

# PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMEGANG SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH (STUDI KASUS DI PENGADILAN NEGERI KLASIA KUPANG)<sup>1</sup>

**Nixon G. L. Osingmahi**

Mahasiswa Program Magister Ilmu Hukum Universitas Nusa Cendana Kupang  
email: nixonosingmahi@yahoo.com

## *Abstact*

*Individual or law firm ownership of a land based on certificate ownership often arise problems, in this case there is a legal dispute in land affairs where at the end it is solved by judicature institution. This legal dispute is arise when the one who feel that he has right to a land and dominate and also manage that land identify all or a half of the land is has been certificated by different person. Another problem arises become a legal dispute dealing with the ownership of a land is also started from the trade agreement, where the after receiving payments of the land, the seller run off the responsibility suddenly to hand over the land and also unable to make trade certificate in front of the officer.*

**Key Words :** Certificate of Ownership, Land Registration.

## *Abstrak*

*Kepemilikan seorang individu atau badan hukum atas se bidang tanah dengan berdasarkan alas hak sertifikat hak milik sering menimbulkan sengketa yang pada akhirnya diselesaikan oleh lembaga peradilan. Sengketa ini timbul ketika yang merasa berhak atas bidang tanah dan telah menguasai serta mengolah bidang tanah tersebut mengetahui seluruh atau sebagian telah disertifikatkan oleh orang lain. Permasalahan lain timbul menjadi sengketa mengenai kepemilikan suatu bidang tanah juga bersumber dari perjanjian jual beli tanah, di mana penjual setelah menerima pembayaran atas bidang tanah yang dijualnya tidak menyerahkan tanah tersebut serta tidak memenuhi prestasi untuk membuat akta jual beli di hadapan pejabat yang berwenang.*

**Kata Kunci :** Sertifikat Hak Milik Tanah, Pendaftaran Tanah.

## **A. Pendahuluan**

### **1. Latar Belakang**

Diadakannya pendaftaran tanah akan membawa akibat hukum yaitu diberikannya surat tanda bukti hak atas tanah yang lazim disebut sebagai sertifikat hak kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. 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, sebagaimana tercantum dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Sebagai kelanjutan dari pemberian perlindungan hukum kepada pemegang sertifikat hak tersebut, dinyatakan bahwa dalam hal suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat 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 itu tidak dapat lagi

---

<sup>1</sup> Hasil Penelitian Tesis Tahun 2013.

menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam jangka waktu (5) lima tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut (Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah)

Berdasarkan ketentuan tersebut maka makna bahwa sertifikat merupakan alat pembuktian yang kuat dan bahwa tujuan pendaftaran tanah yang diselenggarakan adalah dalam rangka memberikan jaminan kepastian dan perlindungan hukum di bidang pertanahan menjadi tampak dan dirasakan arti praktisnya, sungguhpun sistem publikasi yang digunakan adalah sistem negatif. Ketentuan tersebut tidak mengurangi asas pemberian perlindungan yang seimbang, baik kepada pihak yang mempunyai tanah dan dikuasai, serta digunakan sebagaimana mestinya maupun kepada pihak yang memperoleh dan menguasainya dengan itikat baik dan dikuatkan dengan pendaftaran tanah yang bersangkutan.<sup>2</sup>

Adanya jaminan kepastian dan perlindungan hukum dari pelaksanaan pendaftaran tanah yang menghasilkan sertifikat hak yang dijamin oleh ketentuan Pasal 32 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah serta penjelasannya tidak menjadi rujukan hakim ketika terjadi sengketa terhadap tanah yang telah memiliki bukti kepemilikan hak atas tanah berupa sertifikat. Hal ini terbukti dari Putusan Mahkamah Agung (MA) Nomor: 1251 K/Pdt/2007 yang membatalkan sertifikat hak atas tanah yang dimiliki para penggugat.

Berdasarkan hal tersebut, maka yang menjadi permasalahan adalah (1) Bagaimanakah perlindungan hukum terhadap pemegang sertifikat hak milik atas tanah jika terjadi sengketa di Pengadilan Negeri Klas I Kupang?; (2) Mengapa Sertifikat Hak Milik Atas Tanah seseorang sering dibatalkan melalui putusan Pengadilan Negeri Klas I Kupang?

## 2. Metode Penelitian

Di dalam penelitian hukum terdapat beberapa pendekatan, yakni pendekatan undang-undang (*statute approach*), pendekatan kasus (*case approach*), pendekatan historis (*historical approach*), pendekatan Perbandingan (*comparative approach*), dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*).<sup>3</sup> Sesuai dengan karakter atau tipe penelitian ini yang bersifat yuridis normatif, maka semua bahan hukum dikumpulkan dengan menggunakan telaahan kepustakaan (*studi document*). Selanjutnya dilakukan analisis secara normatif, dikarenakan bahan-bahan hukum dalam penelitian ini mengarah pada kajian-kajian yang bersifat teoretis dalam bentuk asas-asas hukum, konsep-konsep hukum, serta kaidah-kaidah hukum.

## 3. Kerangka Teori

Dalam bidang pertanahan, yang utama bagi kepastian dan perlindungan hukum adalah adanya peraturan itu sendiri.<sup>4</sup> Selanjutnya J.H.A.Logeman berpendapat bahwa kepastian dan perlindungan hukum bukanlah berarti bahwa wujudnya adalah semata-mata di dalam peraturan--peraturan tertulis belaka. Kepastian dan perlindungan hukum juga dapat terwujud di dalam keputusan para pejabat yang berwenang yang menyangkut suatu peristiwa tertentu. Kecuali dari pada itu harus ada suatu penilaian bahwa peristiwa semacam itu di masa yang akan datang, harus diselesaikan sesuai dengan keputusan tersebut<sup>5</sup>. Di bidang-bidang hukum yang lain, tersedianya perangkat hukum tertulis yang lengkap, jelas dan mudah diketahui ketentuan-ketentuannya serta yang dilaksanakan secara konsisten oleh para petugas pelaksana, pengadilan dan masyarakat sendiri umumnya sudah cukup untuk menjamin terwujudnya kepastian dan perlindungan di bidang bersangkutan, misalnya: bidang hukum pidana, hukum perdata, hukum tata negara dan hukum acara tetapi di bidang pertanahan dalam menghadapi kasus-kasus konkrit pemberian jaminan kepastian dan perlindungan hukum belum dapat diwujudkan

<sup>2</sup> Penjelasan Umum Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah

<sup>3</sup> Peter Mahmud Marzuki, 2006, *Penelitian Hukum*, Jakarta, Kencana Prenada Media Group, hlm. 93-95.

<sup>4</sup> Satjipto Rahardjo, 2000, *Ilmu Hukum*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, hlm.19.

<sup>5</sup> J.H.A.Logeman dalam Soekanto, S dan Mustafa Abdullah, 1980, *Sosiologi Hukum Dalam Masyarakat*, Jakarta Radjawali, hlm.33

hanya dengan tersedianya perangkat hukum yang memenuhi persyaratan yang dimaksud di atas.<sup>6</sup> Lebih lanjut Boedi Harsono menyatakan bahwa dengan tersedianya perangkat hukum yang tertulis, siapa pun yang berkepentingan dengan mudah dapat mengetahui kemungkinan apa yang tersedia baginya untuk menguasai dan menggunakan tanah yang diperlukannya, bagaimana cara memperolehnya, hak-hak, kewajiban serta larangan-larangan apa yang ada dalam menguasai tanah dengan hak-hak tertentu, sanksi apa yang dihadapi jika diabaikan ketentuan-ketentuan yang bersangkutan serta hal-hal lain yang berhubungan dengan penguasaan dan penggunaan tanah yang dipunyainya.<sup>7</sup>

Pendaftaran tanah menurut Pasal 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 adalah:<sup>8</sup> “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 sertifikat sebagai 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.”

## B. Hasil dan Pembahasan

### 1. Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertifikat Hak Milik Ketika Terjadi Sengketa di Pengadilan Negeri Klas IA Kupang

Putusan Pengadilan Negeri Klas IA Kupang mengacu pada sistem pendaftaran tanah secara negatif kearah yang positif, yang artinya membuka kesempatan bagi pihak lain untuk membuktikan jika penerbitan sertifikat atas tanah tersebut tidak sah atau tidak prosedural. Dapat dilihat jika Pengadilan Negeri Klas IA Kupang yang memeriksa dan memutus sengketa dalam bidang pertanahan menganut pula sistem pendaftaran tanah secara negatif kearah yang positif.

Hasil analisis putusan ternyata didasari atas pembuktian sebagaimana alur dalam persidangan sengketa keperdataan, didapati jika pemegang hak atas sebidang tanah berdasarkan alas hak Sertifikat Hak Milik dalam melakukan proses penerbitan sertifikat tersebut tidak mampu untuk membuktikan menyangkut penyajian data fisik maupun data yuridis atas kepemilikan tanah yang sebelumnya belum bersertifikat.

Selanjutnya pihak yang menyatakan sebagai pemilik atas bidang tanah yang didasari alas hak Sertifikat Hak Milik oleh pengadilan dianggap sebagai pihak yang bertitik baik dalam hal memproses penerbitan sertifikat tanda bukti hak secara prosedural, sehingga apabila proses penerbitan sertifikat hak atas tanah sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah maka berlakulah ketentuan Pasal 32 dalam peraturan pemerintah tersebut untuk melindungi dan memberikan kepastian hukum bagi perorangan/badan hukum yang memiliki bidang tanah tersebut dengan itikat baik.

Mengenai pembuktian dalam persidangan yang dilakukan pihak pemegang Sertifikat Hak Milik, tentunya juga mengenai pembuktian mengenai hak baru dan pembuktian mengenai hak lama sebagai proses untuk memperoleh Sertifikat Hak Milik dengan kategori sebagai pihak yang bertitik baik sehingga apa yang disajikan dalam data fisik maupun data yuridis adalah valid dan benar, hal mana sebagaimana yang ditentukan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang antara lain menentukan:

- I. Pasal 23: Untuk keperluan pendaftaran hak :
  - a. Hak atas tanah harus dibuktikan dengan:
    - (1) Penetapan pemberian hak dari Pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberian hak tersebut berasal dari tanah Negara atau tanah hak pengelolaan;

<sup>6</sup> Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jilid I Hukum Tanah Nasional*, Jakarta, Djambatan, hlm. 61.

<sup>7</sup> Boedi Harsono, .... *Loc.Cit.*, hlm., 69.

<sup>8</sup> Boedi Harsono, .....*Op.Cit.*, hlm. 460

(2) Asli akta PPAT yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang hak milik kepada penerima hak yang bersangkutan apabila mengenai hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah hak milik;

- b. Hak pengelolaan dibuktikan dengan penetapan pemberian hak pengelolaan oleh Pejabat yang berwenang;
- c. Tanah wakaf dibuktikan dengan akta ikrar wakaf;
- d. Hak milik atas satuan rumah susun dibuktikan dengan akta pemisahan;
- e. Pemberian hak tanggungan dibuktikan dengan akta pemberian hak tanggungan.

II. Pasal 24 secara tegas ditentukan :

- (1) Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.
- (2) Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahuluan-pendahulunya, dengan syarat:
  - a. Penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya;

b. Penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa / kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya.

III. Pasal 25 juga ditentukan :

- (1) Dalam rangka menilai kebenaran alat bukti sebagaimana dimaksud Pasal 24 dilakukan pengumpulan dan penelitian data yuridis mengenai bidang tanah yang bersangkutan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis.
- (2) Hasil penelitian alat-alat bukti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam suatu daftar isian yang ditetapkan oleh Menteri.

Berdasarkan ketentuan di atas dan dengan mencermati Putusan Pengadilan Negeri Kelas 1A Kupang (putusan Nomor: 06/PDT.G/2012/PN.Kpg dan Putusan Nomor: 50/Pdt.G/2011/PN.Kpg) yang dianalisis penulis, ditentukan bahwa pemegang Sertifikat Hak Milik tidak mampu untuk membuktikan mengenai kebenaran data fisik maupun data yuridisnya yang tentunya berkaitan erat dengan pembuktian hak-hak lama sebagaimana Pasal 24 jo. Pasal 25 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, di mana dari proses pembuktian yang dilakukan pihak bersengketa dalam persidangan yang didasarkan atas keterangan saksi-saksi dan alat bukti surat yang diajukan menunjukkan jika pemegang Sertifikat Hak Milik atas tanah bukanlah pihak yang menguasai secara *de facto* terhadap bidang tanah dan bukanlah pihak yang ditentukan oleh undang-undang sebagai yang merupakan ahli waris.

Kemudian juga terhadap data fisik yang didalilkan ternyata dari hasil pemeriksaan setempat yang dilakukan majelis hakim, data fisik yang tertera

dalam Sertifikat Hak Milik berbeda dengan data fisik setelah dilakukannya pemeriksaan setempat. Hal ini tentunya menunjukkan jika perolehan hak yang didasarkan atas kepemilikan Sertifikat Hak Milik dilakukan secara tidak benar sehingga masuk dalam ranah permohonan perolehan hak yang dilakukan perorangan dengan tidak beritikad baik.

Terhadap putusan Pengadilan Negeri Klas 1A Kupang lainnya yang dianalisa penulis (Putusan Nomor: 50/Pdt.G/2011/PN.Kpg) pemegang Sertifikat Hak Milik atas bidang tanah, adalah pihak yang secara hukum dibenarkan kepemilikannya atas bidang tanah tersebut, dimana setelah dicermati dasar hukum perolehan haknya dapat dipandang perolehan atas bidang tanah tersebut telah sesuai dan seturut dengan ketentuan Pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, sehingga untuk itu sepanjang menyangkut penyajian data yuridis dan data fisik sebagai dasar diterbitkannya Sertifikat Hak Milik atas tanah adalah sudah tepat dan benar. Akan tetapi sebagaimana dalam dalam duduk sengketanya Sertifikat Hak Milik tersebut menjadi tidak mengikat secara hukum oleh sebab cidera janji yang dilakukan oleh pemegang Sertifikat Hak Milik atas tanah tersebut dengan pihak lain yang membeli bidang tanah dari padanya, dan terhadap hal ini pihak pemegang sertifikat hak atas tanah tidak diketahui keberadaannya ketika pembeli melakukan pembayaran terakhir atas bidang tanah bersertifikat untuk sekaligus melakukan pembuatan akta jual beli di hadapan pejabat yang berwenang.

Hal tersebut sebagai dasar pertimbangan hukum untuk melindungi pembeli yang beritikad baik sehingga pihak pembeli dapat melakukan pengurusan Akta Jual beli di hadapan pejabat yang berwenang hingga sampai pada proses penerbitan Sertifikat Hak Milik yang baru atas tanah obyek sengketanya, maka Pengadilan menyatakan Sertifikat Hak Milik menjadi tidak mengikat secara hukum agar tanah obyek sengketanya tidak dapat dialihkan oleh siapapun

terkecuali oleh pihak pembeli yang sudah secara fakta merupakan pemilik tanah yang bersangkutan, dan terhadap putusan majelis hakim dalam perkara *a quo* memberikan kesempatan bagi pihak pembeli secara sekaligus bertindak sebagai penjual untuk membuat akta jual beli dihadap pejabat yang berwenang dan sekaligus dapat bertindak untuk melakukan permohonan penerbitan sertifikat hak atas tanah dengan pemegang hak pihak pembeli.

## **2. Faktor Penyebab Majelis Hakim Pengadilan Negeri Klas 1A Kupang Menyatakan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Tidak Memiliki Kekuatan Hukum Mengikat**

Guna menjamin hak atas tanah yang telah didaftarkan maka diterbitkan sertifikat yang merupakan tanda bukti hak atas tanah, yang dikeluarkan oleh pemerintah dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah menurut ketentuan peraturan dan perundang-undangan. Sertifikat Tanah atau Sertifikat Hak Atas Tanah atau juga disebut Sertifikat Hak terdiri dari salinan Buku Tanah atau Surat Ukur yang dijilid dalam 1 (satu) sampul.

Sertifikat yang dikeluarkan 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 yang bersangkutan. Ini berarti sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam melakukan perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam berperkara di Pengadilan.

Sebagai kelanjutan dari pemberian perlindungan hukum kepada pemegang sertifikat dinyatakan dalam Ketentuan Pasal 32 PP No. 24 Tahun 1997 yang menentukan :

Ayat 1: Sertifikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya.

Ayat 2: Dalam hal sudah diterbitkan sertifikat 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 itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam jangka waktu 5 tahun sejak diterbitkan sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepala kantor pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak memajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.

Konstruksi hukumnya adalah apabila selama lima tahun pemegang hak atas tanah semua lalai untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan sifat dan tujuan haknya, serta membiarkan hak atas tanahnya dikuasai dan didaftarkan oleh pihak lain yang beritikad baik dan ia tidak mengajukan gugatan ke pengadilan, berarti yang bersangkutan telah menelantarkan tanahnya dan kehilangan haknya untuk menggugat.

Sebagaimana 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 antara pihak yang berkepentingan mengenai keabsahan suatu hak, pemberian hak atas tanah, pendaftaran hak atas tanah, termasuk peralihan dan penerbitan tanda bukti haknya serta pihak yang berkepentingan yang merasa mempunyai hubungan hukum dan pihak lain yang berkepentingan terpengaruh oleh status hukum tanah tersebut.

Potensi lainnya yang menyebabkan timbulnya Sertifikat bermasalah juga dapat disebabkan ketidak cermatan aparat dalam proses pendaftaran tanah baik karena ketidak cermatan

aparat dalam proses pendaftaran tanah baik karena ketidakakuratnya data dari pemohon maupun kurang lengkapnya pengambilan data teknis di lapangan, serta keterbatasan akses dalam verifikasi bukti pemilikan.

Selanjutnya indikator ketidaktahuan pemilik tanah dan aparat mengenai kepastian letak lokasi dan batas-batas tanah di lapangan, juga dapat menjadi penyebab timbulnya sengketa. Sebagaimana telah diuraikan bahwa tujuan penerbitan hak milik atas tanah adalah dalam rangka memberikan tanda bukti hak kepemilikan tanah yang berkepastian hukum. Namun mengingat sistem pendaftaran tanah yang digunakan adalah sistem negatif, dengan berdasarkan bukti-bukti pemilikan tanah tanpa pengujian secara materiil, maka hak kepemilikannya masih mengandung ketidakpastian hukum, karena kebenaran datanya tidak dijamin sepenuhnya oleh pemerintah, sehingga dapat dipersoalkan oleh orang lain bahkan dipekarakan di lembaga peradilan.

Penyelesaian sengketa pertanahan melalui jalur pengadilan sering memakan waktu yang lama. Lamanya berperkara ini banyak disebabkan karena kemungkinan berperkara sekurang-kurangnya 3 (tiga) sampai 4 (empat) tahap. Pertama pada tingkat Pengadilan Negeri yang akan berlangsung relatif cepat sekarang ini, karena ada petunjuk Mahkamah Agung (MA) bahwa sedapatnya harus dibatasi berperkara sampai kurang lebih 6 (enam) bulan. Namun dalam praktek bisa berbulan-bulan, kadang-kadang setahun. Kedua, pada tingkat pengadilan tinggi seperti halnya dalam Pengadilan Negeri, perkara sering berlangsung lama. Ketiga pada tingkat kasasi, sering terjadi keterlambatan dalam pemeriksaan. Hal ini disebabkan karena antrian pemeriksaan dalam acara kasasi yang lama sekali dan juga disebabkan banyaknya perkara kasasi yang ditangani. Keempat, pada peninjauan kembali juga memakan waktu yang sangat lama dalam pemeriksaannya.

Penyelesaian terhadap 3 (Tiga) perkara yang telah dipaparkan sebelumnya oleh penulis, sepanjang mengenai bukti surat yang diajukan selama dalam proses perisidangan dengan di Pengadilan

Negeri Klas 1A Kupang menunjuk pada Sertifikat hak milik atas tanah, hal mana merupakan alat pembuktian yang kuat, hal ini berarti bahwa keterangan-keterangan yang tercantum di dalam Sertifikat mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar oleh hakim selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya oleh pihak lain. Apabila pihak lain dapat membuktikan sebaliknya maka yang berwenang memutuskan alat pembuktian mana yang benar adalah Pengadilan.

Beranjak dari 3 (Tiga) putusan yang telah diuraikan, dapat diketahui jika pihak lain sebagai yang tidak memiliki Sertifikat Hak Milik atas tanah dapat membuktikan sebaliknya jika sertifikat hak atas tanah tersebut tidak benar, hal mana secara garis besar sertifikat-sertifikat tersebut dinyatakan oleh pengadilan “tidak memiliki kekuatan hukum mengikat”, dengan pertimbangan:

- a. Untuk melindungi pembeli yang beritikad baik ketika melakukan transaksi jual beli tanah, dimana Penjual selaku pemilik tanah dengan alas hak Sertifikat Hak Milik melakukan cidera janji *in casu* Penjual tidak diketahui keberadaannya ketika angsuran terakhir hendak dibayarkan, namun telah menerima pembayaran-pembayaran dari Pembeli sebelumnya.
- b. Terdapat perbedaan mengenai luas dan batas-batas tanah di lapangan (pemeriksaan setempat) dengan luas dan batas-batas tanah yang tertera pada Sertifikat Hak Milik atas tanah.

### C. Simpulan dan Saran

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan dapat ditarik kesimpulan, sebagai berikut :

1. Perlindungan hukum pengadilan Negeri Klas 1A Kupang bagi pemegang sertifikat hak milik atas tanah ketika terjadi sengketa di bidang pertanahan tidaklah mutlak. Hal mana Pengadilan menganut pula sistem pendaftaran tanah secara negatif ke arah yang positif, yang artinya bila terdapat individu lain yang dapat membuktikan sebaliknya, maka kepemilikan sertifikat hak milik

tersebut menjadi mentah walaupun pihak pemegang sertifikat hak milik telah melampaui jangka waktu 5 Tahun sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pengadilan sebagai lembaga yang menerima, memeriksa dan memutus sengketa di bidang pertanahan tentunya dapat memberikan perlindungan hukum pasti bagi pemegang sertifikat hak milik atas tanah yang mampu membuktikan mengenai perolehan haknya dan menyangkut kebenaran mengenai data fisik dan data yuridis, sehingga pengadilan tentunya dapat menyatakan secara hukum untuk melindungi pemegang sertifikat hak milik atas tanah jika perolehan hak serta penyajian data fisik maupun data yuridis adalah sudah tepat dan benar sehingga menjadi sah menurut hukum.

2. Penyebab utama putusan Pengadilan Negeri Klas 1A Kupang yang menyatakan sertifikat hak milik atas nama seseorang dinyatakan tidak mengikat secara hukum adalah dikarenakan terdapatnya perbedaan luas dan batas-batas tanah sebagaimana dalam sertifikat hak milik dengan luas dan batas-batas tanah setelah dilakukannya pemeriksaan setempat. Kemudian sengketa cidera janji dalam hal kesepakatan menjual suatu bidang tanah kepada individu/badan hukum, juga merupakan penyebab dinyatakan sertifikat hak milik atas tanah menjadi tidak mengikat secara hukum ketika yang bertindak sebagai penjual melakukan cidera janji terhadap pembeli, dimana sebagai penjual telah menerima pembayaran-pembayaran terhadap bidang tanah yang diperjualbelikannya namun secara sepihak lari dari tanggung jawab untuk secara bersama-sama membuat akta jual beli dihadapan pejabat yang berwenang demi dapat terlaksananya proses peralihan hak dan tentunya demi melindungi pembeli yang beritikad baik. Pembuktian di pengadilan terhadap kepemilikan individu/badan hukum atas suatu bidang tanah dengan alas hak sertifikat hak milik merupakan hal terpenting guna

mengetahui kebenaran tentang data fisik maupun data yuridis yang disajikan, sehingga bagi yang bersangkutan sebagai pemegang sertifikat hak milik mampu mempertahankan hak-hak subyektifnya atas suatu bidang tanah.

Berdasarkan simpulan di atas, maka dapat disampaikan saran sebagai berikut :

1. Individu/Badan hukum yang berkeinginan untuk melakukan proses penerbitan suatu sertifikat hak milik atas tanah, kiranya wajib menyajikan keakuratan mengenai perolehan hak dalam hal ini pembuktian mengenai hak baru dan mengenai hak lama, serta juga mengenai penyajian data fisik dan data yuridis yang benar demi terlaksananya perlindungan hukum terhadap pemegang sertifikat hak milik atas tanah.
2. Terhadap pihak yang merasa hak - hak subyektifnya dirugikan oleh sebab diterbitkannya suatu sertifikat hak milik atas tanah oleh individu/badan hukum, yang bersangkutan dapat mengajukan tuntutan hak ke pengadilan tanpa adanya batasan waktu untuk menuntut, hal mana ketentuan Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tidaklah mutlak mengikat hakim sepanjang yang bersangkutan dapat membuktikan sebaliknya. Hal ini tentunya menegaskan jika pengadilan dalam menjatuhkan putusan dalam sengketa pertanahan menganut sistem pendaftaran tanah secara negatif kearah yang positif, yang artinya kepemilikan sertifikat hak milik atas tanah tidaklah berlaku secara mutlak untuk mengikat hakim dalam menerima, memeriksa dan memutus suatu sengketa. Terhadap sengketa di bidang pertanahan dengan ihwal penyebab wanprestasi/cidera janji juga dapat diajukan gugatan ke Pengadilan untuk melindungi hak-hak keperdataannya untuk dapat memberikan kepastian hukum terhadap bidang tanah yang akan dimilikinya dengan permohonan menyatakan sertifikat hak milik terdahulu tidak memiliki kekuatan hukum mengikat, sehingga dapat diterbitkannya sertifikat hak milik yang baru demi terlaksananya perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik.

## DAFTAR PUSTAKA

- Harsono, Budi, 2003, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jilid I Hukum Tanah Nasional*, , Jakarta: Djambatan.
- Marzuki, Peter Mahmud, 2006, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group,.
- Rahardjo, Satjipto, 2000, *Ilmu Hukum*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Soekanto, S dan Mustafa Abdullah . 1980, *Sosiologi Hukum Dalam Masyarakat*, Jakarta: Radjawali,.

### Peraturan Perundang-Undangan:

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan,