

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Salah satu kepentingan warga negara yang harus dilindungi adalah hak atas tanah. Tanah adalah sumber daya alam yang dibutuhkan manusia, seiring bertambahnya populasi manusia, bertambah pula kebutuhan manusia akan tanah meskipun ketersediaan akan tanah terbatas. Sebagai pelaksanaan perlindungan hukum pada bidang pertanahan kemudian dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (UUPA). Dalam rangka menjamin kepastian hak serta kepastian hukum atas tanah, Undang-Undang Pokok Agraria mengharuskan dilaksanakannya pendaftaran tanah diseluruh Indonesia. Ketentuan Pasal 19 ayat (1) UUPA ditujukan kepada pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran diseluruh Indonesia dan juga menjadi dasar hukum bagi pelaksana pendaftaran tanah dalam rangka memperoleh surat tanda bukti hak atas tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, untuk itu maka tiap-tiap hak atas tanah yang tercantum dalam UUPA harus didaftarkan sebagaimana diatur dalam peraturan perundang undangan.

Sistem publikasi pendaftaran tanah di Indonesia menganut sistem negatif bertendensi positif yaitu negara menjamin kebenaran data yang disajikan dalam bukti hak yang kuat selama tidak ada putusan hakim yang menyatakan sebaliknya. Data yang disajikan merupakan data yang benar, sah

dan diakui serta dijamin menurut hukum. Pendaftaran tanah yang sudah dilakukan dibuktikan dengan diterbitkannya sertipikat.

Tujuan dilakukan pendaftaran tanah tersebut adalah untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah sebagaimana tertuang dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 yang menyebutkan bahwa:

- a) Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah.
- b) Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi:
 - 1) Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;
 - 2) Pendaftaran hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
 - 3) Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
- c) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial, ekonomis serta kemungkinan penyelenggaraannya menurut pertimbangan menteri agraria
- d) Dalam peraturan pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termasuk dalam ayat 1 diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut. Merujuk pada ketentuan diatas data diketahui bahwa dengan pendaftaran tanah atau pendaftaran hak-hak atas tanah sebagai akibat hukumnya maka pemegang hak yang bersangkutan akan diberikan surat tanda hak atas

tanah dan berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat terhadap pemegang hak atas tanah tersebut.

Sertipikat tanah atau sertipikat hak atas tanah terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur yang dijilid dalam 1 (satu) sampul. Sertipikat tanah memuat: data fisik yang terdiri dari; (letak, batas-batas, luas, keterangan fisik dan beban yang ada diatas tanah) dan data Yuridis yang terdiri dari jenis hak (hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, hak pakai, hak pengelolaan) dan siapa pemegang hak. Sertipikat sebagai surat tanda bukti hak atas tanah dapat dijumpai pula dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah yang menyebutkan bahwa:

- 1) Untuk tiap-tiap hak yang dibukukan menurut Pasal 12 dibuat salinan dari buku-tanah yang bersangkutan;
- 2) Untuk menguraikan tanah yang dimaksud dalam salinan buku- tanah dibuat surat-ukur sebagai yang dimaksud dalam Pasal 11;
- 3) Salinan buku-tanah dan surat-ukur setelah dijahit menjadi satu bersama sama dengan suatu kertas-sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria, disebut sertipikat dan diberikan kepada yang berhak;
- 4) Sertipikat tersebut pada ayat (3) Pasal ini adalah surat-tanda bukti hak yang dimaksud dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria. Sertipikat tanah dengan demikian adalah surat yang dibuat oleh instansi berwenang untuk membuktikan hak seseorang atas sebidang tanah. Bila terjadi sengketa terhadap sebidang tanah tersebut maka oleh yang memiliki tanah,

sertipikat yang ada padanya digunakan untuk membuktikan bahwa tanah tersebut miliknya.

Surat tanda bukti hak atau sertipikat tanah, dapat berfungsi menciptakan tertib hukum pertanahan serta berperan dalam kegiatan perekonomian rakyat (misalnya apabila Sertipikat tersebut digunakan sebagai jaminan). Pengertian dari sertipikat yaitu tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat mengenai data fisik dan data Yuridis sesuai yang termuat didalamnya sepanjang data fisik dan data Yuridis sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Proses penerbitan suatu Sertipikat Hak Milik atas tanah pada awalnya dimulai dengan melakukan pendaftaran tanah. Harun Al Rashid mendefinisikan kata Pendaftaran yaitu berasal dari kata cadastre (Bahasa Belanda: Kadaster) suatu istilah teknis untuk suatu record (rekaman), menunjukkan kepada luas, nilai dan kepemilikan (atau lain-lain atas hak) terhadap suatu bidang tanah.

Proses penerbitan sertipikat yang dikeluarkan oleh lembaga yang berwenang tersebut merupakan bukti kepemilikan yang kuat atas tanah. Namun tidak menutup kemungkinan penerbitan sertipikat tersebut dapat digugat ke Pengadilan Tata Usaha Negara jika keabsahannya terjadi cacat Yuridis dan tidak sesuai dengan kepemilikan yang sebenarnya.

Contoh kasus gugatan Sertipikat Hak Milik yang dikeluarkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Kota Kupang berdasarkan Putusan Nomor: 19/G/2012/PTUN-KPG, dengan penggugat atas nama Jefri Bait Cs. yang menggugat penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor: 1331 Tahun 2012

atas nama Jhony Irawan Gousario yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Kupang dengan amar putusan yang pada intinya menyatakan batal Sertipikat Hak Milik atas nama Jhony Irawan Gousario tersebut.

Pembatalan Sertipikat Hak Milik yang dikeluarkan oleh BPN Kota Kupang diatas, adapun Putusan Nomor: 10/G/2015/PTUN-KPG, dengan penggugat atas nama Ishak B. Boling B.Sc yang juga menggugat penerbitan Sertipikat Hak Milik atas nama: Maria Lousia Adu dengan Nomor sertipikat 2545 yang diterbitkan pada tanggal 5 Januari 2015 oleh Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Kupang dengan bunyi amar putusan yang pada intinya menyatakan batal Surat Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional kota kupang (tergugat) berupa Sertipikat Hak Milik Nomor: 2545 atas nama Maria Lousia Adu.

Pembatalan Sertipikat Hak Milik yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Badan Pertahanan Kabupaten Kupang No.13/2014/PTUN.KPG dengan penggugat atas nama Benyamin Seubelan yang menggugat sertipikat milik 136 Tahun 1993 yang atas nama Yacoba Gasperz dengan luas tanah 1675 m² Dengan bunyi amar putusan yang pada intinya menyatakan batal Surat Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Kupang.

Pembatalan Sertipikat Hak Milik yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Badan Pertahanan Kabupaten Serang No. 20/G/2017PTUN/Srg dengan

penggugat atas nama Artissa Panjaitan yang menggugat sertipikat milik No. 265 Surat Ukur 136 Tahun 1988 yang atas nama Helen Anthonius dengan bunyi amar putusan yang pada intinya menyatakan batal Surat Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Serang.

Pembatalan Sertipikat Hak Milik yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Serang No. 398/K/TUN/2018 dengan penggugat atas nama Kie Kiem Nio yang menggugat sertipikat milik No. 827 yang atas nama Johon Banoet dengan bunyi amar putusan yang pada intinya menyatakan batal Surat Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Kupang.

Merujuk pada uraian secara garis besar kelima putusan diatas, maka lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel dibawah ini :

Tabel

Putusan PTUN yang membatalkan Sertipikat Hak Milik yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan.

No. Putusan	Penggugat	Tergugat	Objek Perkara
19/G/2013/ PTUN-SRG	1. Harjanto Jasin 2. Halim Hermawan 3. Hadi Jasin 4. Iece Astuti 5. Dra. Anke Rubiane 6. Nussi Nusriani 7. Venni Risvarinny 8. Yenni Kristiany 9. Andri Noviar 10. Ichsan Gautama 11. Raya Ilham	1. Kepala Kantor Pertanahan Nasional Provinsi Banten. 2. Hamzah (Tergugat II Intervensi).	Objek Sengketa dalam perkara ini adalah Surat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten Nomor: 637/600.36/IV/2013, tertanggal 22 April 2013, Perihal: Permohonan Pembatalan Sertipikat Hak Milik No.326/Gembor Udik, seluas 25.564 m ² atas nama Hamzah, terletak di Desa Gembor Udik, Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang.
10/G/2015/ PTUN-KPG	Ishak B. Boling, B.Sc	1. Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang 2. Maria Louisa Adu (Tergugat II Intervensi)	Sertipikat Hak Milik atas Tanah Nomor 2545, atas nama Maria Louisa Adu.
06/G/2020/PT UN-KPG	Herman Ratu; (Penggugat I) Dani Otniel Mbado; (Penggugat II)	Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang; (Tergugat I) Anatasia Wirastari Foe (Tergugat II)	Sertipikat Hak Milik No. 3348, Nama Pemegang Hak Anastasia Wirastari Foe, dengan luas 1398 m ² . Surat Ukur tanggal 22 September 1997, No. 1744/1997.
27/G/2017/PT UN-KPG	Veronica Boling Bunga	1. Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang;	Sertifikat Hak Milik Nomor: 2823, dengan Surat Ukur Nomor

		<p>2. Josovina katrida Kadja, Kepala Sub seksi Sengketa konflik dan perkara pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Kupang.</p> <p>3. Ishak Basthian Boling, B.Sc Tergugat Intervensi I</p> <p>4. Ilham, S.Pi; Tergugat Intervensi II.</p>	<p>501/Kelapa Lima. Luas 1.829 m² atas nama Ishak Basthian Boling B.SC. dan telah di alihkan kepada Ilham, S.PI</p>
53/G/2019/PT UN-KPG	<p>1. Marselina Johana Fanggal-Lay</p> <p>2. Jeremy Herzon Fanggal</p> <p>3. Ronald Richard Fanggal</p> <p>4. Justus Amardin Fanggal</p> <p>5. Robinson Gunawan Fanggal</p> <p>6. Rianto Panca Putra Fanggal</p> <p>7. Viktor Purnama Agung Fanggal</p>	<p>Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Rote Ndao Melkior Fanggal</p>	<p>1. Sertipikat Hak Milik Nomor: 02632/Kelurahan Mokdale, Surat Ukur Nomor 02567/Mokdale/2019, Luas Tanah 8.630 m², tercantum atas nama Melkior Fanggal;</p> <p>2. Sertipikat Hak Milik Nomor: 02633/Kelurahan Mokdale, Surat Ukur Nomor 02568/Mokdale/2019, Luas Tanah 17.790 m², tercantum atas nama Melkior Fanggal;</p>

	8. Demianus Nicolas Laapen; Agnes Selyana Laapen 9. Robert Alexander Laapen 10. Rominson Ishak Laapen 11. Canon Melkirus Laapen 12. Jonathan Eduards Laapen, S.Kom		
--	---	--	--

Sumber data: Direktori Mahkamah Agung, Jakarta, 2021.

Oleh sebab itu, penulis ingin mengangkat permasalahan ini menjadi salah satu objek penelitian untuk melengkapi penulisan karya ilmiah dengan judul: **“Analisis Yuridis Terhadap Pembatalan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Oleh Pengadilan Tata Usaha Negara.”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan dari latar belakang masalah yang telah diuraikan, maka rumusan masalah yang dikemukakan adalah: **Bagaimana Pertimbangan Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Dalam Membatalkan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Yang Dikeluarkan Oleh Badan Pertanahan Nasional?**

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Sesuai rumusan masalah penelitian di atas, maka tujuan dalam penelitian ini adalah untuk mengetahui dasar pertimbangan hakim Tata Usaha Negara dalam membatalkan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional.

2. Kegunaan Penelitian

a. Kegunaan Teoritis

Kegunaan Teoritis sebagai sumbangan akademis bagi pengembangan ilmu hukum, khususnya Hukum Tata Usaha Negara dan Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara.

b. Kegunaan Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat berguna bagi para pihak yang berkepentingan dalam hal proses-proses penyelesaian sengketa yang terjadi di Peradilan Tata Usaha Negara, serta diharapkan dapat berguna untuk memberikan pengetahuan kepada kaum akademis ataupun pihak yang tertarik untuk mengadakan penelitian lebih lanjut tentang pembatalan Sertipikat Hak Milik.

D. Keaslian Penelitian

Berdasarkan penelusuran yang dilakukan oleh peneliti, maka ditemukan adanya penelitian yang mempunyai kemiripan dengan rencana penelitian yang akan penulis lakukan ini, yakni:

1. Nama : Suryanti Achmad, SH
Judul : Pembatalan dan Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah Pengganti.
Permasalahan : Bagaimana kepastian hukum sertipikat hak atas tanah pengganti atas pelaksanaan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap yang kemudian dibatalkan oleh putusan pengadilan TUN?
2. Nama : Santhi Nurani
Judul : Kajian Yuridis Pembatalan Sertifikat Hak Millik Atas Tanah Nomor 224 dan nomor 225 yang terletak di Kelurahan dan Kecamatan Gajah Mungkur Kota Madya Semarang.
Permasalahan : Apa akibat hukum bagi pihak yang dituju maupun pihak yang merasa haknya dirugikan dari pembatalan sertipikat hak atas tanah tersebut?

Berdasarkan judul dan permasalahan dari penelitian-penelitian di atas maka dapat disimpulkan bahwa Skripsi ini berbeda dengan penelitian-penelitian di atas.