

**PERLINDUNGAN HUKUM PEMBELI HAK ATAS TANAH
BERDASARKAN ALAS HAK YANG BERASAL DARI SURAT
KETERANGAN CAMAT (Analisis Kasus PTUN
Nomor: 72/G.TUN/2005/PTUN-MDN)**

HAFNI CHOLIDA NASUTION

ABSTRACT

Land certificate was underhanded written evidence which was not as powerful as the authentic deed, but since the land certificate could be categorized as the legal basis or judicial data to the land and could be used as the accessory for requesting land rights as stipulated in the legal provisions, the land certificate could become an important document in the process of issuing land rights certificate. The unlawful act in land ownership as it is used as the legal basis in the process of registering the land for the first time before the certificate is held by the last owner will cause all evidence of ownership, since the first time the unlawful act was conducted, to be legally abrogated, including the registration of the transfer of the land rights even though it is legally done. If the abrogation and the expropriation of ownership certificate cause the loss of the purchaser who has good intention, this purchaser can file a complaint to nearby District Court to claim a compensation for the execution by the verdict of the State Administrative Court.

Keywords: Legal Protection, Legal Basis, Certificate of Subdistrict Head

I. Pendahuluan

Salah satu kasus sengketa pemilikan tanah dan menjadi obyek penelitian ini adalah kasus pertanahan yang berkaitan dengan terbitnya jual beli tanah berdasarkan alas hak yang berasal dari surat keterangan camat yang diperiksa dan diadili di Pengadilan Tata Usaha Medan, seperti ditunjukkan dalam Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan Nomor : 72/G.TUN/2005/PPTUN-MDN. Dalam perkara ini, para penggugat adalah ahli waris dari F.M.D. Situmorang menggugat pihak Kantor Pertanahan Kota Medan atas terbitnya sertipikat atas nama orang lain, untuk melakukan pembatalan sertipikat Nomor 1970/Kel. Helvetia yang terdaftar atas nama Naimah dengan luas 435 m² yang diterbitkan pada tanggal 1 Nopember 2004. Naimah yang juga menjadi tergugat intervensi tersebut memperoleh hak atas tanah dari Diana Hamdan Pulungan berdasarkan Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Dirhamsyah Aryad, Notaris/PPAT kota Medan tanggal 5 Nopember 2004. Sedangkan Diana Hamdan Pulungan memperoleh tanah tersebut dari Yohanes Situmorang berdasarkan Surat Pelepasan

Hak Dengan Ganti Rugi yang dibuat dibawah tanah tanggal 16 Januari 1997 yang dilegalisasi dihadapan Raskami Sembiring, Notaris/PPAT di Kota Medan yang berkaitan dengan Surat Keterangan Nomor : 593.2/1621 tanggal 27 Juli 2004 yang dikeluarkan oleh Lurah Helvetia Timur. Sedangkan Yohanes Situmorang sendiri menguasai tanah tersebut berdasarkan Surat Keterangan Nomor: 318/SKT/MS/1975 tanggal 12 Desember 1975 yang dikeluarkan oleh Camat Medan Sunggal.

Dalam putusannya Pengadilan Tata Usaha Negara Medan membatalkan Sertipikat Hak Milik Nomor 1970/Kel. Helvetia tersebut dan mewajibkan Kantor Pertanahan Kota Medan untuk mencabut Sertipikat Hak Milik tersebut. Demikian juga dengan putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan dan putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia, keduanya menguatkan keputusan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan yaitu menyatakan batal Sertipikat Hak Milik Nomor 1970/Kel. Helvetia yang terdaftar atas nama Naimah tersebut.

Dari kasus perkara sebagaimana diuraikan di atas, pembeli yang telah memenuhi seluruh syarat sahnya jual beli tanah telah berjuang mempertahankan hak miliknya yang telah ia beli secara sah dan beritikad baik akhirnya harus kandas dan merelakan miliknya.

Adapun permasalahan yang akan diteliti lebih lanjut dalam tesis ini adalah:

- A. Bagaimana kekuatan pembuktian Surat Keterangan Camat sebagai alas hak kepemilikan atas tanah?
- B. Bagaimana keabsahan jual beli tanah yang disertai dengan dokumen yang lengkap dan memenuhi persyaratan materiil menurut ketentuan peraturan perundang-undangan tetapi kemudian terbukti dalam proses pengalihan haknya dilakukan secara melawan hukum?
- C. Bagaimana perlindungan hukum bagi pembeli hak atas tanah berdasarkan alas hak yang berasal dari Surat Keterangan Camat?

Berdasarkan permasalahan yang telah dikemukakan di atas maka tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah :

- A. Untuk mengetahui kekuatan pembuktian Surat Keterangan Camat sebagai alas hak kepemilikan atas tanah.

- B. Untuk mengetahui keabsahan jual beli tanah yang disertai dengan dokumen yang lengkap dan memenuhi persyaratan materiil menurut ketentuan peraturan perundang-undangan tetapi kemudian terbukti dalam proses pengalihan haknya dilakukan secara melawan hukum.
- C. Untuk mengetahui perlindungan hukum bagi pembeli hak atas tanah berdasarkan alas hak yang berasal dari Surat Keterangan Camat.

II. METODE PENELITIAN

Sifat dari penelitian ini adalah bersifat deskriptif analisis, bersifat deskriptif analisis maksudnya dari penelitian ini diharapkan diperoleh gambaran secara rinci dan sistematis tentang permasalahan yang akan diteliti. Analisis dimaksudkan berdasarkan gambaran, fakta yang diperoleh akan dilakukan analisis secara cermat untuk menjawab permasalahan.

Mengingat bahwa penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum dengan metode pendekatan yuridis normatif, yaitu penelitian hukum doktriner yang mengacu kepada norma-norma hukum, yang terdapat hukum pendaftaran tanah maka penelitian ini menekankan pada sumber-sumber bahan sekunder, baik berupa peraturan-peraturan maupun teori-teori hukum, disamping menelaah kaidah-kaidah hukum yang berlaku di masyarakat, sehingga ditemukan suatu asas-asas hukum yang berupa dogma atau doktrin hukum yang bersifat teoritis ilmiah serta dapat digunakan untuk menganalisis permasalahan yang dibahas, yang dapat menjawab pertanyaan sesuai dengan pokok permasalahan dalam penulisan tesis ini. Di samping itu penelitian ini didukung dengan penelitian hukum sosiologis yang dibutuhkan untuk mengamati bagaimana reaksi dan interaksi yang terjadi ketika sistem norma tersebut bekerja di dalam masyarakat, yaitu penerapan kaidah-kaidah hukum hukum terkait perlindungan hukum pembeli hak atas tanah melalui jual beli berdasarkan alas hak yang berasal dari surat keterangan tanah.

Dalam penelitian ini, analisis data dilakukan secara kualitatif dengan mengumpulkan data sekunder, selanjutnya dilakukan pengelompokan dan penyusunan data secara berurutan dan sistematis, kemudian data yang telah disusun tersebut dianalisis secara kualitatif dengan metode deskriptif analisis sehingga dapat diperoleh gambaran secara menyeluruh tentang perlindungan

hukum pembeli hak atas tanah melalui jual beli berdasarkan alas hak yang berasal dari surat keterangan tanah. Selanjutnya dilakukan penarikan kesimpulan dengan menggunakan metode deduktif, yaitu cara berpikir yang dimulai dari hal yang umum untuk selanjutnya menarik hal-hal yang khusus, untuk menjawab seluruh permasalahan yang telah dirumuskan.

III. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Kekuatan Pembuktian Surat Keterangan Camat Sebagai Alas Hak Kepemilikan Tanah

Surat keterangan camat tentang tanah merupakan alas hak yang digunakan apabila akan diajukan upaya untuk meningkatkan status tanah tersebut menjadi sertipikat hak atas tanah di Kantor Pertanahan setempat.

Camat merupakan perangkat daerah kabupaten atau kota dengan wilayah yang tertentu. Camat berada dibawah dan bertanggung jawab kepada Bupati/Walikota yang mana menerima limpahan wewenang tugas dan kewenangan dari Bupati dan Walikota untuk melaksanakan tugas-tugas administrasi Negara. Camat dalam kedudukannya merupakan pemerintah kecamatan merangkap sebagai administrator kecamatan.¹

Camat selain sebagai perangkat daerah juga berkedudukan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara yang ditempatkan pada daerah kecamatan yang belum memiliki Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). PPAT Sementara adalah pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.²

Dalam ketentuan Pasal 24 Ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ditetapkan bahwa dalam hal tidak ada lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian yang berdasarkan pembuktian, pembukuan hak dapat dilakukan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan

¹S.PrajudiAtmosudrijo,*HukumAdministrasi Negara*, (Jakarta: PenerbitGhalia Indonesia, 1994), hlm. 17.

²Republik Indonesia, PeraturanPemerintahNomor 37 Tahun 1998 tentangPeraturanJabatanPejabatPembuatAkta Tanah, Pasal 1 butir 2.

selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dari pendahulu-pendahulunya dengan syarat:³

1. Penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah serta diperkuat oleh Kesaksian oleh orang yang dapat dipercaya.
2. Penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan atau pihak lainnya.

Pembatalan sertipikat yang dikonkretkan dengan membatalkan keputusan kepala kantor Pertanahan dapat dilakukan dalam hal:⁴

1. Adanya cacat hukum dalam penerbitan sertifikatnya, sebagaimana ditemukan sendiri oleh kepala kantor pertanahan yang bersangkutan,
2. Adanya putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap yang harus dilaksanakan.

Kedudukan dari Surat Keterangan Tanah ini dimuka hukum hanya sebagai surat keterangan hak untuk memohonkan hak atas tanah. Dan jika ada seseorang yang mempunyai tanah garapan berdasarkan Surat Keterangan Tanah dapat saja mengajukan hak kepada Kantor Badan Pertanahan karena Surat Keterangan Tanah dapat dipergunakan sebagai alas hak. Hal ini disebabkan lampiran dari Surat Keterangan Tanah tersebut membuktikan tanah tersebut telah digarap oleh pemilik dan dibenarkan oleh para sempadan adalah benar tanah yang digarap oleh pengarap, terlebih lagi pernyataan pemilik dan sempadan yang kemudian diketahui oleh RT, RW, kepala desa, kelurahan dan diketahui oleh kepala kecamatan setempat.⁵

Sehingga surat keterangan tanah bisa saja mengalahkan sertipikat karena dasar dari sertipikat adalah surat dasar. Kembali kepada pembuktian hak *preferen* dari surat keterangan tanah ini yang benar berdasarkan hukum bisa mengalahkan hak milik apabila hak milik tersebut diperoleh secara melawan hukum, dengan sistem publikasi yang diterapkan di Indonesia yakni negatif

³Republik Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Penjelasan Pasal 24.

⁴Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah, cet I*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2011), hlm. 14.

⁵Hasil wawancara dengan Ridwan Lubis, Kasubsi Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kota Medan, tanggal 14 Juli 2012.

bertendensi positif sertipikat merupakan alat bukti yang kuat sepanjang tidak dibuktikan sebaliknya, karena tidak ada kepastian hukum yang sempurna maka hanya bersifat sementara.⁶

Dalam kasus Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor 72/G.TUN/2005/PTUN-MDN tersebut di atas, dengan adanya putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, surat keterangan tanah yang dimiliki oleh para ahli waris F.M.D. Situmorang dapat mengalahkan Sertipikat Hak Milik Nomor 1970/Kel. Helvetia Timur atas nama Naimah, dimana dalam putusannya Pengadilan Tata Usaha Negara Medan menyatakan batal dan mewajibkan Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan untuk mencabut Sertipikat Hak Milik Nomor 1970/Kel. Helvetia Timur tersebut karena dalam proses penerbitan sertipikat tersebut mengandung cacat hukum.

Walaupun Surat keterangan tanah merupakan alat bukti tertulis dibawah tangan yang kekuatan pembuktiannya tidak sekuat akta otentik, namun karena Surat keterangan tanah tersebut merupakan surat-surat yang dikategorikan alas hak atau data yuridis atas tanah yang dijadikan syarat kelengkapan persyaratan permohonan hak atas tanah sebagaimana diatur dalam ketentuan perundang-undangan, maka Surat keterangan tanah tersebut merupakan dokumen yang sangat penting dalam proses penerbitan sertipikat hak atas tanah.

B. Keabsahan Jual Beli Tanah Yang Proses Pengalihan Haknya Dilakukan Secara Melawan Hukum

Pada saat seseorang memerlukan sebidang tanah, melalui ketentuan hukum yang mengaturnya dapat mengetahui cara bagaimana memperolehnya dan apa yang akan menjadi alat buktinya. Jika tanah yang bersangkutan berstatus hak milik, dia akan mengetahui, bahwa tanah yang bersangkutan boleh dikuasai dan digunakan tanpa batas waktu. Jika memerlukan uang sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, yang bersangkutan dapat menjadikan tanahnya sebagai jaminan dengan cara yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan tentang hak tanggungan atau menjual tanahnya kepada pihak lain. Kalau tanah itu tanah pertanian, dari ketentuan peraturan yang mengatur pendaftaran tanah, setiap orang dapat mengetahui, bahwa ia akan diwajibkan mendaftarkan tanah

⁶Hasil wawancara dengan Ridwan Lubis, Kasubsi Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kota Medan, tanggal 14 Juli 2012.

yang dimilikinya. Ia juga akan mengetahui sanksi apa yang dihadapinya, kalau kewajiban tersebut tidak dipenuhinya.

Akan tetapi bagi seseorang yang akan membeli tanah, tidak cukup hanya dengan memahami hal-hal tersebut di atas untuk sampai pada keputusan membeli tanah yang ditawarkan kepadanya. Pembeli tanah selayaknya memperoleh kepastian lebih dulu mengenai tanah yang akan dibelinya antara lain mengenai letaknya, batas-batas, luas serta bangunan atau tanaman apa yang ada di atasnya. Perihal yang tidak kurang pentingnya adalah untuk memperoleh kepastian hukum mengenai status tanahnya, siapa pemegang haknya termasuk kemungkinan adanya pihak lain yang terkait dengan kepemilikan tanah tersebut. Semuanya itu diperlukan olehnya untuk mengamankan pembelian yang akan dilakukan dan mencegah timbulnya sengketa di kemudian hari.

Permasalahan yang tidak sederhana untuk memperoleh kepastian hukum atas tanah yang akan dibeli adalah riwayat kepemilikan tanah hingga sampai kepada pemilik terakhir yang akan menjual tanah tersebut. dengan mengetahui riwayat kepemilikan tanah dapat dipastikan bahwa dalam proses pemindahan hak sebelumnya tidak terdapat hal-hal yang menyimpang dari peraturan perundang-undangan maka kepemilikan tanah yang dibelinya akan lebih terjamin dalam hukum pendaftaran tanah yang mempergunakan sistem publikasi negatif di Indonesia ini.

Dari kasus sengketa tanah yang sampai ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) dengan nomor perkara 72/G.TUN/2005/PTUN-MDN tersebut gugatan datang dari pihak yang merasa memiliki hak atas tanah tersebut karena terdapat hal-hal yang menyimpang dari peraturan perundang-undangan dan dijadikan alasan untuk menggugurkan hak atas tanah yang telah dibeli dengan proses dan tatacara yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang mengatur pemindahan hak atas tanah yaitu mengenai kebenaran riwayat kepemilikan tanah yang dijadikan alas hak penerbitan Sertipikat Hak Milik nomor 1970/Kel. Helvetia. Bahkan ketentuan Pasal 32 PP No. 24 Tahun 2004 tentang Pendaftaran Tanah yang hendak menjamin kepastian hukum terhadap bukti kepemilikan atau sertipikat tanah setelah kurun waktu lima tahun tidak ada yang membuktikan sebaliknya atas kebenaran hak atas tanah itu, tidak dapat

membendung gugatan untuk menggugurkan hak atas tanah meskipun pendaftarannya telah jauh melampaui waktu lima tahun.

Menelusuri riwayat kepemilikan tanah secara meyakinkan setidaknya terkendala oleh dua hal, pertama, sulit mendeteksi hal-hal yang terkait dengan pemindahan hak dan proses pendaftarannya kecuali sebatas bukti-bukti tertulis atau kebenaran formalnya. Sedangkan mengenai kebenaran materil seperti ada atau tidaknya perbuatan melawan hukum, misalnya pemalsuan surat keterangan tanah dan pemindahan haknya atau kuasa palsu dengan maksud jahat, hampir tidak mungkin terungkap kecuali jika ada pihak yang berkepentingan dan mengungkapkannya.

Kendala kedua, ketika riwayat kepemilikan telah diketahui dan meyakini bahwa tidak ada proses dan tatalaksana yang menyimpang dari hukum, harus ditimbang dengan ketentuan hukum pertanahan yang berlaku ketika itu. Melalui perangkat hukum yang tertulis, pada prinsipnya setiap orang yang berkepentingan akan 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 dihadapinya jika diabaikan ketentuan-ketentuan yang bersangkutan, serta hal-hal yang berhubungan dengan penguasaan dan penggunaan tanah yang dipunyainya.

Sertipikat hak atas tanah yang diterbitkan oleh BPN karena dianggap telah memenuhi persyaratan dan tata cara yang telah memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga sertipikat memiliki kekuatan hukum yang kuat dan sebagai bukti kepemilikan atas tanah yang sah kecuali jika ada pihak lain yang dapat membuktikan sebaliknya.

Ketika dalam riwayat kepemilikan tanah ada pihak yang bisa membuktikan terjadinya perbuatan melawan hukum dalam proses pendaftaran tanah baik itu pendaftaran untuk pertama kali maupun melalui pemindahan atau perubahan hak, permasalahan hukumnya yang dapat menimbulkan perbedaan penafsiran adalah; Pendaftaran tanah yang manakah yang dapat dianggap cacat hukum, Apakah pendaftaran tanah yang pada prosesnya dilengkapi dengan persyaratan yang cacat hukum atau dilakukan secara melawan hukum saja yang

harus dianggap batal demi hukum, atau semua tindakan hukum yang terkait dengan tanah itu, termasuk pendaftaran tanah melalui pemindahan hak atas tanah yang dilakukan secara sah juga dianggap batal demi hukum.

Mencermati pertimbangan hukum dan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan Nomor 72/G.TUN/2005/PTUN-MDN atas kasus yang teliti dapat disimpulkan bahwa adanya perbuatan melawan hukum dalam riwayat kepemilikan tanah yang dijadikan alas hak dalam proses pendaftaran tanah yang terjadi pada pendaftaran tanah pertama kali sebelum sampai kepada pemegang hak atas tanah yang terakhir, mengakibatkan seluruh bukti kepemilikan sejak adanya perbuatan melawan hukum adalah batal demi hukum termasuk pendaftaran pemindahan hak atas tanah yang dilakukan secara sah.

Sehingga dengan demikian, terjadinya kesalahan prosedur penerbitan sertipikat dalam perkara Tata Usaha Negara Medan Nomor 72/G.TUN/2005/TUN-MDN karena dalam penerbitan sertipikat tersebut tidak memenuhi syarat sebagaimana dimaksud dalam peraturan perundang-undangan khususnya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Pasal 18 ayat (1) dan ayat (4) serta Pasal 24 ayat (1) dan ayat (2)) dan Peraturan Menteri Agraria/ Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (Pasal 61 ayat (2), (3) dan (5)), yang pada dasarnya menyatakan bahwa Kantor Pertanahan dalam melakukan penelitian data fisik dan data yuridis selain harus meminta kesaksian/ keterangan kepala desa juga meminta kesaksian/ keterangan 2 (dua) orang saksi yang kesaksiannya dapat dipercaya baik tetua adat setempat dan/ atau penduduk yang sudah lama bertempat tinggal di kelurahan letak tanah yang bersangkutan dan tidak mempunyai hubungan keluarga dengan si pemohon sertipikat, yang kemudian surat pernyataan ini dituangkan dalam dokumen tertulis.

Oleh karena itu gugatan ahli waris F.M.D. Situmorang yang mendalilkan mengenai kesalahan prosedur penerbitan objek sengketa yang kemudian memohon dinyatakan batal atau tidak sah atas Sertipikat Hak Milik Nomor 1970/Kel. Helvetia Timur oleh majelis hakim Pengadilan Tata Usaha Medan akhirnya dikabulkan seluruhnya dan menyatakan batal Sertipikat Hak Milik

Nomor 1970/Kel. Helvetia Timur atas nama Naimah, serta mewajibkan Kepala Kantor Pertanahan Medan untuk mencabut sertipikat yang bersangkutan.

C. Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Hak Atas Tanah Berdasarkan Alas Hak Yang Berasal Dari Surat Keterangan Camat

Jual beli tanah yang diikuti dengan pendaftarannya di Kantor Pertanahan akan memperoleh sertipikat sebagai tanda bukti haknya sebagaimana diatur dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA tersebut di atas. Setiap permasalahan yang timbul ketika adanya sengketa di pengadilan yang terkait dengan hak atas tanah, penyelesaiannya akan melalui proses pembuktian. Alat bukti terpenting yang harus dimiliki oleh para pihak yang bersengketa adalah sertipikat sebagai hasil dari proses pendaftaran tanah yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang mengaturnya.

Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997 telah memberikan jaminan kekuatan hukum yang kuat dengan persyaratan atau kekecualian terhadap pemilik tanah yang telah memegang sertipikat hak atas tanah. Dengan kata lain, kekuatan hukum yang melekat atasnya tidak tergojahkan kecuali apabila adanya keadaan atau peristiwa hukum yang terkait dengan ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997, sebagai berikut:

1. Data yang tertulis pada sertipikat tidak sama dengan yang tertera dalam surat ukur dan/atau dalam buku tanah.
2. Ada pihak yang mengajukan keberatan terhadap hak atas tanah tersebut melalui Kantor Pertanahan dalam kurun waktu selama 5 (lima) tahun.
3. Ada pihak yang mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri setelah lewat masa waktu 5 (lima) tahun.

Walaupun keadaan atau peristiwa tersebut mungkin timbul akan tetapi kesempatan untuk mempertahankan hak bagi pembeli tanah yang digugat masih berkesempatan untuk mempertahankan kepemilikannya melalui perlawanan hukum di Pengadilan.

Permasalahan utama yang timbul dalam praktek antara lain karena sifat dari tanah berbeda dengan kebendaan lainnya. Ancaman batal demi hukum atas jual beli tanah yang dimaksudkan sebagai bentuk perlindungan terhadap pembeli

dalam faktanya justru dapat merugikan pembeli. Hal ini terjadi karena berbagai faktor yang melekat dalam sifat tanah serta peraturan perundang-undangan yang berlaku, pembatalan jual beli tanah dilakukan dengan pembatalan hak atas tanah. Seolah-olah tidak ada korelasinya antara pembatalan hak atas tanah karena dibatalkannya jual beli dengan ganti rugi yang semestinya diterima oleh pembeli yang dirugikan itu.

Pemalsuan terhadap dokumen tanah paling sering terjadi dalam kasus jual beli tanah. Hal ini dapat dimengerti karena perbuatan yang beritikad tidak baik itu pada umumnya dimaksudkan untuk mendapatkan keuntungan haram dari hasil penjualan tanah. Dari kasus sengketa tanah yang perkaranya sampai di Pengadilan Tata Usaha Negara dengan Nomor perkara 72/G.TUN/2005/PTUN-MDN pemalsuan dokumen dalam proses jual beli tanah adalah mengenai status riwayat kepemilikan tanah yang dijadikan dasar penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 1970/Kel. Helvetia.

Dalam perkara ini perlindungan dari adanya dokumen yang cacat hukum sebenarnya bisa diperoleh dari tindakan pencegahan bukan dari perlindungan hukum setelah adanya putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, sebab dalam perkara Nomor 72/G.TUN/2005/PTUN-MDN majelis hakim telah memutuskan bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 1970/Kel. Helvetia Timur dinyatakan cacat hukum dan wajib dicabut, konsekwensi dari adanya putusan tersebut adalah walaupun pembeli terakhir telah beritikad baik namun tetap saja kepentingannya tidak terlindungi karena dengan putusan tersebut kepemilikan tanahnya kembali kepada ahli waris dari F.M.D. Situmorang.

Menurut ketentuan Pasal 61 ayat (2), (3) dan (5) Peraturan Menteri Agraria/ Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang pada dasarnya menyatakan bahwa Kantor Pertanahan dalam melakukan penelitian data fisik dan data yuridis selain harus meminta kesaksian/ keterangan kepala desa juga meminta kesaksian/ keterangan 2 (dua) orang saksi yang kesaksiannya dapat dipercaya baik tetua adat setempat dan/ atau penduduk yang sudah lama bertempat tinggal di kelurahan letak tanah yang bersangkutan dan tidak mempunyai hubungan keluarga dengan si pemohon sertipikat, yang kemudian surat pernyataan ini

dituangkan dalam dokumen tertulis. Sehingga dengan demikian maka adanya cacat dokumen atau kesalahan prosedur penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 1970/Kel. Helvetia Timur yang menyebabkan batalnya sertipikat dapat dicegah, dan pembeli hak atas tanah yang beritikad baik dapat lebih terlindungi.

Dalam pandangan peneliti, khususnya pembeli terakhir (Naimah) telah melakukan jual beli tanah dengan cara-cara yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan dengan itikad baik. Syarat-syarat suatu perbuatan dianggap sebagai perbuatan melawan hukum adalah adanya suatu perbuatan hukum, perbuatan itu melawan hukum, perbuatan itu dilakukan dengan kesalahan, perbuatan itu menimbulkan kerugian bagi penderitanya, adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian. Dari faktor-faktor terjadinya perbuatan melawan hukum di atas tidak mencukupi untuk menyimpulkan bahwa pembeli terakhir (Naimah) telah melakukan perbuatan melawan hukum karena ia tidak telah membuat kelalaian atau kesalahan yang mengakibatkan terjadinya kerugian bagi orang lain.

Bahwa ahli waris F.M.D. Situmorang merasa telah dirugikan oleh perbuatan hukum itu sebagai landasan untuk menyatakan telah dilakukannya perbuatan melawan hukum oleh para tergugat, hal itu tidak relevan bagi pembeli terakhir (Naimah) karena tidak adanya kausal antara perbuatan yang dilakukan dengan kerugian itu. Dengan kata lain, kerugian itu terjadi bukan karena kelalaian atau kesalahan pembeli terakhir (Naimah). Apabila tanah tersebut tidak dibeli oleh pembeli terakhir (Naimah) maka tidak akan membuat penggugat tetap memiliki tanah itu. Oleh karena itu, tidak terdapat unsur perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pembeli terakhir (Naimah) bahkan tidak juga sekedar kelalaian karena yang bersangkutan membeli tanah bersertipikat sebagai alat bukti yang sah atas tanah yang dibelinya.

Oleh karena itu sebagai pembeli yang beritikad baik maka apabila terjadi pembatalan dan pencabutan sertipikat hak milik yang mengakibatkan kerugian, maka pembeli yang beritikad baik tersebut dapat mengajukan gugatan ke

Pengadilan Negeri setempat mengenai ganti rugi sehubungan dengan eksekusi putusan Pengadilan Tata Usaha Negara.⁷

Langkah lain adalah mengajukan gugatan kepemilikan tanah ke Pengadilan Negeri, apabila sebab pembatalan sertipikat tersebut karena masalah Tata Usaha Negara, maka pemilik sertipikat masih bisa mengajukan gugatan secara perdata untuk meminta Pengadilan Negeri menyatakan bahwa pemilik sertipikat berhak atas tanah yang dibatalkan. Yang menjadi sebab pembatalan sertipikat adalah adanya kesalahan prosedur penerbitan sertipikat, jadi setelah dibatalkan pembeli yang beritikad baik tersebut dapat menggunakan kembali sertipikat hak atas tanahnya.⁸ Hal tersebut sesuai dengan kaidah hukum dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1230 K/Sip/1980 tanggal 29 Maret 1982 bahwa seorang pembeli yang beritikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum. Namun dalam putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor 72/G.TUN/2005/PTUN-MDN tidak diatur bagaimana dan kepada siapa pembeli yang beritikad baik serta telah melakukan jualbeli/pengalihanhak secara sah tersebut dapat meminta ganti kerugian atau pengembalian terhadap hak atas tanah yang telah dibatalkan tersebut. Hanya saja melihat dari riwayat jualbeli tanah tersebut, pihak pembeli yang beritikad baik (Naimah) bias menuntut kepada penjual dari mana pembeli tersebut memperoleh hak atas tanah (Diana Hamdan Pulungan) untuk mengembalikan atau meminta ganti kerugian yang timbul akibat pembatalan sertipikat hak atas tanah yang dibelinya. Demikian selanjutnya Diana Hamdan Pulungan dapat menuntut pengembalian/ ganti kerugian kepada penjual pertama yaitu Yohanes Situmorang.

III. KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. Kekuatan pembuktian Surat Keterangan Camat sebagai alas hak kepemilikan atas tanah dapat mengalahkan sertipikat karena dasar dari sertipikat adalah syarat-syarat yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan. Walaupun Surat keterangan tanah merupakan alat bukti tertulis dibawah tangan yang

⁷Philipus M. Hadjon, *Beberapa Catatan Tentang Hukum Administrasi*, (Surabaya: Bahan Kuliah Hukum Administrasi, FH Unair, 1993), hlm. 10.

⁸Hasil wawancara dengan, Rotua Noviyanti, Kasubsi Permasalahan Kantor Pertanahan Kota Medan, 9 Nopember 2012

kekuatan pembuktiannya tidak sekuat akta otentik, namun karena Surat keterangan tanah tersebut merupakan surat-surat yang dikategorikan alas hak atau data yuridis atas tanah yang dijadikan syarat kelengkapan persyaratan permohonan hak atas tanah sebagaimana diatur dalam ketentuan perundang-undangan, maka surat keterangan tanah tersebut merupakan dokumen yang sangat dibutuhkan dalam proses penerbitan sertipikat hak atas tanah.

2. Keabsahan jual beli tanah yang mengandung unsur perbuatan melawan hukum dalam proses pendaftaran tanah yang terjadi pada pendaftaran tanah pertama kali atau pendaftaran perubahan data melalui pemindahan hak sebelum sampai kepada pemegang hak atas tanah yang terakhir, karena adanya perbuatan melawan hukum dalam riwayat kepemilikan tanah yang dijadikan alas hak dalam proses pendaftaran tanah yang terjadi pada pendaftaran tanah pertama kali sebelum sampai kepada pemegang hak atas tanah yang terakhir, mengakibatkan seluruh bukti kepemilikan sejak adanya perbuatan melawan hukum adalah batal demi hukum termasuk pendaftaran pemindahan hak atas tanah yang dilakukan secara sah.
3. Perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik maka apabila terjadi pembatalan dan pencabutan sertipikat hak milik yang mengakibatkan kerugian, maka pembeli yang beritikad baik tersebut dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri setempat mengenai ganti rugi sehubungan dengan eksekusi putusan Pengadilan Tata Usaha Negara. Pihak pembeli yang beritikad baik (Naimah) bias menuntut kepada penjual dari mana pembeli tersebut memperoleh hak atas tanah (Diana Hamdan Pulungan) untuk mengembalikan atau meminta ganti kerugian yang timbul akibat pembatalan sertipikat hak atas tanah yang dibelinya. Demikian selanjutnya Diana Hamdan Pulungan dapat menuntut pengembalian/ ganti kerugian kepada penjual pertama yaitu Yohanes Situmorang.

B. Saran

1. Oleh karena Surat keterangan tanah yang diterbitkan oleh Camat merupakan dokumen yang sangat penting dalam proses penerbitan sertipikat hak atas tanah, maka untuk menghindari adanya sengketa di kemudian hari Camat harus lebih berhati-hati dalam menerbitkannya,

perlu diambil langkah-langkah antisipasi seperti meminta surat silang sengketa dari aparat setingkat Kepala Desa atau aparat Rukun Tetangga dan Rukun Warga yang lebih mengetahui kondisi dan keadaan sebenarnya di tanah yang akan diterbitkan surat keterangan tanahnya.

2. Pembelian harus selangkah sebelumnya memperoleh kepastian lebih dahulu mengenai riwayat tanah yang akan dibelinya antara lain mengenai letaknya, batas-batas, luas serta bangunan atau tanaman apa yang ada di atasnya. Hal yang tidak kurang pentingnya adalah untuk memperoleh kejelasan mengenai status tanahnya, siapa pemegang haknya termasuk kemungkinan adanya pihak lain yang terkait dengan kepemilikan tanah tersebut. Semuanya itu diperlukan olehnya untuk mengamankan pembelian yang akan dilakukan dan mencegah timbulnya sengketa di kemudian hari.
3. Camat harus lebih meneliti dan menelusuri terlebih dahulu riwayat kepemilikan tanah sebelum menerbitkan Surat Keterangan Tanah yang sertamengarsipkan data-data tentang riwayat kepemilikan tanah tersebut dengan lebih tertib dan teratur, sehingga riwayat kepemilikan tanah tersebut menjadi lebih jelas dan dapat ditemukan data-data tersebut oleh camat-camat selanjutnya, dengan demikian pada akhirnya pembelian yang beritikad baik akan lebih terjamin kepentingannya dari kemungkinan adanya gugatan kepemilikan tanah dari pihak ketiga yang merasa lebih berhak atas tanah tersebut.

IV. DAFTAR PUSTAKA

Atmosudrijo, S. Prajudi. *Hukum Administrasi Negara*. Jakarta: Penerbit Ghalia Indonesia, 1994.

Effendi, Bachtiar. *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*. Bandung: Alumni, 1983.

M. Hadjon, Philipus. *Beberapa Catatan Tentang Hukum Administrasi*, Surabaya: Bahan Kuliah Hukum Administrasi, FH Unair, 1993.

Sutedi, Adrian. *Sertifikat Hak Atas Tanah, cet I*. Jakarta: Sinar Grafika, 2011.

Republik Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

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