

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP  
PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK MILIK  
YANG BUKAN AHLI WARIS SAH (STUDI  
KASUS PUTUSAN PTUN MANADO No.  
11/G/2023/PTUN.MDO)<sup>1</sup>**

Oleh :

Theofilus Natanael Kembuan<sup>2</sup>

Arie Fentje Sendow<sup>3</sup>

Syamsia Midu<sup>4</sup>

**ABSTRAK**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana pembatalan sertifikat hak milik yang bukan ahli waris sah menurut Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 dan untuk mengetahui akibat hukum mengenai pembatalan sertifikat hak milik berdasarkan putusan PTUN Manado No. 11/G/2023/PTUN.MDO. Metode yang digunakan adalah penelitian normatif, dengan kesimpulan yaitu: 1. Pembatalan sertifikat hak milik yang bukan ahli waris sah dilakukan jika mengandung cacat hukum administrasi yaitu berdasarkan data yuridisnya yakni; keterangan mengenai status hukum bidang tanah, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaniya tersebut adalah keliru atau tidak benar dalam penerbitannya. 2. Mengenai pembatalan sertifikat hak milik memiliki akibat hukum yang signifikan. Putusan Peradilan Tata Usaha Negara Manado No. 11/G/2023/PTUN.MDO menyatakan bahwa sertifikat hak milik yang diterbitkan atas nama pihak yang bukan ahli waris sah adalah cacat hukum dan batal demi hukum. Akibatnya, tergugat yang sebelumnya diakui sebagai pemilik tidak lagi memiliki kontrol atau wewenang atas sertifikat hak milik yang telah dibatalkan. Pembatalan sertifikat ini mengubah status hukum dan kembali menjadi milik pihak ahli waris yang sah.

Kata Kunci : *pembatalan sertifikat, bukan ahli waris*

**PENDAHULUAN**

**A. Latar Belakang**

Keberadaan tanah sangat penting bagi kehidupan manusia. ini disebabkan karena hampir seluruh aspek kehidupan manusia, terutama bagi bangsa yang bercorak agraris, tidak dapat terlepas dari keberadaan tanah. Tanah tidak hanya dapat

ditinjau dari aspek ekonomi saja, melainkan meliputi segala kehidupan dan penghidupan manusia. Tanah mempunyai *multiple value*, maka sebutan tanah air dan tumpah darah dipergunakan oleh bangsa Indonesia untuk menyebutkan wilayah negara dengan menggambarkan wilayah yang didominasi tanah air dan tanah yang berdaulat.

Masalah pertanahan merupakan salah satu aspek *krusial* (Penting) dalam pembangunan yang membutuhkan perhatian dan kehati-hatian yang mendalam dari pemerintah. Hal ini disebabkan oleh kenyataan bahwa tanah adalah sumber daya yang sangat dibutuhkan bagi masyarakat, tidak hanya sebagai tempat tinggal tetapi juga sebagai sumber kehidupan dan aktivitas ekonomi. Dalam konteks ini, pemerintah dihadapkan pada tantangan yang kompleks dalam mengelola isu pertanahan. Pemerintah harus berusaha menyeimbangkan dua kepentingan utama yang seringkali bertentangan.

Kewajiban untuk melindungi hak-hak masyarakat, yang mencakup pengaturan penggunaan tanah secara adil dan berkelanjutan, serta memastikan bahwa semua warga negara mendapatkan akses yang memadai terhadap sumber daya ini. Di sisi lain, dalam upaya untuk mempercepat pembangunan ekonomi yang mendesak, pemerintah perlu menyediakan tanah sebagai basis bagi berbagai aktivitas ekonomi, seperti pembangunan infrastruktur, industri, dan permukiman. Penanganan masalah pertanahan yang efektif memerlukan pendekatan yang cermat dan strategis.

Pemerintah harus melibatkan masyarakat dalam proses pengambilan keputusan dan perencanaan penggunaan tanah agar semua pihak dapat berkontribusi dan merasakan manfaat dari pengelolaan yang baik. Selain itu, penting bagi pemerintah untuk memastikan bahwa kebijakan pertanahan yang diterapkan bersifat *inklusif* dan berkeadilan, sehingga dapat memenuhi kebutuhan masyarakat sekaligus mendorong pertumbuhan ekonomi yang berkelanjutan.<sup>5</sup>

Kepastian hukum dalam pendaftaran tanah, Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria mengatur bahwa untuk memberikan jaminan kepastian hukum, pemerintah diwajibkan untuk melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia. Untuk mendukung pelaksanaan pendaftaran tersebut, pemerintah mengeluarkan peraturan spesifik yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, yang diterbitkan pada tanggal 23 Maret 1961. Peraturan ini menetapkan berbagai prosedur

<sup>1</sup> Artikel Skripsi

<sup>2</sup> Mahasiswa Fakultas Hukum Unsrat, NIM 210711010061

<sup>3</sup> Fakultas Hukum Unsrat, Doktor Ilmu Hukum

<sup>4</sup> Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

<sup>5</sup> Undang-undang pokok agraria.

dan ketentuan yang harus diikuti dalam proses pendaftaran tanah. Dengan demikian, setiap hak atas tanah dapat tercatat secara resmi dalam registrasi yang diakui oleh Negara.

Sertifikat hak atas tanah merupakan dokumen resmi yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan sebagai bukti autentik atas penguasaan dan kepemilikan hak atas suatu bidang tanah dan/atau bangunan di atasnya. Sertifikat ini memuat informasi penting seperti identitas pemegang hak, letak dan luas tanah, jenis hak atas tanah, serta peta bidang tanah yang dimaksud. Bentuk-bentuk sertifikat hak atas tanah yang umum dikenal di Indonesia antara lain adalah Sertifikat Hak Milik (SHM), Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB), dan Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS). Fungsi utama dari sertifikat ini adalah sebagai alat bukti yang kuat di mata hukum mengenai kepemilikan dan status hukum atas tanah dan bangunan. Sertifikat tersebut memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak, terutama dalam hal terjadinya sengketa pertanahan atau pengalihan hak kepada pihak lain melalui jual beli, hibah, pewarisan, atau bentuk peralihan lainnya. Sebagaimana diatur dalam Pasal 4 Ayat (1) jo. Pasal 3 huruf a Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pendaftaran tanah bertujuan untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah. Dalam hal ini, sertifikat yang diterbitkan melalui proses pendaftaran menjadi bukti otentik bahwa hak atas tanah tersebut telah didaftarkan dan diakui oleh negara. Dengan demikian, pemegang sertifikat memiliki dasar hukum yang kuat untuk mempertahankan haknya dan menggunakannya dalam berbagai transaksi hukum.

Sertifikat hak atas tanah, sebagai hasil akhir dari proses pendaftaran tanah yang diatur oleh Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, memiliki kekuatan hukum yang mengikat bagi para pejabat Badan Pertanahan Nasional (BPN). Kewajiban ini mengharuskan pejabat BPN untuk menerbitkan sertifikat sebagai bukti kepemilikan tanah yang sah dan kuat. Jika terjadi kekeliruan atau kesalahan dalam penerbitan sertifikat tersebut, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mewajibkan pejabat BPN untuk membatalkan atau memperbaikinya sesuai dengan prosedur yang berlaku.<sup>6</sup>

Sertifikat Hak Milik adalah bukti kepemilikan atas suatu objek properti, seperti tanah atau bangunan, yang diakui secara sah oleh negara. Sertifikat ini diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional sebagai bentuk pengakuan hukum terhadap hak kepemilikan seseorang atau badan atas properti tertentu.

Sertifikat hak atas tanah berfungsi sebagai alat bukti utama, tetapi bukan satu-satunya alat bukti; alat bukti lain juga dapat digunakan untuk menetapkan hak milik seseorang. Sertifikat yang berfungsi sebagai alat bukti sangat penting dalam situasi tertentu, seperti yang melibatkan tindakan hukum pengalihan hak atas tanah kepada orang lain yang memenuhi persyaratan untuk memegang hak tersebut.

Notaris/PPAT dan BPN dalam menjalankan tugasnya bisa saja terjadi kelalaian dan kurangnya kewaspadaan sehingga dengan begitu saja mempercayai data-data yang diajukan pemohon yang bisa jadi adanya pemalsuan yang digunakan untuk pengajuan pembuatan sertifikat tanah yang sebenarnya sudah ada pihak yang memiliki atau sudah ada ahli waris yang sah atas tanah tersebut, maka tindakan tersebut dapat dimintakan pertanggung jawaban karena telah merugikan pemilik yang sah atau ahli waris yang sah atas objek tanah yang bersangkutan.

Perkara dalam kasus sengketa kepemilikan tanah yang menjadi obyek penelitian ini ialah terkait diterbitkannya sertifikat hak milik oleh ahli waris tidak sah yang diperiksa dan diadili di Pengadilan Tata Usaha Negara, yang dialami oleh E.K.T sebagai ahli waris dari almarhum J.K.T dan Almarhumah M.E.T yang memiliki sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Matani Dua Kota Tomohon berdasarkan Register Tanah Kelurahan Matani Dua Nomor 588 Folio 63 tanggal 16 September 1976 atas nama J.K.T yang dibeli dari Janda T.S melalui kuasanya atas nama P.S semasa hubungan perkawinannya dengan M.E.T dan bidang tanahnya tercatat dalam buku register tanah Kelurahan Matani II Nomor Register 558 Folio Nomor 63. Berdasarkan pasal 119 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yaitu sejak saat dilangsungkannya perkawinan, maka menurut hukum terjadi harta bersama yang menyeluruh antara suami-isteri, sehingga sesuai ketentuan tersebut kedudukan bidang tanah itu merupakan harta bersama perkawinan antara J.K.T. dan M.E.T.

Kasus ini melibatkan E.K.T (Penggugat), melawan Kepala Kantor Pertanahan Kota Tomohon (Tergugat), A.F.K (Tergugat II Intervensi), M.S (Tergugat II Intervensi 2) dan Y.F.K (Tergugat II Intervensi 3) sebagaimana tercantum dalam Putusan Perkara Pengadilan Tata

<sup>6</sup> Rahmat Ramadhani, 2021, *Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah*, Vol. 2. No. 1. hlm. 34



Usaha Negara Nomor: 11/G/2023/PTUN.MDO karena Tergugat dinilai telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik/SHM No. 00482 Kelurahan Matani Dua, diterbitkan tanggal 15 November 2021, Surat Ukur Nomor 00381/Matani Dua/2021 tanggal 08 September 2021 seluas 1.307M<sup>2</sup> atas nama M.S, A.F.T, dan Y. F.T tanpa sepengetahuan dan persetujuan Penggugat, dimana hal tersebut telah mengabaikan dan merugikan hak dan kepentingan hukum Penggugat sebagai ahli waris yang sah dari J.K.T dan M.T. Adapun dengan diterbitkannya Obyek Gugatan, Penggugat tidak bisa lagi menempati rumah dan bidang tanah tersebut karena telah ditempati dan dikuasai oleh M.S, A.F.T dan Y.F.T yang bukan merupakan ahli waris sah dari J.K.T.

### B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana pembatalan sertifikat hak milik yang bukan ahli waris sah menurut Undang-Undang No. 51 Tahun 2009?
2. Bagaimana akibat hukum mengenai pembatalan sertifikat hak milik berdasarkan putusan Peradilan Tata Usaha Negara Manado No. 11/G/2023/PTUN.MDO?

### C. Metode Penelitian

Penyusunan skripsi ini, penulis mengadopsi metode penelitian hukum normatif.

## PEMBAHASAN

### A. Pembatalan Sertifikat Hak Milik yang Bukan Ahli Waris Sah Menurut Undang Undang Nomor 51 Tahun 2009

Tegaknya negara hukum Indonesia diperlukan kekuasaan yang mengawal negara hukum tersebut agar berjalan pada koridor yang ditetapkan yakni yang dilakukan oleh kekuasaan kehakiman. Peradilan Tata Usaha Negara merupakan salah 1 (satu) dari 4 (empat) lingkungan peradilan yang menjalankan kekuasaan kehakiman di bawah Mahkamah Agung. Keempat lingkungan peradilan tersebut dibentuk dalam rangka mengisi dan menegakkan negara hukum Indonesia.

Langkah untuk membina, menyempurnakan, dan menertibkan aparatur tersebut adalah dengan cara membentuk Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sebagaimana yang diubah terakhir kali dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Undang-Undang tersebut dibentuk untuk menjalankan amanat konstitusi, yang menghendaki adanya Peradilan Tata Usaha Negara sebagai salah satu pelaksana

kekuasaan kehakiman.<sup>7</sup>

Penjelasan dalam Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara itu setidaknya-tidaknyanya ada dua alasan penting dibentuknya Peradilan Tata Usaha Negara, yaitu:<sup>8</sup>

1. Ditujukan untuk memberikan perlindungan kepada hak-hak perorangan sekaligus hak masyarakat atas Tindakan sewenang-wenang penguasaan yang merugikan kepentingan warga.
2. Untuk pemerintah, wajib secara terus menerus membina, menyempurnakan, dan menertibkan aparatur di bidang Tata Usaha Negara agar mampu menjadi alat yang efisien, bersih, dan berwibawa, serta dalam melaksanakan tugasnya selalu berdasarkan hukum dengan dilandasi semangat dan sikap pengabdian kepada masyarakat sehingga tercipta aparatur pemerintahan yang bersih, efisien, efektif, dan berwibawa.

Riawan Tjandra<sup>9</sup> mengemukakan bahwa Peradilan Tata Usaha Negara diciptakan untuk menyelesaikan sengketa antara pemerintah dan warga negaranya, yakni sengketa yang timbul akibat adanya tindakan pemerintah yang dianggap melanggar hak warga. Tujuan pembentukan Peradilan Tata Usaha Negara menurut beliau adalah memberikan perlindungan terhadap hak-hak rakyat yang bersumber dari hak-hak individu dan memberikan perlindungan terhadap hak-hak masyarakat yang didasarkan kepada kepentingan bersama dari individu yang hidup dalam masyarakat.<sup>10</sup> Untuk mencapai tujuan pembentukan Peradilan Tata Usaha Negara salah satu aspek pentingnya adalah menilik sejauh mana Peradilan Tata Usaha Negara diberikan kewenangan untuk mengadili objek dan subjek sengketa tata usaha negara yang relevan dan efektif, sesuai dengan kondisi dan kebutuhan hukum masyarakat di Indonesia.

Eksistensi Peradilan Tata Usaha Negara tidak hanya dimaksudkan untuk pengawasan ekstern terhadap penyelenggaraan pemerintahan tetapi sesuai dan memenuhi unsur-unsur yang berlaku bagi suatu negara hukum. Peradilan Tata Usaha Negara diharapkan berfungsi sebagai badan peradilan yang mampu menyeimbangkan kepentingan pemerintah dengan kepentingan masyarakat melalui penegakan Hukum

<sup>7</sup> Yuslim, *Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara*, cet. III (Jakarta: Sinar Grafika), 2017, hlm. 18

<sup>8</sup> Penjelasan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara

<sup>9</sup> W. Riawan Tjandra, *Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara*, Penerbit Universitas Atma Jaya Yogyakarta, 2003, hlm. 1

<sup>10</sup> Yuslim, *Op. Cit.* hlm. 20

Administrasi Negara. Keseimbangan tersebut diwadahi dalam Peradilan Tata Usaha Negara dengan memberikan kesempatan kepada warga untuk menguji keputusan administrasi (pemerintah) yang dianggap merugikan kepentingan warga. Dengan pengujian tersebut, jika pengadilan mengabulkan gugatan warga maka pihak pemerintah akan mampu mengoreksi Tindakan pemerintahan yang dijalkannya.<sup>11</sup>

Peradilan Tata Usaha Negara dikenal dalam hukum Administrasi Negara sebagai suatu peradilan atas Tindakan pemerintah/penguasa atau *overheid* yang dikenal dengan istilah *Onrechtmatige Overheidsdaad*, yaitu yang menyangkut pada Tindakan-tindakan: pertama, Tindakan pemerintah/*Overheid* itu melampaui batas-batas kekuasaan (*Exes Dupouvoir*). Kedua, Tindakan pemerintah itu merupakan penyalahgunaan wewenang (*abus de droit*).<sup>12</sup>

Struktur Peradilan Tata Usaha Negara dan Peradilan Tinggi Tata Usaha Negara berada di bawah Mahkamah Agung sehingga prinsip-prinsip peradilan pada umumnya juga mengikat Peradilan Tata Usaha Negara dan Peradilan Tinggi Tata Usaha Negara dengan berapa pengkhususan, demikian juga hukum acaranya. Peradilan Tata Usaha negara di Indonesia menggunakan istilah “gugatan” sebagai padanan kata *judicial review* atau “Banding (*appeal*)”. Istilah *judicial review* atau banding ke pengadilan dipakai karena sebelum ke pengadilan sengketa tata usaha negara di selesaikan dahulu di tingkat pemerintahan (*administrative review*) atau tribunal-tribunal yang merupakan bagian dari pemerintahan itu sendiri.<sup>13</sup>

Peradilan Tata Usaha Negara bertindak selaku lembaga pengawasan terhadap pemerintahan mana kala sifat gugatannya adalah *recours objectif* contohnya adalah menilai peraturan dan keputusan yang bersifat umum, sedangkan Peradilan Tata Usaha Negara akan menjadi lembaga perlindungan hukum terhadap warga masyarakat atas Tindakan pemerintahan, mana kala sifat gugatannya *recours subjectif* contohnya adalah keputusan yang bersifat konkret, individual, dan final.<sup>14</sup>

Gugatan sengketa tata usaha negara di Indonesia tidak mengenal pembedaan seperti di Prancis, tetapi secara implisit hanya dibedakan antara sengketa tata usaha negara biasa dan sengketa kepegawaian. Sengketa kepegawaian

mempunyai karakteristik *recours subjectif* karena selain pengadilan dapat membatalkan keputusan yang disengketakan dapat juga disertai dengan kompensasi dan rehabilitasi. Untuk sengketa selebihnya sangat bervariasi dan tidak bisa ditentukan secara pasti apakah masuk kategori *recours objectif* atau *recours subjectif*, alasannya di samping pembatalan juga di beberapa sengketa dimungkinkan disertai perintah menerbitkan keputusan baru dan kemungkinan adanya ganti rugi meskipun secara terbatas (lihat Pasal 97 angka 10 UU Peratun).<sup>15</sup>

Meski tidak ditegaskan secara eksplisit dalam Undang-undang namun fungsi pengadilan tata usaha negara adalah sebagai *control juris* terhadap pemerintahan dan sebagai sarana perlindungan hukum bagi masyarakat, fungsi pengawasan dan fungsi perlindungan hukum merupakan bentuk penegakan hukum oleh pengadilan. Dengan melihat rumusan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara yang mengatur siapa saja yang berhak menggugat, dan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara yang mengatur objek sengketa yang dapat digugat, maka lebih mengarah kepada sifat *recours subjectif* artinya juga bahwa fungsi pengadilan tata usaha negara diarahkan kepada lembaga perlindungan hukum terhadap warga masyarakat atas keputusan dan/atau Tindakan pejabat administrasi, walaupun ada semacam *recours objectif* hanya ditunjukkan pada sengketa UMR dan sengketa pengadaan tanah untuk kepentingan umum.<sup>16</sup>

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, perlindungan hukum akibat dikeluarkannya ketetapan (*beschiking*) dapat ditempuh melalui dua jalur yaitu, melalui banding administrasi atau upaya administrasi dan melalui gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara.<sup>17</sup>

#### a. Upaya administrasi

Upaya administrasi adalah suatu prosedur yang dapat ditempuh dalam menyelesaikan masalah sengketa tata usaha negara oleh seseorang atau Badan Hukum Perdata apabila ia tidak puas terhadap suatu keputusan tata usaha

<sup>11</sup> Ibid

<sup>12</sup> R. Soegijatno Tjakranegara, *Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara*, Ed.1, Cet. III, (Jakarta:Sinar Grafika), 2002, hlm. 33

<sup>13</sup> Ibid, hlm. 22

<sup>14</sup> Umar Dani, *Op. Cit.* hlm 25

<sup>15</sup> Ibid

<sup>16</sup> Ibid. hlm. 33-34

<sup>17</sup> Aris Prio Agus Santoso, DKK., *Hukum Peradilan Tata Usaha Negara*, (Yogyakarta: PUSTAKABARUPRESS), 2022, hlm. 58



negara, dalam lingkungan administrasi atau pemerintah sendiri.<sup>18</sup>

Bentuk upaya administrasi :

1. Banding administratif, yaitu penyelesaian Upaya administrasi yang dilakukan oleh instansi atasan atau instansi lain dari yang mengeluarkan keputusan yang bersangkutan.
2. Keberatan, yaitu penyelesaian upaya administrasi yang dilakukan sendiri oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang mengeluarkan keputusan itu.

Timbulnya upaya administratif tidak terlepas dari kewenangan pemerintah untuk menjatuhkan atau membebaskan sanksi administrasi dan/atau melakukan tindakan tertentu kepada masyarakat sehingga untuk menghindarkan tirani kekuasaan, mekanisme keberatan dan/atau banding administratif merupakan bagian tidak terpisahkan yang disediakan sebagai sarana perlindungan hukum bagi masyarakat. Dari sisi penerapannya, sanksi administratif lebih efektif ketimbang sanksi pidana, karena sanksi administratif dapat dilakukan langsung oleh pejabat administrasi tanpa menunggu putusan pengadilan terlebih dahulu, asal persyaratan yang ditentukan tidak ditaati atau dilanggar. Sedangkan sanksi pidana harus menunggu adanya putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap sehingga proses penjatuhan sanksi pidana akan memerlukan waktu yang cukup panjang.<sup>19</sup>

Perbedaan penting antara Upaya administratif dan PTUN adalah bahwa PTUN hanyalah memeriksa dan menilai dari segi hukumnya saja (*rechtmatigheid*). Pemeriksaan melalui Upaya administratif, badan TUN selain berwenang menilai segi hukumnya, juga berwenang menilai segi kebijaksanaannya. Dengan demikian penyelesaian sengketa melalui Upaya administratif menjadi lebih lengkap (*vol beroep*). Tetapi, penilaian secara lengkap tersebut tidak termasuk pada prosedur banding. Pada prosedur banding badan TUN hanya melakukan penilaian dari segi hukumnya saja.

Tersedia atau tidaknya upaya administratif terhadap suatu keputusan tata usaha negara ditentukan oleh suatu peraturan perundang-undangan. Keberatan atau pengaduan yang tidak ada dasar hukumnya tidaklah dapat disebut

sebagai usaha untuk menyelesaikan sengketa tata usaha negara melalui Upaya administratif.<sup>20</sup>

Seluruh prosedur dan kesempatan yang tersedia sudah ditempuh pada upaya administratif dan pihak yang bersangkutan belum puas maka barulah persoalannya dapat digugat dan diajukan ke pengadilan tata usaha negara. hal tersebut ditegaskan dalam pasal 48 ayat (2) yang menyatakan "Pengadilan baru berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) jika seluruh upaya administratif yang bersangkutan telah digunakan."<sup>21</sup>

Ketentuan itu mempunyai makna, bisa saja mengenai suatu tindakan pemerintah yang merugikan seseorang atau badan hukum perdata disediakan upaya administrasi, baik keberatan maupun banding administratif atau hanya tersedia salah satunya saja. jika tersedia upaya keberatan dan banding administratif, pertama harus ditempuh upaya keberatan. jika dengan upaya keberatan pemohon belum puas, maka ia baru menempuh upaya banding administratif. jika masih tidak puas atas keputusan melalui banding administratif barulah terbuka kesempatan mengajukan ke PTUN. Mekanisme itu akan menjadi kajian bagi hakim TUN, jika upaya itu belum ditempuh maka hakim TUN meminta penyelesaian sengketa tersebut dilaksanakan melalui upaya administratif yang tersedia terlebih dahulu.

#### b. Gugatan ke Pengadilan

Pasal 48 ayat (2) UU PTUN disebutkan bahwa pengadilan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara jika seluruh Upaya administratif telah digunakan. Apabila peraturan dasarnya hanya menentukan adanya upaya administratif berupa pengajuan surat keberatan, maka gugatan terhadap Keputusan Tata Usaha Negara yang bersangkutan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara.<sup>22</sup> Namun jika peraturan dasarnya menentukan adanya upaya administratif berupa pengajuan surat keberatan dan/atau mewajibkan pengajuan surat banding administratif, maka gugatan terhadap Keputusan Tata Usaha Negara yang telah diputus dalam tingkat banding administratif diajukan langsung kepada

<sup>18</sup> Titik Triwulan T, Ismu Gunadi Widodo, *Hukum Tata Usaha Negara Peradilan Tata Usaha Negara Indonesia*, (Jakarta: Prenadamedia group), 2011, hlm. 589

<sup>19</sup> Wicipto Setiadi, *Sanksi Administratif sebagai Salah Satu Instrumen Penegakan Hukum dalam Peraturan Perundang-Undangan*, Jurnal Legislasi Indonesia, (Vol. 6 No. 4, Desember 2009), hlm. 613

<sup>20</sup> *Ibid*, hlm. 94

<sup>21</sup> Yuslim, *Op. Cit.* hlm. 66

<sup>22</sup> Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 1991 tentang Petunjuk Pelaksanaan Beberapa Ketentuan Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Poin IV angka 2 huruf a.

Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara dalam tingkat pertama yang berwenang.<sup>23</sup>

Persidangan dalam rangka penyelesaian sengketa tata usaha negara di pengadilan Tata Usaha Negara secara garis besar dibagi ke dalam tujuh tahapan, yaitu:<sup>24</sup>

1. Pengajuan gugatan oleh Penggugat
2. Penyampaian Eksepsi dan Jawaban oleh tergugat
3. Penyampaian Replik oleh Penggugat
4. Penyampaian Duplik oleh Tergugat
5. Pembuktian oleh Para Pihak
6. Penyampaian Kesimpulan oleh Para Pihak
7. Pembacaan Putusan Hakim

Jumlah tahapan atau sidang tersebut dapat bertambah. Apabila, dalam penyelesaian sengketa tersebut ada Pihak Ketiga yang mengajukan permohonan intervensi. Permohonan intervensi hanya dapat dikabulkan oleh hakim sampai penyampaian duplik, sehingga Ketika sidang sudah memasuki acara pembuktian tidak diperkenankan lagi adanya permohonan intervensi dari pihak ketiga.<sup>25</sup>

Suatu proses dalam peradilan, salah satu peran utama hakim adalah untuk menentukan dan menetapkan hubungan hukum yang sebenarnya antara pihak-pihak yang terlibat dalam sengketa. Hakim bertanggung jawab untuk menganalisis dan mengevaluasi semua aspek yang terkait dengan perkara yang sedang diperiksa, sehingga dapat dihasilkan suatu keputusan yang adil dan tepat. Untuk mencapai hal tersebut, setiap pihak yang terlibat dalam sengketa diwajibkan untuk mengajukan dalil atau argumen yang mendasari posisi mereka dalam perkara tersebut. Agar dalil-dalil yang dikemukakan oleh masing-masing pihak dapat diterima dan diyakini kebenarannya, diperlukan alat bukti yang sah dan relevan. Alat bukti ini berfungsi untuk mendukung klaim atau pembelaan yang diajukan oleh masing-masing pihak, yang pada gilirannya akan membantu hakim dalam menentukan keputusan yang benar dan adil sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Dalam Peradilan Tata Usaha Negara dikenal lima macam alat bukti, yaitu:

1. Surat atau tulisan;
2. Keterangan ahli;
3. Keterangan saksi;
4. Pengakuan para pihak;
5. Pengetahuan hakim.

Penggugat mengajukan gugatan ke pengadilan dengan harapan agar pengadilan,

melalui proses pemeriksaan yang adil, dapat memberikan penyelesaian terhadap permasalahan hukum yang sedang dihadapi. Melalui gugatan tersebut, penggugat meminta agar hakim yang memimpin persidangan dapat menilai dan menganalisis kasus tersebut secara objektif, serta mengambil keputusan yang sesuai dengan hukum yang berlaku.

Penggugat berharap agar pengadilan dapat memberikan suatu putusan yang dapat menyelesaikan sengketa atau persoalan hukum yang terjadi antara pihak-pihak yang terlibat, memberikan keadilan, dan mengembalikan hak-hak yang semestinya.<sup>26</sup> Hakim dalam membuat suatu keputusan didasarkan pada fakta-fakta dari pengusut maupun tergugat beserta fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan, sekalipun fakta itu tidak diajukan oleh para pihak dalam sengketa yang terjadi. Fakta tersebut dapat berupa fakta hukum (*rechts feiten*) dan fakta non hukum (*blote feiten*).<sup>27</sup>

Hakim wajib mengadili semua bagian gugatan penggugat dan semua alasan yang telah dikemukakan oleh pihak-pihak. Ini berarti hakim harus memberikan putusan secara nyata untuk setiap bagian tuntutan penggugat. Hakim dilarang menjatuhkan putusan terhadap hal yang tidak dituntut, atau mengabulkan lebih dari apa yang dituntut. Putusan dalam kamus hukum, dirumuskan sebagai *vonis*, yaitu putusan pengadilan sebagai akhir dari suatu pengadilan. putusan atau *vonis* merupakan hasil akhir dari suatu proses pemeriksaan perkara di pengadilan.<sup>28</sup>

Putusan dalam Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara diatur dalam

Pasal 97 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah untuk kedua kalinya dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang perubahan kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

Putusan pengadilan harus dibacakan dalam sidang terbuka yang dapat dihadiri oleh publik. Jika salah satu pihak atau kedua belah pihak tidak hadir pada saat putusan dibacakan, maka atas perintah Hakim Ketua Sidang, salinan putusan akan disampaikan kepada pihak yang bersangkutan melalui surat tercatat. Hal ini dilakukan untuk memastikan bahwa pihak yang tidak hadir tetap mendapatkan pemberitahuan secara resmi mengenai keputusan yang diambil. Jika putusan pengadilan tidak dibacakan dalam sidang terbuka untuk umum, maka putusan

<sup>23</sup> *Ibid*, Poin IV angka 2 huruf b

<sup>24</sup> Harahap Zairin, edisi revisi, cet ke-8, *Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara*, (Jakarta: Rajawali Pers), 2014, hlm.

<sup>25</sup> *Ibid*. hlm. 100-101

<sup>26</sup> Harahap Zairin, *Op. Cit.* hlm. 161

<sup>27</sup> Yuslim, *Op.Cit.* hlm. 137

<sup>28</sup> Dwi Putri Cahyawati, *Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara*, (Jakarta: Gramata Publishing), 2011, hlm 95-96



tersebut dianggap tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat. Oleh karena itu, pelaksanaan pembacaan putusan dalam sidang terbuka sangat penting untuk memastikan bahwa proses peradilan berjalan sesuai dengan prinsip transparansi dan keadilan yang diatur dalam hukum.

Gugatan terhadap terbitnya Sertifikat Hak Milik atas Tanah, selain disebabkan karena Sertifikat Hak Milik atas Tanah merupakan alat bukti kepemilikan hak atas tanah, Sertifikat juga merupakan salah satu Keputusan Tata Usaha Negara (Selanjutnya disingkat KTUN), yang bersifat penetapan (*beschikking*). Sertifikat Hak Milik atas Tanah merupakan salah satu bentuk KTUN Kebendaan, yang diterbitkan atas dasar kualitas kebendaan, hak yang timbul dari KTUN kebendaan bisa dialihkan kepada pihak lain. Oleh karena itu maka Sertifikat Hak Milik atas Tanah juga merupakan suatu keputusan pemerintahan yang bersifat konkret dan individual, yang merupakan pengakuan hak atas tanah bagi pemegang hak tersebut.

Gugatan atas terbitnya Sertifikat Hak Milik atas Tanah disebabkan karena sistem pendaftaran tanah yang dianut di Indonesia, adalah sistem publikasi negatif. Sistem publikasi negatif dapat diartikan bahwa kebenaran data fisik dan data yuridis yang tercantum didalam Sertifikat harus diterima sepanjang tidak ada alat bukti lain yang membuktikan sebaliknya, dengan kata lain bahwa Sertifikat bukan merupakan alat bukti yang bersifat mutlak. Pendaftaran tanah dalam sistem publikasi negatif, negara tidak menjamin kepastian dan kebenaran data yang disajikan dalam Sertifikat, hal inilah yang menimbulkan peluang bagi pihak lain yang keberatan atas terbitnya Sertifikat hak atas tanah yaitu Sertifikat hak milik atas tanah suatu bidang tanah tertentu menggugat pihak yang namanya tercantum dalam Sertifikat tersebut, atau menggugat pejabat yang berwenang menerbitkan atau mengeluarkan Sertifikat Hak Milik atas Tanah tersebut.

Pembatalan sertifikat hak milik dapat menjadi subjek sengketa dalam ranah hukum yang diatur oleh Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara. Apabila terdapat keputusan administrasi yang mengarah pada pembatalan sertifikat hak milik yang dianggap tidak sesuai dengan ketentuan hukum atau prosedur yang berlaku, maka pihak yang merasa dirugikan berhak untuk mengajukan permohonan keberatan atau gugatan kepada pengadilan tata usaha negara. Pengadilan tersebut akan memeriksa dan menilai apakah keputusan yang diambil oleh instansi yang berwenang, yang mengarah pada pembatalan sertifikat hak milik, sah menurut hukum atau

tidak.

Penyelesaian kasus pertanahan terhadap putusan Pengadilan Tata Usaha Negara (selanjutnya disingkat PTUN) yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap maupun adanya suatu cacat yuridis dalam penerbitan suatu Sertifikat Hak Milik atas Tanah, maka terhadap Sertifikat Hak Milik atas Tanah tersebut dapat dilakukan suatu tindakan hukum pemerintah dalam hal ini pejabat yang berwenang untuk melakukan pembatalan.<sup>29</sup> Tindakan pemerintah tidaklah dalam arti sebebas-bebasnya, karena konstitusi atau hukum harus ditaati agar tidak berlaku sewenang-wenang, baik dalam arti tindakan yang melampaui batas kewenangan, bertindak tidak sesuai dengan kewenangan atau peruntukannya atau bertindak sewenang wenang.

Salah satu prinsip dalam negara hukum adalah *wetmatigheid van bestuur* atau setiap tindakan pemerintahan harus memiliki dasar hukum yang jelas berdasarkan peraturan perundang-undangan. Oleh karena itu, setiap tindakan hukum pemerintah, baik dalam menjalankan fungsi pengaturan maupun fungsi pelayanan, harus didasarkan pada wewenang yang diberikan oleh peraturan perundang undangan yang berlaku.

Sering kali karena pentingnya peran tanah dalam kehidupan manusia, tanah menjadi objek yang rawan perselisihan atau sengketa antarmanusia. Hal ini terjadi karena kebutuhan hidup akan tanah semakin meningkat, namun persediaan tanah relatif tetap. Sengketa tanah dalam masyarakat setiap tahun semakin meningkat dan terjadi hampir di seluruh daerah di Indonesia, baik perkotaan maupun di pedesaan.

Seperti dalam sengketa pembatalan sertifikat hak milik yang bukan ahli waris sah, penggugat (E.K.T) menggugat tergugat I (Kepala kantor badan pertanahan kota tomohon), tergugat II intervensi (A.F.T), tergugat II Intervensi 2 (M.S), tergugat II intervensi 3 (Y.F.T). Penggugat telah mengajukan gugatan tanggal 10 April 2023, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Manado pada tanggal yang sama, dengan Register Perkara Nomor 11/G/2023/PTUN.MDO, dan telah diperbaiki tanggal 15 Mei 2023. Yang menjadi obyek gugatan adalah sertifikat hak milik nomor 00482 Kelurahan Matani Dua, diterbitkan tanggal 15-11-2021, surat ukur nomor 00381/Matani Dua/2021 tanggal 08-09-2021 seluas 1.307 m2 atas nama

<sup>29</sup> Luh Putu Happy Ekasari, 2019, *Kekuatan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara yang Berkekuatan Hukum Tetap Terhadap Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Melalui Kewenangan Kepala Kantor Pertanahan*, Jurnal Hukum Prasada, Vol. 6, No. 1, hlm 22

M.S, A.F.T, Y.F.T.

Berdasarkan ketentuan dalam pasal 1 ayat 9 UU Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas UU Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dapat dijelaskan sebagai berikut :

- a. Obyek gugatan merupakan tindakan administrasi dimana tergugat selaku lembaga yang berwenang sebagai Pejabat Tata Usaha Negara dalam menerbitkan Sertifikat Hak Milik;
- b. Obyek gugatan merupakan keputusan yang dikeluarkan oleh tergugat sebagai Pejabat Tata Usaha Negara yaitu sebagai kepada kantor pertanahan kota Tomohon;
- c. Obyek gugatan merupakan keputusan Pejabat Tata Usaha Negara yang bersifat konkrit dimana objek gugatan berwujud tidak abstrak dan bersifat individual dimana objek gugatan tidak ditujukan untuk umum melainkan secara nyata dimana menyebut nama tertentu sebagai subjek hukumnya yaitu nama-nama yang tertulis pada SHM yang menjadi objek gugatan.

Hubungan hukum antara Penggugat dan obyek gugatan dalam perkara ini yaitu penggugat merupakan anak yang sah dari Y.K.T dan M.T berdasarkan kutipan Akta Kelahiran Nomor 7171-LT-24022023-0009 dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Manado tanggal 24 februari 2023. Selama masa perkawinan, Y.K.T dan M.T memiliki rumah di atas sebidang tanah yang terletak di kelurahan matani dua kota tomohon, dimana bidang tanah tersebut tercatat dalam register tanah kelurahan matani dua nomor 588 folio 63 tanggal 16 september 1976 atas nama Y.K.T. Berdasarkan Pasal 119 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu sejak saat dilangsungkannya perkawinan, maka menurut hukum terjadi harta Bersama yang menyeluruh antara suami-isteri, sehingga sesuai dengan ketentuan tersebut kedudukan bidang tanah yang tercatat pada register tanah kelurahan matani dua nomor 588 folio 63 tanggal 16 september 1976 atas nama Y.K.T merupakan harta Bersama. Y.K.T dan M.T bercerai berdasarkan Kutipan Akta Perceraian Nomor 73/1982 tanggal 2 Juni 1982 yang dikeluarkan oleh Pegawai Luar Biasa Catatan Sipil Jakarta. Adapun karena terjadi perceraian antara Y.K.T dan M.T maka sesuai dengan Pasal 35 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 jo Pasal 128 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maka harta bersama berupa bidang tanah yang terletak di Kelurahan Matani Dua Kota Tomohon berdasarkan Register Tanah Kelurahan Matani Dua Nomor 588 Folio 63 Tanggal 16 September 1976 atas nama Y.K.T sesuai dengan

ketentuan hukum dibagi menjadi dua yaitu antara suami dan isteri.

Tanah yang terletak di Kelurahan Matani Dua Kota Tomohon yang tercatat dalam Register Tanah Kelurahan Matani Dua Nomor 588 Folio 63 Tanggal 16 September 1976 atas nama Y.K.T tersebut telah diterbitkan sertifikat hak milik sebagaimana dimaksud dalam Objek Gugatan. Adapun Penggugat baru mengetahui adanya Objek Gugatan terhitung sejak tanggal 15 Februari 2023 dimana Penggugat mendapatkan Objek Gugatan tersebut dari M.S yang merupakan salah satu Pemegang Hak dalam Objek Gugatan. Bahwa Penggugat merasa keberatan atas diterbitkannya Objek Gugatan oleh Tergugat sebab Penerbitan Objek Gugatan tersebut dilakukan tanpa sepengetahuan dan tanpa persetujuan Penggugat sebagai ahli waris sah dari Y.K.T dan M.T, dimana hal tersebut telah mengabaikan dan merugikan hak dan kepentingan hukum Penggugat sebagai Ahli Waris yang sah dari Y.K.T dan M.T.

Kepentingan penggugat dalam mengajukan gugatan secara jelas diatur dalam pasal 53 ayat (1) Undang-undang Nomor 51 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah menjadi Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyebutkan “orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu keputusan tata usaha negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang, yang berisi tuntutan agar keputusan tata usaha negara yang disengketakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan atau rehabilitasi. Adapun dengan diterbitkannya Obyek Gugatan, Penggugat tidak bisa lagi menempati rumah dan bidang tanah tersebut karena telah ditempati dan dikuasai oleh M.S, A.F.T Dan Y.F.T yang bukan merupakan ahli waris sah dari Y.K.T.

Penggugat baru mengetahui adanya Objek Gugatan terhitung sejak tanggal 15 Februari 2023 dimana Penggugat mendapatkan Objek Gugatan tersebut dari M.S salah satu pemegang hak dalam Objek Gugatan. Adapun setelah mengetahui adanya Objek Gugatan di atas Penggugat melakukan upaya administratif yaitu dengan melayangkan surat keberatan terhadap Tergugat pada tanggal 21 Februari 2023 Yang diterima oleh Tergugat tanggal 21 februari 2023.

Sebelum M.S menikah dengan Y.K.T, M.S pernah membuat pernyataan yaitu Surat Pernyataan tanpa tanggal bulan Oktober tahun 2000 dimana pada intinya menerangkan bahwa M.S tidak akan menuntut dan menguasai segala harta kekayaan bahkan harta kekayaan yang diperoleh setelah pernikahan bersama calon suami



Y.K.T, sehingga dengan adanya surat pernyataan tersebut dapat dikatakan M.S tidak memiliki hak milik atas segala harta peninggalan dari Y.K.T sebelum dan setelah pernikahan;

Upaya Administratif keberatan yang diajukan oleh Penggugat tidak diselesaikan sebagaimana mestinya, bahkan telah melewati batas waktu yang ditentukan yaitu 10 (sepuluh) hari kerja sejak keberatan diterima, juga tidak ada tanggapan dari Tergugat sehingga menurut hukum keberatan Penggugat dianggap dikabulkan, dan tidak perlu mengajukan Upaya Administratif Banding kepada atasan Tergugat sehingga dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Manado.

Menimbang, bahwa dari rumusan norma sebagaimana termuat dalam ketentuan Pasal 1 angka 10 Undang-undang 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha negara, yaitu 1). permasalahan hukum yang disengketakan berada dalam bidang tata usaha negara, 2). subjek hukum penggugat adalah orang atau badan hukum perdata dan subjek hukum tergugat adalah badan atau pejabatan tata usaha negara, 3). obyek sengketa haruslah berbentuk keputusan tata usaha negara.

Terkait dengan subjek hukum penggugat dan tergugat beserta obyek sengketa perkara *a quo* tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut oleh Pengadilan dalam putusan ini karena yang menjadi pihak penggugat dan tergugat beserta obyek sengketa telah memenuhi ketentuan sebagaimana diatur dalam UU Tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Setelah mencermati dalil surat gugatan dan replik penggugat dalam perkara *a quo*, maka diketahui permasalahan hukum yang disengketakan oleh penggugat terhadap tergugat adalah mengenai keabsahan tindakan tergugat yang telah menerbitkan Sertifikat Obyek sengketa dalam rangka mendaftarkan bidang tanah hak milik adat perorangan/tanah pasini atas permohonan dari A.F.T (tergugat II intervensi), M.S (tergugat II intervensi 2) dan Y.F.T (tergugat II intervensi 3).

Perkara *a quo* Penggugat mohon kepada Pengadilan untuk menyatakan batal atau tidak sah Sertifikat objek sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat dikarenakan penerbitannya telah bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan melanggar AUPB.

Berdasarkan jawab menjawab dan alat bukti yang diajukan para pihak

dipersidangan, diketahui bahwa Sertifikat objek sengketa yang diterbitkan oleh tergugat pada tanggal 15-11-2021 atas dasar permohonan

pendaftaran tanah yang diajukan oleh A.F.T untuk kepentingan sendiri dan untuk atas nama M.S dan Y.F.T.

Secara hukum Sertifikat objek sengketa diterbitkan oleh Tergugat tidak sesuai dengan prosedur sebagaimana diatur dalam Pasal 76 ayat (1) huruf h Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah; dikarenakan Sertifikat objek sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat terbukti secara hukum cacat prosedur, maka Sertifikat obyek sengketa dinyatakan batal; Menimbang, bahwa oleh karena Sertifikat obyek sengketa dinyatakan batal, Tergugat diwajibkan mencabut Sertifikat obyek sengketa; karena gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya, kepada pihak Tergugat, Tergugat II Intervensi, Tergugat II Intervensi 2 dan Tergugat II Intervensi 3 dinyatakan sebagai pihak yang kalah dan dihukum secara bersama-sama membayar biaya perkara sejumlah Rp. 654.000,00 (Enam Ratus Lima Puluh Empat Ribu Rupiah).

Pembatalan sertifikat hak milik dapat menjadi subjek sengketa dalam ranah hukum yang diatur oleh Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara. Apabila terdapat keputusan administrasi yang mengarah pada pembatalan sertifikat hak milik yang dianggap tidak sesuai dengan ketentuan hukum atau prosedur yang berlaku, maka pihak yang merasa dirugikan berhak untuk mengajukan permohonan keberatan atau gugatan kepada pengadilan tata usaha negara. Pengadilan tersebut akan memeriksa dan menilai apakah keputusan yang diambil oleh instansi yang berwenang, yang mengarah pada pembatalan sertifikat hak milik, sah menurut hukum atau tidak.<sup>30</sup>

B. Akibat Hukum Mengenai Pembatalan Sertifikat Hak Milik Berdasarkan Putusan PTUN Manado No. 11/G/2023/PTUN.MDO

Dengan dijatuhkannya putusan oleh hakim yang memeriksa perkara, dalam praktik sering terjadi putusan belum dapat dikatakan telah selesai. Persoalan yang muncul adalah dapat atau tidaknya putusan tersebut dapat dilaksanakan atau dieksekusi. Berdasarkan kenyataan yang ada sekarang eksistensi PTUN masih belum memenuhi harapan masyarakat pencari keadilan, karena banyaknya putusan yang tidak dapat dieksekusi.<sup>31</sup>

<sup>30</sup> Wa Ode Hasbia, DKK, 2021, *Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah*, Jurnal Ilmu Hukum, Vol. 1, No. 8, hlm 800

<sup>31</sup> Aris Prio Agus Santoso, DKK., *Op.Cit* hlm.118-119

Penyebabkan lemahnya pelaksanaan putusan PTUN adalah karena tidak terdapatnya lembaga eksekutorial khusus atau lembaga sanksi yang berfungsi untuk melaksanakan putusan, rendahnya tingkat kesadaran pejabat Tata Usaha Negara dalam menaati putusan Pengadilan Tata Usaha Negara, serta tidak adanya pengaturan yang lebih tegas mengenai pelaksanaan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara, dalam rangka mewujudkan harapan masyarakat, maka upaya hukum yang dapat dilakukan adalah upaya hukum pidana berupa melaporkan pejabat TUN, dan upaya hukum perdata yaitu berupa gugatan ganti rugi. Sehingga pelaksanaan putusan PTUN tergantung dari kesadaran dan inisiatif dari pejabat TUN. Kehadiran Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang perubahan pertama Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara merupakan jawaban atas masalah tidak dapat dilaksanakannya putusan PTUN.<sup>32</sup>

Pembatalan sertifikat hak atas tanah merupakan salah satu bentuk penyelesaian sengketa hak atas tanah yang disebabkan suatu keputusan pemberian hak dan/atau sertifikat hak atas tanah yang merupakan keputusan yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan mengandung cacat hukum administratif atau melaksanakan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.

Sebelum adanya pembatalan sertifikat hak milik, obyek gugatan yakni sertifikat hak milik nomor 00482 Kelurahan Matani Dua, diterbitkan tanggal 15-11-2021, surat ukur nomor 00381/Matani Dua/2021 tanggal 08-09-2021 seluas 1.307 m2 atas nama M.S, A.F.T, Y.F.T. merupakan keputusan yang menimbulkan akibat hukum karena nyata-nyata menimbulkan kerugian bagi penggugat, yakni kerugian materiil dan imateriil.

Setelah adanya putusan mengenai pembatalan sertifikat hak milik tersebut terdapat akibat hukumnya yaitu Kehilangan Status Kepemilikan oleh tergugat, ketika sertifikat hak milik dibatalkan, pemilik yang tercatat dalam sertifikat tersebut kehilangan haknya untuk menguasai, mengelola, atau menggunakan properti yang bersangkutan. Pembatalan ini tidak hanya menghapuskan pengakuan hukum terhadap kepemilikan sertifikat, tetapi juga menghilangkan segala hak yang melekat pada kepemilikan tersebut, seperti hak untuk menjual, mengalihkan, atau memanfaatkan tanah atau bangunan.<sup>33</sup> Sebagai akibatnya, tergugat yang sebelumnya diakui sebagai pemilik tidak lagi memiliki kontrol

atau wewenang atas sertifikat hak milik yang telah dibatalkan. Pembatalan sertifikat ini mengubah status hukum dan kembali menjadi milik pihak ahli waris. Tergugat diwajibkan untuk mencabut sertifikat hak milik nomor 00482 Kelurahan Matani Dua, diterbitkan tanggal 15-11-2021, surat ukur nomor 00381/Matani Dua/2021 tanggal 08-09-2021 seluas 1.307 m2 atas nama M.S, A.F.T, Y.F.T.

Menghukum tergugat, tergugat II intervensi, tergugat II intervensi 2, tergugat II intervensi 3 untuk secara bersama-sama untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 654.000,00 (Enam Ratus Lima Puluh Empat Ribu Rupiah)

## PENUTUP

### A. Kesimpulan

1. Pembatalan sertifikat hak milik yang bukan ahli waris sah dilakukan jika mengandung cacat hukum administrasi yaitu berdasarkan data yuridisnya yakni; keterangan mengenai status hukum bidang tanah, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya tersebut adalah keliru atau tidak benar dalam penerbitannya karena menurut Pasal 53 ayat (1) UU No. 51 Tahun 2009, "orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu keputusan tata usaha negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang, yang berisi tuntutan agar keputusan tata usaha negara yang disengketakan batal atau tidak sah."
2. Mengenai pembatalan sertifikat hak milik memiliki akibat hukum yang signifikan. Putusan Peradilan Tata Usaha Negara Manado No. 11/G/2023/PTUN.MDO menyatakan bahwa sertifikat hak milik yang diterbitkan atas nama pihak yang bukan ahli waris sah adalah cacat hukum dan batal demi hukum. Akibatnya, tergugat yang sebelumnya diakui sebagai pemilik tidak lagi memiliki kontrol atau wewenang atas sertifikat hak milik yang telah dibatalkan. Pembatalan sertifikat ini mengubah status hukum dan kembali menjadi milik pihak ahli waris yang sah.

### B. Saran

1. Perlunya peningkatan ketelitian dan kehati-hatian dari pihak Desa (hukum tua, Kelurahan (lurah) dan kecamatan (camat) terutama dalam memeriksa dan memverifikasi data-data yang diajukan oleh pemohon dalam mengeluarkan surat keterangan waris yang digunakan sebagai syarat untuk mengajukan permohonan sertifikat kepada BPN. Hal ini bertujuan untuk

<sup>32</sup> *Ibid.* hlm. 119

<sup>33</sup> *Ibid*



mencegah terjadinya penerbitan sertifikat oleh BPN atas dasar data yang tidak sah atau palsu, yang dapat merugikan pemilik sah atau ahli waris yang sah.

2. Perlunya penyempurnaan kebijakan hukum terkait penerbitan sertifikat hak milik, khususnya oleh BPN, untuk memperkuat mekanisme verifikasi dan validasi data pemohon. Hal ini diharapkan dapat mencegah terulangnya kasus penerbitan sertifikat tanpa sepengetahuan ahli waris sah dan menciptakan rasa keadilan bagi semua pihak.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- Abdurrahman, *Masalah Hak-hak Atas Tanah dan Pembebasan Tanah di Indonesia*, (Bandung; Alumni, 1983).
- Assiddiqie Jimmly, *Mahkamah Konstitusi dan Cita Negara Hukum Indonesia*, Orasi Ilmiah, Dies Natalis Fak. Hukum Unand, 6 September 2004.
- Apeeldoorn Van L.J, *Pengantar Ilmu Hukum*, cetakan ke-29, (Jakarta: PT Pradnya Paramita), 2001
- Aris Prio Agus Santoso, *Pengantar Hukum Perdata* Yogyakarta:Pustaka Baru Press, 2024
- Bakri Muhammad, *Hak Menguasai Tanah Oleh Negara (Paradigma Baru Untuk Reforma Agraria)*, (Malang; Universitas Brawijaya Press, Edisi Revisi, 2011).
- Cahyawati Putri Dwi, *Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara*, (Jakarta: Gramata Publishing), 2011.
- Dani Umar, *Konsep Dasar Dan Prinsip-Prinsip Peradilan Tata Usaha Negara*, cetakan pertama (Depok: PT RajaGrafindo Persada,2022), hlm 30
- Hajati Sri, dkk, *Buku Ajar Politik Hukum Pertanahan*, (Surabaya: Airlangga University, 2020).
- Kartini Mulyadi & Widjaja Gunawan, *Seri Hukum Harta Kekayaan Hak-Hak Atas Tanah*, Penerbit : Prenadamedia Group, Kencana 2014.
- Moechtar Oemar, *Perkembangan Hukum Waris*, Jakarta; Prenadamedia Group, 2019.
- Nugroho Sapto Sigit, *Hukum Waris Adat di Indonesia*, Solo: Pustaka Ilthizam, 2016
- Perangin Effendi, *Hukum Agraria Di Indonesia : Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Cet.4, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1994).
- Santoso Agus Prio Aris, DKK., *Hukum Peradilan Tata Usaha Negara*, (Yogyakarta: PUSTAKABARUPRESS), 2022
- Sutedi Adrian, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendftarannya*, Penerbit: Sinar Grafika, Jakarta 2010.
- Sembiring Joses Jimmy, *Panduan Mengurus Sertifikat Tanah, Cetakan Pertama*, (Jakarta: Visimedia, 2010).
- Supriadi, *Hukum Agraria* , Palu: Sinar Grafika, 2006
- Tjakranegara Soegijatno R, *Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara*, Ed.1, Cet, III, (Jakarta:Sinar Grafika), 2002
- T Triwulan Titik, Widodo Gunadi Ismu, *Hukum Tata Usaha Negara Peradilan Tata Usaha Negara Indonesia*, (Jakarta: Prenadamedia group), 2011
- Tjandra Riawan W, *Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara*, Penerbit Universitas Atma Jaya Yogyakarta, 2003
- Yuslim, *Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara*, cet. III (Jakarta: Sinar Grafika), 2017.
- Zairin Harahap, edisi revisi, cet ke-8, *Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara*, (Jakarta: Rajawali Pers), 2014.

### Peraturan Perundang-Undangan

- Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria (UUPA).
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara
- Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang perubahan pertama atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986
- Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang perubahan kedua atas Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1986
- Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah

### Artikel/Jurnal

- Aprilianti dan Idrus Rosida, *Kapita Selekta Hukum Waris Berdasarkan KUHPperdata* (Bandar Lampung: Lembaga Penerbit Universitas Lampung, 2013
- Ali Said, Wira, “Perindungan Hukum Bagi Ahli Waris Terhadap Harta Warisan Yang Beralih Tanpa Persetujuan Seluruh Ahli Waris”, Jurnal Kemahasiswaan Hukum &

- Kenotariatan, Volume 1 Nomor 1, (Desember 2021).
- Bok Jansse Arie, *Judicial Review Of Administrative Decision By The Dutch Administrative Courts: Recours Objectif Or Recours Subjectif? A Survey Including French And German Law*, dalam F. Stroink dan E. van der Linden, *Judicial Law Making and Administrative Law*, (Oxford: Intersentia Antwerpen), 2005
- Dewi Kumala Krisna Agung Anak, dkk, “*Hak Waris Bagi Ahli Waris Yang Tidak Dapat Ditentukan Keberadaannya Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*”, Jurnal Preferensi Hukum, Vol. 1, No. 2 (September 2020).
- Dotulung Maissy, *Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah Akibat Cacat Hukum Administrasi*, Vol. VI, No. 1, (Maret 2018)
- Ekasari Happy Putu Luh, 2019, *Kekuatan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara yang Berkekuatan Hukum Tetap Terhadap Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Melalui Kewenangan Kepala Kantor Pertanahan*, Jurnal Hukum Prasada, Vol. 6, No. 1
- Hukum Online, “*Mengenai Pembatalan Sertifikat Hak atas Tanah dan Prosedurnya*”, 2016, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/mengenai-pembatalan-sertifikat-hak-atas-tanah-dan-prosedurnya-lt5ee0668e6b036/> , diakses pada 18 November 2024, pukul 13.15 WITA
- Hasbia Ode Wa, DKK, 2021, *Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah*, Jurnal Ilmu Hukum, Vol. 1, No. 8
- Milayani Oktavia, “*Kedudukan Hukum Ahli Waris yang Mewaris dengan Cara Mengganti atau Ahli Waris “Bij Plaatsvervulling” Menurut Burgerlijk Wetboek*”, Al Adl Volume IX Nomor 3, Desember 2017.
- Nugroho Sapto Sigit, *Hukum Waris Adat di Indonesia*, (Solo: Pustaka Ilthizam, 2016)
- Pastika Wimala Bhawika Dinda, dkk, 2022, *Tinjauan Yuridis Terhadap Sertifikat Hak Atas Tanah Yang Dibalik Nama Tanpa Persetujuan Pemegang Hak (Studi Kasus: Mafia Tanah ART Nirina Zubir)*, Jurnal Gorontalo Review Law Vol. 5. No. 1.
- Rooy de Reizal Orias, *Hak Atas Tanah Pada Kawasan Konservasi*, Volume 1 Nomor 1, Maret 2021.
- Ramadhani Rahmat, 2021, *Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah*, Vol. 2. No. 1.
- Sembiring Evrata, *Kedudukan dan Akibat Hukum Sertifikat Hak Milik (SHM) yang Tidak Berkekuatan Hukum*, (Medan: UMA, 2020).
- Setiadi Wicpto, *Sanksi Administratif sebagai Salah Satu Instrumen Penegakan Hukum dalam Peraturan Perundang-Undangan*, Jurnal Legislasi Indonesia, (Vol. 6 No. 4, Desember 2009)