sei Agul menyangkut tanah yang sama”. Artinya, tindakan dan perbuatan Badan Pertanahan Nasional Kota Medan yang menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 3500 Desa/Kel Sei Agul tumpang tindih di atas tanah seluas 1.315 m² sebagaimana termaktub dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 26/Desa Sei Agul tertanggal 13 Mei 1978 atas nama Joefly J. Bahroeny, jelas dan nyata adalah sangat merugikan Joefly J. Bahroeny.

Setelah dilakukan penelusuran, ternyata terbitnya Sertifikat Hak Milik Nomor. 3500 Desa/Kel Sei Agul tertanggal 7 Oktober 2013 diawali dengan terbitnya Surat Pernyataan tertanggal 12 Juni 1985 atas nama A. Wahab Ahmady, kemudian diikuti dengan terbitnya Surat Keterangan Nomor. 26/SA/SKTT/VI.85 tanggal 16 Juni 1985 yang dikeluarkan oleh Kepala Kelurahan Sei Agul Kecamatan Medan Barat berikut lampirannya berupa Gambar Situasi Tanah yang diperbuat oleh Narwin WS selaku Kepala Lingkungan XII, Kelurahan Sei Agul, Kecamatan Medan Barat. Berdasarkan Surat Pernyataan tertanggal 12 Juni 1985 atas nama A. Wahab Ahmady dan Surat Keterangan Nomor 26/SA/SKTT/VI.85 tanggal 16 Juni 1985 yang dikeluarkan oleh Kepala Kelurahan Sei Agul Kecamatan Medan Barat berikut lampirannya berupa Gambar Situasi Tanah yang diperbuat oleh Narwin WS selaku Kepala Lingkungan XII, Kelurahan Sei Agul, Kecamatan Medan Barat diketahui bahwa A. Wahab Ahmady mengalihkan tanah Joefly J. Bahroeny kepada Rahman Purba.

Adanya peralihan hak dari A. Wahab Ahmady kepada Rahman Purba yang didasarkan atas Surat Pernyataan tertanggal 12 Juni 1985 atas nama A. Wahab Ahmady dan Surat Keterangan Nomor 26/SA/SKTT/VI.85 tanggal 16 Juni 1985 tersebut, Rahman Purba melakukan pengurusan surat-surat kepemilikan atas tanah ke Badan Pertanahan Nasional Kota Medan sampai akhirnya terbit Sertifikat Hak Milik Nomor 3500 Desa/Kel Sei Agul tertanggal 7 Oktober 2013, semula atas nama Rahman Purba, kemudian Setelah diteliti, ternyata Surat Pernyataan tertanggal 12 Juni 1985 atas nama A. Wahab Ahmady dan Surat Keterangan Nomor. 26/SA/SKTT/VI.85 tanggal 16 Juni 1985 yang dikeluarkan oleh Kepala Kelurahan Sei Agul Kecamatan Medan Barat, berikut lampirannya berupa Gambar Situasi Tanah yang diperbuat oleh Narwin WS selaku Kepala Lingkungan XII, Kelurahan Sei Agul, Kecamatan Medan Barat tersebut, nyata-nyata adalah mengandung cacat hukum, sebab ternyata A. Wahab Ahmady sama sekali tidak memiliki hak

dalam bentuk apapun atas tanah Joefly J. Bahroeny serta tidak memiliki legal standing untuk menerbitkan surat kepemilikan dalam bentuk apapun atas tanah Joefly J. Bahroeny.

Demikian juga dengan Rahman Purba sewaktu menerima pengalihan hak atas tanah terperkara dari A. Wahab Ahmady, tidak meneliti dengan seksama tentang alas hak Joefly J. Bahroeny atas tanah tersebut, dimana Surat Pernyataan tertanggal 12 Juni 1985 atas nama A. Wahab Ahmady dan Surat Keterangan Nomor. 26/SA/SKTT/VI.85 tanggal 16 Juni 1985 tersebut adalah dikeluarkan serta diketahui oleh Narwin WS selaku Kepala Lingkungan XII, Kelurahan Sei Agul, Kecamatan Medan Barat, sementara itu sesuai data fisik yang ada, ternyata secara geografis tanah Joefly J. Bahroeny adalah terletak di Lingkungan II Kelurahan Sei Agul, bukan di Lingkungan XII Kelurahan Sei Agul, kemudian secara fisik disekeliling tanah Joefly J. Bahroeny sudah berdiri tembok pembatas setinggi kurang lebih 1 (satu) meter. Dengan demikian, Surat Pernyataan tertanggal 12 Juni 1985 dan Surat Keterangan Nomor 26/SA/SKTT/VI.85 tanggal 16 Juni 1985 tersebut adalah mengandung cacat hukum dan batal demi hukum, karena bertentangan dengan data fisik yang sebenarnya. Oleh karena itu, tindakan dan perbuatan A. Wahab Ahmady dan Rahman Purba adalah sangat bertentangan dan bahkan melanggar ketentuan hukum yang berlaku, sebagai perbuatan melawan hukum (onrecht matigedaad).

Demikian juga tindakan Marihot Nainggolan yang menerima pengalihan hak atas tanah terperkara dari Rahman Purba dan Syahrir yang menerima peralihan hak atas tanah Joefly J. Bahroeny dari Marihot Nainggolan, adalah perbuatan melawan hukum (onrechtmatigedaad). Badan Pertanahan Nasional Kota Medan selaku lembaga yang seharusnya bertugas untuk mengawasi dan menjaga tertib administrasi kepemilikan atas tanah sesuai Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Pokok Agraria, terbukti telah melakukan tindakan yang sangat merugikan Joefly J. Bahroeny selaku pemilik dan pemegang hak yang sah atas tanah sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 26/Desa Sei Agul tertanggal 13 Mei 1978, sehingga tindakan Badan Pertanahan Nasional Kota Medan yang menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 3500 Desa/Kel Sei Agul tertanggal 7 Oktober 2013 atas tanah Joefly J. Bahroeny adalah sangat bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku. Dengan diterbitkannya Sertifikat Hak Milik Nomor 3500 Desa/Kel Sei Agul tertanggal 7 Oktober 2013 tersebut oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Medan, membuktikan Badan Pertanahan Nasional Kota Medan telah melakukan tindakan yang sangat merugikan kepentingan Joefly J. Bahroeny, sebab tidak meneliti dengan seksama seluruh data fisik dan data yuridis tanah sesuai Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Ketentuan Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Sangat beralasan menurut hukum apabila Syahrir mengosongkan dan menyerahkan tanah tersebut kepada Joefly J. Bahroeny dalam keadaan baik dan kosong untuk dapat dikuasai dan diusahakan sebagaimana layaknya pemilik yang sah atas tanah tersebut.

Sertifikat Hak Milik Nomor 3500 Desa/Kel Sei Agul tertanggal 7 Oktober 2013 atas nama Syahrir karena didasarkan atas Surat Pernyataan tertanggal 12 Juni 1985 jo Surat Keterangan Nomor 26/SA/SKTT/VI.85 tanggal 16 Juni 1985 atas nama A. Wahab Ahmady mengandung cacat hukum, sehingga tidak sah dan batal demi hukum. Sangat beralasan hukum apabila Sertifikat Hak Milik Nomor 3500 Desa/Kel Sei Agul tertanggal 7 Oktober 2013 dinyatakan mengandung cacat hukum dan oleh karena itu tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum dalam bentuk apapun.

3.2 Sikap Pengadilan dalam Menyelesaikan Sengketa Kepemilikan Hak atas Tanah

Indonesia adalah negara hukum. Hal ini tertuang dalam Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar (UUD) Negara Republik Indonesia tahun 1945 [9]. Konsep negara hukum (rechtsstaat) bersandar pada keyakinan bahwa kekuasaan negara harus dijalankan atas dasar hukum yang adil dan pasti.

Hubungan antara yang memerintah dengan yang diperintah dijalankan berdasarkan suatu norma objektif, bukan pada suatu kekuasaan yang absolut. Konsep negara hukum lahir sebagai respon atas kekuasaan yang absolut pada masa Raja Louis XIV di Perancis [10]. Oleh karena itu, dalam negara hukum disyaratkan bahwa setiap tindakan dari negara bertujuan untuk menegakkan kepastian hukum. Ciri-ciri dari negara hukum yaitu:

1. Pemisahan kekuasaan negara
2. Pemerintahan dijalankan berdasarkan undang-undang
3. Perlindungan terhadap hak asasi manusia.

Dalam rangka mewujudkan Indonesia sebagai negara hukum, negara berkewajiban melaksanakan pembangunan hukum nasional yang dilakukan secara terencana, terpadu, dan berkelanjutan dalam sistem hukum nasional yang menjamin perlindungan hak dan kewajiban rakyat Indonesia berdasarkan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945 [11]. Salah satu prinsip yang penting dalam negara hukum yaitu penyelenggaraan kekuasaan kehakiman yang bebas dari pengaruh kekuasaan lain (eksekutif dan legislatif) dalam menyelenggarakan peradilan untuk menegakkan hukum dan keadilan. Kekuasaan kehakiman yang ‘merdeka’ merupakan salah satu tuntutan reformasi. Upaya memperkuat kekuasaan kehakiman yang merdeka sebenarnya telah dimulai dengan melakukan perubahan terhadap Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 1970 tentang Ketentuan-ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman pada tahun 1999.

Pada tanggal 31 Agustus 1999, Presiden Republik Indonesia dan Dewan Perwakilan Rakyat (DPR) Republik Indonesia sepakat mengesahkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 35 Tahun 1999 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1970 tentang Ketentuan-ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman. Dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 35 Tahun 1999 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1970 tentang Ketentuan-ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman diletakkan dasar kekuasaan kehakiman yang merdeka. Berdasarkan Pasal 11 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 35 Tahun 1999 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1970 tentang Ketentuan-ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman dinyatakan bahwa badan-badan peradilan (peradilan umum, peradilan agama, peradilan militer, dan peradilan tata usaha negara) secara organisasi, secara administrasi, dan secara keuangan berada di bawah kekuasaan Mahkamah Agung Republik Indonesia.

Dalam rangka mewujudkan Indonesia sebagai negara hukum, maka pada tanggal 15 Januari 2004 disahkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman. Berdasarkan Pasal 5 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman dinyatakan bahwa pengadilan mengadili menurut hukum dengan tidak membedakan orang serta membantu pencari keadilan dan berusaha mengatasi segala hambatan dan rintangan untuk dapat tercapainya peradilan yang sederhana, cepat, dan biaya ringan.

Dalam putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 784/Pdt.G/2019/PNMdn disebutkan bahwa pada tahun 2019 Joe fly J. Bahroeny yang memiliki sebidang tanah seluas 1.315 m² di Jalan Danau Singkarak Desa Sei Agul Kecamatan Medan Barat Kota Medan berdasarkan Akta Hibah Nomor 44/H.M/1984 tanggal 4 Juni 1984 mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Medan terhadap Rahman Purba yang mengaku memiliki tanah tersebut sejak tahun 2013 dan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Medan yang telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 3500/Sei Agul tanggal 7 Oktober 2013 atas nama Rahman Purba di atas tanah miliknya. Sikap Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Medan dalam menyelesaikan sengketa kepemilikan hak atas tanah dalam putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 784/Pdt.G/2019/PNMdn adalah Majelis Hakim mengabulkan gugatan Joe fly J. Bahroeny untuk sebagian. Majelis Hakim menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 26/Desa Sei Agul tanggal 13 Mei 1978 atas nama Joe fly J. Bahroeny adalah sah dan berkekuatan hukum. Oleh karena itu, Joe fly J. Bahroeny adalah pemegang hak dan pemilik satusatunya atas tanah seluas 1.315 m² di Jalan Danau Singkarak Desa Sei Agul Kecamatan Medan Barat Kota Medan. Majelis Hakim menyatakan A. Wahab Ahmady, Rahman Purba, Marihot Nainggolan, dan Syahrir telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*).

Majelis hakim juga menyatakan bahwa Badan Pertanahan Nasional Kota Medan telah melakukan perbuatan melawan hukum karena Surat Pernyataan tertanggal 12 Juni 1985 dan Surat Keterangan Nomor 26/SA/SKTT/VI.85 tanggal 16 Juni 1985 atas nama A. Wahab Ahmady

mengandung cacat hukum, sehingga tidak sah dan batal demi hukum. Majelis Hakim menyatakan dalam hukum bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 3500 Desa/Kel Sei Agul tertanggal 7 Oktober 2013, yang semula atas nama Rahman Purba, kemudian beralih atas nama Marihot Nainggolan, dan terakhir atas nama Syahir adalah mengandung cacat hukum dan oleh karena itu tidak sah serta tidak memiliki kekuatan hukum dalam bentuk apapun.

Majelis Hakim kemudian menghukum dan memerintahkan A. Wahab Ahmady, Rahman Purba, Marihot Nainggolan, dan Syahrir dan/atau pihak ketiga yang memperoleh hak atas tanah Joe fly J. Bahroeny atas dasar perintah dan/atau kuasa dari A. Wahab Ahmady, Rahman Purba, Marihot Nainggolan, dan Syahrir, baik sendiri-sendiri maupun secara bersama-sama, untuk menyerahkan tanah tersebut dalam keadaan baik dan kosong kepada Joe fly J. Bahroeny untuk dapat diusahai dan dikuasai sebagaimana layaknya pemilik yang sah, tanpa suatu hambatan atau halangan dalam bentuk apapun. Dyah Sulistiyowati dari Universitas Diponegoro mengemukakan bahwa dasar hukum yang mengatur mengenai pendaftaran tanah adalah Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Berdasarkan Pasal 12 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa proses pendaftaran tanah meliputi:

1. Pengumpulan dan pengolahan data fisik, yaitu pengukuran dan pemetaan, pembuatan peta dasar pendaftaran, penetapan batas bidang-bidang tanah, pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran, pembuatan daftar tanah, serta pembuatan surat ukur.
2. Pembuktian hak dan pembukuannya, yaitu pembuktian hak baru, pembuktian hak lama, dan pembukuan hak.
3. Penerbitan Sertifikat.
4. Penyajian data fisik dan data yuridis.

Dalam hal tersebut sertifikat yakni 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 yang ada di dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan. Artinya, selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum didalamnya harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam pengadilan. Namun kepastian hak atas tanah dalam praktiknya terkadang tidak terjamin sebagaimana yang diharapkan, sehingga menimbulkan kekaburan norma. Penerbitan sertifikat ganda atas tanah di kota Semarang disebabkan oleh ketidacermatan Panitia Ajudikasi Pendaftaran Tanah pada Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Semarang dalam mengumpulkan data, baik data fisik tanah maupun data yuridis tanah [12]. Hal ini terjadi akibat adanya kesalahan administrasi berupa suatu bentuk sertifikat yang tidak sesuai dengan keadaan fisik yang ada atau dokumen-dokumen yang menjadi alas hak Sertifikat tersebut tidak lengkap atau tidak sesuai. Upaya penyelesaian sengketa terhadap Sertifikat hak atas tanah yang terbit ganda dilakukan melalui peradilan, dalam hal ini Pengadilan Tata Usaha Negara, dengan dimintakan pembatalan terhadap salah satu Sertifikat.

Badan Pertanahan Nasional (BPN) Republik Indonesia harus meneliti terlebih dahulu aspek fisik dan yuridis dari bidang tanah sehingga tidak akan terjadi kesalahan administrasi dan menanggulangi konflik di bidang pertanahan [13]. Dalam putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 178/Pdt.G/2021/PNPbr disebutkan bahwa pada tahun 2021 Nurdin yang memiliki sebidang tanah seluas 9.300 m² di Kelurahan Simpang Tiga Kecamatan Bukit Raya Kota Pekanbaru berdasarkan Surat Keterangan Tanah Nomor 129/KT/1985 tanggal 11 Oktober 1985 atas nama Miras yang dibeli pada tahun 1996 berdasarkan Surat Keterangan Ganti Kerugian Nomor 707/B/1996 tanggal 22 Maret 1996 atas nama Nurdin mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Pekanbaru terhadap Tentara Nasional Indonesia Angkatan Udara (TNI AU) yang menguasai tanah miliknya. Sikap Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Pekanbaru dalam menyelesaikan sengketa kepemilikan hak atas tanah dalam putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 178/Pdt.G/2021/PNPbr adalah Majelis Hakim mengabulkan gugatan Nurdin untuk sebagian. Majelis Hakim menyatakan bahwa Surat Keterangan Ganti Kerugian Nomor 707/B/1996 tanggal 22 Maret 1996 atas nama Nurdin adalah sah dan berkekuatan hukum. Oleh

karena itu, Nurdin adalah pemegang hak dan pemilik satu-satunya atas tanah seluas 9.300 m2 di Kelurahan Simpang Tiga Kecamatan Bukit Raya Kota Pekanbaru. Hendra Susandra dari Universitas Islam Riau mengemukakan faktor-faktor yang menjadi penyebab terjadinya sertifikat ganda (*overlapping*) di Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru diantaranya:

- a. Belum tersedianya peta pendaftaran tanah.
- b. BPN belum memiliki peta tunggal,
- c. Ukuran tanah/lokasi bertumpang tindih.
- d. Adanya unsur penipuan yang biasanya disebabkan kelengahan pihak pembeli menunda pembuatan sertifikatnya yang dimanfaatkan oleh oknum penjual untuk mengambil kembali dengan cara ilegal.

Perlu adanya upaya penanggulangan yang ditempuh guna faktor-faktor yang menjadi penyebab terjadinya sertifikat ganda tersebut adalah dengan cara:

- a. Mendasari surat asal usul tanah sebagai penguat alat bukti;
- b. Mempelajari peta tanah dan menemukan saksi; [14] dan
- c. Meningkatkan kualitas SDM di bidang Pertanahan.

Proses Penyelesaian Permasalahan Sertifikat Ganda Pada Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru bahwa dapat dilakukan melalui 2 (dua) langkah diantaranya melalui mediasi maupun jalur litigasi (pengadilan), dan langkah yang telah diatur dalam Peraturan Menteri tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, dapat ditempuh oleh Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru untuk menyelesaikan setiap kasus sertifikat ganda di Kota Pekanbaru. Akibat Hukum bagi pihak yang berkepentingan akibat adanya sertifikat ganda atas penyelesaian hukum yang dilakukan pihak Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru bahwa status hak tanah menjadi tidak jelas, timbul adanya kerugian dengan konsekuensi berupa sertifikat akan dibatalkan, Tanah tersebut, tidak dapat dimanfaatkan untuk dikelola, maupun dijaminkan ke bank. Sebaiknya Badan Pertanahan Nasional melakukan pengawasan terhadap pengukuran dan pemetaan tanah [15].

Dalam putusan Pengadilan Negeri Jambi Nomor 40/Pdt.G/2021/PNJmb disebutkan bahwa pada tahun 2021 Damser Sihombing yang memiliki sebidang tanah seluas 81.733 m2 di Kelurahan Kenali Asam Bawah Kecamatan Kota Baru Kota Jambi sejak tahun 2002 mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Jambi terhadap Sukardi yang menguasai tanah tersebut dan telah menjualnya sebagian kepada Andri Darmawan, Radiem, dan Albert Simbolon pada tahun 2018 serta Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Jambi yang telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 04369/2006/Kenali Asam Bawah tanggal 20 April 2006 di atas tanah miliknya. Sikap Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Jambi dalam menyelesaikan sengketa kepemilikan hak atas tanah dalam putusan Pengadilan Negeri Jambi Nomor 40/Pdt.G/2021/PNJmb adalah Majelis Hakim menyatakan bahwa gugatan Damser Sihombing tidak dapat diterima.

4. Kesimpulan

Kepastian hukum kepemilikan hak atas tanah menurut sistem hukum di Indonesia adalah tidak memberikan kepastian hak secara mutlak karena meskipun seseorang telah memiliki surat sebagai bukti kepemilikan tanah namun pihak lain tetap dapat menggugat pemilik tanah tersebut. Dalam putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 784/Pdt.G/2019/PNMdn disebutkan bahwa pada tahun 2019 Joe fly J. Bahroeny yang memiliki sebidang tanah seluas 1.315 m2 di Jalan Danau Singkarak Desa Sei Agul Kecamatan Medan Barat Kota Medan berdasarkan Akta Hibah Nomor 44/H.M/1984 tanggal 4 Juni 1984 mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Medan terhadap Rahman Purba yang mengaku memiliki tanah tersebut sejak tahun 2013 dan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Medan yang telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 3500/Sei Agul tanggal 7 Oktober 2013 atas nama Rahman Purba di atas tanah miliknya.

Sikap pengadilan dalam menyelesaikan sengketa kepemilikan hak atas tanah adalah pengadilan menilai asal-usul kepemilikan tanah meskipun sudah bersertifikat namun apabila diperoleh tidak melalui prosedur yang benar, maka pengadilan menilai berbeda. Hak kebendaan adalah hak mutlak atas suatu benda yang memberikan kekuasaan langsung kepada pemilik untuk mempertahankan benda miliknya, hak kebendaan mengikuti benda dimanapun benda tersebut

berada atau kemanapun benda tersebut dipindahtangankan. Selain itu, hak yang terlama selalu dimenangkan atas hak yang terbaru.

Daftar Pustaka

- [1] M. Arba, "Hukum Agraria Indonesia," Jakarta, Sinar Grafika, 2013, p. 25.
- [2] B. F. Sihombing, "Hukum Tanah Indonesia," Jakarta, Gunung Agung, 2004, p. 10.
- [3] F. Yazid, "Pengantar Hukum Agraria," Medan, Undhar Press, 2020, p. 7.
- [4] S. Ismaya, "Pengantar Hukum Agraria," Yogyakarta, Graha Ilmu, 2011, p. 33.
- [5] U. Santoso, "Hukum Agraria," Jakarta, Kencana Prenada Media, 2012, p. 12.
- [6] Z. Asikin, "Pengantar Ilmu Hukum," Jakarta, Rajawali Pers, 2018, p. 28.
- [7] B. P. Jaya, "Pengantar Ilmu Hukum," Jakarta, Legality, 2017, p. 5.
- [8] S. S. a. D. R. A. H. R. A. P. Susanty, "The Implementation Of Re-Measurement Due To The Difference In The Land Area Listed On Certificates With Factual Land Area (Case Study In Pekanbaru Land Office)," *JGH*, vol. 4, no. 02, p. 91, 2022.
- [9] U. Santoso, "Hukum Agraria," Jakarta, Kencana Prenada Media, 2012, p. 12.
- [10] F. Jurd, "Teori Negara Hukum," Malang, Setara Press, 2016, p. 10.
- [11] M. T. Azhary, "Negara Hukum," Jakarta, Kencana, 2015, p. 22.
- [12] B. J. Nasution, "Negara Hukum dan Hak Asasi Manusia," Bandung, Bandung, Mandar Maju, 2011, p. 17.
- [13] D. Sulistiyowati, "Penyelesaian Sengketa Tanah Akibat Sertipikat Ganda," Semarang, Program Pascasarjana Universitas Diponegoro, 2012.
- [14] R. L. Elvira, "Kepastian Hukum Sertipikat Hak atas Tanah yang Tumpang Tindih," Jember, Tesis Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Jember, 2019.
- [15] H. A. Hariss, "PENYELESAIAN PERKARA SENGKETA TANAH PADA BADAN PERTANAHAN DI KOTA JAMBI," *Jurnal Ilmiah Universitas Batanghari Jambi*, vol. 14, no. 4, p. 5, 2014.
- [16] H. Susandra, ""Penyelesaian Sengketa Sertifikat Ganda Hak atas Tanah oleh Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru," Pekanbaru, Tesis Program Pascasarjana Universitas Islam Riau, 2022.
- [17] S. M. Dr. H.M. Arba, in *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta, Sinar Grafika, 2013, p. 25.
- [18] B. F. Sihombing, "Hukum Tanah Indonesia," Jakarta, Gunung Agung, 2004, p. 10.
- [19] S. Ismaya, "Pengantar Hukum Agraria," Yogyakarta, Graha Ilmu, 2011, p. 33.
- [20] F. Jurdi, "Teori Negara Hukum," Malang, Setara Press, 2016, p. 10.
- [21] H. Susandra, "Penyelesaian Sengketa Sertifikat Ganda Hak atas Tanah oleh Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru," Pekanbaru, Tesis Program Pascasarjana Universitas Islam Riau, 2022.