

**AKIBAT HUKUM PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH
DALAM JUAL BELI TANAH OLEH PTUN KENDARI
(Studi Putusan no 07/GTUN/2007/PTUN-Kdi)**

Hasim Hartono¹, Rachmad Al Aziz²

Fakultas Hukum Universitas Lakidende

*Korespodensi: hartonohasim29@gmail.com

ABSTRACT

Deed of Sale and Purchase is an authentic deed as the strongest evidence has an important role in every legal relationship in people's lives which can determine firmly the rights and obligations so as to ensure legal certainty and at the same time can avoid disputes. If there is a dispute such as the cancellation of the authentic deed. Authentic deed As the strongest evidence and has perfect evidentiary power in court. The problems studied in this study are as follows: (1) What are the legal consequences of certificate cancellation on the deed of sale and purchase, (2) What are the considerations of the judges of the State Administrative Court in canceling certificates. This research uses a normative-empirical research type, that is, this research does not only cover legislation and book materials in the library, but also on the practice in the field. Research with a normative approach conducts a study of legislation and legal rules relating to the cancellation of land rights certificates in cases of buying and selling land, the empirical approach is analyzing data from the field. From the results of this study, it can be concluded that the PTUN decision can be seen that land rights certificates can be canceled due to several reasons such as legal defects, administrative defects in issuing certificates or also based on court decisions that have permanent legal force. The purpose of the cancellation of the certificate is to provide legal certainty of ownership, control, and use of the land itself. The judge decided the case by considering and also paying attention to the various evidences proven by the plaintiff and the defendant, from the various evidences the judge decided based on the legal considerations the panel of judges concluded that the defendant's action in issuing the decision on the object of dispute was proven to be contrary to the prevailing laws and regulations. applies as referred to by the provisions of Article 53 paragraph (2) letter a of Law no. 9 of 2004 concerning amendments to Law no. 5 of 1986 concerning the State Administrative Court so that the decision on the object of dispute must be declared null and void and requires the Defendant to revoke the object of the dispute.

Keywords: Cancellation, land sale and purchase, authentic deed.

ABSTRAK

Akta Jual Beli merupakan Akta autentik sebagai alat bukti terkuat mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat yang dapat menentukan secara tegas hak dan kewajiban sehingga menjamin kepastian hukum dan sekaligus dapat menghindari terjadinya sengketa. Jika terjadi sengketa seperti pembatalan akta autentik. Akta otentik Sebagai alat bukti yang terkuat dan memiliki kekuatan pembuktian sempurna di pengadilan. Permasalahan yang dikaji dalam penelitian ini adalah sebagai berikut : (1) Bagaimana akibat

hukum pembatalan sertifikat terhadap akta jual beli, (2) Bagaimana pertimbangan hakim pengadilan Tata Usaha Negara dalam pembatalan sertifikat. Penelitian ini menggunakan tipe penelitian normatif-empiris, yaitu dengan penelitian ini tidak hanya meliputi peraturan perundang-undangan dan bahan-bahan buku di perpustakaan, tetapi juga terhadap prakteknya dilapangan. Penelitian dengan pendekatan normatif melakukan kajian terhadap perundang-undangan dan kaidah hukum yang berkaitan dengan pembatalan sertifikat hak atas tanah dalam perkara jual beli tanah, pendekatan empiris adalah menganalisis data dari lapangan. Hasil penelitian ini maka dapat disimpulkan bahwa Putusan PTUN tersebut dapat kita ketahui bahwa sertifikat hak atas tanah bisa batal dikarenakan beberapa alasan seperti cacat hukum, cacat administrasi dalam penerbitan sertifikat atau juga berdasarkan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. Tujuan dari pembatalan sertifikat tersebut yakni guna untuk memberikan kepastian hukum akan kepemilikan, penguasaan, dan pemanfaatan atas tanah itu sendiri. Hakim memutuskan perkara tersebut dengan mempertimbangkan dan juga memperhatikan berbagai bukti yang dibuktikan oleh pihak penggugat dan juga tergugat, dari berbagai bukti tersebut hakim memutuskan berdasarkan pertimbangan hukum tersebut Majelis hakim berkesimpulan bahwa tindakan tergugat dalam menerbitkan keputusan objek sengketa adalah terbukti bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana dimaksud oleh ketentuan Pasal 53 ayat (2) huruf a UU No. 9 Tahun 2004 tentang perubahan atas UU No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sehingga dengan demikian keputusan objek sengketa haruslah dinyatakan batal demi dan mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut objek sengketa.

Kata Kunci: Pembatalan, Jual beli tanah, Akta otentik.

1. PENDAHULUAN

Seiring dengan bertambahnya laju pertumbuhan penduduk yang cukup pesat, kebutuhan akan tempat tinggal khususnya tanah semakain meningkat. Terbatasnya jumlah lahan untuk dijadikan tempat tinggal, maka orang perlu untuk mendapatkan suatu jaminan akan kepastian hukum terhadap hak kepemilikan atas tanah yang mereka miliki. Demi untuk mendapatkan jaminan kepastian hukum, diperlukan adanya suatu bukti tertulis yang menerangkan dalam kepemilikan atau hak milik yang dimiliki seseorang. Bukti tertulis itu tersebut sertifikat hak atas tanah. Sertifikat hak atas tanah merupakan tanda bukti atau alat pembuktian mengenai kepemilikan tanah sehingga merupakan surat/barang yang bernilai.

Menurut Bachtiar Effendi sertifikat tanah adalah salinan dari buku tanah dan salinan dari surat ukur yang keduanya kemudian dijilid menjadi satu, serta diberi sampul yang bentuknya ditetapkan oleh menteri dalam negeri. Sertifikat tanah itu berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat atas pemegang sebidang tanah. Kuat disini mengandung arti bahwa sertifikat tanah itu tidaklah merupakan alat bukti yang mutlak satu-satunya, jadi sertifikat tanah merupakan sistem pendaftaran tanah yang dianut UUPA masih bisa digugurkan/dibatalkan sepanjang dapat membuktikan dimuka pengadilan bahwa sertifikat tanah yang bersangkutan itu adalah tidak benar. Dengan diberikannya hak atas tanah tersebut, maka antara orang atau badan hukum itu telah terjalin suatu hubungan hukum. Dengan adanya hubungan hukum itu, dapatlah dilakukan perbuatan hukum oleh orang yang mempunyai hak itu terhadap tanah kepada pihak lain. Untuk

hal-hal tersebut umpamanya dapat melakukan perbuatan hukum berupa jual beli, tukar menukar dan lain-lain. Pemberian sertifikat hak atas tanah adalah salah satu perwujudan sebagai tujuan pokok dari UUPA yaitu untuk memberikan jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia. Hal ini sebagaimana tercantum dalam pasal 19 ayat 1 UUPA tentang pendaftaran tanah yang menyatakan bahwa “Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah”.

Dari bunyi pasal tersebut jelas sekali bahwa tujuan diadakannya pendaftaran tanah oleh pemerintah itu untuk menjamin kepastian hukum. Adapun kepastian hukum yang dijamin itu meliputi kepastian mengenai.

1. Letak batas dan luas tanah.
2. Status tanah dan orang yang berhak atas tanah.
3. Pemberian surat berupa sertifikat.

Dengan adanya ketidak terpenuhinya syarat perjanjian maka perjanjian jual beli tanah tersebut harus dibatalkan atau dimintakan pembatalan. Dengan dibatalkan perjanjian jual beli tanah, maka kekuatan hukum sertifikat tanah tersebut harus pula dibatalkan dan dinyatakan tidak berlaku serta ditarik dari peredarannya. Hal tersebut tentunya harus dibuktikan melalui proses pengadilan bahwa sertifikat tersebut adalah cacat hukum. Cacat hukum dalam perjanjian jual beli tanah ini, telah menimbulkan potensi adanya sengketa hak. Sengketa hak ini terjadi Karena alasan hukum yang dijadikan dasar perolehan suatu hak pemilikan atas tanah yang kemudian diterbitkan sertifikat hak atas tanah mengandung cacat yang bersifat subyektif, maka sewaktu-waktu peristiwa yang melahirkan hak tersebut dapat digugat keabsahannya. Apabila hal itu dapat dibuktikan bahwa gugatan keabsahannya suatu perbuatan hukum tersebut benar, maka hakim akan memutuskan menyatakan batal hubungan hukum yang telah terjadi. Selanjutnya putusan ini dapat dijadikan dasar untuk memohon pembatalan surat keputusan pemberian hak atas tanah atau sertifikat atas tanah.

Rumusan tentang pembatalan hak atas tanah terdapat didalam pasal 1 angka 12 PMNA/KBPN No. 3 tahun 1999 yaitu pembatalan keputusan mengenai pemberian suatu hak atas tanah yaitu pembatalan keputusan mengenai pemberian suatu hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum dalam penerbitannya atau melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dalam pasal 1 angka 14 PMNA/KBPN No 9 tahun 1999, pengertian pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah atau sertifikat atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum administrasi dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

Pembuktian mengenai sertifikat hak atas tanah yang mengandung cacat hukum/cacat administrasi, harus dilakukan proses beberapa cara di Pengadilan. Proses pembuktian ini pada dasarnya dimulai dari adanya gugatan dari pihak penggugat merasa dirugikan haknya oleh pihak tergugat, sampai akhir proses beracara yaitu pelaksanaan putusan atau eksekusi.

Seperti halnya dalam perkara Nomor 07/G.TUN/2007/PTUN.Kdi. Penggugat dalam gugatannya tertanggal 02 Juli 2007 yang didaftarkan kepanitera Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari pada tanggal 12 Juli 2007 dengan Register Perkara No 07/G.TUN/2007/PTUN.Kdi.

2. TINJAUAN PUSTAKA

Tinjauan Pembatalan Sertifikat

Sertifikat tanah adalah bukti kepemilikan dan hak seseorang atas tanah atau lahan. Sertifikat tanah yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) merupakan dokumen Negara yang sangat vital.

Dalam pasal 13 ayat (3) Peraturan Pemerintah No 10 Tahun 1961 menyatakan bahwa surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftar dinamakan sertifikat yaitu yaitu salinan buku tanah dan surat ukur setelah dijahit menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria.

Menurut Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997:

“ Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun, dan hak tanggungan yang masing-masing sudah di bukukan dalam buku tanah yang bersangkutan “.

Bahwa sertifikat hak milik atas tanah dapat di jadikan sebagai alat bukti hak yang kuat bahkan multak jika telah memenuhi kriteria-kriteria sebagai berikut:

1. Sertifikat hak milik atas tanah tersebut di terbitkan secara sah atas nama orang atau badan
2. Bahwa tanah tersebut diperoleh dengan itikad baik
3. Bahwa tanah tersebut dikerjakan secara nyata dan
4. Bahwa dalam waktu 5 (lima) tahun sejak dirterbitkannya sertifikat tersebut tidak ada yang mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepala kantor pertanahan kabupaten/kota setempat maupun tidak mengajukan gugatan pengadilan mengenai penguasaan atau penerbitan sertifikat.

Tinjauan tentang Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara

Dalam menyelesaikan suatu perkara hakim dianggap tahu hukum (*ius curianovit*) sehingga yang dicari dalam sidang adalah mengetahui secara obyektif fakta atau peristiwa sebagai duduk perkara yang sebenarnya sebagai dasar putusannya, bukan secara *apriori* secara langsung menemukan hukumnya tanpa perlu mengetahui terlebih dahulu duduk perkara yang sebenarnya.

Hakim dapat mengetahui fakta/peristiwa yang disengketakan dengan melihat dan memperhatikan bukti-bukti yang diajukan para pihak, barulah ia menjatuhkan putusan dengan mengikuti prosedur yang ditentukan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang No.5 tahun 1986 dirubah dengan Undang-Undang No. 9 tahun 2005 tentang Peradilan Tata Usaha negara, dalam pasal. 97, yang menentukan bahwa dalam pemeriksaan perkara kedua belah pihak diberi kesempatan untuk mengemukakan pendapatnya yang terakhir berupa kesimpulan masing-masing, selanjutnya majelis hakim bermusyawarah dalam ruangan tertutup untuk mempertimbangkan segala sesuatu guna putusan sengketa tersebut. yang dipimpin oleh hakim ketua untuk mencapai permufakatan bulat, kecuali setelah diusahakan secara sungguh-sungguh tidak dapat dicapai permufakatan bulat, putusan diambil dengan suara terbanyak.

Memperhatikan ketentuan mengenai prosedur dalam pengambilan putusan seperti dikutip diatas, undang-undang memberikan peranan yang begitu besar kepada ketua majelis

hakim, dimana dalam hal tidak dicapai musyawarah dan pengambilan dengan suara terbanyak juga mengalami kemacetan, maka suara terakhir hakim ketua majelis yang menentukan.

Mengenai putusan Pengadilan Tata Usaha Negara yang membatalkan sertifikat hak milik atas tanah, sangat penting diperhatikan ketentuan pasal 55 UU No 5 tahun 1986 yang menentukan bahwa gugatan hanya dapat diajukan dalam tenggang waktu Sembilan puluh hari sejak diterimanya atau diumumkannya Keputusan Tata Usaha Negara“ Penjelasan dari ketentuan tersebut diatas menyebutkan bahwa untuk permohonan K.TUN yang pejabatnya tidak menerbitkan K.TUN sampai lewat tenggang waktu yang ditentukan dalam peraturan dasarnya, maka tenggang waktu Sembilan puluh hari dihitung sejak diterimanya permohonan yang bersangkutan. Sedangkan untuk permohonan K.TUN yang pejabatnya tidak menerbitkan K.TUN yang oleh peraturan dasarnya tidak menentukan batas“.

Dalam praktek, ternyata sertifikat yang sudah terbit puluhan tahun yang lalu dan sebelum penerbitannya sudah didahului oleh pengumuman di Balai Desa dapat dibatalkan oleh Pengadilan TUN, dengan memakai dasar Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 2 Tahun 1991, tanggal 9 Juli 1991, No.MA/Kumdil/213/VII/K/1991 pada angka V bagian 3 berbunyi; “Bagi mereka yang tidak dituju oleh Keputusan tata Usaha negara yang merasa kepentingannya dirugikan maka tenggang waktu sebagaimana dimaksudkan dalam pasal 55 UU No.5 tahun 1986 dihitung secara kasuistis sejak saat ia merasa kepentingannya dirugikan oleh K. TUN dan mengetahui adanya keputusan tersebut“. SEMA tersebut diatas, akhirnya menjadi dasar yang selalu dipakai oleh pihak ketiga yang ingin melakukan gugatan pembatalan sertifikat hanya dengan alasan yang sangat sederhana bahwa ia baru mengetahui K.TUN (sertifikat) itu, tidak peduli dengan cara bagaimana dan dari siapa ia mengetahuinya, walaupun tenggang waktu penerbitan sertifikat dengan “baru mengetahui sertifikat itu terbit“ berpuluh-puluh tahun pengadilan TUN tetap dapat menerima sebagai alasan untuk membuktikan sebaliknya kebenaran dari suatu sertifikat hak milik. Pasal 7(1) UU No 12 tahun 2011 menentukan jenis dan hierarki peraturan perundang-undang adalah sebagai berikut;

1. Undang–Undang dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945
2. Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat
3. Undang-Undang/Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Peraturan Pemerintah (PP)
4. Peraturan Presiden (Perpres)
5. Peraturan Daerah Provinsi (Perda Provinsi)
6. Peraturan Daerah Kabupaten/Kota (Perda Kabupaten/Kota)

3. METODE PENELITIAN

Dalam melakukan penelitian ini peneliti menggunakan tipe penelitian Normatif-Empiris, karena penelitian ini tidak hanya meliputi peraturan perundang-undangan dan bahan-bahan buku di perpustakaan, tetapi juga terhadap prakteknya dilapangan. Penelitian dengan pendekatan normatif melakukan kajian terhadap perundang-undangan dan kaidah hukum yang berkaitan dengan pembatalan sertifikat hak atas tanah dalam perkara jual beli tanah, pendekatan empiris adalah menganalisis data dari lapangan.

4. HASIL PENELITIAN

Akibat Hukum Pembatalan Sertifikat Terhadap Akta Jual Beli

Perbatalan sertifikat hak milik atas tanah oleh Pengadilan Tata Usaha Negara sudah merupakan praktek hukum yang sangat lazim. pembatalan sertifikat hak milik atas tanah oleh Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara secara formil didasarkan kepada adanya gugatan yang mengacu kepada ketentuan pasal 55 UU No 5 tahun 1986 yo Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No 2 tahun 1991, tanggal 9 Juli 1991 No MA/Kumdil/213/VII/K/1991 pada angka V bagian 3. Secara materiil, pembatalan sertifikat Hak Milik atas tanah dilakukan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara didasarkan kepada adanya pembuktian sebaliknya atas data-data dan fakta-fakta hukum yang termuat didalam akta jual beli atas tanah yang menjadi dasar diterbitkannya sertifikat tanah hak milik tersebut.

Dengan demikian, pembatalan sertifikat Hak Milik atas tanah terjadi karena adanya kecacatan data-data dan fakta-fakta dalam akta jual beli atas tanah yang menyebabkan sertifikat Hak Milik atas tanah dibatalkan. sertifikat hak milik atas tanah digolongkan kepada keputusan TUN yang pembatalannya menurut ketentuan pasal 53 ayat 1 UU No 9 tahun 2004 mempergunakan alasan bahwa keputusan .TUN tersebut bertentangan dengan peraturan perundang undangan yang berlaku atau bertentangan dengan azas-azas umum pemerintahan yang baik.

Dalam pembatalan sertifikat Hak Milik atas tanah, dibuktikan bahwa akta jual beli yang menjadi dasar penerbitan sertifikat, baik data - data materiil maupun data data formil yang termuat didalam akta jual beli tersebut bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku atau bertentangan azas-azas umum pemerintahan yang baik, sehingga oleh karenanya sertifikat Hak Milik atas tanah yang merupakan Keputusan TUN yang diterbitkan atas dasar data-data dan fakta-fakta hukum yang cacat, adalah batal demi hukum. Terhadap akta jual beli yang menjadi dasar penerbitan sertifikat itu, tidaklah dibatalkan, karena akta jual beli itu bukan merupakan Keputusan TUN.

Tentang Perjanjian

Hukum perikatan merupakan inti dari hukum perdata. Hukum ke III KUHPer tentang Perikatan selalu berkaitan dengan buku yang lain, sebaliknya buku yang lain (Buku I, II, IV) belum tentu berkaitan dengan hukum perikatan. Pasal.1233 KUHPerdata menentukan, “tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena perjanjian, baik karena Undang-undang“. Jadi perikatan lebih luas dari perjanjian .Tiap-tiap perjanjian adalah perikatan, dan perikatan belum tentu perjanjian.

Perjanjian sebagaimana didefinisikan oleh ketentuan psl. 1313 KUHPerdata berbunyi ; “Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Perjanjian dengan demikian mengikat para pihak secara hukum, untuk mendapatkan hak atau melaksanakan kewajiban yang ditentukan dalam perjanjian itu. Perjanjian memberikan kepastian bagi penyelesaian sengketa, dan perjanjian ditujukan untuk memperjelas hubungan hukum.

Tentang Ketentuan dapat dibatalkan

Sesuai dengan ketentuan Pasal. 1320 KUHPer, syarat dari sahnya perjanjian adalah ; adanya mufakat, adanya kecakapan bertindak, adanya obyek tertentu, dan causa yang halal.

Dua syarat pertama (mufakat dan cakap) disebut syarat subyektif dan dua syarat terakhir (tertentu dan causa halal) disebut syarat obyektif. Pelanggaran terhadap syarat subyektif sahnya perjanjian menyebabkan perjanjian dapat dibatalkan dan pelanggaran terhadap syarat obyektif sahnya perjanjian menyebabkan perjanjian batal demi hukum.

Pasal-pasal hukum perikatan yang mengatur tentang syarat subyektif sahnya perjanjian, dan apabila syarat subyektif itu dilanggar menyebabkan perjanjian dapat dibatalkan, sebagaimana ditentukan dalam pasal 1446 jo. 1449 KUHPer, dikutip ketentuan-ketentuan hukum perjanjian yang menjadi dasarnya adalah sebagai berikut ;

1. Orang belum dewasa yaitu orang belum berumur 21 tahun sebagaimana diatur dalam psl. 330 KUHPer, dan orang yang berada dibawah pengampuan yaitu orang dunggu, sakit otak, mata gelap dan boros sebagaimana diatur dalam 433 KUHPer ; digolongkan sebagai orang yang tidak cakap bertindak menurut hukum (psl. 1330 KUHPer), apabila orang yang bersangkutan membuat perikatan maka perikatan yang dibuatnya itu dapat dibatalkan (1446 KUHPer).
2. Perjanjian yang dibuat oleh orang yang sudah dewasa, dan dalam membuat perjanjian ada cacat kehendak karena; kekilafan, paksaan dan penipuan sebagaimana diatur dalam psl. 1321 KUHPer, maka perjanjian tersebut juga dapat dibatalkan (1449 KUHPer). Kedua ketentuan diatas yaitu psl. 1330 (tidak cakap bertindak menurut hukum) psl. 1321 KUHPer (tanpa ada sepakat) , termasuk kedalam syarat subyektif, yang apabila dilanggar menyebabkan perjanjian dapat dibatalkan (vernietigbaarheid).

Pertimbangan Hakim Pengadilan TUN Dalam Membatalkan Sertifikat

Menyangkut alasan-alasan pembatalan sertifikat hak milik dan sejauh mana putusan itu juga menyinggung akta jual beli yang menjadi dasar diterbitkannya sertifikat yang dibatalkan itu yaitu;

1. Putusan Pengadilan Tinggi TUN Kendari putusan no 07/GTUN/2007/PTUN-Kdi
Pihak Penggugat : AMIRULLAH M, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan purnawirawan ABRI, tempat tinggal di BTN Mahkota Blok A2 No. 4 kelurahan Rahandouna Kecamatan Pasia kota Kendari.
Tergugat I : Kepala Kantor Pertanahan kota Kendari, berkedudukan di Jalan H.E.A. Mokodompit No. 9 Kelurahan Kambu Kota Kendari.
Tergugat II : H.M. SAID DAHLAN, SE, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan swasta, tempat tinggal di JL.Drs. Abdullah Silondae No.107 kota Kendari

Tentang Duduk Perkara

Penggugat dalam gugatannya tertanggal 02 Juli 2007 yang didaftarkan kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari pada tanggal 12 Juli 2007 dengan Register Perkara No 07/G.TUN/2007/PTUN.Kdi.

Penggugat menggugat tergugat dengan alasan bahwa Sertifikat hak milik nomor 01026, kelurahan Rahandouna atas nama H.M. Said Dahlan, SE, tanggal 16 Maret 2007 yang diterbitkan oleh Tergugat.

Bahwa sertifikat hak milik yang menjadi objek sengketa tersebut baru penggugat ketahui dan terungkap pada saat pemeriksaan atas laporan penyerobotan tanah.

Tanah yang luasnya 7200 m2 itu sebagian penggugat telah menjualnya ke pihak lain dan telah memperoleh sertifikat sedangkan sisa tanah yang sekarang telah masuk dalam sertifikat objek gugatan itu sampai saat ini belum pernah dijual maupun dialihkan kepemilikannya kepada orang lain. Tanpa sepengetahuan penggugat ternyata diam-diam sisa tanah tersebut telah terbit sertifikatnya atas nama orang lain yaitu H.M Said Dahlan dan sertifikat tersebut diketahui setelah terungkap dalam pemeriksaan atas laporan penyerobotan tanah ke polsek Poasia. Dengan terbitnya sertifikat objek gugatan yang di terbitkan oleh tergugat maka penggugat merasa sangat di rugikan.

Bahwa tindakan tergugat tersebut diatas adalah bertentangan dengan hukum yang berlaku kerana penerbitannya tidak didasarkan pada bukti-bukti otentik kepemilikan dan tidak memberikan kepastian hukum sehingga dapat merugikan orang lain meresahkan masyarakat, sebagaimana dimaksud dalam pasal 3, pasal 23, pasal 24 dan pasal 31 ayat 1 PP No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

Bahwa penerbitan sertifikat objek gugatan adalah tidak prosedur karena dalam proses penerbitannya tergugat tidak melakukan pengukuran langsung kelapangan tetapi hanya berdasarkan dari saudara H.M Said Dahlan saja, hal ini terbukti bahwa keterangan surat ukur dalam sertifikat tersebut menyangkut tanda batas disitu diterangkan : “ Bahwa patok I s/d II berupa baton diatas batas. Hal ini tidak sesuai dengan kondisi dilapangan yang mana batas patok beton yang dimaksud kenyataannya tidak ada, dan disamping itu pula bahwa pihak aparat kelurahan dan pihak-pihak yang tanahnya berbatasan langsung dengan tanah yang dimaksud dalam sertifikat tersebut juga tidak dilibatkan dalam penentuan batas-batas tanah (pengukuran jika itu dilakukan), untuk itu sertifikat tersebut haruslah dinyatakan batal atau tidak sah dan harus dicabut karena bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

2. Amar putusan hakim Pengadilan TUN Kendari Nomor putusan no 07/GTUN/2007/PTUN-Kdi

Bahwa ketentuan pada pasal 1 angka 9 Undang-undang Nomor 5 tahun 2009 tentang perubahan kedua atas UU No. 5 tahun 1986 tentang peradilan tata usaha Negara;

- Menimbang bahwa keputusan tata usaha Negara adala suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha Negara yang berisi tindakan hukum tata usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat kongkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata. Pasal tersebut mempunyai unsur-unsur yang meliputi: pertama, penetapan penulisan, kedua, dikeluarkan oleh badan hukum atau tata usaha Negara, ketiga, berisi tindakan hukum tata usaha Negara. Keempat, berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Kelima, bersifat konkret, individual dan final. Keenam, menimbulkan akibat hukum bagi orang atau badan hukum perdata.
- Menimbang bahwa penerbitan sertifikat objek sengketa gigatan adalah cacat prosedur, kerana dalam pengukuran di lapangan terdapat ketidaksesuaian antara keterangan dalam surat ukur dengan kenyataan dilapangan, serta tidak melibatkan pihak aparat

kelurahan dan pihak-pihak yang tanahnya berbatasan langsung dengan tanah yang dimaksud dalam sertifikat tersebut dalam penentuan batas-batas tanah, sehingga surat keputusan tersebut bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku terutama pasal 14 PP No 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

3. Pertimbangan Hakim dalam Putusan Pengadilan TUN Kendarno 07/GTUN/2007/PTUN-Kdi

Kemudian majelis Hakim berkesimpulan bahwa hal yang dimohonkan Penggugat telah dijawab atau telah terpenuhi oleh Tergugat melalui surat Objek sengketa a quo dan telah pula terpenuhi ketentuan dari 62 ayat 1 huruf d Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi “Dalam rapat permusyawaratan, Ketua Pengadilan Berwenang memutuskan dengan suatu penetapan yang dilengkapi dengan Pertimbangan-pertimbangan bahwa gugatan yang diajukan itu dinyatakan tidak diterima atau tidak berdasar dalam hal : Apa yang dituntut dalam gugatan sebenarnya sudah terpenuhi oleh Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat“ sehingga patutlah gugatan Penggugat tersebut dinyatakan diterima;

5. KESIMPULAN

Putusan PTUN tersebut dapat kita ketahui bahwa sertifikat hak atas tanah bisa batal dikarenakan beberapa alasan seperti cacat hukum, cacat administrasi dalam penerbitan sertifikat atau juga berdasarkan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. Tujuan dari pembatalan sertifikat tersebut yakni guna untuk memberikan kepastian hukum akan kepemilikan, penguasaan, dan pemanfaatan atas tanah itu sendiri. Hakim memutuskan perkara tersebut dengan mempertimbangkan dan juga memperhatikan berbagai bukti yang dibuktikan oleh pihak penggugat dan juga tergugat, dari berbagai bukti tersebut hakim memutuskan berdasarkan pertimbangan hukum tersebut Majelis hakim berkesimpulan bahwa tindakan tergugat dalam menerbitkan keputusan objek sengketa adalah terbukti bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana dimaksud oleh ketentuan Pasal 53 ayat (2) huruf a UU No. 9 Tahun 2004 tentang perubahan atas UU No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sehingga dengan demikian keputusan objek sengketa haruslah dinyatakan batal demi dan mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut objek sengketa.

DAFTAR PUSTAKA

- Ali Budiarto (2003), Pembatalan sertifikat hak Milik, Varia Peradilan tahun XVIII No 213.
Abdulkadir Muhammad (1992), Hukum Perikatan, Jakarta : Citra Aditya Bhakti.
Effendi Bachtiar (1993), pendaftaran tanah diIndonesia peraturan-peraturan pelaksanaannya, Bandung : Alamuni
I Ketut Artadi, Dewa Rai Asmara Putra (2010), Implementasi Ketentuan – Ketentuan Dalam Hukum Perjanjian ke Dalam Perancangan Kontrak, Denpasar : Udayana University Pres.
Marian Darus Badruzaman (1994), Aneka Hukum Bisnis, Bandung : Alumni.
Sanusi Bintang dan Dahlan (2000), Pokok – Pokok Hukum Ekonomi dan Bisnis, Bandung: Citra Aditya Bhakti.
Saleh K.Wantjik (1990), Hak Atas Tanah, Ghalia Indonesia, Jakarta.

**AKIBAT HUKUM PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK
ATAS TANAH DALAM JUAL BELI TANAH OLEH
PTUN KENDARI (Studi Putusan no 07/GTUN/2007/PTUN-Kdi)**
Hasim Hartono, Rachmad Al Aziz

WWW.DELAREV.COM

- Sarlita dan Hasan Basri Nata Manggala (2005), pembatalan dan kebatalan hak atas tanah,
Yogyakarta : Tugu Jogja Pustaka,
Sudikno Mertokusumo (2007), *Penemuan Hukum, Sebuah Pengantar*, Yogyakarta: Penerbit
Liberty,
Subekti, (1979) *Hukum Perjanjian*, Jakarta : Penerbit PT Intermasa,
Yan Pramudya Puspa (1977), Kamus Edisi Lengkap Bahasa Belanda Indonesia Inggris,
Semarang : Aneka
Zairin Harahap (1997), *Hukum Acara Peradilan tata Usaha Negara*, Jakarta :Penerbit Raja
Grafindo, Perkasa,
Vollmar (1994) *Pengantar Study Hukum Perdata, (terjemahan ISA diwimarta)*, Jakarta : Penerbit
Radjawali
Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
PP No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran Tanah