

## **Analisis Yuridis Pengumuman Bidang Tanah Dalam Memberikan Kesempatan Kepada Pihak Yang Berkepentingan Mengajukan Sanggahan Atas Pendaftaran Tanah Sporadik (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 77 PK/TUN/2015)**

**Muhammad Rizan<sup>1</sup>, Syafrudin Kalo<sup>2</sup>, Muhammad Yamin<sup>3</sup>, Zaidar<sup>4</sup>**

Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara

<sup>1</sup>[rizan.muhammad1120.mr@gmail.com](mailto:rizan.muhammad1120.mr@gmail.com), <sup>2</sup>[syaf\\_kalo@yahoo.com](mailto:syaf_kalo@yahoo.com), <sup>3</sup>[yaminlubis16@gmail.com](mailto:yaminlubis16@gmail.com),

<sup>4</sup>[zaidar@usu.ac.id](mailto:zaidar@usu.ac.id)

### **Abstrak**

Realitas ditemui fakta bahwa masih ada sengketa pertanahan penyebab dari belum tercapainya kepastian hukum dari tujuan pendaftaran tanah. Terjadinya batal sertipikat hak atas tanah berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 77 PK/TUN/2015 bahwa penerbitan objek sengketa tidak memenuhi prosedur yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yaitu tidak melakukan pengumuman bidang tanah, sehingga Penggugat kehilangan kepentingan untuk mengajukan gugatan terhadap objek sengketa. Sebagaimana pengumuman diatur pada pasal 26 PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Rumusan masalah dalam penelitian ini Bagaimana proses pengumuman bidang tanah dalam pendaftaran tanah pertama kali, Bagaimana penerapan pengumuman bidang tanah dalam pendaftaran tanah sporadik (studi kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 77 PK/TUN/2015), dan Bagaimana perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan atas pendaftaran tanah sporadik tidak menerapkan proses pengumuman bidang tanah (studi kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 77 PK/TUN/2015). Hasil penelitian ini disimpulkan Proses pengumuman bidang tanah dalam pendaftaran tanah pertama kali yaitu dilakukan pada tahap pembuktian hak dan pembukuannya setelah dari tahap pengumpulan dan pengolahan data fisik. Penerapan pengumuman bidang tanah dalam pendaftaran tanah sporadik (studi kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 77 PK/TUN/2015) bahwa dengan tidak dilakukannya proses pengumuman bidang tanah pada objek sengketa ini menghilangkan kesempatan bagi pihak yang berkepentingan untuk memberikan sanggahan atas pendaftaran hak atas tanah. Perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan atas pendaftaran tanah sporadik tidak menerapkan proses pengumuman bidang tanah (studi kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 77 PK/TUN/2015) bahwa penerbitan objek sengketa tidak memenuhi prosedur yang ditentukan oleh peraturan yang berlaku dan melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik berdasarkan hal tersebut hakim memerintahkan Tergugat untuk membatalkan SHM Nomor 327, Desa/Kelurahan Sukaraja atas nama Tergugat II Intervensi. Saran Hendaknya dengan adanya proses pengumuman mampu meminimalkan permasalahan hukum terhadap kepemilikan suatu objek tanah yang di daftarkan di Kantor Pertanahan. Hendaknya Kantor Pertanahan Kota Medan melaksanakan proses pengumuman bidang tanah sebab proses ini telah di atur di dalam PP Nomor 24 Tahun 1997. Bagi pihak yang berkepentingan/keberatan terhadap objek tanah yang telah terbit hak atas tanahnya seperti contoh kasus penelitian ini maka untuk mendapat perlindungan hukum dengan mengajukan gugatan ke PTUN di mana tempat objek tanah sehingga dengan adanya putusan pengadilan menjadi dasar untuk mendapatkan haknya kembali.

**Kata Kunci: Pendaftaran Tanah, Pengumuman, Bidang Tanah.**

### **Abstract**

The reality is found in the fact that there are still land disputes which are the cause of the legal certainty that has not been achieved for the purpose of land registration. The occurrence of cancellation of certificates of land rights based on the Supreme Court Decision Number 77 PK/TUN/2015 stated that the issuance of the disputed object did not comply with the procedures stipulated by the laws and regulations, namely not making an announcement of land parcels, so that the Plaintiff lost interest in filing a lawsuit against the disputed object. As the announcement is regulated in article 26 of PP No. 24 of 1997 concerning Land Registration. The formulation of the problem in this study What is the process of announcing land parcels in the first land registration, How is the application of announcement of land parcels in sporadic land registration (case study of Supreme Court Decision No. 77 PK/TUN/2015), and How is the legal protection for

parties who are disadvantaged over registration sporadic land parcels do not apply the process of announcing land parcels (a case study of Supreme Court Decision Number 77 PK/TUN/2015). The results of this study conclude that the process of announcing land parcels in land registration for the first time is carried out at the stage of proving rights and bookkeeping after the data collection and processing stage application of announcement of land parcels in sporadic land registration (case study of Supreme Court Decision Number 77 PK/TUN/2015) that by not carrying out the process of announcing land parcels on the object of the dispute eliminates the opportunity for interested parties to provide objections to the registration of land rights Legal protection for parties who are aggrieved over sporadic land registration does not apply the process of announcing land parcels (case study of Supreme Court Decision Number 77 PK/TUN/2015) that the issuance of the disputed object does not comply with the procedures stipulated by applicable regulations and violates general principles good governance based on this matter the judge ordered the Defendant to cancel SHM Number 327, Desa/Kelurahan Sukaraja on behalf of Intervening Defendant II. Suggestions The announcement process should be able to minimize legal problems regarding the ownership of a land object that is registered at the Land Office. The Medan City Agrarian Office should carry out the process of announcing land parcels because this process has been regulated in PP No. 24 of 1997. For parties with an interest/objection to land objects whose land rights have been issued, as in the example of this research case, to get legal protection by submit a lawsuit to the State Administrative Court where the land object is located so that a court decision becomes the basis for getting the rights back.

**Keywords: Land Registration, Announcement, Land Sector.**

## I. Pendahuluan

### A. Latar Belakang

Realitas pada keadaan dalam masyarakat ditemui fakta bahwa masih ada sengketa pertanahan penyebab dari belum tercapainya kepastian hukum dari tujuan pendaftaran tanah. Pada penelitian ini akan di bahas terkait adanya sengketa/gugatan/perkara yang terjadi di Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) yang mana penggugat menuntut untuk dibatalkan sertifikat hak atas tanah, dalam arti setelah tanah itu bersertipikat dan telah di berikan hak atas tanaah.

Terjadinya pembatalan sertipikat hak atas tanah berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 77 PK/TUN/2015 bahwa salah satu penyebabnya yaitu penerbitan objek sengketa tidak memenuhi prosedur yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan dan melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik. Penggugat menguasai secara fisik lokasi objek sengketa dan Tergugat tidak melakukan

pengumuman bidang tanah, sehingga Penggugat kehilangan kepentingan untuk mengajukan gugatan terhadap objek sengketa. Sertipikat Hak Milik No. 327/Sukaraja (selanjutnya disebut SHM No. 327/Sukaraja) terdaftar atas nama Datuk Syahrial, yang terletak di Jalan Bahagia Gg. Usaha II No. 8, Lingkungan III, Kelurahan Sukaraja, Kecamatan Medan Maimun, Kota Medan. Pada kasus sengketa tersebut dinyatakan bahwa Penggugat atas nama Norma Tampubolon menggugat Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan sebagai Tergugat dan Datuk Syahrial sebagai Tergugat II Intervensi. Sebelum gugatan Norma Tampubolon masuk ke Pengadilan Tata Usaha Negara, Datuk Syahrial selaku pemilik objek yang namanya terdaftar di dalam SHM No. 327/Sukaraja sebelumnya telah menggugat kepemilikan ke Pengadilan Negeri Medan dengan maksud untuk dapat memperoleh tanahnya kembali.

Tanah tersebut dikuasai oleh Norma Tampubolon dan tidak bersedia meninggalkan dan menyerahkan tanah tersebut sebab telah membeli tanah berikut bangunan yang berdiri diatas tanah tersebut. Dengan dasar tersebut maka kemudian Norma Tampubolon mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara untuk dapat dibatalkan SHM No. 327/Sukaraja tersebut. Norma Tampubolon selaku Penggugat di Pengadilan Tata Usaha Negara telah membeli sebuah bangunan rumah yang dibangun diatas tanah yang menjadi obyek sengketa pada tahun 2003 dari Saminah Br. Tampubolon berdasarkan Surat Perjanjian Pelepasan Hak dan Ganti Rugi tertanggal 21 April 2003. Sebelumnya Saminah Br. Tampubolon telah menguasai tanah dan bangunan tersebut secara terus menerus dan tanpa ada gangguan dari pihak manapun juga sejak tahun 1968 atau kurang lebih sekitar 35 (tiga puluh lima) tahun sampai dengan beralihnya hak atas tanah dan bangunan tersebut kepada Norma Tampubolon (Penggugat).

Tanpa sepengetahuan Norma Tampubolon (Penggugat), tanah tersebut dimohonkan haknya oleh Datuk Kamal selaku ayah kandung dari Datuk Syahrial (Tergugat II Intervensi), yang mana setelah Datuk Kamal meninggal dunia, berdasarkan akta Pembagian Harta Warisan, maka SHM No. 327/Sukaraja dibalik nama atau dirubah ke atas nama Datuk Syahrial pada tanggal 25 Mei 2012. Dengan diterbitkannya Sertipikat Hak Milik oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Medan tersebut, Norma Tampubolon (Penggugat) merasa dirugikan.

Penggugat dalam dalil gugatannya menyatakan dalam proses penerbitan SHM

No. 327/Sukaraja tidak memenuhi prosedur yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang mana Norma Tampubolon (Penggugat) tidak pernah melihat ataupun membaca Pengumuman Pendaftaran Tanah yang telah ditempelkan di Kelurahan ataupun di tempat lain yang dianggap perlu untuk memberi kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan sanggahan. Bahwa dinyatakan dan dijelaskan pada Pasal 26 ayat (1,2 dan 3) PP Nomor 24 Tahun 1997 yaitu:

- 1) "Daftar isian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (2) beserta peta bidang atau bidang-bidang tanah yang bersangkutan sebagai hasil pengukuran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1) diumumkan selama 30 (tiga puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau 60 (enam puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sporadis untuk memberi kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan.
- 2) Pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan di Kantor Panitia Ajudikasi dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan letak tanah yang bersangkutan dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau di Kantor Pertanahan dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan letak tanah yang bersangkutan dalam pendaftaran tanah secara sporadis serta di tempat lain yang dianggap perlu.
- 3) Selain pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), dalam hal pendaftaran tanah secara sporadis individual, pengumuman dapat dilakukan melalui media massa".<sup>1</sup>

Berdasarkan hal tersebut, Penggugat menyatakan bahwa penerbitan SHM No. 327/Sukaraja tidak memenuhi ketentuan Pasal 26 PP Nomor 24 Tahun 1997. Pada putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor 81/G/2012/PTUN-MDN tanggal 14 Maret 2013, hakim mengabulkan gugatan

---

<sup>1</sup>Pasal 26 Ayat (1, 2 dan 3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Penggugat untuk seluruhnya dan menyatakan batal SHM No. 327/Sukaraja dan mewajibkan Tergugat untuk mencabut SHM No. 327/Sukaraja terdaftar atas nama Datuk Syahrial tersebut. Lalu pihak Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan mengajukan banding ke PTUN dan melalui putusan No. 73/B/2013/PT.TUN-MEDAN tanggal 02 Juli 2013, hakim Pengadilan Tinggi menerima permohonan banding dan membatalkan putusan Pengadilan Tata Usaha Medan.

Adanya putusan Pengadilan Tinggi tersebut, maka pihak Norma Tampubolon mengajukan kasasi ke Mahkamah Agung Republik Indonesia. Berdasarkan pertimbangan hakim bahwa alasan-alasan kasasi dapat dibenarkan karena Keputusan Tata Usaha Negara objek sengketa cacat yuridis, karena BPN dalam melakukan penerbitan SHM No. 327/Sukaraja Bahwa penerbitan objek sengketa tidak memenuhi prosedur yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan sehingga keputusan tata usaha negara objek sengketa dapat dimohonkan untuk dibatalkan oleh pihak yang berkepentingan/keberatan. Maka diputuskan oleh Mahkamah Agung melalui putusan No. 457 K/TUN/2013 tanggal 13 Februari 2014, yang amar putusannya mengabulkan permohonan kasasi dari pemohon kasasi Norma Tampubolon membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan Nomor 73/B/2013/PT.TUN-MDN, tanggal 02 Juli 2013 yang membatalkan Putusan PTUN Medan Nomor 81/G/2012/PTUN-MDN, tanggal 14 Maret 2013 dan menyatakan batal SHM No. 327/Sukaraja serta mewajibkan Tergugat untuk mencabut SHM

No. 327/Sukaraja terdaftar atas nama Datuk Syahrial.

Turut Tergugat II Intervensi mengajukan Peninjauan Kembali namun Putusan Mahkamah Agung Nomor 77 PK/TUN/2015 tanggal 13 Agustus 2015 memutuskan Menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali Datuk Syahrial tersebut dan Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara dalam peninjauan kembali ini sebesar Rp 2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu Rupiah).

Suatu kepastian dan keadilan hukum sebagai landasan yuridis penyelesaian sengketa pertanahan.<sup>2</sup> Masalah tanah merupakan hal yang sangat kompleks, sebab menyangkut banyak segi kehidupan masyarakat, dengan meningkatnya jumlah penduduk, maka meningkat pula kebutuhan atas tanah, padahal luas tanah yang adadi wilayah negara Indonesia yang dapat dikuasai oleh manusia adalah terbatas sekali, sedangkan jumlah manusia yang membutuhkan tanah semakin bertambah.<sup>3</sup>

Pada proses pengumuman merupakan bentuk perlindungan kepada pihak lain yang berkepentingan untuk memberikan sanggahan terkait pendaftaran tanah pertama kali sporadik. Hal ini juga untuk menilai kebenaran alat bukti surat-surat maupun dokumen yang di jadikan dasar permohonan hak. Jika hal tersebut sudah di laksanakan maka akan tercapai yaitu kepastian hukum dalam pendaftaran tanah

---

<sup>2</sup>Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan (Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah)*, Prestasi Pustaka Publisher, Jakarta, 2003, h. 23.

<sup>3</sup>Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1987, h. 7.

Dengan demikian judul ini diangkat untuk dianalisis suatu kepastian hukum atas sertifikat hak atas tanah yang penerbitanya tidak memenuhi prosedur yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan serta dianggap penting suatu perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan. Oleh sebab itu judul dalam penelitian ini adalah “**Analisis Yuridis Pengumuman Bidang Tanah Dalam Memberikan Kesempatan Kepada Pihak Yang Berkepentingan Mengajukan Sanggahan Atas Pendaftaran Tanah Sporadik (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 77 PK/TUN/2015)**”.

## **B. Rumusan Masalah**

Rumusan masalah dalam penulisan skripsi ini adalah :

1. Bagaimana proses pengumuman bidang tanah dalam pendaftaran tanah pertama kali?
2. Bagaimana penerapan pengumuman bidang tanah dalam pendaftaran tanah sporadik (studi kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 77 PK/TUN/2015)?
3. Bagaimana perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan atas pendaftaran tanah sporadik tidak menerapkan proses pengumuman bidang tanah (studi kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 77 PK/TUN/2015)?

## **C. METODE PENELITIAN**

Metode penelitian merupakan suatu cara dan prosedur yang sistematis dan terorganisir untuk menemukan solusi atas masalah. Sehingga dapat diketahui bahwa

metode penelitian merupakan keseluruhan langkah ilmiah yang digunakan untuk menemukan solusi atas pembuatan permasalahan.<sup>4</sup> Melalui proses penelitian tersebut, diadakan analisis dan konstruksi terhadap data yang telah dikumpulkan dan diolah.<sup>5</sup>

### **1. Jenis Penelitian**

Jenis penelitian ini menggunakan jenis penelitian Yuridis Normatif. Penelitian yuridis normatif adalah penelitian yang dilakukan berdasarkan bahan hukum utama dengan cara menelaah teori-teori, konsep-konsep, asas-asas hukum serta peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan penelitian ini.<sup>6</sup>

### **2. Sifat Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah yang telah dikemukakan di atas, maka penelitian ini bersifat deskriptif analisis, yaitu suatu metode yang digunakan untuk menggambarkan dan menganalisis mengenai situasi atau kejadian dan menerangkan hubungan antara kejadian tersebut dengan masalah yang akan diteliti.<sup>7</sup> Analisis data yang dilakukan tidak keluar dari lingkup permasalahan dan berdasarkan teori atau konsep yang bersifat umum diaplikasikan untuk menjelaskan tentang seperangkat data atau menunjukkan komparasi atau hubungan seperangkat data dengan seperangkat data yang lain.<sup>8</sup>

### **3. Sumber Data**

<sup>4</sup>Ulber Silsilah, *Metode Penelitian Sosial*, Refika Aditama, Bandung, 2009, h. 13.

<sup>5</sup>H. Zainuddin Ali, *Op. cit*, h. 17.

<sup>6</sup>Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif : Suatu Tinjauan Singkat*, Rajawali Perss, Jakarta, 2013, h. 1.

<sup>7</sup>Ronny Hanitijo Sumitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990, h. 9.

<sup>8</sup>Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1997, h. 38.

Data yang dipergunakan dalam tesis ini adalah data sekunder, yang diperoleh dari penelitian kepustakaan (*library research*) bertujuan untuk mendapatkan konsep-konsep, teori-teori, dan informasi-informasi serta pemikiran konseptual dari peneliti pendahulu baik berupa peraturan perundang-undangan dan karya ilmiah lainnya. Data sekunder penelitian yang digunakan terdiri dari :<sup>9</sup>

a. Bahan Hukum Primer, yaitu terdiri atas peraturan perundang-undangan, yurisprudensi, atau keputusan pengadilan. Dalam hal ini peraturan perundang-undangan dan putusan yang digunakan dalam penelitian ini yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti yaitu:

1. Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945.
2. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
3. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).
4. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
5. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
6. Putusan Mahkamah Agung Nomor 77 PK/TUN/2015.

b. Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan hukum yang dapat memberikan

penjelasan terhadap bahan hukum primer yang dapat berupa hasil penelitian, buku-buku literatur, makalah, hasil penelitian, jurnal, surat kabar maupun hasil seminar dari kalangan hukum yang berkaitan dengan pokok permasalahan penelitian ini.

c. Bahan Hukum Tersier, yaitu bahan yang memberi penjelasan maupun petunjuk terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang berupa data non-hukum yang diperoleh dari kamus, ensiklopedia, dan lain-lain.

#### 4. Teknik dan Alat Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah melalui studi kepustakaan (*Library Research*) yaitu dilakukan untuk memperoleh atau mencari konsepsi-konsepsi teori-teori atau doktrin-doktrin yang berkaitan dengan permasalahan penelitian. Studi kepustakaan meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Bahkan menurut Ronny Hanitijo Soemitro dokumen pribadi dan pendapat ahli hukum termasuk dalam bahan hukum sekunder.<sup>10</sup>

Alat pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah studi dokumen yaitu salah satu alat yang digunakan dalam penelitian untuk mendapatkan data-data yang valid dan relevan dengan cara menghimpun dan menganalisis dokumen-dokumen baik dokumen tertulis maupun dokumen elektronik.<sup>11</sup> Data yang diperoleh kemudian dipilah-pilah guna memperoleh

<sup>9</sup>Jhony Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Bayumedia, Surabaya, 2006, h. 192.

<sup>10</sup>Ronny Hanitijo Sumitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990, h. 24.

<sup>11</sup>Nana Syaodih Sukmadinata, *Metode Penelitian Pendidikan*, Remaja Rosdakarya, Bandung, 2008, h. 221.

data yang sesuai dengan permasalahan dalam penelitian ini.

## 5. Analisis Data

Analisis data ini adalah metode kualitatif. Pendekatan yang lebih mengutamakan kalimat ketimbang angka-angka kemudian mengutamakan dalamnya data ketimbang banyaknya angka. Penelitian hukum ini umumnya lebih pada uraian-uraian kalimat yang tidak dalam bentuk angka atau prosentase-prosentase.<sup>12</sup> Sebelum dilakukan analisis, terlebih dahulu dilakukan pemeriksaan dan evaluasi terhadap semua data yang dikumpulkan baik secara studi dokumen.

Setelah itu data tersebut akan dianalisis dan disistematisasikan secara kualitatif yang artinya menjelaskan dengan kalimat sendiri semua kenyataan yang terungkap dari data sehingga menghasilkan klasifikasi yang selaras dengan permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini.<sup>13</sup>

## II. Hasil penelitian

### A. Proses Pengumuman Bidang Tanah Dalam Pendaftaran Tanah Pertama Kali

Ketentuan-ketentuan mengenai pelaksanaan pendaftaran tanah pertama kali dalam pasal 12 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 dapat dikemukakan kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi :

- a. pengumpulan dan pengolahan data fisik;
- b. pembuktian hak dan pembukuannya;
- c. penerbitan sertipikat;
- d. penyajian data fisik dan data yuridis;

e. penyimpanan daftar umum dan dokumen.

Pemohon dalam proses sertifikat tanah, proses yang akan dilakukan oleh pihak Badan Pertanaha Nasional melalui Kantor Pertanahan di Kabupaten/Kota yaitu pengelolaan dan penelitian data yuridis. Apabila Kantor Pertanahan meneliti kelengkap dokumen-dokumen tersebut telah sesuai kemudian pihak Kantor Pertanahan melakukan survey ke lapangan tempat objek berada.

Selanjutnya pihak Kantor Pertanahan melakukan Pengukuran Bidang Tanah dan Pembuatan Surat Ukur. Bidang-bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya diukur dan selanjutnya dipetakan dalam peta dasar pendaftaran. Untuk memperoleh data yang diperlukan bagi pendaftaran tanah, bidang-bidang tanah yang akan dipetakan diukur setelah ditetapkan tanda batas disetiap sudut bidang tanah yang bersangkutan. Dalam penetapan batas-batas bidang tanah pada pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik diupayakan penataan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan. Penempatan tanda-tanda batas termasuk pemeliharannya, wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

Setelah data-data terkumpul panitia A melakukan identifikasi bukti pemilikan atau penguasaan dengan kenyataan penguasaan dan penggunaan tanah lalu panitia A menarik kesimpulan melalui kepala seksi pengukuran dan pendaftaran tanah. Berdasarkan kesimpulan kepala seksi pengukuran dan pendaftaran tanah maka diadakanlah pengumuman bidang tanah di

<sup>12</sup>Muslan Abdurrahman, *Sosiologi dan Metode Penelitian Hukum*, Umm Press, Malang, 2009, h.114.

<sup>13</sup>Burhan Ashsofa, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, 2007, h. 16.

kantor Pertanahan dan Kantor Desa dimana objek tanah yang bersangkutan berada selama 60 (enam puluh) hari berturut-turut.

Sebagaimana diatur di dalam pasal 26 ayat (1), (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 menjelaskan:

- (1) Daftar isian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (2) beserta peta bidang atau bidang-bidang tanah yang bersangkutan sebagai hasil pengukuran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1) diumumkan selama 30 (tiga puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau 60 (enam puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sporadis untuk memberi kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan.
- (2) Pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan di Kantor Panitia Ajudikasi dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan letak tanah yang bersangkutan dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau di Kantor Pertanahan dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan letak tanah yang bersangkutan dalam pendaftaran tanah secara sporadis serta di tempat lain yang dianggap perlu.
- (3) Selain pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), dalam hal pendaftaran tanah secara sporadis individual, pengumuman dapat dilakukan melalui media massa.

Kemajuan teknologi digital telah membawa banyak kemudahan dan kepraktisan. Salah satunya, kini masyarakat tak perlu gusar lagi saat ingin mengecek urusan pertanahan termasuk legalitas

sertifikat tanah. Melalui aplikasi Sentuh Tanahku, Kementerian ATR/BPN telah mendongkrak sistem yang ideal bagi kebutuhan masyarakat di era 4.0. Sentuh Tanahku adalah aplikasi yang dibuat untuk menjawab berbagai permasalahan pertanahan masyarakat.

Aplikasi ini tersedia untuk ponsel pintar dengan sistem operasi Android maupun IOS dan telah dilengkapi dengan berbagai fitur. Terkini, menu utama yang telah tersedia di layanan Sentuh Tanahku antara lain Scan QR, Info Berkas, Plot Bidang Tanah, Lokasi Bidang Tanah, Info Sertipikat, dan Info Layanan. Kehadiran aplikasi Sentuh Tanahku ditujukan pemerintah agar terjalannya simbiosis mutualisme antara Kementerian ATR/BPN dengan masyarakat untuk menjawab berbagai permasalahan pertanahan masyarakat secara online.<sup>14</sup>

Khususnya di tahapan pengumuman pada proses pendaftaran tanah pertama kali, belum terdapat informasi tentang pengumuman yang berbasis letak/posisi fisik bidang tanah. Kenyataan di lapangan, secara elektronik di aplikasi bidang tanah tersebut sudah pada tahapan pengumuman, tetapi pengumuman secara analog/manual belum dipasang/diumumkan atau terlambat dalam pemasangan pengumuman. Hal ini sangat merugikan masyarakat/pemilik tanah yang memiliki keterbatasan fasilitas dan jarak tempuh yang jauh dari Kantor Pertanahan, sehingga resiko tanah diklaim sepihak oleh orang lain dapat terjadi tanpa sepengetahuan pemilik tanah.<sup>15</sup>

<sup>14</sup><https://www.rumah.com/panduan-properti/sentuh-tanahku-54532> diakses pada tanggal 10 November jam 20.29 WIB.

<sup>15</sup>Kurnia Wulan Sari, *Penyajian Informasi Pengumuman Berbasis Bidang Tanah Secara Elektronik Pada Kegiatan Pendaftaran Tanah Pertama*



Perubahan harus dilakukan untuk area penyajian informasi pengumuman bidang tanah dimana pengumuman ini harus dapat dilaksanakan berbasis peta bidang tanahnya sesuai dengan kondisi real tahapan di lapangan. Informasi Pengumuman Bidang Tanah ini juga harus dapat diakses oleh masyarakat/pemilik tanah dengan mudah, cepat dan dilakukan dimana saja dan kapan saja tidak terbatas ruang dan waktu. Berdasar pada dokumen/berkas (fisik) pengumuman yang telah disahkan, maka informasi pengumuman berbasis bidang tanah dapat disajikan untuk memenuhi penerapan pengumuman yang diatur pada PP Nomor 24 Tahun 1997.<sup>16</sup>

Selain pengumuman yang ditempel pada papan pengumuman di Kelurahan letak objek pendaftaran maka surat kabar/koran merupakan sarana media yang berisi berita, informasi, dan pendidikan yang terbit secara harian yang mampu menyampaikan suatu pemberitahuan kepada masyarakat. Kemudian kemajuan teknologi terbaru yaitu dengan hadirnya aplikasi sentuh tanahku akan menjadi sarana yang tepat dalam memberikan kemudahan untuk melakukan akses pengumuman terkait pendaftaran tanah.

Selama 60 hari pengumuman tidak ada sanggahan, maka pihak BPN akan melakukan penerbitan sertifikat. Jangka waktu pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1) berakhir, data fisik dan data yuridis yang diumumkan tersebut oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau

*Kali*, Pendidikan Dan Pelatihan Kepemimpinan Tingkat IV Pusat Pengembangan Sumber Daya Manusia Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional 2019.

<sup>16</sup>*Ibid*

oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik disahkan dengan suatu berita acara yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri.<sup>17</sup>

Pada contoh kasus dalam penelitian ini bahwa saat dilakukan pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik pada objek tanah yang menjadi sengketa bahwa telah dilakukan pengukuran objek tanah. Ketika pengukuran dilakukan, bidang-bidang tanah tersebut ditetapkan letak dan batas bidang tanah menurut keperluannya, ditempatkan tanda-tanda batas di setiap sudut bidang tanah yang bersangkutan yang mana ini adalah proses pengumpulan dan pengolahan data fisik sebagaimana tercantum pada pasal 17, 18, 19 PP No 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Proses selanjutnya terkait pembuktian hak dan pembukuannya. Pada proses ini bahwa setelah dilakukan pengumpulan dan pengolahan data fisik kemudian dari hasil tersebut dilakukan pengumuman. Mengingat dasar untuk pendaftaran tanah oleh orang tua tergugat II Intervensi yaitu tanah tersebut milik Hindun dan Muhammad Yusuf yang mana mereka dapat berdasarkan warisan kakek mereka Alm. Datuk Rastham berdasarkan Grant GL No. 97/, kemudian mereka menyerahkan tanah tersebut kepada Datuk Kamal berdasarkan Surat Penyerahan sebidang tanah tanggal 5 September 1985 yang diketahui oleh Kepala Desa Sukaraja Medan.

Datuk Kamal membuat Surat Pernyataan tanggal 10 Maret 1999 diketahui Kepala Kelurahan Sukaraja. Dengan adanya Surat-Surat tersebut diatas, maka Kepala

<sup>17</sup>Bunyi pasal 28 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Kelurahan Sukaraja, Kec. Medan Maimun menerbitkan Surat Keterangan No. 594/003/SKT/III/1999, tanggal 11 Maret 1999 yang diketahui / disahkan oleh Camat Medan Maimun No. 594/11/SKT/MM/III/99, tanggal 14 Maret 1999 yang menerangkan bahwa Datuk Kamal benar ianya ada menguasai sebidang tanah yang terletak di Jl. Ir. H. Djuanda Baru/Jl. Bahagia Gg. Usaha II, Link. III, Kel. Sukaraja, Kec. Medan Maimun.

Lampirannya adalah Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) No. 3862/II/SKPT/AKM/1980 tanggal 31 Desember 1980, Peta Tanah tanggal 21-08-43 No. 2605/1943 disalin oleh SAM tanggal 25-08-1948 salah satu Ahli Warisnya adalah Datuk Badshah Bin Datuk Rastham, gambar situasi tanah tanggal 11 Maret 1982 oleh Kepala Desa Sukaraja dan Camat Medan Baru yang mencantumkan gambar milik Muhammad Yusuf dan Hindun, Surat Penyerahan sebidang tanah tanggal 5 September 1985 yang diketahui oleh Kepala Desa Sukaraja Medan, Surat Pernyataan tanggal 10 Maret 1999 diketahui Kepala Kelurahan Sukaraja.

Surat Keterangan No. 594/003/SKT/III/1999, tanggal 11 Maret 1999 yang diketahui / disahkan oleh Camat Medan Maimun No. 594/11/SKT/MM/ III/99, tanggal 14 Maret 1999 beserta lampirannya diserahkan kepada Kantor Pertanahan Kota Medan dengan permohonan agar diterbitkan Sertifikat (tanda bukti hak). Setelah diteliti oleh Kantor Pertanahan Kota Medan, maka terbitlah Sertifikat Hak Milik No. 327/Kel. Sukaraja, Kec. Medan Maimun, Kota Medan tanggal 30-11-2000 atas nama Datuk Kamal, berdasarkan Surat Ukur No. 0090

dengan luas 2011 M2. Setelah Datuk kamal meninggal dunia objek sengketa tersebut jatuh kepada ahli warisnya yaitu Datuk Syahrial (Tergugat II intervensi)

Pada proses pembuktian hak yaitu hak lama dalam tahapan pendaftaran tanah diharuskan untuk melakukan pengumuman dengan bertujuan untuk diketahui khalayak masyarakat dan memberi kesempatan kepada pihak-pihak yang berkepentingan untuk menyampaikan keberatan jika ada keberatan. Dengan demikian pengumuman bidang tanah selama waktu yang telah ditentukan untuk membuktikan atas tanah yang sedang diproses pendaftaran pada Kantor Pertanahan agar tidak terjadi masalah atau sengketa terutama kepemilikan ganda dalam satu objek tanah. Sehingga sertifikat hasil akhir pendaftaran tanah memiliki kepastian hukum terhadap data fisik dan yuridis nya. Hal demikian salah satu cara untuk memberikan perlindungan kepada pemilik sebenarnya.

Hal tersebut pada gugatan menjelaskan dalam proses penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 327/Sukaraja, Norma Tampubolon (Penggugat) tidak pernah melihat ataupun membaca Pengumuman Pendaftaran Tanah yang telah ditempelkan di Kelurahan ataupun ditempat lain yang dianggap perlu untuk memberi kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan gugatan.

Pengumuman dalam proses pendaftaran tanah pertama kali sporadik jelas sangat di perlukan dalam membuktikan hak-hak lama. Sehingga pendaftaran tanah tersebut tidak merugikan hak pihak lain yang merasa pendaftaran tanah tersebut tidak sesuai atau tidak benar

bahwa pemohon adalah pemilik yang berhak atas tanah tersebut.

#### **B. Penerapan Pengumuman Bidang Tanah Dalam Pendaftaran Tanah Sporadik (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 77 PK/TUN/2015)**

Perkembangan masyarakat dengan populasi yang semakin bertambah pesat setiap waktunya pasti mengakibatkan kebutuhan akan tanah semakin meningkat, sementara kuantitas tanah tidak bertambah. Kondisi seperti itu tentu dapat memicu munculnya berbagai konflik dan sengketa pertanahan dimana tanah menjadi objek perebutan, perampasan dan sengketa lainnya. Sepanjang tahun 2019 saja, Kementerian Agraria Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) menangani 3.230 kasus sengketa pertanahan. Hal itu terjadi karena tanah memiliki nilai ekonomi yang sangat strategis. Selain itu penyebab lainnya adalah terbatasnya akses masyarakat yang berpenghasilan rendah (termasuk masyarakat di Daerah) yang menggantungkan kehidupan mereka terhadap tanah sehingga memicu terjadinya konflik antar individu, masyarakat dengan masyarakat maupun masyarakat dengan pihak lain.<sup>18</sup>

Pentingnya tanah sebagai sumber kehidupan tersebut, maka pendaftaran tanah merupakan hal yang sangat urgent (penting) terutama dalam kehidupan masyarakat yang semakin kompleks dewasa ini. Pendaftaran tanah merupakan

jalan keluar yang sangat ideal untuk memperoleh instrumen yang memiliki kekuatan atau bukti yang kuat (dalam bentuk sertifikat) bagi pemegang hak atas tanah tersebut bahwa ia-lah yang berwenang atau berkuasa secara sah atas suatu bidang tanah yang telah terdaftar. Berdasarkan PP NOMOR 24 TAHUN 1997 , pendaftaran tanah sendiri bertujuan:

- a. “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;
- b. untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar, untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan”.<sup>19</sup>

Produk dari pendaftaran sertifikat tanah adalah diberikannya surat bukti hak kepada pemegangnya sebagai tanda bukti hak yang kuat, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38 ayat (2) UUPA. Hal ini juga menyangkut kekuatan bukti dari suatu bukti hak karena dalam pendaftaran hak atas tanah di Indonesia adalah sistem publisitas negatif yang mengandung unsur positif. Negara hanya memberikan jaminan atas bukti hak kepemilikan atas tanah

<sup>18</sup>Desi Apriana, Arifin Bur, *Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Dalam Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Jurnal Bina Mulia Hukum, Volume 5, Nomor 2, Maret 2021, h. 224.

<sup>19</sup>*Ibid*

kepada seseorang dan bukti hak kepemilikan atas tanah ini bukan merupakan satu-satunya sebagai alat bukti kepemilikan hak atas tanah, tetapi hanya sebagai alat bukti yang kuat.<sup>20</sup>

Artinya Negara tidak menjamin bahwa orang yang terdaftar sebagai pemegang hak atas tanah tersebut benar-benar orang yang berhak. Oleh karena itu sewaktu-waktu dapat digugat oleh orang yang merasa lebih berhak atas tanah tersebut. Pihak yang memperoleh tanah dari orang yang sudah terdaftarpun tidak dijamin, walaupun memperoleh tanah itu dengan itikad baik.<sup>21</sup>

Secara umum, permasalahan pertanahan yang timbul di Indonesia dapat dikelompokkan ke dalam empat klasifikasi permasalahan yaitu permasalahan yang berkaitan dengan :

1. Pengakuan kepemilikan hak atas tanah
2. Peralihan hak atas tanah
3. Pembebanan hak
4. Pendudukan eks tanah partikelir.<sup>22</sup>

Bentuk/sifat permasalahan pertanahan yang terjadi di Indonesia meliputi hal sebagai berikut :

1. Masalah yang menyangkut prioritas untuk dapat ditetapkan sebagai pemegang hak yang sah atas tanah yang berstatus hak atas tanah yang belum ada haknya.
2. Bantahan terhadap sesuatu alas hak/bukti perolehan yang digunakan sebagai dasar pemberian.
3. Kekeliruan pemberian hak yang disebabkan penerapan peraturan yang kurang/tidak benar.

<sup>20</sup><http://repository.unissula.ac.id/16636/5/bab%201.pdf> diakses pada tanggal 5 November 2022 jam 16.30 WIB, h. 13.

<sup>21</sup>*Ibid*

<sup>22</sup>Pocut Meutia Azhari, *Sengketa Penguasaan Tanah Milik Yang Didaftarkan Hak Guna Bangunan Oleh Pihak Lain (Studi Kasus Atas Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 480/K/TUN/2012)*, Tesis, Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum, Universitas Sumatera Utara, Medan, 2018, h. 3.

4. Sengketa/masalah lain yang mengandung aspek-aspek sosial praktis (bersifat strategis).<sup>23</sup>

Batalnya sertipikat hak atas tanah atas perintah putusan PTUN atas SHM No. 327/Sukaraja terdaftar atas nama Datuk Syahrial, yang terletak di Jalan Bahagia Gg. Usaha II No. 8, Lingkungan III, Kelurahan Sukaraja, Kecamatan Medan Maimun, Kota Medan. Pada kasus sengketa tersebut dinyatakan bahwa Penggugat atas nama Norma Tampubolon menggugat Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan sebagai Tergugat dan Datuk Syahrial sebagai Tergugat II Intervensi.

Penggugat telah membeli sebuah bangunan rumah yang dibangun diatas tanah yang menjadi obyek sengketa pada tahun 2003 dari Saminah Br. Tampubolon berdasarkan Surat Perjanjian Pelepasan Hak dan Ganti Rugi tertanggal 21 April 2003. Sebelumnya Saminah Br. Tampubolon telah menguasai tanah dan bangunan tersebut secara terus menerus dan tanpa ada gangguan dari pihak manapun juga sejak tahun 1968 atau kurang lebih sekitar 35 (tiga puluh lima) tahun sampai dengan beralihnya hak atas tanah dan bangunan tersebut kepada Norma Tampubolon (Penggugat).

Tanpa sepengetahuan Norma Tampubolon (Penggugat), tanah tersebut dimohonkan haknya oleh Datuk Kamal selaku ayah kandung dari Datuk Syahrial (Tergugat II Intervensi), yang mana setelah Datuk Kamal meninggal dunia, berdasarkan akta Pembagian Harta Warisan, maka SHM No. 327/Sukaraja dibalik nama atau dirubah ke atas nama Datuk Syahrial pada tanggal 25 Mei 2012. Dengan diterbitkannya

<sup>23</sup>*Ibid.*

Sertipikat Hak Milik oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Medan tersebut, Penggugat merasa dirugikan dan mengajukan gugatan untuk pembatalan atas Sertipikat Hak Milik tersebut di PTUN dengan indikasi adanya cacat administrasi dalam penerbitannya.

Cacat administratif dalam gugatan adalah bahwa dalam proses penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 327/Sukaraja, Norma Tampubolon (Penggugat) tidak pernah melihat ataupun membaca Pengumuman Pendaftaran Tanah yang telah ditempelkan di Kelurahan ataupun di tempat lain yang dianggap perlu untuk memberi kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan gugatan. Hal demikian dapat di buktikan dalam persidangan bahwa penggugt mampu meyakinkan hakim bahwa tidak dilaksanakannya pengumuman tersebut.

Berdasarkan hal tersebut, Penggugat menyatakan bahwa penerbitan SHM No. 327/Sukaraja tidak memenuhi syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang berkenaan dengan pendaftaran tanah maupun penerbitan sertipikat sebagaimana diatur dan ditetapkan dalam UUPA dan PP No. 24 Tahun 1997 serta PMNA No. 3 tahun 1997. Pada putusan PTUN No. 81/G/2012/PTUN-MDN tanggal 14 Maret 2013, hakim mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya dan menyatakan batal SHM No. 327/Sukaraja dan mewajibkan Tergugat untuk mencabut SHM No. 327/Sukaraja terdaftar atas nama Datuk Syahril tersebut.

Lalu pihak Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan dan melalui putusan No. 73/B/2013/PT.TUN-MEDAN tanggal 02 Juli

2013, hakim Pengadilan Tinggi menerima permohonan banding dan membatalkan putusan Pengadilan Tata Usaha Medan.

Adanya putusan Pengadilan Tinggi tersebut, maka pihak Norma Tampubolon mengajukan kasasi ke Mahkamah Agung Republik Indonesia. Berdasarkan pertimbangan hakim bahwa alasan-alasan kasasi dapat dibenarkan karena Keputusan Tata Usaha Negara objek sengketa cacat yuridis, karena BPN dalam melakukan penerbitan SHM No. 327/Sukaraja penerbitannya tidak didasarkan kepada kelengkapan data fisik dan data yuridis yang lengkap dan akurat sehingga Keputusan Tata Usaha Negara objek sengketa dibatalkan sebagaimana telah dipertimbangkan dengan tepat oleh Pengadilan Tingkat Pertama. Maka diputuskan oleh Mahkamah Agung melalui putusan No. 457 K/TUN/2013 tanggal 13 Februari 2014, yang amar putusannya mengabulkan permohonan kasasi dari pemohon kasasi Norma Tampubolon membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan Nomor 73/B/2013/PT.TUN-MDN, tanggal 02 Juli 2013 yang membatalkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan Nomor 81/G/2012/PTUN-MDN, tanggal 14 Maret 2013 dan menyatakan batal SHM No. 327/Sukaraja serta mewajibkan Tergugat untuk mencabut SHM No. 327/Sukaraja terdaftar atas nama Datuk Syahril.

Pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 77 PK/TUN/2015 tanggal 13 Agustus 2015 Hakim menimbang, bahwa Pemohon Peninjauan Kembali dahulu sebagai Termohon Kasasi II/ Pembanding/Tergugat II Intervensi, terhadap alasan peninjauan

kembali yaitu antara lain bantahan bahwa telah melakukan pengumuman bidang tanah oleh Tergugat yaitu Kantor Pertanahan Kota Medan pada lokasi objek sengketa. Namun Mahkamah Agung berpendapat bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, dengan pertimbangan bahwa penerbitan objek sengketa tidak memenuhi prosedur yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan dan melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik. Penggugat menguasai secara fisik lokasi objek sengketa dan Tergugat tidak melakukan pengumuman bidang tanah, sehingga Penggugat kehilangan kepentingan untuk mengajukan gugatan terhadap objek sengketa. Hakim memutuskan Menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali Datuk Syahrial tersebut dan Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara dalam peninjauan kembali ini sebesar Rp 2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu Rupiah).

Yurisprudensi yakni putusan Mahkamah Agung No. 459/K/Sip/1975 tanggal 18 September 1975, yang menyebutkan bahwa “Meningat stelsel negatif tentang registrasi pendaftaran tanah yang berlaku di Indonesia, maka terdaftarnya nama seseorang di dalam register bukanlah berarti absolut menjadi pemilik tanah tersebut apabila ketidakabsahannya dapat dibuktikan oleh pihak lain.”<sup>24</sup> Pembahasan tentang “tanggung jawab

hukum” juga dapat dijadikan sebagai acuan bahwa akibat hukum disini tidak hanya terjadi apabila ada pihak-pihak yang dirugikan, tetapi juga di karenakan tidak terpenuhinya syarat-syarat dan pengumpulan data yuridis atau bisa dikatakan terjadinya kesalahan prosedur dalam proses sertifikat (hak atas tanah) tersebut maka sertifikat yang dimaksud batal demi hukum atau dapat dibatalkan.<sup>25</sup>

Sertifikat hak milik atas tanah dalam objek sengketa di atas saat telah diterbitkan Kantor Pertanahan atas permohonan oleh Tergugat II tidak kemudian menjadi alat pembuktian yang mutlak kekuatan keabsahannya, akan tetapi dapat menjadi alat pembuktian yang lemah apabila salah satu diantara kedua pihak dapat membuktikan bukti yang meyakinkan menurut hukum pada saat persidangan maka sertifikat dapat dibatalkan. Hal ini tidak lepas dari sistem pendaftaran tanah yang dianut di Indonesia dimana sistem negatif yang bertendensi atau mengarah kepada sistem positif. Bahwa pengumuman bidang tanah di kantor Pertanahan dan Kantor Desa di mana objek tanah yang bersangkutan berada selama 60 (enam puluh) hari bahwa masyarakat diberikan hak dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 untuk mengetahui data yuridis dan fisik suatu bidang tanah. Dengan kata lain aturan mengenai pengumuman bidang tanah tersebut sebagai cara memberikan perlindungan dan kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan terhadap objek tanah yang sedang proses

<sup>24</sup>Noni Wulandari Lubis, *Pembatalan Sertipikat Hak Milik Atas Perintah Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Dikarenakan Cacat Administrasi (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung No. 457 K/TUN/2013)*, Tesis, Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum, Universitas Sumatera Utara, Medan, 2017.

<sup>25</sup>Dedy Dian Nurcahyo, Nainuri Suhadi, *Kajian Hukum Terhadap Penerbitan Sertifikat Yang Diterbitkan TanpaDihadiri Oleh Saksi Batas*, *Jurnal YURISKA*, Vol. 5 No.1 Februari 2013, h. 27.

pendaftaran apabila data yuridis yang di jadikan dasar pemohon tidak sesuai dengan kenyataan.

### **C. Perlindungan Hukum Bagi Pihak Yang Dirugikan Atas Pendaftaran Tanah Sporadik Tidak Menerapkan Proses Pengumuman Bidang Tanah (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 77 PK/TUN/2015)**

Pasal 28 D ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945 menyebutkan bahwa: "Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum". Selanjutnya Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 menyebutkan bahwa: "Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat".

Bagi Negara Republik Indonesia, yang susunan perekonomiannya dan corak kehidupannya masih bersifat agraris maka tanah mempunyai fungsi dan peranan yang mencakup berbagai aspek kehidupan dan kehidupan masyarakat, bukan hanya aspek ekonomis belaka tetapi juga menyangkut aspek-aspek yang non ekonomis, apalagi tanah merupakan segala-galanya bagi masyarakat yang peranannya bukan hanya sekedar faktor produksi melainkan pula mempunyai nilai untuk mendukung martabatnya sebagai manusia.<sup>26</sup>

Perlindungan hukum sebagai suatu gambaran tersendiri dari fungsi hukum itu sendiri, yang memiliki konsep bahwa hukum memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian.

<sup>26</sup>Nur Oloan, *Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertifikat Hak Atas Tanah*, *Jurnal Warta*, Edisi 50 Oktober 2016, h. 1.

Menurut Satjipto Raharjo mendefinisikan Perlindungan Hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.<sup>27</sup>

Sedangkan menurut C.S.T. Kansil perlindungan hukum adalah berbagai upaya hukum yang harus diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun.<sup>28</sup> Philipus M. Hadjon berpendapat bahwa perlindungan hukum adalah suatu tindakan untuk melindungi atau memberikan pertolongan kepada subjek hukum dengan menggunakan perangkat-perangkat hukum.<sup>29</sup>

Perlindungan hukum tersebut dapat dibagi menjadi dua macam sarana, yaitu:

1. Sarana perlindungan hukum preventif, perlindungan hukum ini diberikan kepada subjek hukum untuk memberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapat sebelum keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definit. Memiliki tujuan untuk mencegah terjadinya sengketa. Perlindungan hukum ini sangat besar artinya bagi tindak pemerintahan yang didasarkan pada kebebasan bertindak karena dengan adanya perlindungan hukum yang preventif pemerintah terdorong untuk bersifat hati-hati dalam mengambil keputusan yang didasarkan pada diskresi.
2. Sarana perlindungan hukum represif, perlindungan hukum ini memiliki tujuan untuk

<sup>27</sup>Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, h. 54.

<sup>28</sup>C.S.T. Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 1989, h.102.

<sup>29</sup>Philipus M. Hadjon, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta, 2011, h.10.

menyelesaikan sengketa yang terjadi. Penanganan perlindungan hukum ini di Indonesia dilakukan oleh Pengadilan Umum dan Pengadilan Administrasi. Prinsip perlindungan hukum terhadap tindakan pemerintah bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia karena menurut sejarah dari barat, lahirnya konsep-konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan kepada pembatasan-pembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan pemerintah. Prinsip kedua yang mendasari perlindungan hukum terhadap tindak pemerintahan adalah prinsip negara hukum. Dikaitkan dengan pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia, pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia mendapat tempat utama dan dapat dikaitkan dengan tujuan dari negara hukum.<sup>30</sup>

Sarana pada kedua tersebut kemudian muncul keadilan yang dibangun sesuai dengan cita-cita hukum (*Rechtidee*) dalam negara hukum (*Rechtsstaat*), bukan negara kekuasaan (*Machtsstaat*). Hukum berfungsi sebagai perlindungan kepentingan manusia, penegakkan hukum harus memperhatikan 4 (empat) unsur yaitu Kepastian hukum (*Rechtssicherheit*), Kemanfaatan hukum (*Zweckmassigkeit*), Keadilan hukum (*Gerechtigkeit*), Jaminan hukum (*Doelmatigkeit*).<sup>31</sup> Perlindungan hukum dapat dikatakan sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum yaitu di mana hukum dapat memberikan kepastian, kemanfaatan, dan keadilan.<sup>32</sup>

<sup>30</sup>Phillipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, 1987, h. 30.

<sup>31</sup>Ishaq, *Dasar-dasar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009, h. 43.

<sup>32</sup>Socha Tcefortin Indera Sakti, *Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Letter C Di Bawah Tangan*, *Jurnal Privat Law*, Vol. VIII No. 1 Januari-Juni 2020, h. 147.

Menurut Pasal 32 ayat (2) PP 24 Tahun 1997, apabila telah diterbitkan sertipikat suatu bidang tanah atas nama seseorang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik, maka apabila ada pihak lain yang merasa memiliki tanah tersebut tetapi dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkan sertipikat tidak mengajukan keberatan tertulis kepada Kepala Kantor Pertanahan, maka ia tidak dapat lagi menggugat haknya atas tanah tersebut.

Sertipikat hak atas tanah masih dapat diubah meskipun sertipikat hak atas tanah merupakan tanda bukti yang paling kuat atas kepemilikan tanah karena sistem publikasi yang digunakan di Indonesia adalah sistem publikasi negatif berunsur positif. Dalam sistem publikasi negatif, negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan. Sertipikat hak atas tanah merupakan alat pembuktian yang kuat, bukan alat pembuktian yang mutlak. Orang yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah dan sertifikat selalu menghadapi kemungkinan gugatan dari pihak lain yang merasa berkepentingan atas tanah tersebut, sehingga penggunaan sistem publikasi negatif menyebabkan kurangnya jaminan kepastian hukum bagi pemilik tanah.

Kepastian hukum merupakan salah satu tujuan hukum seperti apa yang dikemukakan oleh Gustav Radbruch dalam teori gabungan etis dan *utility* yang konsep hukumnya adalah hukum bertujuan untuk keadilan, kegunaan dan kepastian. Melaksanakan pengumuman terhadap objek tanah yang di daftarkan merupakan salah satu cara hukum untuk memberikan suatu kepastian hukum terhadap suatu hak atas



tanah yang akan di berikan kepada subjek hukum. sehingga pihak yang keberatan tidak kehilangan kepentingan untuk mengajukan sanggahan atau keberatan terhadap objek tanah yang sedang dalam proses pendaftaran hak atas tanah. Sebagaimana yang di amanatkan pada pasal 26 PP 24/1997 tentunya bertujuan untuk memberikan kepastian hukum, pembuktian hukum dan perlindungan hukum kepada subjek hukum.

Apabila penerapan proses pengumuman bidang tanah tidak dilaksanakan, masyarakat tidak dapat mengetahui proses pensertipikatan yang terjadi disekitar tanah yang dikuasainya/bersepadan dengannya, masyarakat tidak dapat menyanggah proses pensertipikatan yang sedang diajukan oleh pemohon/tetangga/sepadannya, maka proses pensertipikatan tanah yang dimaksud akan menjadi cacat administrasi sehingga sertipikat tersebut menjadi cacat hukum karena ada prosedur yang tidak diterapkan dan dapat dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya. Apabila cacat administrasi maka sertipikat tersebut dapat dibatalkan demi hukum sehingga tanah yang disertipikatkan tidak terjamin kepastian hukumnya.<sup>33</sup>

Satjipto Rahardjo mengatakan bahwa suatu perlindungan hukum dapat diartikan memberikan pengayoman kepada Hak Asasi Manusia (HAM) yang dirugikan oleh

pihak lain, dan tujuan perlindungan hukum adalah memberikan masyarakat suatu rasa nyaman dan aman untuk menikmati semua haknya yang diberikan oleh hukum". Teori yang dikemukakan oleh Satjipto Rahardjo ini dapat diartikan bahwa perlindungan hukum adalah suatu hal yang bersifat melindungi subjek hukum dari hal-hal merugikan yang dilakukan oleh subjek hukum lainnya.

Apabila dianalisis dengan teori perlindungan hukum yang dikemukakan maka contoh kasus dalam penelitian ini bahwa tanah yang telah memiliki hak atas tanah berdasarkan permohonan seseorang yang bukan haknya maka pemilik sebenarnya dapat menempuh upaya hukum untuk mendaptkan haknya kembali. Bagi pihak yang keberatan maka pihak yang telah dirugikan atas keputusan penerbitan sertifikat oleh Badan Pertanahan Nasional/Kantor Pertanahan hal tersebut dapat menempuh upaya hukum untuk mendapatkan kepastian, keadilan serta perlindungan hukum. Tentunya dengan cara menyampaikan dan mendaftarkan gugatannya pada Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) di mana objek sengketa tersebut berdomisili. Hal demikian Sesuai dengan Pasal 55 UU No. 5 Tahun 1986 Jo. UU No. 9 Tahun 2004 Jo. UU No. 51 tahun 2009 menyatakan "Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu 90 hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkankannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara".

Pada bunyi pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa gugatan yang dapat di ajukan bukan hanya sertifikat tanah yang sudah terbit kurang dari 5 (lima) tahun lamanya seperti yang di muat pada Pasal 32

<sup>33</sup>Wahyu Perkasa Oktavio, *Penerapan Asas Publisitas Pada Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kota Sawahluntoprovinci Sumatera Barat*, *UNES Law Review*, Volume 5, Issue 1, September 2022, h. 149.

ayat (2) PP 24 Tahun 1997. Namun Pasal 55 UU No. 5 Tahun 1986 Jo. UU No. 9 Tahun 2004 Jo. UU No. 51 tahun 2009 mengatur sejak diterimanya atau diketahui bahwa adanya sengketa terhadap sertifikat hak atas tanah yang terbit dalam tenggang waktu 90 hari. Tidak terbatas dalam jangka waktu 60 hari pengumuman saja atau jangka waktu 5 tahun sejak sertifikat hak atas tanah tersebut terbit.

Pada contoh kasus pada penelitian ini bahwa penerbitan objek sengketa tidak memenuhi prosedur yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan dan melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik. Penggugat menguasai secara fisik lokasi objek sengketa dan Tergugat tidak melakukan proses pengumuman sehingga Penggugat kehilangan kepentingan untuk mengajukan gugatan terhadap objek sengketa.

Proses penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 327/Sukaraja, menurut BPN telah dilakukan Pengumuman di Kelurahan setempat, namun hal demikian tidak dapat membuktikan atau memberikan bukti di dalam Pengadilan. Seperti diketahui bahwa Pengumuman Pendaftaran Tanah seharusnya ditempelkan di Kelurahan ataupun ditempat lain yang dianggap perlu untuk memberi kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan gugatan. Hal demikian termuat Pasal 26 ayat (1) sampai (3) PP No. 24 Tahun 1997 yang menyebutkan bahwa daftar isian beserta peta bidang atau bidang-bidang tanah yang bersangkutan sebagai hasil dari pengukuran harus diumumkan dalam jangka waktu 60 (enam puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sporadik untuk memberi kesempatan

kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan. Pengumuman tersebut dilakukan di Kantor Pertanahan dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan letak tanah yang bersangkutan dan dalam hal pendaftaran tanah secara sporadik individual, pengumuman dapat dilakukan melalui media massa.

Pengumuman tersebut seharusnya tidak dapat dikesampingkan karena peraturan pemerintah yaitu PP Nomor 24 Tahun 1997 termasuk dalam hirarki Perundang-undangan sesuai dengan Undang-Undang Nomor 15 tahun 2019 perubahan atas Undang-Undang 12 tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undang Pasal 7 ayat (1) yang menjelaskan "Jenis dan hierarki Peraturan Perundang-undangan terdiri atas:

- a. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
  - b. Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat;
  - c. Undang-Undang/Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang;
  - d. Peraturan Pemerintah;
  - e. Peraturan Presiden;
  - f. Peraturan Daerah Provinsi; dan
  - g. Peraturan Daerah Kabupaten/Kota.
- ayat (2) "kekuatan hukum Peraturan

Perundang-undangan sesuai dengan hierarki sebagaimana dimaksud pada ayat (1)

Gugatan yang dilakukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara merupakan cara untuk menempuh mendapatkan perlindungan hukum yang dilakukan seseorang yang haknya dirugikan atas perbuatan pihak lain. Pada putusan Mahkamah Agung Nomor 77 PK/TUN/2015 pertimbangan hukum hakim dengan melihat bukti-bukti yang dihadirkan pada saat persidangan memutuskan

mengabulkan pihak yang di rugikan pada perkara ini yaitu Penggugat (Norma Tampubolon). Hal ini dikarenakan dalam proses pendaftaran tanah harus dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku yang termuat pada Pasal 24, 25, 26, 27 dan 28 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang proses pengumuman bidang tanah.

Alasan perlunya diberikan perlindungan hukum apabila terjadi kesalahan data penerbitan sertipikat adalah agar kepastian hukum pemilik sertipikat terjamin. Dengan terdaftarnya bagian tanah tersebut sebenarnya tidak semata-mata akan terwujudnya jaminan keamanan akan kepemilikannya dalam menuju kepastian hukum. Apabila terdapat kesalahan dalam penerbitan sertipikat, maka bentuk perlindungan hukum pihak Badan Pertanahan Nasional sebagai pihak yang mengeluarkan sertipikat adalah dengan dilakukannya pembedaan atau revisi atas kesalahan di dalam sertipikat hak atas tanah tersebut.<sup>34</sup>

Berikut proses penggugat dalam perkaranya untuk mendapatkan perlindungan atas haknya yang dirugikan oleh Tergugat I dan Tergugat II intervensi pada sebagai berikut.

Melalui putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan Nomor 81/G/2012/PTUN-MDN tanggal 14 Maret 2013 memutuskan :

Dalam Eksepsi :

- Menolak Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi Seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara :

<sup>34</sup>Andina Alfia Rizqi, Yusriyadi, *Perlindungan Hukum Pemilik Sertipikat Hak Atas Tanah Dalam Hal Terjadi Kesalahan Data Penerbitannya (Studi Kasus Di Kantor Pertanahan Kota Semarang)*, *NOTARIUS*, Volume 11 Nomor 2 (2018), h.153.

- 1) Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- 2) Menyatakan batal Sertipikat Hak Milik Nomor 327, Desa/Kelurahan Sukaraja tanggal 30 Nopember 2000, Surat Ukur Nomor : 00090 tanggal 28 Nopember 2000, luas 211 M2 dahulu atas nama Datuk Kamal beralih kepada atas nama Datuk Syahrial;
- 3) Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut : Sertipikat Hak Milik Nomor 327, Desa/Kelurahan Sukaraja tanggal 30 Nopember 2000, Surat Ukur Nomor : 00090 tanggal 28 Nopember 2000, luas 211 M2 dahulu atas nama Datuk Kamal beralih kepada atas nama Datuk Syahrial;
- 4) Membebaskan kepada Tergugat dan Tergugat II Intervensi untuk membayar biaya perkara dalam sengketa ini sebesar Rp. 2.390.000,- (dua juta tiga ratus Sembilan puluh ribu rupiah);

Melalui putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Nomor 73/B/2013/PT.TUN-MDN tanggal 02 Juli 2013 memutuskan :

- Menerima permohonan banding dari Tergugat/Pembanding dan Tergugat II Intervensi/Pembanding;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan, No. 81/G/2012/PTUN-MDN, tanggal 14 Maret 2013;

Dalam eksepsi :

- Menerima Eksepsi Tergugat II Intervensi/Pembanding, yang menyatakan pengajuan gugatan

lewat waktu 90 (sembilan puluh) hari;

- Dalam Pokok Perkara :
- Menyatakan gugatan Penggugat/Terbanding tidak diterima;
- Menghukum Penggugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan dan untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 250.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah);

Melalui putusan Mahkamah Agung Nomor 457 K/TUN/2013 tanggal 13 Februari 2014 memutuskan :

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi NORMA TAMPUBOLON tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan Nomor 73/B/2013/PT.TUN-MDN, tanggal 02 Juli 2013 yang membatalkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan Nomor 81/G/2012/PTUN-MDN, tanggal 14 Maret 2013;

Dalam Eksepsi :

- Menolak Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi Seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara :

- 1) Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- 2) Menyatakan batal Sertipikat Hak Milik Nomor 327, Desa/Kelurahan Sukaraja tanggal 30 Nopember 2000, Surat Ukur Nomor : 00090 tanggal 28 Nopember 2000, luas 211 M2 dahulu atas nama Datuk Kamal beralih kepada atas nama Datuk Syahrial;

- 3) Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut : Sertipikat Hak Milik Nomor 327, Desa/Kelurahan Sukaraja tanggal 30 Nopember 2000, Surat Ukur Nomor : 00090 tanggal 28 Nopember 2000, luas 211 M2 dahulu atas nama Datuk Kamal beralih kepada atas nama Datuk Syahrial;
- Menghukum Termohon Kasasi I dan II untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah);

Melalui Putusan Mahkamah Agung Nomor 77 PK/TUN/2015 tanggal 13 Agustus 2015 memutuskan :

- Menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali Datuk Syahrial tersebut;
- Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara dalam peninjauan kembali ini sebesar Rp 2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu Rupiah).

Perlindungan hukum adalah suatu hal yang mana untuk melindungi subyek hukum dengan artian orang yang mengalami kerugian melalui norma hukum peraturan perundang-undangan yang berlaku dan bersifat memaksa pelaksanaannya dengan sanksi yang sesuai dengan bobot yang dilanggarnya. Pada contoh kasus pada penelitian ini penggugat (Norma Tampubolon) melalui gugatannya memohon perlindungan hukum agar objek tanah dalam perkara dapat didaftarkan kembali ke atas nama penggugat. Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 77 PK/TUN/2015

memutuskan bahwa sertifikat yang telah terbit atas nama Tergugat II intervensi dinyatakan batal. Kemudian memerintahkan Tergugat yaitu Kantor Pertanahan Kota Medan untuk membatalkan SHM Nomor 327, Desa/Kelurahan Sukaraja tanggal 30 Nopember 2000, Surat Ukur Nomor : 00090 tanggal 28 Nopember 2000, luas 211 M2 atas nama Tergugat II Intervensi.

### III. Kesimpulan

#### A. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan yang dilakukan diatas, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Proses pengumuman bidang tanah dalam pendaftaran tanah pertama kali yaitu dilakukan pada tahap pembuktian hak dan pembukuannya setelah dari tahap pengumpulan dan pengolahan data fisik yang mana pengumuman pendaftaran tanah sporadik di lakukan dengan jangka waktu 60 (enam puluh) hari di Kantor Pertanahan dan Kantor Kepala Desa/ Kelurahan letak tanah yang bersangkutan serta di tempat lain yang dianggap perlu.
2. Penerapan pengumuman bidang tanah dalam pendaftaran tanah sporadik (studi kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 77 PK/TUN/2015) bahwa dengan tidak dilakukannya proses pengumuman bidang tanah pada objek sengketa ini menghilangkan kesempatan bagi pihak yang berkepentingan untuk memberikan sanggahan atas pendaftaran hak atas tanah.
3. Perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan atas pendaftaran tanah

sporadik tidak menerapkan proses pengumuman bidang tanah (studi kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 77 PK/TUN/2015) bahwa dengan penerbitan objek sengketa tidak memenuhi prosedur yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan dan melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik berdasarkan hal tersebut hakim memerintahkan Tergugat untuk membatalkan SHM Nomor 327, Desa/Kelurahan Sukaraja atas nama Tergugat II Intervensi.

#### B. Saran

1. Hendaknya dengan adanya proses pengumuman mampu meminimalkan permasalahan hukum terhadap kepemilikan suatu objek tanah yang di daftarkan di Kantor Pertanahan sehingga memberikan kepastian hukum terhadap sertifikat hak atas tanah yang di terbitkan oleh kantor pertanahan kepada masyarakat.
2. Hendaknya Kantor Pertanahan Kota Medan melaksanakan proses pengumuman bidang tanah sebab proses ini telah di atur di dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 yaitu dalam pembuktian hak dan pembukuannya sehingga tidak menghilangkan hak untuk memberikan kesempatan bagi pihak yang berkepentingan untuk memberikan sanggahan atas pendaftaran hak atas tanah tersebut.
3. Bagi pihak yang berkepentingan/keberatan terhadap objek tanah yang telah terbit hak atas tanahnya seperti contoh kasus penelitian ini maka untuk mendapat

perlindungan hukum dengan mengajukan gugatan ke PTUN di mana tempat objek tanah sehingga dengan adanya putusan pengadilan menjadi dasar untuk mendapatkan haknya kembali.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. BUKU.

- Abdulkadir Muhammad, 2004, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Abdurrahman Muslan, 2009, *Sosiologi dan Metode Penelitian Hukum*, Malang: Umm Press.
- Abdurrahman, 1991, *Masalah Pencabutan Hak-hak Atas Tanah, Pembebasan Tanah dan Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum di Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- \_\_\_\_\_, 2003, *Kedudukan Hukum Adat Dalam Perundang-Undangan Agraria*, Jakarta: Akademika Presindo.
- Ali Achmad, 2002, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofi dan Sosioogis)*, Jakarta: Toko Gunung Agung.
- Ali H. Zainuddin, 2016, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Aminuddin dan Asikin H. Zainal, 2005, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Arba, HM., 2019, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Arianto, Tjahjo, 2017, *Pendaftaran Tanah Pertama Kali*, Yogyakarta: Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.
- Ashshofa Burhan, 1996, *Metedologi Penelitian Hukum*, Jakarta: Rineka Cipta.
- \_\_\_\_\_, 2007, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Rineka Cipta.
- Badruzaman Mariam Darus, 1986, *Bab-bab Tentang Hypoteek*, Bandung: Alumni.
- Boedi Harsono, 2007, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Jilid I, Edisi Revisi, Cetakan Kesebelas, Jakarta: Djambatan.
- Chandra S., 2005, "Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah (Persyaratan Permohonan di Kantor Pertanahan)", Jakarta: Gramedia Widiasarana Indonesia.
- \_\_\_\_\_, 2006, *Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertifikat Hak Atas Tanah*, Medan: Pusaka Bangsa Press.
- Chomzah Ali Achmad, 2003, *Hukum Pertanahan: Pengadaan Tanah Instansi Pemerintah*, Jakarta: Prestasi Pustaka.
- \_\_\_\_\_, 2004, *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia)*, Jakarta: Prestasi Pustaka.
- \_\_\_\_\_, 2003, *Hukum Pertanahan (Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah)*, Jakarta: Prestasi Pustaka Publisher.
- E Winahyu, 2011, *Hak Pengelolaan Atas Tanah*, Yogyakarta: Total Media.
- Fajar Mukti dan Achmad Yulianto, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, : Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Fuady Munir, 2006, *Teori Hukum Pembuktian (Pidana dan Perdata)*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Hadjon Philipus M., 2011, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, Yogyakarta: Gajah Mada University Press.
- \_\_\_\_\_, 1987, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Surabaya: Bina Ilmu.
- Harsono Boedi, 2003, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan.
- Harsono Boedi, 2003, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Hukum Tanah Nasional*, Jilid 1, Jakarta: Djambatan.
- \_\_\_\_\_, 2008, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Djambatan.
- \_\_\_\_\_, 2008, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan.
- Hermit Herman, 2004, *Cara Memperoleh Sertipikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara Dan Tanah Pemda, Teori dan Praktek Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Bandung: Mandar Maju.
- Hiarieej Eddy OS., 2012, *Teori dan Hukum Pembuktian*, Jakarta: Erlangga.

- HS H. Salim, 2010, *Perkembangan Teori Dalam Ilmu Hukum*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- \_\_\_\_\_, Nurbani Erlies Septiana, 2017 *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Disertasi Dan Tesis*, Depok: Rajawali Pers.
- Hutagalung Aries S dkk, *Hukum Pertanahan*, 2012, Denpasar: Pustaka Larasan.
- Ibrahim, Jhony, 2006, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Surabaya: Bayumedia.
- Ishaq, 2009, *Dasar-dasar Ilmu Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Ismail Samun, 2013, *Hukum Administrasi Pertanahan*, Yogyakarta: Graha Ilmu.
- \_\_\_\_\_, 2011, *Pengantar Hukum Agraria*, Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Kalo Syafrudin, 2004, *Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*, Jakarta: Pustaka Bangsa Press.
- Kansil C.S.T., *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka.
- Kayame Hengky, L Muslim, 2007, *Hukum Agraria*, Malang: Intelegensi Media.
- Koentjoro Diana Him, 2004, *Hukum Administrasi Negara*, Bogor: Ghia Indonesia.
- Lubis M. Solly, 1994, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Bandung: Mandar Maju.
- Mertokusumo Soedikno, 2002, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Yogyakarta: Liberty.
- Murad Rusmadi, 1991, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Bandung: Alumni.
- Mustafa Bachsan, 2001, *Sistem Hukum Administrasi Negara Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Parlindungan A.P., 1999, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia (Berdasarkan PP.No24/1997 dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah PP. 37 Tahun 1998)*, Cetakan Pertama, Bandung: Mandar Maju.
- \_\_\_\_\_, 1999, *Pendaftaran Tanah di Indonesia (Berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997 dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah PP 37 Tahun 1998)*, Bandung: Mandar Maju.
- Prakoso Djoko, 1987, *Penyidik, Penuntut Umum, Hakim Dalam Proses Hukum Acara Pidana*, Jakarta: Bina Aksara.
- Raharjo Satjipto, 2000, *Ilmu Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Saleh Wantjik, 1987, *Hak Anda Atas Tanah*, Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Salman S HR. Otje dan Sutanto Anton F, 2005, *Teori Hukum*, Bandung: Refika Aditama.
- Santoso Urip, 2008, *Hukum Agraria & Hak-hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana.
- \_\_\_\_\_, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Prenamedia Group.
- \_\_\_\_\_, 2011, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- \_\_\_\_\_, 2012, *Hukum Agraria*, Jakarta: Prenamedia Group.
- \_\_\_\_\_, 2014, *Pendaftaran dan Peralihan Hak-hak Atas Tanah*, Jakarta: Prenamedia Group.
- Sari Kurnia Wulan, 2019, *Penyajian Informasi Pengumuman Berbasis Bidang Tanah Secara Elektronik Pada Kegiatan Pendaftaran Tanah Pertama Kali*, Pendidikan Dan Pelatihan Kepemimpinan Tingkat IV Pusat Pengembangan Sumber Daya Manusia Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional 2019.
- Sasangka Hari dan Rosita Lily, 2003, *Hukum Pembuktian dalam Perkara Pidana*, Bandung: Mandar Maju.
- Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, h. 54.
- Silsilah Ulber, 2009, *Metode Penelitian Social*, Bandung: Refika Aditama.
- Soekanto Soerjono dan Mamudi Sri, 2013, *Penelitian Hukum Normatif : Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: Rajawali Perss.
- Soeradji, 2004, *Prinsip-prinsip pendaftaran Tanah, diktat mata kuliah Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasioanal, Yogyakarta.
- Soeroso, 2011, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Sofyan Andi, 2013, *Hukum Acara Pidana Suatu Pengantar*, Yogyakarta: Rangkang Education.
- Sukmadinata Nana Syaodih, 2008, *Metode Penelitian Pendidikan*, Bandung: Remaja
- Sumitro Ronny Hanitijo, 1990, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Sumitro Ronny Hanitijo, Sumitro, 1990, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta: Ghalia Indonesia.

- Sunggono Bambang, 1997, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Supriadi, 2006, *Hukum Agraria*, Jakarta: Sinar Grafika.
- \_\_\_\_\_, 2006, *Hukum Lingkungan Di Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Syahrani Riduan, 1999, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Syarief Elza, 2014, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, Jakarta: Gramedia.
- Soesangobeng, Herman, 2012, *Filosofi, Asas, Ajaran, Teori Hukum Pertanahan, dan Agraria*, Yogyakarta: STPN Press.
- Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah, cetakan ke-2*, Jakarta: Kencana.
- \_\_\_\_\_, 2012, *Hukum Agraris : Kajian Komprehensif, Cetakan I*, Jakarta: Kencana.
- Wahid Muchtar, 2005, *Analisis Deskriptif Terhadap Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah*, Makassar: Penguahan Gelar Doktor Universitas Hasanuddin.
- \_\_\_\_\_, 2008, *Memakai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah*, Jakarta: Republika.
- Yamin Lubis Mhd., 2008, Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandung: Mandar Maju.
- \_\_\_\_\_, Lubis Abd. Rahim, 2012, *Hukum Pendaftaran Tanah Edisi Revisi*, Bandung: Mandar Maju.
- \_\_\_\_\_, Lubis Abd. Rahim, 2004, *Beberapa Masalah Aktual Hukum Agraria*, Medan: Pustaka Bangsa Press.

## B. Peraturan Perundang-Undangan

- Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok Agraria
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintahan Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

## C. Jurnal dan Karya Ilmiah

- Apriana Desi, Bur Arifin, 2021, *Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Dalam Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, *Jurnal Bina Mulia Hukum*, Volume 5, Nomor 2, Maret 2021.
- Ardani Mira Novana, 2019: *Peran Kantor Pertanahan dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap*, *Jurnal Gema Keadilan*, Volume 6, Edisi I, Juni 2019.
- Gayatri, Ni Made Silvia dkk, *Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Akibat Cacat Administrasi*, *Jurnal Analogi Hukum*, Volume 3, Nomor 1, 2021.
- Idham, 2019, *Pendaftaran Tanah Dan Penerbitan Sertipikat Dalam Perspektif Free Trade Zone (FTZ) Di Kampung Tua, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau*, *Soumatera Law Review*, Volume 2, Nomor 1, 2019.
- Muljono Bambang Eko, *Pendaftaran Tanah Pertama Kali Secara Sporadik Melalui Pengakuan Hak*, *Jurnal Independent*, Vol 4, No 1 2016.
- Nuralifah Asriyanti, 2021, *Keabsahan Sertifikat Dari Perbedaan Jangka Waktu Publisitas Dalam Pendaftaran Tanah*, *Jurnal Hukum dan Kenotariatan*, Volume 5 Nomor 1 Februari 2021.
- Nurchahyo Dedy Dian, 2013, *Nainuri Suhadi, Kajian Hukum Terhadap Penerbitan Sertifikat Yang Diterbitkan TanpaDihadiri Oleh Saksi Batas*, *Jurnal YURISKA*, Vol. 5 No.1 Februari 2013.
- Oktavio, Wahyu Perkasa, *Penerapan Asas Publisitas Pada Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kota Sawahluntoprovinci Sumatera Barat*, *UNES Law Review*, Volume 5, Issue 1, September 2022.
- Oloan Nur, 2016 *Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertifikat Hak Atas Tanah*, *Jurnal Warta*, Edisi 50 Oktober 2016.
- Permana I Gusti Agung Dwi Satya, 2014, *Kepastian Hukum Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Sebagai Bukti Kepemilikan Bidang Tanah*, *Kertha Semaya : Journal Ilmu Hukum*, Vol. 02, No. 05, Juli 2014.
- Rizqi Andina Alfia, Yusriyadi, 2018, *Perlindungan Hukum Pemilik Sertipikat Hak Atas Tanah Dalam Hal Terjadi Kesalahan Data*



Penerbitannya (*Studi Kasus Di Kantor Pertanahan Kota Semarang*), NOTARIUS, Volume 11 Nomor 2 (2018).

Safitri Fina Ayu dkk, 2020, *Akibat Hukum Penggunaan Sistem Publikasi Negatif Berunsur Positif dalam Pendaftaran Tanah Di Kota Semarang*, Notarius, Volume 13 Nomor 2 (2020).

Sakti Socha Tcefortin Indera, 2020, *Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Letter C Di Bawah Tangan*, Jurnal Privat Law, Vol. VIII No. 1 Januari-Juni 2020.

Sibuea Harris Yonatan Parmahan, 2011, *Arti Penting Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali*, Negara Hukum: Vol. 2, No. 2, November 2011.

Sulastris dkk, 2022, *Pendampingan Manfaat Pendaftaran Tanah bagi Pemegang Hak Atas Tanah di Serang*, E-DIMAS: Jurnal Pengabdian kepada Masyarakat, Vol 13, No 2, 2022.

#### D. Tesis

Azhari Pocut Meutia, 2018, *Sengketa Penguasaan Tanah Milik Yang Didaftarkan Hak Guna Bangunan Oleh Pihak Lain (Studi Kasus Atas Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 480/K/TUN/2012)*, Tesis, Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum, Universitas Sumatera Utara, Medan.

Lubis Noni Wulandari, 2017, *Pembatalan Sertipikat Hak Milik Atas Perintah Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Dikarenakan Cacat Administrasi (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung No. 457 K/TUN/2013)*, Tesis, Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum, Universitas Sumatera Utara, Medan.

Sarah Kristi Dwi, 2017, *Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Tanah Yang Tanahnya Telah Dialihkan Oleh Penjual Kepada Pihak Ketiga (Studi Putusan Nomor 635/PDT/G.2013.PN.MDN)*, Tesis, Program Studi Magister Kenotariatan, Universitas Sumatera Utara.

Untoro Ayub Firstnanda, 2009, *Tinjauan Kritis Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Melalui Land Management And Policy Development Program Di Kecamatan Balapulang Kabupaten Tegal*, Tesis, Program Studi Magister

Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.

#### E. Internet

<https://gabenta.com/2021/02/26/sistem-pendaftaran-tanah-di-indonesia/> diakses pada tanggal 10 November 2022 jam 20.45 WIB.

<http://mh.uma.ac.id/macam-macam-hak-atas-tanah-di-indonesia/> diakses pada tanggal 10 November 2022 jam 14.38 WIB.

<https://www.atrbpn.go.id/Tentang-Kami/Sekilas-ATR-BPN> diakses pada tanggal 24 Oktober 2022 jam 14.11 WIB.

<https://eprints.umm.ac.id/35192/3/jiptummpp-gdl-nurfadilla-47903-3-babii.pdf> diakses pada tanggal 10 November jam 20.29 WIB.

<https://www.rumah.com/panduan-properti/sentuh-tanahku-54532> diakses pada tanggal 10 November jam 20.29 WIB.

<http://repository.unissula.ac.id/16636/5/bab%20I.pdf> diakses pada tanggal 5 November 2022 jam 16.30 WIB.

<https://repository.unri.ac.id/bitstream/handle/123456789/3063/mardalena%20hanifah?sequence=3&isAllowed=y> diakses pada tanggal 10 April 2023 jam 13.30 WIB.