

ANALISIS KASUS TERHADAP PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH (STUDI KASUS PUTUSAN NO. 33/G/2014/PTUN.MDO)¹

Jacklyn Samantha Kotalino²

Maarthen Y, Tampanguma³

Marthin L. Lambonan⁴

jacklynsamantha22@gmail.com,

marthinlambonan@unsrat.ac.id, maarthent@gmail.com

ABSTRAK

Penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui bagaimana adanya putusan pengadilan perihal pembatalan sertifikat hak atas tanah akibat adanya cacat hukum terutama pada kasus ini. Dengan menggunakan metode penelitian normatif, disimpulkan: 1. Sertipikat yang cacat hukum administrasi dapat dilakukan pembatalan atau perintah pencatatan perubahan pemeliharaan data pendaftaran tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Cacathukum adminisitrasi terjadi karena adanya kesalahan: prosedur dalam proses penetapan dan/atau pendaftaran hak tanah; prosedur dalam proses pendaftaran peralihan hak dan/atau sertipikat pengganti; prosedur dalam proses pendaftaran penegasan dan/atau pengakuan hak atas tanah bekas milik adat; kesalahan prosedur dalam proses pengukuran, pemetaan dan/atau perhitungan luas; tumpang tindih hak atau sertipikat hak atas tanah; kesalahan subyek dan/atau obyek hak; dan kesalahan lain dalam penerapan peraturan perundang-undangan. 2. Adanya permasalahan terhadap sertifikat perihal cacat hukum administrasi dapat diajukan pembatalan sertifikat hak atas tanah ke kantor Pertanahan, Pengadilan Tata Usaha Negara, dan pengadilan Negeri. Hal ini dilakukan sesuai dengan peraturan yang berlaku. 3. Sikap hakim dilarang keras perihal keberpihakan sehingga menghasilkan putusan yang merugikan tanpa melihat sudut pandang dari pihak lainnya terhadap bukti yang di ajukan.

Kata kunci: Pembatalan, Sertifikat Hak Atas Tanah, Akibat Cacat Hukum, tata cara hakim.

. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Setiap makhluk hidup terlebih manusia membutuhkan tempat tinggal yang nyaman. Tanah yang merupakan suatu tempat dari manusia untuk berpijak dan untuk mendirikan tempat tinggal. Oleh karena itu, tanah dalam kehidupan manusia sangat tidak dapat dihiraukan lagi. Permasalahan sebuah bidang tanah sering dikaitkan dengan masalah kepemilikan dari bidang tanah tersebut. Hal ini Negara menjamin kepastian hukum dalam kepemilikan hak atas tanah yang telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Hal ini bertujuan meminimalisirkan permasalahan yang terjadi pada sertifikat hak atas tanah. Seseorang yang mempunyai hak milik terhadap

bidang tanah dapat berbuat apa saja terhadap tanah yang dimilikinya, asalkan itu tidak bertentangan dengan peraturan dan melanggar hak atau kepentingan setiap orang. Kebutuhan manusia terhadap sebuah bidang tanah sangatlah tinggi, tetapi dalam hal persediaan sebuah bidang tanah juga sangatlah terbatas serta untuk permasalahan jumlah lahannya yang bersifat tetap.⁵ Adanya hal ini tidak menutup kemungkinan bisa terjadi permasalahan dalam sertifikat hak atas tanah akibat adanya cacat administrasi. Pendaftaran tanah juga bertujuan untuk memberikan informasi yang jelas mengenai bidang tanah pada orang yang berkepentingan termasuk pemerintah agar muda mendapatkan informasi tentang data-data yang dibutuhkan.⁶

Sertifikat hak atas tanah adalah suatu tanda atau surat keterangan atau merupakan pernyataan tertulis atau tercetak dari orang yang berwenang yang dapat digunakan sebagai bukti kepemilikan terhadap bidang tanah tersebut. Salah satu yang merupakan fungsi dari pendaftaran tanah ini yaitu untuk memberikan kepastian hukum terhadap kepemilikan suatu tanah sehingga dalam hal ini dikeluarkan suatu jaminan dalam hal ini sebuah sertifikat hak atas tanah yang dijelaskan pada Pasal 3 dan Pasal 4. Tanah merupakan salah satu alasan bagi seseorang dan lainnya memiliki konflik dalam hal ingin memiliki hak atas tanah tersebut. Sehingga salah satu cara untuk memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah itu dengan membuat sertifikat sebagai alat bukti. Menurut Pasal 32 Nomor 24 Tahun 1997 dijelaskan bahwa sertifikat merupakan suatu surat tanda bukti hak yang berlaku. Sehingga selama tidak dapat ditemukannya suatu bukti yang berbanding terbalik, maka data fisik dan data yuridis yang terdapat di dalam sertifikat hak atas tanah tersebut harus diterima menjadi data yang benar, baik dalam melakukan suatu perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam berperkara di pengadilan.

Walaupun demikian, sertifikat bisa diragukan keabsahannya. Suatu Pembatalan sertifikat bisa terjadi akibat adanya putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap yang harus dilaksanakan. Selain itu ada juga terdapat cacat hukum pada administrasi sertifikat hak atas tanah tersebut seperti adanya kekeliruan data dalam sertifikat hak atas tanah. Penyelesaian suatu kasus-kasus di dalam bidang pertanahan seperti ini harus segera ditangani. Sehingga hal ini bisa diatasi dengan cara mengajukan pembatalan sertifikat hak atas tanah. maupun subjek dari isi sertifikat tersebut.

Pembatalan suatu sertifikat hak atas tanah dapat diartikan sebagai suatu pembatalan pemberian keputusan terhadap suatu hak atas tanah, sehingga dengan batalnya suatu sertifikat hak atas tanah maka batal pula haknya atas tanah tersebut. Pembatalan sertifikat hak atas tanah ini diatur dalam peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999. Pembatalan sertifikat yang terjadi akibat adanya cacat

⁵ Supriadi, *Hukum Agraria*. Jakarta: Sinar Grafika. 2016. hlm. 3.

⁶ H.M. Arba, *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika 2018. Hlm. 151.

¹ Artikel Skripsi

² Mahasiswa Fakultas Hukum Unsrat, NIM 19071101404

³ Fakultas Hukum Unsrat, Doktor Ilmu Hukum

⁴ Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

hukum administrasi merupakan suatu upaya pencegahan, pengawasan serta penindakan agar menghindari konflik kepentingan dari hak atas tanah yang dapat memberikan kerugian kepada beberapa pihak yang berkaitan dengan hak atas tanah. Pembatalan sertifikat hak atas tanah merupakan hal yang krusial, di karenakan dalam hal ini pembatalan sertifikat yang sering terjadi yaitu adanya cacat administrasi dari sertifikat hak atas tanah tersebut.

Pasal 1 ayat 6 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, ketika pejabat kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat hak milik atas tanah bagi seseorang atau badan hukum perdata, maka tindakan pejabat tersebut masuk dalam kriteria putusan Pejabat Tata Usaha Negara, sehingga tunduk pada rezim Tata Usaha Negara. Sertifikat hak atas tanah yang telah memenuhi syarat-syarat terhadap kriteria objek sengketa Tata Usaha Negara, yaitu yang telah dikeluarkan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, bersifat konkret, individual, dan final, serta yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata.

Pengadilan Tata Usaha Negara adalah sebagai pengadilan yang mempunyai wewenang untuk menguji segala tindakan administrasi dari pemerintah. . Perihal kasus pembatalan sertifikat hak atas tanah dalam Pengadilan Tata Usaha Negara dapat mempertimbangkan keabsahannya, sehingga majelis hakim di Pengadilan Tata Usaha Negara dapat memutuskan batal atau sahny suatu perkara sertifikat hak atas tanah yang akan dilihat dengan beberapa alasan serta bukti yang ada. Dalam pengadilan TUN umum dapat membahas beberapa hal seperti surat hak milik, hak guna bangunan, hak pakai serta HPL.

yaitu Seperti dalam kasus yang ada terjadi pada Putusan perkara No. 33/G/2014/PTUN.Mdo, seorang yang merasa mempunyai hak sebagai ahli waris karena pemilik pertamanya adalah suaminya maka Penggugat telah mengajukan gugatan pembatalan sertifikat pada pengadilan Tata Usaha Negara dengan alasan bahwa tergugat tidak meminta izin adanya penjualan sertifikat dan menentang Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Tetapi dalam penjelasan dari Tergugat bahwa sertifikat tersebut telah menjadi miliknya secara sah karena sebelum pemilik pertama meninggal dunia telah terjadi jual beli secara sah dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) sehingga Tergugat berhak melakukan apa saja terhadap sertifikat itu. Selain itu Tergugat telah mengajukan beberapa bukti dan eksepsi perihal pembelaan dalil-dalil yang diajukan oleh tergugat, namun hakim terlihat lebih berpihak kepada Penggugat tanpa mempertimbangkan bukti dan eksepsi yang di layangkan Tergugat. Suatu pertimbangan hukum adalah suatu dasar dari putusan.⁷

Sesuai dengan uraian pada latar belakang penulisan, maka dalam penyusunan Skripsi ini, penulis memilih judul: **“ANALISIS KASUS TERHADAP PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH (STUDI KASUS PUTUSAN NO. 33/G/2014/PTUN.MDO)”**

B. RUMUSAN MASALAH

1. Bagaimana regulasi yang mengatur mengenai pembatalan sertifikat hak atas tanah?
2. Bagaimana penyelesaian dari pembatalan terhadap perkara sertifikat hak atas tanah putusan No. 33/G/2014/PTUN.Mdo?

C. METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah metode pendekatan normatif, Penelitian hukum normatif adalah suatu proses untuk meneliti dan mengkaji mengenai hukum sebagai norma aturan, doktrin hukum, teori hukum, dan keputusan lainnya untuk menjawab permasalahan hukum yang sedang diteliti.⁸ Untuk memperoleh data yang lengkap dan akurat dalam penelitian ini, maka penelitian ini akan dilaksanakan dengan cara mengumpulkan, mempelajari dan menganalisis berbagai peraturan perundang-undangan, literatur atau buku-buku, jurnal hukum dan bahan-bahan lainnya.

Dalam penelitian ini bersifat analisis deskriptif. Penelitian deskriptif ini adalah suatu bentuk penelitian yang ditujukan untuk mendeskripsikan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dikaitkan dengan peraturan yang bersangkutan dengan masalah pada penelitian untuk mempertemukan kesenjangan antara teori (das sollen) dan praktik (das sein), dan agar data-data yang telah didapatkan dapat bersinergi dengan berbagai literatur dan data-data lainnya.

PEMBAHASAN

A. Regulasi Yang Mengatur Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah

Peraturan pemerintah terhadap sertifikat hak atas tanah pada dasarnya telah mempunyai peraturan yang baik mulai dari peraturan penerbitan sampai peraturan tentang pembatalan sertifikat. Hal ini terlihat jelas pada peraturan pembatalan sertifikat hak atas tanah:

1. Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1860

Undang-undang ini mengatur secara keseluruhan mengenai pokok-pokok dasar dalam Agraria. Undang-undang ini mengatur mengenai hak-hak atas tanah, air, udara. Undang-undang ini mengatur tentang dasar ketentuan penguasaan, pemilihan, penggunaan dan manfaat sumber daya Agraria Indonesia. Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) ini.

⁷ Sophar Maru Hutagalung. *Praktik Peradilan Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika. 2010. hlm. 97.

Pasal 16 ayat 1 UUPA disini menyatakan tentang adanya beberapa hak-hak mengenai tanah yang diatur yaitu hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, dan hak memungut hasil dari hutan. Sehingga hal ini menjadikan Undang-undang Pokok Agraria dalam hal melihat adanya suatu kesalahan dalam sertifikat hak atas tanah perihal permohonan pembatalan suatu sertifikat hak atas tanah.

2. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Banyak permasalahan pembatalan sertifikat hak atas tanah berbanding terbalik dengan peraturan pendaftaran tanah sehingga permasalahan yang timbul selalu dicocokkan dengan peraturan pendaftaran ataupun peralihan hak atas tanah. Pasal 1 ayat 20 adanya pemberlakuan suatu pemberian kepastian serta perlindungan hukum terhadap hak atas tanah dengan tetap terdaftar untuk diajukannya permohonan hak atas tanah terhadap sertifikat, karena sertifikat merupakan suatu surat tanda bukti yang keabsahannya sangat tinggi bagi yang namanya tertera pada bidang tanah tersebut⁸

3. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah dan Hak Pengelolaan.

Pengaturan ini mengatur adanya pembatalan sertifikat hak atas tanah yang baik mulai dari hal yang menjadi suatu surat keputusan sampai objek yang menjadi hal untuk terjadinya pembatalan sertifikat hak atas tanah.

Dalam pasal 104 di jelaskan yang mengenai objek dari pembatalan sertifikat hak atas tanah yaitu :

- 1) Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah
- 2) Sertifikat Hak Atas Tanah
- 3) Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah dalam rangka pengaturan penguasaan tanah.

Perihal putusan terhadap pembatalan sertifikat hak atas tanah karena adanya suatu cacat hukum administrasi dapat diajukan oleh pihak yang berkepentingan atau pejabat yang berwenang tanpa adanya surat permohonan serta permohonan pelaksanaan pembatalan terhadap suatu sertifikat hak atas tanah dapat diajukan ke menteri atau pejabat yang telah ditunjuk langsung oleh pihak pertanahan. Pasal 107 menjelaskan yang dimaksud dengan cacat administrasi yaitu adanya kesalahan prosedur, kesalahan penerapan dari peraturan Perundang-undangan yang ada, adanya kesalahan subjek hak, kesalahan objek hak, adanya perhitungan luas yang salah, terdapat tumpang tindih dalam hak atas tanah, adanya kesalahan dalam data yuridis dan data fisik, dan kesalahan lainnya yang bersifat administrasi.

4. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pengkajian Dan Penanganan Kasus Pertanahan.

Peraturan ini mengatur tentang pembatalan sertifikat hak atas tanah. Pasal 61 menjelaskan tentang penyelesaian kasus pertanahan di luar pengadilan yang merupakan permasalahan yang berupa adanya perbuatan hukum administrasi pada ayat a dimana adanya pembatalan sertifikat hak atas tanah karena adanya cacat hukum administrasi. Permohonan untuk mengajukan pembatalan sertifikat hak atas tanah akibat cacat administrasi dapat dilakukan oleh pihak yang berkepentingan atau pemohon yang tertera pada Pasal 64 ayat 1. Hasil dari pengolahan data yang membuktikan bahwa sertifikat hak atas tanah tersebut terdapat kesalahan cacat hukum administrasi, sehingga dengan adanya Salinan putusan pengadilan atau adanya pertimbangan hakim dalam menyatakan tidak sah/atau palsu dokumen yang diterbitkan, serta surat-surat lain yang mendukung terhadap pembatalan sertifikat hak atas tanah ini terdapat pada ayat 3 Pasal 66.

B. Penyelesaian Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah dalam Perkara Putusan No. 33/G/2014/PTUN>MDO

Pembatalan suatu sertifikat hak atas tanah merupakan cara untuk meminimalisir kesalahan yang terjadi pada kasus-kasus pertanahan yang ada. Pembatalan sertifikat diatur dalam Pasal 107 yang di dalamnya merupakan hal-hal yang bisa diajukan perihal permasalahan untuk adanya pembatalan suatu sertifikat hak atas tanah yang dalam hal ini bisa terjadi karena adanya kesalahan dari prosedur, kesalahan perundang-undangan yang berlaku, kesalahan terhadap subjek hak, kesalahan objek hak, kesalahan terhadap jenis hak, kesalahan dalam perhitungan luas mengenai batas-batas tanah dari sertifikat hak atas tanah, kesalahan tumpang tindih, adanya kesalahan pada data fisik dan data yuridis, serta kesalahan administrasi lainnya. kesalahan Seperti yang terjadi dalam kasus putusan No. 33/G/2014/PTUN Mdo yang merupakan suatu kasus terhadap pembatalan sertifikat hak atas tanah yang dilakukan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara. Kasus ini diputuskan oleh pengadilan Tata Usaha Negara dengan beberapa alasan yang ada. Kasus ini terjadi akibat adanya kesalahan pada administrasi Sertifikat Hak Atas Tanah tersebut. yang terlibat di dalam kasus ini adalah :

1. E Sri Gandini sebagai Penggugat yang memberi kuasa kepada Yana Rumbayan.
2. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Minahasa sebagai Tergugat
3. Altje Nayoan sebagai Tergugat II Intervensi 1
4. Jabbar Tipu sebagai Tergugat II Intervensi 2
Danny Rumbayan sebagai Tergugat 1 Intervensi 3⁹

⁸ Gayatri, N. M. S., Seputra, I. P. G., & Suryani, L. P. *Op.cit* hlm. 80

⁹ Salinan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Manado Nomor 33/G/2014/PTUN.Mdo. Hlm 2

Tanggal 4 Juli 2014 dalam hal ini diketahui Penggugat telah mengajukan kasus pembatalan sertifikat ke Pengadilan Tata Usaha yang dikarenakan menurut Penggugat adanya suatu kesalahan cacat hukum administrasi pada Sertifikat Hak Atas Tanah tersebut sehingga merugikan dirinya. Sertifikat yang menjadi objek dari gugatan perkara ini yaitu sertifikat hak atas tanah No. 209/Toungkuramber yang di beli oleh Frans Rumbayan berdasarkan Akta Jual Beli dihadapan Notaris/PPAT Tineke Y. J. Mewengkang, SH pada tahun 2007. Frans Rumbayan menikah dengan E. Sri Gandini pada tanggal 4 agustus 1971 dan dikaruniai seorang anak bernama Danny Rumbayan. Sejak dibeli tanah ini sudah di kontrakan hingga saat ini. Pada tanggal 9 Desember 2008 Frans Rumbayan meninggal dunia dan sertifikat tersebut dialihkan kepada Danny Rumbayan yang dimana menurutnya sudah ada pembelian pada tanggal 5 Desember 2008 dan didasarkan pada akta jual beli dihadapan PPAT Drs. Dollfie J. Kuron, MBA sebelum ayahanda meninggal dunia. Sertifikat tersebut mengalami 3 pemisahan yang di jual oleh Danny Rumbayan. MAP yang telah dilakukan sesuai dengan hukum serta peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tidak bertentangan dengan asas umum. Walaupun begitu istri dari Frans Rumbayan yaitu E Sri Gandini merasa bahwa ada ketidaknyamanan sehingga mengajukan gugatan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara karena menurutnya ada kesalahan cacat administrasi pada tanggal 4 juli 2014. Dimana adanya kesalahan secara prosedural maupun substansial serta tidak mempertimbangkan kepentingan dari yang bersangkutan yang merasa bahwa ada hak prioritas penggugat yang selaku ahli waris dan pemilik atas tanah sengketa serta tidak memberitahukan kepada selama periode tertentu. penggugat telah penggugat tentang adanya suatu proses penerbitan peralihan sertifikat, tidak meminta izin dalam hal pengukuran, dan tidak adanya pemberitahuan ke khalayak ramai mengajukan pemblokiran kepada kantor pertanahan Kabupaten Minahasa pada bulan Oktober 2012, tetapi penggugat baru mengetahui bahwa peralihan sertifikat hak milik tersebut sudah diterbitkan 2 sertifikat ketika bertemu dengan kepala kantor pertanahan Kabupaten Minahasa (Tergugat) pada tanggal 23 juni 2013. Penggugat merasa bahwa pendaftaran sertifikat tersebut tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku yaitu pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah.

Dilihat dengan putusan kasus di atas, ada beberapa aspek hukum yang tidak mendasar sebagaimana adanya putusan tersebut. Putusan yang terjadi dalam kasus ini merupakan keputusan yang bertentangan dengan peraturan yang ada. Terdapat beberapa bukti nyata yang diberikan dari tergugat untuk memperkuat kepemilikan yang sah terhadap sertifikat hak atas tanah tersebut. pada pasal 36 perihal perubahan data fisik bawah yang bersangkutan harus mendaftarkan perubahan ke Kantor Pertanahan yang telah dilaksanakan sesuai dengan pengukuran yang sah di karenakan menggunakan jasa dari Kantor Pertanahan dan telah di akui bahwa

pendaftaran perubahan data telah sesuai. Selanjutnya pada pasal 37 menjelaskan tentang peralihan suatu hak dalam jual beli, tukar menukar hibah, dan lainnya di daftarkan dan harus melalui bukti akta tanah yang telah dibuat oleh PPAT yang berwenang. Juga pada pasal 39 dimana PPAT harus menolak adanya pencatatan akta tanah untuk peralihan kepemilikan apabila tidak diberikan sertifikat yang asli dan tidak sesuai dengan syarat yang ada pada kantor pertanahan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Tetapi yang terjadi terhadap pendaftaran sertifikat hak atas tanah yang menjadi objek sengketa telah berdasarkan Peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tidak bertentangan dengan azas-azas umum dari pemerintah baik Asas Kepastian Hukum. Tetapi dalam kenyataannya bahwa Tergugat telah mengikuti prosedur yang sesuai dengan peraturan yang ada . pada pasal 38 di katakan bahwa mengenai saksi terhadap pencatatan Akta Jual beli minimal saksi yang dihadiri untuk melakukan tindakan tersebut sekurang-kurangnya 2(dua) orang saksi dalam tindakan perbuatan hukum. Penggugat telah memenuhi syarat dari peraturan tersebut dengan dihadiri saksi istri dan anaknya.

Pada Pasal 32 ayat 1 merupakan penjelasan terhadap sertifikat yang menjadi alat bukti yang kuat atas kepemilikan seseorang dalam suatu bidang tanah. Sertifikat hak atas tanah juga merupakan hasil akhir dari proses pendaftaran tanah, maka yang terkandung di dalam sertifikat tersebut merupakan nama dari penguasa/pemilik dari suatu bidang tanah. Sehingga secara jelas bahwa Tergugat memiliki hak untuk tidak meminta izin kepada Penggugat perihal adanya penjualan/peralihan sertifikat hak atas tanah tersebut dan Tergugat juga berhak untuk tidak memberitahu mengenai pengukuran kembali mengenai sertifikat tersebut karena secara jelas sertifikat yang ada sudah atas nama Tergugat mengenai adanya pengukuran kembali mengenai batas-batas dari tanah tersebut.

Selain itu, Gugatan yang diberikan oleh Penggugat pada Pengadilan Tata Usaha Negara terhadap sertifikat hak atas tanah kabur (*Obscur Libel*). Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan sertifikat Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan menjelaskan perihal objek dari pembatalan sertifikat hak atas tanah meliputi :

- a. Surat keputusan Pemberian Hak Atas Tanah
- b. Sertifikat hak atas tanah
- c. Surat keputusan Pemberian Hak Atas Tanah dalam Rangka Pengaturan Penguasaan Tanah

Adanya pemberian keputusan hak atas tanah yang di dasari oleh Akta Jual Beli di hadapan PPAT dengan melihat ketentuan yang berlaku. Sertifikat hak atas tanah yang pada objek sengketa telah memenuhi syarat untuk adanya pendaftaran sertifikat hak atas tanah tersebut sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah seperti adanya data fisik dan data yuridis, pengukuran tanah yang sah dilakukan oleh kantor Pertanahan Kabupaten Minahasa, serta lainnya yang terdapat dalam Pasal 14 yang telah dipenuhi oleh Tergugat.

Puluh) hari setelah di terbitkannya sertifikat hak atas tanah tersebut sesuai dengan Pasal 55 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara. sertifikat tersebut telah terbit pada 13 Maret 2007 sedangkan Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara pada tanggal 4 juli 2014 yang secara garis besar telah melewati batas waktu. Ini merupakan hal yang juga menjadi dasar adanya permasalahan dalam putusan ini karena tidak sesuai dengan aspek hukum yang berlaku.

Selanjutnya, ada juga perbedaan mengenai aspek hukum yang berlaku dengan adanya putusan tersebut. Seperti adanya permasalahan pada pemblokiran yang dilakukan oleh Penggugat perihal objek sengketa hak atas tanah tersebut. Penggugat mengajukan pemblokiran ke kantor pertanahan Kabupaten Minahasa terhadap sertifikat hak atas tanah No. 209/Tounkuramber pada bulan desember 2012 dan penggugat mengetahui adanya penerbitan 2 sertifikat hak atas tanah dari pemecahan sertifikat No. 209/Tounkuramber pada tanggal 23 juni 2013. Pada tanggal 4 juli 2014 Penggugat mengajukan gugatan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara perihal sertifikat tersebut. Aspek hukum yang mengatur adanya pengaduan ke pihak Pengadilan Tata Usaha Negara pada Pasal 55 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 hanya berlaku dalam jangka waktu yaitu sembilan puluh hari sejak saat di terima atau di umumkan Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara sehingga ini sudah sangat jelas bahwa Penggugat tidak dapat memberikan gugatan kepada Tergugat. Hal mengenai Pemblokiran juga telah melewati batas waktu yang ditentukan. Pasal 127 telah memberikan pernyataan terhadap pemblokiran ini dan hanya memberikan waktu selama 30 hari bagi Penggugat untuk menentukan langkah apa yang selanjutnya diambil oleh dirinya sebelum melewati batas waktu kecuali di ikuti dengan putusan sita jaminan yang Salinan resmi dan berita acara eksekusinya disampaikan kepada Kepala Kantor.¹⁰

Memperkuat dalil-dalil gugatan yang dilayangkan oleh penggugat, dalam hal ini Penggugat mengajukan 7 alat bukti di dalam persidangan berupa:

1. Surat Nikah, tertanggal 4 agustus 1971, antara Frans Rumbayan dengan E Sri Gandini (fotocopy sesuai dengan aslinya)
2. Kutipan Akta Kelahiran No. 830/PDT/1986, tanggal 24 Juni 1986 (fotocopy sesuai dengan aslinya)
3. Kartu Keluarga Atas Nama Kepala Keluarga

Frans Rumbayan (fotocopy sesuai dengan aslinya)

4. Buku Tanah Hak Milik No. 209/Tounkuramber tanggal 13 Maret 2007 (fotocopy sesuai dengan aslinya)
5. Kartu Tanda Penduduk atas nama Frans Rumbayan (fotocopy sesuai dengan aslinya)
6. Surat Keterangan Kematian/Domisili atas nama Frans Rumbayan (fotocopy sesuai dengan aslinya)

Adanya barang bukti yang dilayangkan, penggugat mengajukan permohonan dalam persidangan yaitu :

1. Mengabulkan gugatan dari Penggugat secara keseluruhan
2. Menyatakan batal atau tidak sahnya Surat Keputusan Tata Usaha Negara yang telah dikeluarkan oleh Tergugat mengenai 3 Sertifikat Hak Atas Tanah yang menjadi objek sengketa dari perkara tersebut.
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut dana tau mencoret Surat Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan oleh Tergugat perihal objek sengketa tersebut.
4. Serta mengajukan permohonan untuk menghukum Tergugat perihal membayar biaya perkara

Selain itu, pihak Tergugat juga mengajukan beberapa barang bukti yaitu :

1. Buku Tanah Hak Milik No. 209/Tounkuramber tanggal 3 Maret 2007 (Fotocopy sesuai dengan aslinya)
2. Surat Ukur No. 19/Tounkuramber/2007, tanggal 12 Februari 2007 (fotocopy sesuai dengan aslinya)
3. Buku Tanah Hak Milik No. 234/Tounkuramber tanggal 17 Februari 2014 (fotokopi sesuai dengan aslinya)
4. Surat Ukur No. 00001/2014 tanggal 7 februari 2014 (fotokopi sesuai dengan aslinya)
5. Buku Tanah Hak Milik No. 235/Tounkuramber tanggal 17 Februari 2014 (fotokopi sesuai aslinya)
6. Surat Ukur No. 00002/Tounkuramber/2014 tanggal 7 Februari 2014 (fotokopi sesuai dengan aslinya)

¹⁰Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.BAB IV. Pasal 126 angka (4)

7. Permohonan Pendaftaran Peralihan Hak atas nama Denny Rumbayan (fotocopy sesuai dengan aslinya)
8. Kartu Tanda Penduduk atas nama Denny Rumbayan (fotocopy sesuai dengan aslinya)
9. Kartu Keluarga Atas nama Kepala Keluarga : Denny Rumbayan (fotocopy sesuai dengan aslinya)
10. Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, nama wajib pajak : Denny Rumbayan (fotocopy sesuai dengan aslinya)
11. Kartu Tanda Penduduk atas nama Wenda Soputan (fotocopy sesuai dengan aslinya)
12. Permohonan Pendaftaran Peralihan Hak atas nama Altje .A. Nayoan (fotocopy sesuai dengan aslinya)
13. Kartu Keluarga atas nama Kepala Keluarga : Freddy Rumate (fotocopy sesuai dengan aslinya)
14. Surat Pemberitahuan pajak Terhutang pajak bumi dan Bangunan Tahun 2013 (fotokopi sesuai dengan aslinya)
15. Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, nama wajib pajak: Altje .A. Nayoan (fotocopynya sesuai dengan aslinya)
16. Akta Jual Beli No. 20/2014 tanggal 19 Februari 2014 (fotocopynya sesuai dengan aslinya)
17. Permohonan Pendaftaran Peralihan Hak atas nama Jabbar Tipu (fotocopy sesuai dengan aslinya)
18. Kartu Tanda Penduduk atas nama Jabbar Tipu (fotocopy sesuai dengan aslinya)
19. Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, Nama Wajib Pajak : Jabbar Tipu (Fotocopy Sesuai dengan aslinya)
20. Akta Jual Beli No. 19/2014 tanggal 19 Februari 2014 (fotokopi sesuai dengan aslinya)

pihak dari Tergugat I Intervensi 1 juga mengajukan bukti yang akurat dan terpercaya dalam hal menguatkan dalil-dalil jawaban tersebut. Tergugat I Intervensi 1 telah mengajukan 10 alat bukti di persidangan yaitu sebagai berikut :

1. Sertifikat Hak Milik No. 209/Tounkuramber tanggal 13 Maret 2007 (fotocopy sesuai dengan aslinya)
2. Akta Jual Beli No. 175/2008 tanggal 5 Desember 2008 (fotocopy sesuai dengan aslinya)
3. Sertifikat Hak Milik No. 234/Tounkuramber tanggal 17 Februari 2014 (fotokopi sesuai dengan aslinya)
4. Akta Jual Beli No. 20/2014 tanggal 19 Februari

- 2014 (fotokopi sesuai dengan aslinya)
5. Surat Keterangan Lunas dari Bank Mega Syariah tertanggal 10 September 2013 (fotokopi sesuai dengan aslinya)
6. Surat Pernyataan atas nama Denny Rumbayan dan Wenda Soputan (fotocopy sesuai dengan aslinya)
7. Sertifikat Hak Milik No. 235/Tounkuramber tanggal 19 2014 (fotokopi sesuai dengan aslinya)
8. Akta Jual Beli No, 19/2014 tanggal 19 Februari 2014 (fotokopi sesuai dengan aslinya)
9. Surat Pernyataan atas nama Jerry Rey dan Youla Rumbayan (fotocopy sesuai dengan aslinya)
10. Kartu Keluarga, Kartu Tanda Penduduk atas nama Danny Rumbayan dan Wenda Soputan (fotocopy sesuai dengan aslinya)

Selain itu pihak tergugat juga menyampaikan kesimpulan secara lisan dan memberikan saksi yang mendukung adanya pembelian sertifikat hak atas tanah.

Hal ini membuat Tergugat mengajukan beberapa eksepsi untuk mempertahankan keabsahan dari sertifikat tersebut yaitu :

1. Bahwa Tergugat menolak dalil yang diajukan Penggugat, kecuali terhadap hal yang diakui secara tegas akan kebenarannya
2. Hakim tidak berwenang untuk memeriksa gugatan tersebut dikarenakan gugatan Penggugat yang disampaikan dalam persidangan ini lebih menitik-beratkan pada masalah kepemilikan. Hal ini bukan merupakan kewajiban peradilan Tata Usaha Negara tetapi melainkan kewenangan peradilan Umum (perdata)
3. Bahwa gugatan Penggugat telah melewati batas waktu yang ditentukan (*Verjaring*)

Adanya beberapa bukti yang diberikan Tergugat dan Tergugat II intervensi 1, Tergugat II intervensi 2, dan Tergugat II intervensi 3. seharusnya majelis hakim bisa mempertimbangkan perihal beberapa bukti yang ada sesuai dengan aspek hukum yang berlaku, serta mempertimbangkan beberapa eksepsi yang diajukan oleh tergugat. Akan tetapi yang terjadi putusan terhadap kasus ini menimbulkan keberpihakan kepada Penggugat karena putusan ini di nilai menyampingkan beberapa aspek hukum yang berlaku.

Adapun Putusan dari kasus ini adalah :

1. Majelis Hakim mengabulkan suatu Gugatan yang telah diajukan Penggugat secara keseluruhan

2. Majelis Hakim juga memutuskan untuk Menyatakan bahwa batalnya suatu Keputusan Tata Usaha Negara yang telah dikeluarkan Tergugat perihal sertifikat hak atas tanah yang menjadi objek sengketa tersebut.
3. Majelis Hakim Memerintahkan kepada Tergugat dalam hal mencabut dan atau mencoret Keputusan Tata Usaha Negara yang telah dikeluarkan oleh mengenai sertifikat hak atas tanah yang menjadi objek sengketa tersebut.
4. Selain itu dalam kasus ini, Majelis Hakim menghukum Tergugat, dan Tergugat Intervensi 1 dalam hal membayar biaya perkara sebesar Rp. 708.000,- (Tujuh ratus delapan ribu rupiah)

Setelah di lihat dari beberapa aspek hukum, putusan ini mempunyai banyak kesalahan atau tumpang tindih. Hal ini membuat adanya keberpihakan majelis hakim kepada salah satu pihak yaitu Penggugat. Ini didasari dengan putusan yang tetap memihak kepada Tergugat walaupun telah di lihat dari bukti yang ada dan aspek hukum yang berlaku. Hal ini juga bertentangan dengan kode etik sebagai majelis hakim yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan kehakiman yaitu hakim wajib menggali, mengikuti memahami hukum dan mempunyai rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat yang tertera pada Pasal 5 ayat 1.¹¹ Putusan ini sangat berbanding terbalik dengan kode etik yang seharusnya menjadi pedoman bagi majelis hakim untuk memutuskan perkara ini.

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Regulasi yang mengatur mengenai pembatalan sertifikat hak atas tanah telah diatur mulai dari Undang-Undang Pokok agraria Nomor 5 Tahun 1860 mengenai suatu peraturan yang mengatur secara keseluruhan terhadap bumi, tanah, air, dan udara di mana ada batas yang mengatur perihal penetapan kepemilikan serta apa yang dapat menjadi suatu acuan permasalahan terhadap suatu kepemilikan tersebut. Ada juga perihal Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran tanah. Peraturan ini merupakan titik acuan suatu sahnya sertifikat, maka apa bila sertifikat ini tidak sesuai dengan peraturan ini maka dapat diragukan keabsahannya. Selanjutnya, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan

Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999. Peraturan tersebut menjelaskan mengenai objek serta alasan yang menjadi hal munculnya suatu gugatan terhadap pembatalan sertifikat hak atas tanah. Ada juga Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 yang mengatur suatu penanganan kasus di bidang Pertanahan. Tetapi adanya beberapa hal yang hanya menyatakan adanya pembatalan sertifikat hak atas tanah tidak terlalu menjerat hukum dengan berat karena permasalahan terhadap suatu kepemilikan sertifikat hak atas tanah merupakan Hak atas tanah yang tidak bisa diganggu gugat.

2. Penyelesaian pada putusan No. 33/G/PTUN.Mdo secara jelas terjadi adanya penyimpangan. Adanya bukti-bukti yang dikeluarkan oleh Tergugat mempunyai peluang besar untuk mempertahankan keabsahan dari ketiga sertifikat hak atas tanah tersebut, karena adanya bukti-bukti serta Eksepsi yang dikeluarkan oleh Tergugat berdasar pada peraturan perundang-undang yang berlaku. Putusan ini sangat membuat penyimpangan perihal adanya keberpihakan majelis hakim. Putusan ini masih ada yang tidak sesuai dengan pertimbangan dari Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

B. Saran

1. Diharapkan untuk kedepannya pemerintah lebih menegaskan terhadap peraturan yang lebih mengatur khusus adanya Pembatalan sertifikat secara signifikan dimana lebih jelas dalam menerangkan apa yang menjadi suatu alasan yang tepat untuk dapat diputuskan mengenai permasalahan dari suatu sertifikat hak atas tanah.
2. Majelis Hakim dan Panitera sebaiknya lebih menggali bukti-bukti terlebih dahulu dan lebih memperhatikan kepada beberapa bukti yang ada diberikan oleh kedua belah pihak. Walaupun ini menjadi suatu putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap, tetapi putusan ini terlihat berpihak kepada satu pihak saja. Selain itu, dengan adanya Proses Pembatalan sertifikat hak atas tanah ke jenjang pengadilan yang lebih tinggi yaitu pengadilan Negeri, sebaiknya pihak dari Tergugat yang apabila merasakan kerugian materil maupun moril yang ada akibat adanya putusan ini, Tergugat dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri untuk mendapatkan kewenangan atas kepemilikan yang sah terhadap pembatalan sertifikat hak atas tanah.

¹¹ Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan kehakiman. BAB II. Pasal 5 angka (1)

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Arba H.M. (2018.) *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Harsono Boedi. (2003) *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Djambatan.
- Hutagalung Maru Sophar. (2010) *Praktek Peradilan Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Muhaimin. (2020) *Metode Penelitian Hukum*. Mataram: Mataram University Press.
- Ruchiyat Eddy. (2004) *Politik Pertanahan Nasional sampai orde Reformasi*. Bandung: PT Alumnii.
- Salinan Putusan Pengadilan Tata Usaha Manado Nomor. 33/G/2014/PTUN/Mdo
- Santoso Urip. (2015) *Perolehan Hak Atas Tanah*. Surabaya: Kencana.
- Soerodjo irwan. (2003) *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia*. Surabaya : Arkola
- Supradi. *Hukum Agraria*. (2016) Jakarta: Sinar Grafika.
- Sutedi Adrian. (2012) *Sertifikat Hak Atas Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Wahid Muchtar. (2008) *Memaknai Kepastian Hukum*. Jakarta: Republika.
- Yagus Suyadi. (2021) *Anotasi Putusan Pengadilan Mengenai Pertanahan Terkait Penyerobotan Tanah*. Jakarta : Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Biro Hukum.

Perundang-Undangan

- Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960
- Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara.
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan.
- Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan kehakiman.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Menteri agrarian/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan.

Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 Tentang Pengelolaan Pengkajian Dan Penanganan Kasus Pertanahan

Jurnal

- Fandri Entiman Nae. *Kepastian Hukum Terhadap Hak Milik Atas Tanah Yang Sudah Bersertifikat*. *Lex Privatum*, Vol. 1 No. 5. 2013.
- Gayatri, N. M. S., Seputra, I. P. G., & Suryani, L. P. (2021). *Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Akibat Cacat Administrasi*. *Jurnal Analogi Hukum*, Vol.3 No.1. 2021.
- Dotulong, M. T. *Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah Akibat Cacat Hukum Administrasi*. *Lex Privatum*, Vol. 6 No.1. 2018.
- Rosandi, B. H. P. *Akibat hukum jual beli hak atas tanah yang belum didaftarkan*. *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan*, Vol. 4 No.3. 2016
- Marthin Luther Lambonan. *PENDAFTARAN TANAH DALAM SISTEM HUKUM INDONESIA MENURUT PERTURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997*. *Lex Et Societatis* Vol. VI/No. 8/Okt/2018
- SUSIATI, T. (2021). *PEMBATALAN HAK ATAS TANAH DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN KLATEN (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 629 K/Pdt/2004)* (Doctoral dissertation, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional)

Internet

- https://id.m.wikipedia.org/wiki/Hak_atas_tanah
- <https://www.hukumonline.com/klinik/a/mengenal-pembatalan-sertifikat-hak-atas-tanah-dan-prosedurnya-1t5ee0668e6b036>
- <https://www.hukumonline.com/klinik/a/perbedaan-pemblokiran-tanah-dengan-penyitaan-tanah-1t5a6e858b613b3>
- <https://ombudsman.go.id/perwakilan/news/r/pwk--masalah-pencatatan-blokir-tana>

