

Kekuatan Hukum Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Berdasarkan PP No. 24 TAHUN 1997 Tentang Pendaftaran Hak Atas Tanah (Studi Putusan Nomor: 93/Pdt.G/2024/PN Tjk)

Zaen Evendy Panjaitan¹ Erlina B²

Law Study, Fakultas of Law, Universitas Bandar Lampung, Lampung^{1,2}

Email: zaenpanjaitan82@gmail.com¹ erlina@ubl.ac.id²

Abstrak

Dalam hal kepastian hukum, subjek hukum baik itu orang maupun badan hukum menggunakan Sertifikat Hak atas tanah sebagai bukti *otentik* kepemilikan hak atas tanah. Namun, bukti *otentik* sebagaimana sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah dapat menjadi objek gugatan untuk membuktikan sebaliknya bahwa bukti *otentik* tersebut tidak berlaku sebagaimana dalam perkara *a quo*. Dalam hal ini, sengketa hak atas tanah timbul karena masing masing pihak memiliki bukti surat atas objek tanah. Permasalahan hukum yang timbul disebabkan oleh pendaftaran tanah tersebut salah satunya seperti pada Putusan Nomor: 93/Pdt.G/2024/PN Tjk. Dalam gugatan yang diajukan oleh penggugat I atas nama Subagio dan Penggugat II atas nama Esi Sukaisy. Dalam gugatan penggugat mendalilkan tanah dengan luasan 17.239 M² yang beralamat di Kelurahan Sumur Batu, Kec.Teluk Betung, Kota Bandar Lampung, merupakan hak dari penggugat. Hal itu didasari oleh surat keterangan kepemilikan tertanggal 26 Desember 1950 yang ditandatangani oleh kepala kampung Sumur Batu saat itu yaitu Djamsari. Selain itu, proses peralihan hak atas Tanah tidak luput dari masalah-masalah hukum, hal itu disebabkan dari proses yang belum jelas, atau pihak yang melakukan proses peralihan yang sudah meninggal dunia dan hanya berdasarkan lisan yang sulit dibuktikan, selain itu tergugat yang memiliki surat yang dikeluarkan oleh BPN tidak luput dari gugatan atas keabsahan surat tersebut sebagaimana yang terjadi dalam perkara *a quo*. Penelitian ini berfokus pada apa yang menjadi faktor penyebab terjadinya sengketa hak milik atas tanah berdasarkan putusan nomor: 93/Pdt.G/2024/PN Tjk dan Bagaimana kekuatan hukum sertifikat Hak Milik Atas Tanah berdasarkan putusan nomor: 93/Pdt.G/2024/PN Tjk. Dalam penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif Penelitian skripsi ini menggunakan pendekatan yuridis normatif dan empiris. Data yang diperoleh melalui studi kepustakaan, seperti buku literatur dan karya ilmiah yang relevan dengan masalah penelitian, disebut data sekunder. Data primer berasal dari penelitian di lapangan, yang dilakukan melalui observasi dan wawancara langsung dengan subjek penelitian ini. Bahan hukum primer, sekunder, dan tersier terdiri dari data sekunder. Faktor penyebab dari terjadinya sengketa hak milik atas tanah dalam perkara *a quo* dibagi menjadi 2 kelompok yakni, faktor internal dan faktor external yaitu; pertama, perbedaan alas hak. Dalam perkara ini, penggugat mendalilkan memiliki hak atas tanah berdasarkan Surat yang ditanda tangani oleh kepala Kampung Sumur Batu yang bernama Djamsari dan Camat Teluk Betung Tertanggal 26 Desember. Sedangkan Tergugat Memiliki Sertifikat hak Pakai Nomor. 40/SB tertanggal 22 Februari 1994 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1491, hal ini menjadi faktor terjadinya sengketa hak milik. Kedua, Sebagaimana didalilkan oleh penggugat bahwa penggugat memiliki objek tanah *a quo*, seharusnya orang tua mendaftarkan tanah kepada BPN sehingga tidak mengakibatkan sengketa hak milik disebabkan perbedaan alas hak. Ketiga, tanah yang ditelantarkan. Faktor external terjadinya sengketa hak atas tanah adalah pertama Lembaga yang berwenang untuk melaksanakan pendafrtan tanah tidak berjalan maksimal hal itu disebabkan oleh maraknya sengketa hak milik atas tanah. Selain dari pada itu, kekuatan hukum sertifikat hak milik atas tanah dalam perkara ini adalah pertama, Sertifikat hak milik tergugat 2 dan sertifikat hak pakai milik tergugat 1 memiliki kekuatan hukum yang kuat hal ini di dasari oleh keabsahan surat hal ini dikarenakan melalui proses formil pendaftaran sertifikat hak atas tanah di Badan Pertanahan Nasioanl. Kedua, Kekuatan sertifikat hak milik dan hak pakai sebagaimana menjadi alas hak tergugat 1 dan tergugat 2 selain, tidak hanya menjadi data yuridis dan data fisik, selain dari pada itu para pihak juga menguasai secara fisik hal ini menjadi alasan kekuatan hukum kedua surat tersebut adalah kuat.

Kata Kunci: Surat *Otentik*, Sengketa Hak Atas Tanah, dan Kekuatan Hukum



This work is licensed under a [Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International License](https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/).

PENDAHULUAN

Perlindungan hukum hak atas tanah adalah konsep pengakuan dan perlindungan terhadap hak penguasaan atas tanah. Dengan demikian, hak atas tanah tersebut dapat diakui yang diabstraksikan melalui norma sehingga terjadi kepastian hukum. Hak atas tanah adalah hak asasi manusia, sehingga Negara memiliki kewajiban melindungi, menghormati dan memenuhi hak atas tanah tersebut. Berlakunya Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria selanjutnya disebut UUPA. Selain itu, jaminan atas hak atas tanah dijamin dalam konstitusi yang tertuang didalam Undang-Undang Dasar 1945 selanjutnya disebut UUD 1945 pasal 33 ayat (3) *"bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar besarnya kemakmuran rakyat"*. Dalam konteks perlindungan hukum, filsafat hukum memberikan landasan teoritis serta pemahaman yang mendalam tentang konsep-konsep perlindungan hukum. perlindungan hukum dalam konteks filsafat hukum membahas hak, keadilan, prinsip dan nilai-nilai, etika, serta kewenangan hukum. Pada mulanya, UUPA dibentuk sebagai upaya restrukturisasi hak atas tanah di Indonesia. Yang sebelumnya adalah *Agrarische wet* sebagai dasar hukum hak atas tanah yang dibuat oleh pemerintahan Hindia Belanda. Restrukturisasi hak atas tanah tersebut diwujudkan dalam bentuk memberikan perlindungan bagi hak masyarakat atas tanah, serta memberikan kepastian hukum bagi masyarakat beserta hak hak masyarakat hukum adat.

Namun, semangat dari reformasi agraria yang diwujudkan melalui UUPA tersebut mengalami kesulitan dalam penerapannya, hal itu diakibatkan oleh perubahan rezim dari orde lama ke orde baru. Paradigma pembangunan dan investasi dalam rezim orde baru, bertolak belakang dari politik hukum yang diwujudkan dalam kebijakan pertanahan saat rezim orde lama yaitu semangat nasionalisme saat itu. Perubahan arah kebijakan tersebut, saat orde baru lebih mengutamakan pembangunan akibatnya harus mengorbankan sektor-sektor agraria, hal itu diwujudkan dalam hal pemerintahan melakukan pembangunan infrastruktur di dalam wilayah adat misalnya negara mengabaikan pengakuan hak atas wilayah masyarakat hukum adat, dan masyarakat "dipindahkan" atas dasar pembangunan Nasional. Berlakunya UUPA yang menormakan terkait dengan pemanfaatan tanah untuk kemakmuran masyarakat dan untuk mengakui hak atas masyarakat adat agar tidak terjadi kesenjangan sosial atau ketimpangan akses tanah. Namun, pembangunan yang terjadi saat itu tidak diiringi dengan pemanfaatan tanah berdasarkan pada keadilan dan akibatnya terjadi pelanggaran hak asasi yaitu hak atas tanah ketimpangan penguasaan tanah oleh korporasi dan masyarakat. Oleh sebab itu, atas dasar ketimpangan hak atas Tanah Pemerintah melakukan reformasi agraria melalui kebijakan yang dilakukan dalam Ketetapan MPR (TAP MPR) Nomor XI/MPR/2001 tentang pembaruan Agraria dan pengelolaan Sumber Daya Alam. Tap MPR tersebut mengamanatkan kepada negara untuk melakukan proses yang berkesinambungan dalam melakukan penataan penguasaan, pemilikan, penggunaan, serta pemanfaatan sumber daya agraria untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Hal ini telah sejalan dengan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD NRI 1945) yang mengamanatkan untuk mengusahakan kemakmuran bagi rakyat.

Selain Itu, terdapat dalam mewujudkan kepastian hukum dalam konteks hukum pertanahan Nasional, terdapat aturan teknis yaitu Peraturan Pemerintah selanjutnya disebut PP No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran hak atas tanah. Dengan demikian, terdaptarnya hak atas tanah atau melekatnya hak atas tanah kepada subjek hukum yaitu orang atau badan

hukum akibatnya subjek hukum diberikan wewenang untuk memanfaatkan tanah tersebut sesuai dengan yang di peruntukannya. Dengan hal itu, terjadinya jaminan kepastian hukum bagi subjek pemegang hak dalam kepemilikan dan penggunaan tanah serta hak keperdataan lainnya termasuk mengalihkan, menjual, mewariskan dan menghibahkan. Kegiatan pendaftaran tanah akan menghasilkan tanda bukti hak atas tanah yang disebut sertifikat. Dengan sertifikat tanah, kepastian hukum berkenaan dengan jenis hak atasnya, subjek hak, dan objek haknya menjadi nyata. Dibandingkan dengan alat bukti tertulis lainnya, sertifikat merupakan tanda bukti hak yang kuat, yaitu harus dianggap sebagai benar sampai dibuktikan sebaliknya di pengadilan dengan bukti yang lain.

Namun, pentingnya pendaftaran tanah tersebut demi kepastian hukum sehingga dalam prosesnya setiap orang ingin memiliki atau menguasai hak atas tanah tersebut yang akibatnya timbulnya masalah-masalah demi menguasai tanah yang sering menimbulkan sengketa. Oleh karenanya setiap subjek pemilik hak atas tanah seharusnya melakukan pencatatan atau pendaftaran melalui lembaga yang berwenang yaitu Badan Pertanahan Nasional sebagaimana diatur dalam hukum pertanahan di Indonesia. Sesuai dengan pasal 5 PP No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yaitu *"Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional"*. Dengan dilakukannya pendaftaran Hak Atas Tanah berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, tidak menghilangkan potensi atas gugatan perbuatan melawan hukum, sebagaimana terdapat pada pasal 1365 KUHPdata. Perbuatan melawan hukum adalah suatu perbuatan yang melawan hukum yang dilakukan oleh subjek hukum karena kesalahan sehingga menimbulkan kerugian. Perbuatan Melawan Hukum dalam KUHPdata diatur dalam Pasal 1365, tetapi tidak diuraikan secara rinci mengenai unsur unsur dari Perbuatan Melawan Hukum tersebut. Namun berdasarkan Yurisprudensi dalam perkara Lindenbaum Cohen di negeri Belanda pada Tahun 1919 telah ditentukan 4 (empat) macam kriteria perbuatan melawan hukum yakni: Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, Melanggar hak subyektif orang lain, Melanggar kaidah tata susila, dan Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan atau terhadap harta benda orang lain.

Penyelenggara Pendaftaran Tanah adalah demi kepentingan rakyat Negara menanggung tugas tersebut yang dilakukan oleh pemerintah berdasarkan pada undang-undang, dalam hal ini tujuannya adalah untuk memberikan kepastian hukum dibidang pertanahan. Kewenangan yang diberikan oleh undang-undang dalam hal pendaftaran tanah adalah Kantor pertanahan, dalam pelaksanaanya Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berada di setiap Kabupaten/Kota. Sebagaimana diatur dalam Pasal 16 UUPA tentang hak hak atas tanah yaitu hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan hak sewa. Dengan demikian, hak milik ialah salah satu dari jenis hak atas tanah yang menurut kedudukannya lebih tinggi diantara hak atas tanah lainnya. hak milik mempunyai harga atau nilai yang paling tinggi dibandingkan dengan dengan hak atas tanah yang lainnya dengan bidang tanah yang sama kualitasnya dan bentuknya sehingga hak milik tidak dibatasi masa berlakunya oleh negara. Subjek hukum yang memegang atau melekat hak milik atas tanah secara hukum yang dibuktikan oleh sertifikat hak milik selanjutnya disebut SHM, dapat melakukan proses atau hak keperdataan misalnya menjual, menghibahkan, fidusia, dan mewariskan hak atas tanahnya, namun sebelum itu subjek harus mendaftarkan terlebih dahulu melalui lembaga yang berwenang agar tidak menimbulkan permasalahan dan terjadinya kepastian hukum.

Permasalahan hukum yang timbul disebabkan oleh pendaftaran tanah tersebut salah satunya seperti pada Putusan Nomor: 93/Pdt.G/2024/PN Tjk. Dalam gugatan yang diajukan oleh penggugat I atas nama Subagio dan Penggugat II atas nama Esi Sukaisy. Dalam gugatan

penggugat mendalilkan tanah dengan luasan 17.239 M² yang beralamat di Kelurahan Sumur Batu, Kec.Teluk Betung, Kota Bandar Lampung, merupakan hak dari penggugat. Hal itu didasari oleh surat keterangan kepemilikan tertanggal 26 Desember 1950 yang ditandatangani oleh kepala kampung Sumur Batu saat itu yaitu Djamsari. Kemudian tanah tersebut, dipinjamkan kepada Lembaga Pemberantas Malaria yang disingkat LPM dengan luasan 3.938 M², dari luasan 17.239 M², yang mana objek *a quo* hari ini dikuasai oleh tergugat I yaitu Kementerian Kesehatan Republik Indonesia dahulu Departemen Kesehatan Republik Indonesia dengan bukti Sertifikat Hak Pakai Nomor 40/ SB tertanggal 22 Februari 1994, tergugat II atas nama Almatius Prajitno dengan bukti Sertifikat hak milik Nomor 1491, tergugat IV atas nama Abu Mansyur, tergugat V atas nama Djunaedi, tergugat VI atas nama Suryati Ana dan tergugat VII atas nama Eny Setiawan. Dalam putusannya majelis hakim memutus gugatan konvensi para penggugat tidak dapat diterima. Oleh sebab itu, menjadi menarik untuk diteliti penulis bahwa kekuatan hukum sertifikat hak milik atas tanah. Selain itu, proses peralihan hak atas Tanah tidak luput dari masalah-masalah hukum, hal itu disebabkan dari proses yang belum jelas, atau pihak yang melakukan proses peralihan yang sudah meninggal dunia dan hanya berdasarkan lisan yang sulit dibuktikan, selain itu tergugat yang memiliki surat yang dikeluarkan oleh BPN tidak luput dari gugatan atas keabsahan surat tersebut sebagaimana yang terjadi dalam perkara *a quo*. Berdasarkan Latar Belakang yang sudah penulis jelaskan diatas, penulis tertarik untuk menganalisis kasus yang berjudul, "Kekuatan Hukum Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Hak Atas Tanah (Studi Putusan Nomor : 93/Pdt.G/2024/PN Tjk)"

METODE PENELITIAN

Pendekatan yuridis normatif dan pendekatan empiris adalah pendekatan yang akan digunakan dalam penelitian ini.

1. Pendekatan Yuridis Normatif. Pendekatan dengan melihat masalah hukum sebagai alternatif untuk dipertimbangkan menurut kaidah hukum normatif. Kaidah hukum normatif ini sebagai survei literatur (survei kepustakaan) dilakukan pada topik ini pendekatan teoritis yaitu pendekatan yang dilakukan dengan mempelajari prinsip-prinsip hukum teoritis atau pendekatan ilmiah atau peralihan perundang-undangan yang berlaku.
2. Pendekatan empiris. Pendekatan empiris yaitu dengan meneliti dan mengumpulkan data primer yang diperoleh secara langsung melalui penelitian terhadap objek penelitian dengan cara wawancara (*interview*) dan pengamatan (*observation*) mengenai kekuatan hukum sertifikat hak milik atas tanah berdasarkan PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran hak atas tanah (studi Putusan Nomor : 93/Pdt.G/2024/PN Tjk).

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Faktor Penyebab terjadinya sengketa hak milik atas tanah berdasarkan Putusan Nomor: 93/Pdt.G/2024/PN Tjk

Sebelum mengurai atau menganalisis faktor penyebab terjadinya sengketa hak milik atas tanah tersebut perlu diketahui fakta hukum berdasarkan Putusan Nomor 93/Pdt.G/2024/PN Tjk yang menjadi objek dalam penelitian skripsi ini. Diketahui pihak penggugat atas nama Subagio sebagai penggugat I dan Esi Sukeisy sebagai penggugat II keduanya merupakan kakak beradik dari orang tua atas nama (alm) Herman al. Martosoese dan (alm) Sutami. Selanjutnya Penggugat I dan II mendalilkan, para penggugat memiliki hak atas tanah seluas 17.249 M², yang saat ini objek tersebut dikuasai oleh para tergugat. Pihak yang menjadi para tergugat adalah (1)Kementrian Kesehatan Republik Indonesia yang dahulu

Departemen Kesehatan Republik Indonesia sebagai Tergugat I (2) Almatius Prajitno sebagai tergugat II (3) Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Bandar Lampung sebagai tergugat III (4) Abu Mansyur sebagai tergugat IV (5) Djunaedi sebagai tergugat V (6) Suryati Ana sebagai tergugat VI (7) Eny Setiawati sebagai tergugat VII. Objek tanah sebagaimana disengketakan dalam perkara ini adalah tanah dengan luasan 17.249 M² yang terletak di Kampung Sumur Batu, Teluk Betung, Kotamadya Tanjung Karang-Teluk Betung yang sekarang menjadi Kelurahan Sumur Batu, Kec. Teluk Betung Utara, Kota Bandar Lampung, Provinsi Lampung.

Dalam sengketa ini bermula ketika para penggugat 1 dan 2 merasa haknya dilanggar dengan objek tanah yang merupakan warisan dari orang tua penggugat dikuasai oleh para tergugat 1, 2, 4, 5, 6, dan 7. Dalam hal apa yang didalilkan oleh penggugat atas objek tanah tersebut adalah berdasarkan sejarah orang tua penggugat yang pernah menguasai objek tanah tersebut dan bukti surat dibawah tangan. Surat sebagaimana dimaksud diatas tersebut adalah surat tertanggal 26 Desember 1950 ditandatangani oleh kepala kampung Sumur Batu saat itu yaitu Djamsari. Menurut penggugat, orang tua dari penggugat yakni (alm) Herman al. Martosoeseño, menguasai tanah tersebut dari tahun 1942. Kemudian, pada tahun 1956 orang tua para penggugat, melakukan peralihan kepada Dr. Dadi Cokro Dipo atas kepentingan membuat Lembaga Pemberantas Malaria berupa pinjam pakai objek tanah seluas 3.938 M² dari total luasan tanah sebesar 17.249 M² yang saat ini tanah tersebut dikuasi oleh tergugat I yaitu kementerian Kesehatan, namun dalam proses peralihan tersebut tidak melalui surat. Hingga pada tahun 1990 para penggugat baru mengetahui bahwa objek tersebut sudah diterbitkan oleh tergugat I yang mana objek *a quo* hari ini dikuasai oleh tergugat I yaitu Kementerian Kesehatan Republik Indonesia dahulu Departemen Kesehatan Republik Indonesia dengan bukti Sertifikat Hak Pakai Nomor 40/ SB tertanggal 22 Februari 1994.

Kemudian tanah tersebut, dipinjamkan kepada Lembaga Pemberantas Malaria yang disingkat LPM dengan luasan 3.938 M², dari luasan 17.239 M², , tergugat II atas nama Almatius Prajitno dengan bukti Sertifikat hak milik Nomor 1491, tergugat IV atas nama Abu Mansyur, tergugat V atas nama Djunaedi, tergugat VI atas nama Suryati Ana dan tergugat VII atas nama Eny Setiawan, yang mana para tergugat yang telah disebutkan diatas menguasai tanah yang menurut penggugat merupakan bekas tanah yang dipergunakan Lembaga Pemberantas Malaria. Selain dari itu, penggugat memasukkan Badan Pertanahan Nasional atau BPN sebagai tergugat III. Hal itu didasari menurut penggugat BPN melakukan perbuatan melawan hukum dengan menerbitkan sertifikat hak atas tanah, dan mengabaikan orang tua penggugat yang menurut penggugat adalah pemilik tanah tersebut. Namun hal yang didalilkan oleh penggugat tersebut, dibatah oleh tergugat II melalui gugat rekonsi dalam eksepsi dan menyatakan bahwa gugatan penggugat kabur. Faktor yang menjadi alasan gugatan yang diajukan oleh penggugat gugur adalah *pertama*, gugatan kabur atau *obscuur libel*. Gugatan kabur tersebut gugur dikarenakan;

- Salah satu maupun seluruh dasar hukum gugatan tidak jelas
- Objek Sengketa gugatan tidak jelas
- Perincian petitum gugatan tidak jelas
- Posita dan petitum gugatan tidak relevan dan atau bertentangan

Kedua, pada tanggal 20 Desember 2024, dilakukan pemeriksaan langsung oleh para penggugat namun, para penggugat tidak mampu menunjukkan secara akurat tanah seluas 3.938 M² dari 17.249 M². Sehingga menjadi alasan majelis hakim untuk menilai perkara ini kabur atau *obscuur libel*. Berdasarkan fakta hukum diatas, faktor terjadinya sengketa hak atas tanah adalah alat bukti surat yang diajukan oleh penggugat berupa surat dibawah tangan tidak bisa dibuktikan sebagai warkah. Sedangkan alat bukti surat yang dimiliki oleh tergugat berupa Sertifikat Hak Pakai Nomor 40/ SB tertanggal 22 Februari 1994 dan Sertifikat hak

milik Nomor 1491 dianggap oleh majelis hakim sebagai alat bukti yang kuat. Selain dari pada itu, majelis masih menilai bahwa gugatan yang diajukan oleh penggugat secara formil tidak terpenuhi sehingga dalam persidangan belum masuk kepada pokok perkara. Selain dari pada itu, faktor penyebab dari terjadinya sengketa hak milik atas tanah dalam perkara *a quo* dibagi menjadi 2 kelompok yakni, faktor internal dan faktor external yaitu; pertama, perbedaan alas hak. Dalam perkara ini, penggugat mendalilkan memiliki hak atas tanah berdasarkan Surat yang ditanda tangani oleh kepala Kampung Sumur Batu yang bernama Djamsari dan Camat Teluk Betung Tertanggal 26 Desember. Sedangkan Tergugat Memiliki Sertifikat hak Pakai Nomor. 40/SB tertanggal 22 Februari 1994 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1491, hal ini menjadi faktor terjadinya sengketa hak milik. Kedua, Sebagaimana didalilkan oleh penggugat bahwa penggugat memiliki objek tanah *a quo*, seharusnya orang tua mendaftarkan tanah kepada BPN sehingga tidak mengakibatkan sengketa hak milik disebabkan perbedaan alas hak. Ketiga, tanah yang ditelantarkan. Faktor external terjadinya sengketa hak atas tanah adalah pertama Lembaga yang berwenang untuk melaksanakan pendaftaran tanah tidak berjalan maksimal hal itu disebabkan oleh maraknya sengketa hak milik atas tanah

Kekuatan Hukum sertifikat hak milik atas tanah berdasarkan Putusan Nomor: 93/Pdt.G/2024/PN Tjk

Sebelum mengurai atau mengalis terkait dengan kekuatan hukum sertifikat hak milik atas tanah dalam Putusan Nomor 93/Pdt.G/2024/PN Tjk. Alat bukti surat yang diajukan oleh penggugat terdapat setidaknya 21 alat bukti surat. Namun terhadap alat bukti surat sebagaimana diajukan oleh penggugat tersebut, yang berhubungan langsung dengan sejarah dan menerangkan soal tanah dalam objek *a quo* adalah alat bukti surat tertanggal 26 Desember 1950 ditandatangani oleh kepala kampung Sumur Batu saat itu yaitu Djamsari, milik orang tua penggugat. Selain dari pada itu, ditemukan fakta persidangan, orang tua penggugat telah meninggalkan tanah tersebut sejak tahun 1956, hingga lebih dari pada 20 tahun tanah tersebut dipakai oleh tergugat. Kemudian, pihak tergugat menghadirkan alat bukti surat Sertifikat Hak Pakai Nomor 40/ SB tertanggal 22 Februari 1994 dan Sertifikat hak milik Nomor 1491. Alat bukti surat tersebut atas nama tergugat I dan tergugat II. Dalam perkara ini, majelis hakim belum menilai terkait dengan keabsahan formal penertbitan sertifikat otentik milik tergugat I dan tergugat II. Namun, gugatan penggugat cacat dalam segi formil akibatnya hakim tidak menilai terkait dengan keabsahan sertifikat. Selain dari pada itu, pihak tergugat menilai bahwa telah terjadi penelantarkan tanah selama lebih dari 20 Tahun. Sebagaimana diatur didalam Pasal 27, pasal 34 dan pasal 40 UUPA maka hak atas tanah dapat dihapus karena ditelantarkan. Sehingga, dapat dirumuskan bahwa kekuatan hukum sertifikat hak milik atas tanah dalam perkara ini adalah pertama, Sertifikat hak milik tergugat 2 dan sertifikat hak pakai milik tergugat 1 memiliki kekuatan hukum yang kuat hal ini di dasari oleh keabsahan surat hal ini dikarenakan melalui proses formil pendaftaran sertifikat hak atas tanah di Badan Pertanahan Nasional. Kedua, Kekuatan sertifikat hak milik dan hak pakai sebagaimana menjadi alas hak tergugat 1 dan tergugat 2 selain, tidak hanya menjadi data yuridis dan data fisik, selain dari pada itu para pihak juga menguasai secara fisik hal ini menjadi alasan kekuatan hukum kedua surat tersebut adalah kuat.

KESIMPULAN

1. faktor penyebab dari terjadinya sengketa hak milik atas tanah dalam perkara *a quo* dibagi menjadi 2 kelompok yakni, faktor internal dan faktor external yaitu; pertama, perbedaan alas hak. Dalam perkara ini, penggugat mendalilkan memiliki hak atas tanah berdasarkan Surat yang ditanda tangani oleh kepala Kampung Sumur Batu yang bernama Djamsari dan Camat Teluk Betung Tertanggal 26 Desember. Sedangkan Tergugat Memiliki Sertifikat hak

Pakai Nomor. 40/SB tertanggal 22 Februari 1994 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1491, hal ini menjadi faktor terjadinya sengketa hak milik. Kedua, Sebagaimana didalilkan oleh penggugat bahwa penggugat memiliki objek tanah *a quo*, seharusnya orang tua mendaftarkan tanah kepada BPN sehingga tidak mengakibatkan sengketa hak milik disebabkan perbedaan alas hak. Ketiga, tanah yang ditelantarkan. Faktor external terjadinya sengketa hak atas tanah adalah pertama Lembaga yang berwenang untuk melaksanakan pendaftaran tanah tidak berjalan maksimal hal itu disebabkan oleh maraknya sengketa hak milik atas tanah

2. Dalam perkara ini, majelis hakim belum menilai terkait dengan keabsahan formal penertbitan sertifikat otentik milik tergugat I dan tergugat II. Namun, gugatan penggugat cacat dalam segi formil akibatnya hakim tidak menilai terkait dengan keabsahan sertifikat. Selain dari pada itu, pihak tergugat menilai bahwa telah terjadi penelantaran tanah selama lebih dari 20 Tahun. Sebagaimana diatur didalam Pasal 27, pasal 34 dan pasal 40 UUPA maka hak atas tanah dapat dihapus karena ditelantarkan.

Saran

1. Kepada Pemerintah dan Badan Pertanahan Nasional (BPN). Pemerintah melalui Badan Pertanahan Nasional diharapkan dapat meningkatkan kualitas dan ketelitian dalam proses pendaftaran tanah, khususnya pada tahap pengumpulan data fisik dan data yuridis. Hal ini penting guna meminimalisir terjadinya sertifikat ganda, kesalahan administrasi, maupun sengketa pertanahan di kemudian hari, sehingga Sertifikat Hak Milik benar-benar mencerminkan kepastian hukum sebagaimana tujuan pendaftaran tanah dalam PP Nomor 24 Tahun 1997.
2. Kepada Aparat Penegak Hukum dan Hakim. Dalam menangani perkara sengketa tanah, aparat penegak hukum dan hakim diharapkan dapat lebih cermat menilai kekuatan pembuktian Sertifikat Hak Milik dengan tidak hanya berpedoman pada asas *rechtsvermoeden* (praduga keabsahan), tetapi juga mempertimbangkan proses penerbitan sertifikat, alat bukti lain, serta itikad baik para pihak. Hal ini diperlukan agar putusan yang dihasilkan mencerminkan keadilan, kepastian hukum, dan kemanfaatan hukum.
3. Kepada Masyarakat Pemegang Hak Atas Tanah. Masyarakat sebagai pemegang Sertifikat Hak Milik diharapkan lebih aktif menjaga dan memanfaatkan haknya dengan baik, termasuk melakukan pendaftaran tanah secara benar, menyimpan dokumen pertanahan dengan aman, serta segera melakukan peralihan hak atau perubahan data apabila terjadi peristiwa hukum tertentu. Kesadaran hukum masyarakat sangat diperlukan untuk mendukung terciptanya tertib administrasi pertanahan.

DAFTAR PUSTAKA

- Boedi Harsono.2003 *.Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta.
- Candya UK dkk. 2021. "urgensi sistem pengamanan pada sertifikat tanah digital". Jurnal Rewang Rencang. Jakarta.
- Darwin Ginting. 2010. "Hukum Kepemilikan Atas Tanah". Bogor. Ghalia Indonesia.
- Diya UI A dkk. 2023. "Reformasi hukum pertanahan :perlindungan hukum hak atas tanah terhadap pengalihan hak secara melawan hukum"Jurnal Negara Hukum. Banten
- Erlina B, dkk. 2022. "Pertimbangan hakim dalam perkara PMH oleh Prumnas Way Halim Akibat kelalaian Perbuatan Sertifikat Tanah". Jurnal kewarganegaraan.Vol.6 No.2
- Erlinda dkk. 2021. "analisis pertimbangan hakim dalam sengketa perbuatan mengalihkan, menjamin secara sepihak harta warisan". Pagaruyung Law Journal 7 (1). Surabaya
- Hadjon, Philipus M. 1987. "Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia". Bina Ilmu Surabaya.

- Harsono B. 1999. *"Hukum Agraria Indonesia sejarah pembentukan undang-undang pokok agraria"*. Djambatan
- Hasan D. 1996. *"lembaga jaminan kebendaan bagi tanah dan benda lain yang melekat pada tanah dalam konsepsi penerapan asas pemisahan horizontal"*. PT. Citra Aditya Bakti. Bandung
- Hekan Hermit, 2004. *"Cara Memperoleh Sertifikat Tanah ak Milik, Tanah Negara, dan Tanah Pemda, Teori Praktek Pendaftaran Tanah Di Indonesia"* . Mandar Maju. Bandung.
- I Gusti Nyoman Guntur.2014. *"Pendaftaran Tanah"*. Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Sekolah Tinggi Yogyakarta.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).
- Kurniati, Nia .2016. *"Hukum Agraria Sengketa Pertanahan Penyelesaiannya Melalui Arbitrase Dalam Teori dan Praktik"*. PT Refika Aditama : Bandung
- M.A Moegni Djojordjo. 1997. *"perbutatan melawan hukum"*. Jakarta. Pradya paramita
- Munir, Fuady.2002 *."perbuatan melawan hukum ;pendekatan kontemporer"*. Bandung. PT. Citra Aditya Bakti.
- Nasrullah. 2018. *"analisis hukum secara analogi penerapan asas pemisahan horizontal pada praktek jual beli tanah tidak beserta dengan pohon kelapa di atasnya di kecamatan patilanggio kabupaten pohuwato"*. Jurnal Hukum Volkgeist. Jawa Timur
- Peraturan menteri Agraria dan tata ruang/badan pertanahan Nasional Nomor 16 tahun 2021 tentang Ketentuan Pelaksana PP 24 tahun 1997.
- Peraturan Menteri ATR/BPN nomor 6 Tahun 2018
- Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 tentang Hak pengelolaan, Hak atas tanah, satuan rumah susun, dan Pendaftaran tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang peraturan jabatan pembuatan akta tanah.
- Rahmat Ramadhani.2019 *"Dasar-Dasar Hukum Agraria"*, Pustaka Prima, Medan
- Roki Arnanda S dkk. 2021. *"penyelesaian sengketa sertifikat ganda serta bentuk kepastian hukumnya"*. Jakarta. Juntera;jurnal hukum
- Sembiring, Sentosa. 2006. *"Himpunan Lengkap Peraturan Perundang-Undangan Tentang Badan Peradilan Dan Penegakan Hukum"* .Bandung. Nuansa Aulia
- Sri Harini D. 2020. *"asas pemisahan horizontal (horizontale scheiding beginsel) dan asas pelekatan (verticale accessiie) dalam hukum agraria Nasional. Jurnal refleksi hukum vol 5 no. 1. Jakarta*
- Supriadi I.1981. *"Hukum Adat Skema Asas"*.Liberty. Jakarta.
- Supriadi.2008. *"hukum agrararia"*. Sinar Grafika. Jakarta
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945 (amandemen ke 4).
- Undang-undang Nomor 11 tahun 2020 tentang cipta kerja.
- Undang-undang nomor 14 Tahun 1970 tentang pokok kekuasaan kehakiman
- Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas undang-undang nomor 30 Tahun 2004 tentang jabatan Notaris.
- Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Widnyana, I Made. 2009. *"Alternatif Penyelesaian Sengketa (ADR)"* .Jakarta. PT. Fikahati Aneska