



**ANALISIS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI CIBINONG NOMOR
33/PDT.G/2019/PN.CBI DIMANA PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI
KEWENANGAN HUKUM ATAS DIBATALKANNYA SERTIFIKAT OLEH
PTUN (STUDI KASUS NOMOR 158/G/2015/PTUN-BDG)**

Bred Klenten

(Mahasiswa Program S1 Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara)
(E-mail: Bredklenten@yahoo.co.id)

Hanafi Tanawijaya

(Corresponding Author)

(Dosen Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara, Meraih Sarjana Hukum
pada Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara, Magister Hukum pada
Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara
(E-mail: hanafitanawijaya@gmail.com)

ABSTRACT

The emergence of legal disputes stems from objections related to claims for land rights both on land status, priority and ownership. The problems is what is the consideration of the Cibinong District Court judge who grants PT. Sentul City which has no legal authority as a plaintiff with the cancellation of SHGB No. 305/Desa Karang Tengah and how the legality of land ownership is civil but the proof of ownership is cancelled. The research method is a normative juridical. The results showed that the things that were considered by the Cibinong District Court Judge who granted PT. Sentul City which has no legal authority as a plaintiff with the cancellation of SHGB No. 305/Desa Karang Tengah is the transfer of land rights made by the Plaintiff to the land owner as referred to in the 9 SPH that has been carried out legally. Cancellation of the certificate through the Administrative Court does not only immediately erase the civil rights of people to the land. In relation to this case, wherein the Plaintiff's SHGB No. 305/Desa Karang Tengah has been canceled by the Administrative Court, of course, it becomes a strong legal basis. The cancellation of the certificate by the PTUN according to the author is because there are other parties who can prove that a parcel of land that has been issued a certificate is legally and truly his property and this is supported by a court decision that has been inkraacht.

Keywords: Legal Authority, Cancellation, Certificate.

ABSTRAK

Munculnya sengketa hukum berawal dari keberatan terkait tuntutan suatu hak atas tanah baik terhadap status tanah, prioritas maupun kepemilikannya dengan suatu harapan mendapatkan penyelesaian administrasi sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Permasalahannya adalah apa yang menjadi pertimbangan hakim Pengadilan Negeri Cibinong yang mengabulkan PT. Sentul City yang tidak memiliki kewenangan hukum sebagai penggugat dengan dibatalkannya SHGB No. 305/Desa Karang Tengah dan bagaimana keabsahan kepemilikan atas tanah secara perdata namun bukti kepemilikannya dibatalkan. Metode penelitiannya adalah metode penelitian hukum yuridis normatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa "hal yang menjadi pertimbangan Hakim Pengadilan Negeri Cibinong yang mengabulkan PT. Sentul City yang tidak memiliki kewenangan hukum sebagai penggugat dengan dibatalkannya SHGB No. 305/Desa Karang Tengah adalah peralihan hak atas tanah yang dilakukan oleh Penggugat kepada pemilik lahan sebagaimana yang dimaksud dalam ke-9 SPH tersebut telah dilaksanakan secara sah. Pembatalan sertifikat melalui



PTUN tidak semata-mata langsung menghapus hak keperdataan orang atas tanah tersebut. Dalam hubungannya dengan kasus ini, di mana SHGB Penggugat No. 305/Desa Karang Tengah sudah dibatalkan oleh PTUN tentu menjadi dasar hukum yang kuat. Pembatalan sertifikat oleh PTUN menurut penulis adalah karena ada pihak lain yang dapat membuktikan bahwa suatu bidang tanah yang sudah diterbitkan sertifikat itu adalah secara sah dan nyata miliknya dan hal tersebut didukung oleh adanya putusan pengadilan yang telah inkraht. Artinya kepemilikan atas tanah secara perdata milik Sentul City adalah tidak sah dan batal demi hukum.” BPN harus lebih tegas dalam mencegah, mengawasi penerbitan sertipikat agar tidak terjadi permasalahan hukum.

Kata Kunci: Kewenangan Hukum, Pembatalan, Sertipikat.

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Indonesia adalah negara hukum yang berorientasi terhadap kesejahteraan umum seperti sebagaimana tertulis dalam Undang-Undang Dasar Tahun 1945 (yang kemudian disingkat UUD 1945), maka hal itu tidak terlepas dari permasalahan atau sengketa hukum atas tanah yang merupakan permasalahan mendasar dalam masyarakat khususnya di bidang pertanahan. “Pada dasarnya masyarakat selalu ingin mempertahankan apa yang menjadi hak-haknya, sedangkan di satu sisi pemerintah juga harus menyelenggarakan kesejahteraan umum bagi seluruh warga masyarakat Indonesia. Di mana dalam hal ini dibutuhkan perlindungan hukum terhadap penyelenggaraan kepentingan masyarakat. Hal ini dapat diwujudkan apabila terdapat suatu kaidah atau peraturan yang dipatuhi oleh masyarakat.

Hak atas tanah merupakan hak dasar sangat berarti bagi masyarakat untuk harkat dan kebebasan diri seseorang. Di sisi lain, adalah kewajiban negara memberikan jaminan kepastian hukum terhadap hak atas tanah itu walaupun hak tersebut tetap dibatasi oleh kepentingan orang lain, masyarakat, dan terlebih lagi negara.¹

Sebutan konflik dan sengketa sudah menjadi pembicaraan umum dalam pergaulan hidup manusia. Terdapat berbagai makna mengenai konflik dan sengketa yang dikemukakan oleh para pakar. Dalam istilah

¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Penerbit Universitas Trisakti, 2013), hal. 262.



konflik dan sengketa terkandung pengertian adanya perbedaan kepentingan antara dua pihak atau lebih, tetapi antara konflik dan sengketa, keduanya dapat dibedakan. Konflik merupakan “pertentangan antara para pihak untuk menyelesaikan masalah yang jika tidak diselesaikan dapat mengganggu hubungan pihak-pihak yang terlibat. Dalam suatu konflik terdapat situasi di mana dua pihak atau lebih dihadapkan pada perbedaan kepentingan. Sebuah konflik dapat berkembang menjadi sebuah sengketa apabila pihak yang merasa dirugikan menyatakan rasa tidak puas baik secara langsung kepada pihak yang dianggap sebagai penyebab kerugian, atau kepada pihak lain.

Dalam ranah hukum, dapat dikatakan bahwa sengketa adalah masalah antara dua orang atau lebih di mana keduanya saling memperlakukan suatu objek tertentu. Hal ini terjadi dikarenakan kesalah pahamannya atau perbedaan pendapat atau persepsi antara keduanya yang kemudian menimbulkan akibat hukum bagi keduanya.²

Timbulnya sengketa sulit untuk dihindari. Pertentangan, perselisihan, dan perdebatan argumentatif merupakan salah satu upaya yang dilakukan manusia untuk mempertahankan pengakuan dalam proses pencapaian suatu kepentingan. Perselisihan terjadi karena adanya kepentingan yang saling berbenturan, kondisi ini dapat menimbulkan masalah serius terhadap pola hubungan antara manusia dengan tanah, dan hubungan antara manusia yang berobyek tanah.

Dapat dikatakan persoalan sengketa tanah selalu bermunculan, bahkan cenderung meningkat setiap tahunnya berkaitan dengan kompleksitas masalahnya maupun kuantitasnya seiring dengan berkembangnya bidang sosial, ekonomi, dan teknologi. Guna mengatasi masalah pertanahan tersebut, pemerintah mengeluarkan peraturan perundang-undangan dalam bidang pertanahan yaitu Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (yang kemudian disingkat UUPA). UUPA dengan seperangkat peraturan

² Bernhard Limbong, *Konflik Pertanahan*, (Jakarta: Margaretha Pustaka, 2011), hal. 1.



mengenai tanah, bertujuan agar jaminan kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah di seluruh wilayah NKRI dapat diwujudkan. Munculnya sengketa hukum berawal dari keberatan terkait tuntutan suatu hak atas tanah baik terhadap status tanah, prioritas maupun kepemilikannya dengan suatu harapan mendapatkan penyelesaian administrasi sesuai dengan ketentuan yang berlaku.”³

Secara khusus, “pemicu terjadinya kasus-kasus sengketa tanah yang selanjutnya bisa muncul sebagai konflik yang berdampak sosial politik, diberbagai wilayah Indonesia dapat diidentifikasi dalam beberapa kategori, diantaranya kasus penguasaan dan kepemilikan, penetapan dan pendaftaran tanah, batas bidang tanah, kasus ganti rugi tanah eks partikelir, kasus pengadaan tanah, kasus pelaksanaan putusan, dan lain-lain. Adapun dalam penelitian ini, penulis membatasi pada kasus penguasaan dan kepemilikan.⁴

Pada kasus sengketa tanah tentunya ada gugatan dari pihak yang merasa dirugikan. Gugatan adalah permasalahan perdata yang mengandung sengketa antara 2 (dua) pihak atau lebih yang diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri di mana salah satu pihak sebagai penggugat untuk menggugat pihak lain sebagai tergugat.

Pada penulisan kasus ini, Penulis mengangkat kasus Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 33/Pdt.G/2019/PN.Cbi terkait perkara perdata kepemilikan lahan seluas 5,5 hektare di Desa Karang Tengah, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor. Meski ditengarai lemah dalam pembuktian, PN Cibinong telah memutuskan dengan mengabulkan sebagian gugatan dari penggugat yakni PT Sentul City Tbk.

Dalam menilai seberapa kuat pembuktian yang digunakan sebagai pendukung dalam menjatuhkan putusan pengadilan bahwa

³ Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, (Bandung: Alumnus, 2013), hlm. 48.

⁴ Riawan Tjandra W dan H. Chandra, *Pengantar Praktis Penanganan Perkara Perdata*, (Yogyakarta: Universitas Atma Jaya, 2001), hal. 124.



kekuatan pembuktian dengan menggunakan alat-alat bukti yang ada, dikenal dengan sistem pembuktian. Pembuktian yang didasarkan pada alat-alat pembuktian disebut dengan teori pembuktian berdasarkan undang-undang secara positif.⁵

Hal menarik dalam kasus ini menurut penulis adalah bahwa PT Sentul City tidak memiliki Legal Standing atas bidang tanah tersebut, menyusul telah dibatalkannya sertifikat milik Sentul City seluas 5.5 ha oleh Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Bandung. Putusan tersebut disaksikan oleh penggugat yang diwakili Lava Sambada dan Angga Perdana dan tergugat dari BPN yang diwakili kuasa hukum Liskiman. Sementara, dari PT Sentul City dan juga kuasa hukumnya tidak menghadiri sidang. Dalam Putusan Nomor 158/G/2015/PTUN-Bdg tersebut dijelaskan bahwa hakim mengabulkan gugatan para penggugat. Menyatakan batal surat keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Kepala BPN Bogor. Kemudian hakim dalam putusannya juga meminta BPN untuk mencabut sertifikat atas nama PT Sentul City yang mewajibkan tergugat untuk segera memproses penerbitan sertifikat tanah tergugat dan dengan kata lain sertifikat Sentul dibatalkan sebagian.”⁶

Berdasarkan alasan tersebut diangkatlah judul penelitian ini yaitu **“Analisis Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 33/PDT.G/2019/PN.CBI Dimana Penggugat Tidak Memiliki Kewenangan Hukum Atas Dibatalkannya Sertifikat Oleh PTUN (Studi Kasus Nomor 158/G/2015/PTUN-BDG)”**.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, pokok permasalahan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

⁵ M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), hal. 554-555.

⁶ Yedi Supriadi, “PTUN Bandung Menangkan Gugatan Warga Atas Sentul City”, www.pikiran-rakyat.com, diakses 20 November 2021.



1. Apa yang menjadi pertimbangan hakim Pengadilan Negeri Cibinong yang mengabulkan PT. Sentul City yang tidak memiliki kewenangan hukum sebagai penggugat dengan dibatalkannya Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 305/Desa Karang Tengah ?
2. Bagaimana keabsahan kepemilikan atas tanah secara perdata namun bukti kepemilikannya dibatalkan ?

C. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah “penelitian hukum normatif, yaitu penelitian yang memberikan penjelasan sistematis aturan yang mengatur suatu kategori hukum tertentu, menganalisis hubungan antara peraturan yang menjelaskan daerah kesulitan dan mungkin memprediksi pembangunan masa depan).⁷ Alasan Penulis memilih metode ini adalah dalam rangka mencari kebenaran koherensi adalah mendapatkan sesuatu yang secara aksiologis merupakan nilai atau ketetapan/aturan sebagai referensi untuk ditelaah.⁸

2. Sifat Penelitian

Berdasarkan sifatnya, penelitian ini adalah penelitian deskriptif. Suatu penelitian deskriptif dimaksudkan untuk memberi data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala-gejala lainnya.⁹

3. Jenis Data

Jenis data yang digunakan adalah data kualitatif yakni data yang bersifat bukan angka. Jenis data dalam penelitian ini merupakan data yang diperoleh dari studi pustaka atau data sekunder, yaitu data yang diperoleh dari hasil studi pustaka dengan cara mempelajari dan memahami buku-buku atau literatur, serta ketentuan-ketentuan hukum

⁷ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Edisi Revisi, Cetakan ke-8, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2013), hal. 32.

⁸ *Ibid.*, hal. 33.

⁹ *Ibid.*, hal. 10.



terkait dengan penelitian yang dilakukan penulis mengenai gugatan kepemilikan lahan yang tidak memiliki *legal standing* menyusul telah dibatalkannya sertifikat milik PT Sentul City Tbk oleh PTUN Bandung terkait Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 33/Pdt.G/2019/PN.Cbi.

Jenis data yang digunakan adalah data sekunder. Data sekunder tersebut mempunyai ruang lingkup yang sangat luas, mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku, hasil-hasil penelitian yang berwujud laporan, buku harian dan seterusnya.” Di dalam penelitian hukum, data sekunder mencakup:

- a. Bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang mengikat yang terdiri dari peraturan perundang-undangan, seperti :
 - 1) “Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
 - 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).
 - 3) Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA).
 - 4) Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 33/Pdt.G/2019/PN.Cbi.”
- b. “Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti rancangan undang-undang, hasil-hasil penelitian, hasil karya dari kalangan hukum dan seterusnya.
- c. Bahan hukum tersier, yakni bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, contohnya adalah kamus, ensiklopedia, indeks kumulatif dan seterusnya.”¹⁰

Di dalam penelitian ini “alat pengumpulan data yang dipergunakan adalah studi kepustakaan (*library research*). Sudah tentu bahwa suatu penelitian hukum (misalnya hukum normatif dapat

¹⁰ *Ibid.*, hal. 52.



dibatasi pada penggunaan studi dokumen atau bahan pustaka saja) yaitu pada data hukum sekunder,¹¹ adalah pengumpulan data dengan mempelajari data mengenai hal-hal yang berupa catatan, transkrip, surat kabar dan pandangan yang relevan dengan pokok masalah dan sumber-sumber referensi umum (buku literatur) serta referensi khusus (dokumen) yang secara langsung disesuaikan dengan masalah yang dibahas.

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah studi pustaka, yang merupakan teknik untuk mendapatkan data sekunder melalui dokumen-dokumen yang terkait dengan masalah, tujuan dan manfaat penelitian.

5. Pendekatan Penelitian

Menurut Peter Mahmud Marzuki, terdapat 5 (lima) pendekatan yang dapat digunakan dalam penelitian hukum, yakni:¹²

- a. Pendekatan kasus (*case approach*);
- b. Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*);
- c. Pendekatan historis (*historical approach*);
- d. Pendekatan perbandingan (*comparative approach*);
- e. Pendekatan konseptual (*conceptual approach*).

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian hukum ini adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*). Pendekatan perundangan-undangan adalah pendekatan yang dilakukan dengan cara menganalisa aturan dan regulasi yang berkaitan dengan isu hukum tersebut. Pendekatan kasus adalah salah satu jenis pendekatan dalam penelitian hukum normatif yang peneliti mencoba membangun argumentasi hukum dalam perspektif kasus konkrit yang terjadi dilapangan, tentunya kasus tersebut erat kaitannya dengan gugatan kepemilikan lahan yang tidak

¹¹ *Ibid.*, hal .66.

¹² *Ibid.*, hal. 93.



memiliki *legal standing* menyusul telah dibatalkannya sertifikat milik PT Sentul City Tbk oleh PTUN Bandung terkait Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 33/Pdt.G/2019/PN.Cbi.”

6. Teknik Analisis Data

Teknik analisis data yang digunakan adalah “analisis kualitatif, yaitu menguraikan dan menginterpretasikan data dalam bentuk kalimat yang baik dan benar untuk memperoleh jawaban singkat yang dirumuskan secara deduktif. Berdasarkan analisis data kualitatif, maka hasil penelitian ini akan diuraikan dalam bentuk kalimat yang disusun secara sistematis, jelas, dan rinci sehingga dapat diinterpretasikan untuk memperoleh suatu kesimpulan secara deduktif untuk menjawab pokok bahasan yang ada.”¹³

II. PEMBAHASAN

A. Hal yang Menjadi Pertimbangan Hakim Pengadilan Negeri Cibinong yang Mengabulkan PT. Sentul City yang Tidak Memiliki Kewenangan Hukum Sebagai Penggugat dengan Dibatalkannya Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 305/Desa Karang Tengah

Hakim dalam menjalankan tugasnya memutuskan suatu perkara “harus didasarkan pada berbagai pertimbangan yang dapat diterima semua pihak dan tidak menyimpang dari kaidah-kaidah hukum yang ada, yang disebut dengan pertimbangan hukum.

Merumuskan dan menyusun pertimbangan hukum harus cermat, sistematis dan dengan Bahasa Indonesia yang benar dan baik. Pertimbangan hukum tersebut harus lengkap berisi fakta peristiwa, fakta hukum, perumusan fakta hukum penerapan norma hukum baik dalam hukum positif, hukum kebiasaan, yurisprudensi serta teori-teori hukum dan lain-lain, mendasarkan pada aspek dan metode penafsiran hukum bahkan seorang hakim dapat melakukan penemuan hukum yang sesuai

¹³ *Ibid.*, hal. 32.



dalam menyusun argumentasi atau alasan yang menjadi dasar hukum dalam putusan hakim tersebut.

Seorang hakim sebelum menjatuhkan putusannya harus memperhatikan serta mengusahakan seberapa dapat jangan sampai putusan yang akan dijatuhkan nanti memungkinkan timbulnya perkara baru. Putusan harus tuntas dan tidak menimbulkan perkara baru. Tugas hakim tidak berhenti dengan menjatuhkan putusan saja, akan tetapi juga menyelesaikan sampai pada pelaksanaannya. Dalam perkara perdata hakim harus membantu para pencari keadilan dan berusaha sekeras-kerasnya mengatasi segala hambatan dan rintangan untuk dapat tercapainya peradilan yang sederhana, cepat dan biaya ringan.”¹⁴

Berdasarkan Pasal 5 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman Pasal 5 ayat (1), menyatakan bahwa “Hakim dan hakim konstitusi wajib menggali, mengikuti, dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat.” Artinya “jika terdapat kekosongan aturan hukum atau aturannya tidak jelas, maka untuk mengatasinya seorang hakim harus memiliki kemampuan dan keaktifan untuk menemukan hukum (*rechtvinding*). Yang dimaksud dengan *rechtvinding* adalah proses pembentukan hukum oleh hakim/aparat penegak hukum lainnya dalam penerapan peraturan umum terhadap peristiwa hukum yang konkrit dan hasil penemuan hukum menjadi dasar untuk mengambil keputusan.

Di sisi lain, hakim dalam memutus suatu perkara harus mempertimbangkan kebenaran yuridis, kebenaran filosofis dan sosiologis. Kebenaran yuridis artinya landasan hukum yang dipakai apakah telah memenuhi ketentuan hukum yang berlaku. Kebenaran filosofis artinya hakim harus mempertimbangkan sisi keadilan apakah hakim telah berbuat dan bertindak yang seadil-adilnya dalam memutuskan suatu perkara. Pertimbangan sosiologis artinya hakim juga harus mempertimbangkan

¹⁴ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Yogyakarta : Liberty, 2002), hal. 108.



apakah putusannya akan berakibat buruk dan berdampak di masyarakat dengan kata lain bahwa seorang hakim harus membuat keputusan yang adil dan bijaksana dengan mempertimbangkan dampak hukum dan dampak yang terjadi dalam masyarakat.

Berkaitan dengan kasus sengketa kepemilikan tanah, terutama terkait dengan hal yang menjadi pertimbangan hakim Pengadilan Negeri Cibinong yang mengabulkan PT. Sentul City yang tidak memiliki kewenangan hukum sebagai penggugat dengan dibatalkannya Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 305/Desa Karang Tengah. Mengingat Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut telah dibatalkan sebahagian melalui putusan Pengadilan Tata Usaha Negara dengan putusannya No. 158/G/2015/PTUNBDG tanggal 2 Mei 2016 jo No. 218/B/2016/PT.TUN.JKT tanggal 19 September 2016 jo No. 168 K/TUN/2017 tanggal 8 Juni 2017 jo No. 188 PK/TUN/2018 tanggal 28 November 2018 dan telah pula dikeluarkan Penetapan Eksekusi No. 158/PEN.EKS/2015/PTUN-Bdg tanggal 11 Februari 2019.

Suatu sertifikat yang dinyatakan batal dalam suatu Putusan Tata Usaha Negara, berkaitan dengan syarat formil administrasi penerbitan suatu Keputusan Tata Usaha Negara dan guna mengetahui kepemilikan terhadap suatu benda haruslah dinyatakan dalam suatu putusan perdata. Oleh karena gugatan ini diajukan Penggugat berdasarkan sengketa hak milik, maka Penggugat tetap mempunyai *legal standing* untuk mempertahankan haknya.

Doktrin hukum acara perdata yang menyatakan bahwa Penggugat menggugat orang-orang yang dirasa merugikan kepentingannya yang dalam hal ini Dr. Darwin Dahsyat Tjakradidjaja dan Aang Setiawan adalah sebagai orang yang menguasai tanah objek perkara, memerlukan pembuktian lebih lanjut, dan hal ini akan sekaligus diperiksa bersama-sama dengan pokok perkara.

Terkait dengan gugatan Penggugat yang tidak jelas, kabur serta tidak tertentu (*Obscuur libelum*), dengan alasan Penggugat tidak menyebut



secara jelas dasar hak kepemilikannya atas tanah objek perkara, dan Penggugat tidak tahu persis di mana letak tanah obyek sengketa yang sebenarnya, sehingga akhirnya mengklaim tanah milik Tergugat I dan terhadap hal itu majelis hakim berpendapat, hal tersebut sudah masuk dalam pokok perkara dan akan diperiksa sekaligus bersama-sama dengan pokok perkara.

Oleh karena telah diakui atau setidak-tidaknya tidak disangkal, maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut, di mana sebelum Penggugat bernama PT. Sentul City, Tbk Penggugat adalah PT. Fajar Marga Permai, kemudian terjadi perubahan nama menjadi PT. Royal Sentul Highlands Corporation berdasarkan Akta Berita Acara Rapat PT. Fajar Marga Permai No. 72 tertanggal 9 Agustus 1993 yang dibuat di hadapan Notaris Sulaimansjah, S.H. di Jakarta, yang kemudian PT. Royal Sentul Highlands Corporation melakukan penggabungan usaha (*merger*) berdasarkan Akta Penggabungan Usaha (Merger) No. 81 tertanggal 11 November 1995 yang dibuat di hadapan Notaris Sulaimansjah, S.H. di Jakarta dan berubah nama menjadi PT. Royal Sentul Highlands. Selanjutnya, berdasarkan Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT. Royal Sentul Highlands, Tbk No. 26 tertanggal 11 Desember 1997 yang dibuat di hadapan Notaris Poerbaningsih Adi Wursito, S.H. di Jakarta, PT. Royal Sentul Highlands, Tbk melakukan perubahan nama menjadi PT. Bukit Sentul, Tbk dan terakhir berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan Terbatas PT. Bukit Sentul, Tbk No. 26 tertanggal 19 Juli 2006, PT. Bukit Sentul, Tbk berubah nama menjadi PT. Sentul City, Tbk. Seluruh perubahan anggaran dasar tersebut telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia (dahulu Menteri Kehakiman Republik Indonesia).

Dalam hal ini Penggugat telah mengakui tanah tersebut adalah miliknya berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 305/Desa Karang Tengah. Tergugat I juga mengakui tanah tersebut adalah miliknya



yang diperoleh dari pembelian dari Tergugat II. Dalam hal ini, hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu tentang bukti-bukti yang menyatakan kepemilikan para pihak dalam perkara ini.”

Terlebih dahulu “tentunya akan dipertimbangkan tentang bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat, dan Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III. Dan adanya bukti P-2 yaitu buku C Desa no. 814 atas nama Soleh bin H. Idris, disebutkan telah terjadi jual beli ke C No. 1407. Di mana bukti P-10 adalah SPH No. 592.3/128/PHT/BS/V/2000 atas nama Abdul Salam, terbukti bahwa C no. 1407 adalah atas nama Abdul Salam, tanah yang dilepaskan seluas 26.087m², terletak di Persil 27/28 D.I, kepada PT. Bukit Sentul Tbk. Jual beli tersebut dilakukan pada tanggal 11 November 1993 dan didaftarkan di register desa pada tanggal 15 Mei 2000.

Di sisi lain, terkait dengan adanya bukti P-7 adalah Peta Bidang Tanah No. 316/2004, P-40, P-41, terbukti bahwa tanah objek sengketa masuk ke dalam areal Sertifikat Hak Guna Bangunan 35/Desa Karang Tengah. Peta tersebut adalah plotting desa Karang Tengah, yang sebagian diambil dari Peta bidang tanah No. 1029/2001 tanggal 30 Desember 2001 dan bukti P-10, P-17, P-20, P-23, P-25, P-27, P-30, P- 33, adalah merupakan SPH yang dilakukan antara Penggugat dengan pihak-pihak tersebut, sebagai bukti Penggugat telah melakukan jual beli dengan pemilik tanah tersebut.

Pembatalan suatu sertifikat melalui Peradilan Tata Usaha Negara, tidak semata-mata langsung menghapus hak keperdataan orang atas tanah tersebut. Pembatalan suatu sertifikat adalah dikarenakan adanya kesalahan prosedural dalam penerbitan sertifikat dan sedangkan untuk membuktikan adanya kepemilikan, terlebih dahulu harus dinyatakan dalam suatu putusan perdata, bukan melalui putusan Tata Usaha Negara.

Adanya syarat-syarat yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan dengan maksud untuk dapat diterbitkan suatu sertifikat yang menyatakan kepemilikan adalah seseorang, haruslah



terlebih dahulu dinyatakan seseorang itu sebagai pemilik atas tanah. Untuk menyatakan seseorang sebagai pemilik atas tanah, jika kepemilikan tersebut mengandung sengketa kepemilikan, maka harus diselesaikan terlebih dahulu secara keperdataan. Berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat, pada pokoknya berpendapat bahwa Penggugat selaku pemegang Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 35/Karang Tengah telah melakukan peralihan hak melalui jual beli dari para pemegang hak atas tanah terlebih dahulu.

Dalam hal ini Majelis hakim juga akan mempertimbangkan tentang bukti Tergugat I dan Tergugat II sebagai berikut. Terkait bukti T.I-1 adalah akta jual beli No. 1.194/2002 tanggal 18 April 2002 luas 6.000m, bukti T.I-3 adalah akta jual beli No. 1.198/2002 tanggal 19 April 2002 luas 6.835m². Jual beli tersebut dilakukan oleh Dede Hasan Sanjaya (Tergugat II) selaku penjual, dan Djoe Alex Ramli (Tergugat I) selaku pembeli.”

Pada akta jual beli tersebut disebutkan bahwa “alat bukti yang diajukan oleh Dede Hasan Sanjaya (Tergugat II) selaku penjual diantaranya adalah ...3) surat keterangan riwayat tanah, dan 5) legalisir C desa. Menimbang, bahwa jika dihubungkan dengan bukti T.I-11 yaitu Surat Keterangan No. 973/09-pem tanggal 24 Februari 2016, disebutkan bahwa pemerintah Desa Karang Tengah hanya mempergunakan buku C Desa yang besar di kertas horizontal dan tidak pernah mempergunakan Buku C Desa kecil yang bertuliskan di kertas vertikal dan Buku C Desa yang kecil dianggap tidak berlaku dan dalam hubungannya dengan bukti P-43, yaitu surat keterangan Kepala Desa Karang Tengah no. 973/87-pem tanggal 17 September 2019, disebutkan bahwa “Kantor Desa Karang Tengah memiliki 2 Buku Letter C Desa, yaitu yang lama (vertical) dan yang baru (horizontal). Buku C Desa baru (horizontal) merupakan salinan dari Buku C Desa Lama (Vertikal);.

Dengan demikian bahwa kedua buku C desa tersebut, baik yang lama dan yang baru masih dipergunakan, dan buku C Desa yang baru haruslah menjadikan buku C desa yang lama sebagai acuannya, dan bukan



sebaliknya. Dengan demikian jual beli yang dilakukan oleh Dede Hasan Sanjaya (Tergugat II) selaku penjual, dan Djoe Alex Ramli (Tergugat I) selaku pembeli sebagaimana yang termaksud dalam bukti T.I-1, dan T.I-3, tidak menjadikan kedua buku C desa tersebut sebagai acuan sebagai asal kepemilikan atas tanah yang menjadi objek jual beli.

Hal yang perlu dipahami bahwa Tergugat I memperoleh tanah tersebut dari Tergugat II, berdasarkan jual beli dari Girik 1661, seluas 6.000m², dan 6835m², yang ada di persil 27 II. Jual beli a.n. Tergugat I tersebut kemudian dicatat kedalam buku C Desa no. 1935. Luas keseluruhannya menjadi 12.835m². Menimbang, bahwa dari bukti TT.II-2, terbukti bahwa tanah milik Tergugat II, berasal dari jual beli dengan C Desa No. 814 seluas 2000m, 3500m, 2000m, C desa 1085a seluas 3500m, dan C desa No. 531 seluas 531m sehingga luas keseluruhannya menjadi 14.500m². Dalam hal ini majelis hakim berkesimpulan ada kelebihan tanah yang dicatat dalam C Desa tersebut, yang berbeda dengan C desa yang lama.

Pada buku C Desa No. 1085a atas nama Suryaman, disebutkan bahwa tanah tersebut dibeli dari C No. 814 dan bukti TT.II-4 yaitu buku C no. 814 atas nama Sholeh Idris, didalamnya tertera luas tanah seluas 11.000m² jual beli ke C No. 1085a dan Jual beli ke C No. 1661. Menimbang, bahwa dalam bukti TT.II-4 tersebut disimpulkan tidak terlihat jelas luas tanah yang dijual ke C 1085a. Dan hal yang mendasar bahwa perkara ini telah dilakukan pemeriksaan ke tempat lokasi objek perkara, dan pada saat pemeriksaan tersebut, telah diperoleh fakta-fakta sebagai berikut bahwa tanah objek perkara tersebut ditumbuhi oleh tanaman bambu, pohon-pohonan lain, tidak ada yang tinggal di dalam lokasi tanah tersebut dan objek perkara tersebut diakui oleh Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II.”

Ini artinya bahwa “alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak ternyata bersesuaian Majelis Hakim berpendapat bahwa tanah objek perkara berada di areal Sertifikat Hak Guna Bangunan 35/Karang Tengah



dan objek lokasi tidak dihuni secara langsung oleh para pihak, sehingga eksepsi Tergugat I dan Tergugat II yang berkaitan dengan keharusan menggugat pihak yang menguasai objek perkara, menjadi tidak beralasan dan buku C Desa di Desa Karang Tengah ada 2, buku lama dan buku baru serta catatan jual beli/asal perolehan tanah Tergugat II kepada Tergugat I, dicatat dalam buku C Desa Baru, pencatatan jual beli tersebut tidak sesuai dengan buku C desa lama. Sedangkan peralihan hak atas tanah kepada Penggugat telah dilakukan dan tercatat dalam buku C desa lama, sebanyak 9 SPH. Sedangkan peralihan hak atas tanah kepada Tergugat II tidak tercatat dalam buku C desa lama, melainkan dalam buku C desa baru, dan luasan tanahnya juga tidak sesuai dan hal terpenting bahwa Penggugat mendapatkan tanah dari Abdul Salam, dan Abdul Salam mendapatkannya dari Soleh bin Idris, seluas 26.087 m², di mana luasnya hampir sama dengan luasan bidang tanah sebagaimana yang tertera dalam putusan no. 158/G/2015/PTUN-BDG, yaitu + 26.130 m².

Berdasarkan hal tersebut majelis hakim berkesimpulan bahwa peralihan hak atas tanah yang dilakukan oleh Penggugat kepada pemilikan sebagaimana yang dimaksud dalam ke-9 SPH tersebut, telah dilaksanakan secara sah. Oleh karena jual beli tersebut telah dilakukan secara sah menurut hukum, maka patutlah dinyatakan Penggugat adalah sebagai pemilik tanah terperkara, dan pembeli yang beritikad baik. Oleh karena tanah tersebut adalah milik Penggugat, maka penguasaan Tergugat I dan II atas tanah tersebut dapatlah disebut sebagai suatu Perbuatan Melawan Hukum.

Oleh karena Penggugat dinyatakan sebagai pemilik tanah terperkara, maka Tergugat II tidak dapat melakukan jual beli tanah kepada Tergugat I. dengan demikian Akta Jual Beli No. 1.194/2002 tanggal 18 April 2002 dan Akta Jual Beli No. 1.198/2002 tanggal 19 April 2002 haruslah dinyatakan tidak berlaku dan tidak memiliki kekuatan hukum. Oleh karena Penggugat dinyatakan sebagai pemilik atas tanah, maka Para Tergugat dan orang lain yang mendapat hak atau kuasa darinya, agar



mengosongkan dan mengembalikan tanah-tanah tersebut seperti keadaan semula kepada Penggugat. Untuk dapat membebani Tergugat pembayaran ganti rugi, haruslah ada kerugian riil dan nyata yang dialami oleh Penggugat.”

Perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada pihak yang dibatalkan Sertipikat hak miliknya oleh hakim bisa secara preventif dan secara represif yang meliputi:

1. “Dalam ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah telah memberikan perlindungan, dimana seseorang yang tercantum namanya dalam sertifikat tidak dapat diajukan gugatan oleh pihak lain yang mempunyai hak atas tanah setelah 5 tahun dan statusnya sebagai pemilik hak atas tanah akan terus dilindungi sepanjang tanah itu diperoleh dengan itikad baik dan dikuasai secara nyata oleh pemegang hak yang bersangkutan.
2. Peran hakim sangat dibutuhkan dalam memeriksa dan memastikan kebenaran dari keterangan dalam sertifikat. Hakim harus membuktikan, meneliti dan memeriksa asal-usul sertifikat. Harus diselidiki bahwa orang yang mengajukan pendaftaran hak atas tanah memang berhak atas tanah tersebut, maksudnya bahwa ia memperoleh hak atas tanah secara sah dari pihak yang berwenang yang mengalihkan hak atas tanahnya, dan kebenaran dari keterangan lainnya yang tercantum dalam sertifikat, sehingga nantinya dapat ditentukan siapa pemegang sah hak atas tanah dan ia bisa mendapatkan kepastian hukum dari kepemilikan sertifikat hak atas tanah tersebut.
3. Setiap putusan yang dijatuhkan oleh Hakim belum tentu dapat menjamin kebenaran secara yuridis, karena putusan itu tidak lepas dari kekeliruan dan kekhilafan, bahkan tidak mustahil bersifat memihak. Agar kekeliruan dan kekhilafan itu dapat diperbaiki, maka demi tegaknya kebenaran dan keadilan, terhadap putusan Hakim itu dimungkinkan untuk diperiksa ulang. Cara yang tepat untuk dapat



mewujudkan kebenaran dan keadilan itu adalah dengan melaksanakan upaya hukum. Upaya hukum tersebut mencakup upaya hukum perlawanan (verzet), banding, dan kasasi.”

B. Keabsahan Kepemilikan Atas Tanah Secara Perdata Namun Bukti Kepemilikannya Dibatalkan

Berdasarkan ketentuan “Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, sertipikat hak atas tanah merupakan alat bukti yang kuat, artinya: harus dianggap yang benar sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya di pengadilan dengan alat bukti yang lain. Bahwa surat-surat tanda bukti hak itu berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat berarti, bahwa keterangan-keterangan yang tercantum di dalamnya (oleh hakim) sebagai keterangan yang benar, selama dan sepanjang tidak ada alat pembuktian yang lain yang membuktikan sebaliknya. Dalam hal yang demikian maka pengadilan lah yang akan memutuskan alat pembuktian yang benar. Dengan kata lain, dengan masih adanya peluang para pihak mengadakan tuntutan hukum terhadap pemegang sertipikat hak atas tanah, dapat disimpulkan bahwa kekuatan hukum sertipikat hak atas tanah tidaklah mutlak.”

Perlindungan hukum dan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan disebut dalam Penjelasan Umum PP No. 24 Tahun 1997, yaitu: “dalam menghadapi kasus-kasus konkret diperlukan juga terselenggara-nya pendaftaran tanah yang memungkinkan bagi para pemegang hak atas tanah untuk dengan mudah membuktikan haknya atas tanah yang dikuasainya, dan bagi para pihak berkepentingan, seperti calon pembeli dan calon kreditur, untuk memperoleh keterangan yang diperlukan mengenai tanah yang menjadi obyek perbuatan hukum yang akan dilakukan, serta bagi Pemerintah untuk melaksanakan kebijakan pertanahan.”¹⁵

¹⁵ Suroso Ismuhadi, dkk, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, (Jakarta: RelindoJayatama, Jakarta, 1997), hal. 48.



Pembatalan sertipikat hak atas tanah diatur dalam Pasal 107 PMNA/KBPN No. 9 Tahun 1999: “1) Pembatalan sertipikat hak atas tanah karena cacat hukum administratif, disebabkan oleh: (i) kesalahan prosedur, (ii) kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan, (iii) kesalahan subyek hak, (iv) kesalahan objek hak, (v) kesalahan jenis hak, (vi) kesalahan perhitungan luas, (vii) terdapat tumpang tindih hak atas tanah, (viii) data yuridis atau data fisik tidak benar, atau (ix) kesalahan lainnya yang bersifat hukum administratif. Pembatalan sertipikat hak atas tanah karena putusan pengadilan yang sudah memperoleh ketetapan hukum tetap, artinya: pembatalan hak atas tanah karena melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap diterbitkan atas permohonan yang berkepentingan, di mana permohonan tersebut diajukan langsung kepada Menteri atau Kepala Kantor Wilayah atau melalui Kantor Pertanahan. Sertipikat hak atas tanah dapat dibatalkan, karena sangat dipengaruhi oleh sistem publikasi pendaftaran tanah yang dianut PP No. 24 Tahun 1997 adalah sistem publikasi negatif bertendensi positif, artinya: surat-surat tanda bukti hak (sertipikat) yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat”.

Kepastian Hukum Sertipikat Hak Atas Tanah, meliputi: “Kepastian hukum status hak atas tanah yang didaftar, Kepastian hukum subyek hak atas tanah, Kepastian hukum obyek hak atas tanah. Kepastian Hukum Sertipikat Hak Atas Tanah yang diterbitkan PP No. 24 Tahun 1997 yang menganut sistem publikasi negatif bertendensi positif: Bahwa sertipikat hak atas tanah merupakan surat tanda bukti hak yang kuat tetapi tidak mutlak. Hal tersebut dapat dilihat dalam penjabaran ketentuan Pasal 19 Ayat (2) huruf c, Pasal 23 Ayat (2), Pasal 32 Ayat (2), dan Pasal 38 Ayat (2) UUPA, bahwa sistem publikasi pendaftaran tanah yang dianut adalah sistem publikasi negatif, yaitu sertipikat hanya merupakan surat tanda bukti hak yang bersifat kuat dan bukan merupakan surat tanda bukti hak



yang bersifat mutlak.¹⁶ Walaupun ketentuan Pasal 32 Ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 menyebutkan: Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.”

Kelemahan PP No. 24 Tahun 1997 yang menganut sistem publikasi negatif bertendensi positif, antara lain: “1) Negara tidak menjamin kebenaran data fisik dan data yuridis yang disajikan dan tidak adanya jaminan bagi pemilik sertipikat dikarenakan sewaktu-waktu akan mendapatkan gugatan dari pihak lain yang merasa dirugikan atas diterbitkannya sertipikat. 2) Dalam sistem publikasi negatif, sertipikat hak atas tanah bukan satu-satunya alat bukti kepemilikan tanah yang diterima oleh pengadilan, apabila terjadi gugatan dengan membuktikan dengan alat bukti lain maka pengadilanlah yang berwenang memutuskan alat bukti mana yang benar dan apabila terbukti sertipikat tersebut tidak benar, maka diadakan perubahan dan pembetulan sebagaimana mestinya”.

Kelemahan tersebut, telah ditutupi dengan ketentuan Pasal 32 Ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997, yaitu: ”Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut. Mencermati isi ketentuan Pasal 32 Ayat (2), bahwa sertipikat hak atas tanah dapat berubah menjadi surat tanda bukti hak yang bersifat mutlak

¹⁶ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, (Jakarta: Kenana Prenada Group, 2010), hal. 319.



apabila memenuhi persyaratan-persyaratan atau unsur-unsur secara kumulatif, yaitu: a. Sertipikat diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum; b. Tanah diperoleh dengan itikad baik; c. Tanah dikuasai secara nyata; d. Dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak ada yang mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat.”

Ketentuan mengenai “batas lampaunya waktu 5 (lima) tahun sebagaimana tersebut dalam Pasal 32 Ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997, bertentangan dengan: a. Sifat pembuktian sertipikat hak atas tanah yang hanya merupakan surat tanda bukti hak yang kuat tetapi tidak mutlak sebagaimana tersebut dalam ketentuan Pasal 32 Ayat (1) PP 24 Tahun 1997; b. Sistem publikasi pendaftaran tanah yang dianut oleh UUPA maupun PP 24 Tahun 1997, yaitu sistem publikasi negatif, walau dalam pelaksanaannya mengandung unsur positif (bertendensi positif).

Sertipikat hak atas tanah merupakan surat tanda bukti hak yang kuat tetapi tidak mutlak, artinya sertipikat hak atas tanah menjamin kepastian hukum bagi pemiliknya sepanjang sertipikat tersebut: a) diterbitkan atas nama yang berhak, b) hak atas tanahnya diperoleh dengan itikad baik, c) dikuasai secara fisik, dan d) tidak ada pihak lain dapat yang membuktikan sebaliknya. Penelitian ini adalah penelitian hukum yuridis normatif yang bertujuan menganalisis, mengetahui dan memahami penyelenggaraan pendaftaran tanah untuk pertama kali berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997 yang menganut sistem publikasi negatif bertendensi positif, dan kepastian hukum sertipikat hak atas tanah yang terbit berdasarkan PP No 24 Tahun 1997.

Sertifikat yang dibatalkan oleh pengadilan bukanlah bukti kepemilikan atas tanah. Pembatalan Sertifikat Hak Milik (SHM) yang mendasarkan pada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap dan telah dilaksanakan eksekusinya oleh BPN sesuai kewenangannya, maka



secara mutatis mutandis, SHM yang telah dibatalkan tersebut sudah tidak mempunyai kekuatan hukum untuk dijadikan sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah yang menjadi obyek sengketa tersebut.

Dengan kalimat lain bahwa sertifikat tanah yang telah dibatalkan berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap bukanlah menjadi bukti kepemilikan hak atas tanah, dan oleh karenanya sertifikat yang telah dibatalkan tersebut tidak dapat dijadikan sebagai alat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Ayat (2) UUPA dan Pasal 31 PP No. 24 Tahun 1997.”

III. PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Hal yang menjadi “pertimbangan Hakim Pengadilan Negeri Cibinong yang mengabulkan PT. Sentul City yang tidak memiliki kewenangan hukum sebagai penggugat dengan dibatalkannya Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 305/Desa Karang Tengah adalah peralihan hak atas tanah yang dilakukan oleh Penggugat kepada pemilik lahan sebagaimana yang dimaksud dalam ke-9 SPH tersebut telah dilaksanakan secara sah. Oleh karena jual beli tersebut telah dilakukan secara sah menurut hukum, maka patutlah dinyatakan Penggugat adalah sebagai pemilik tanah terperkara, dan pembeli yang beritikad baik. Oleh karena tanah tersebut adalah milik Penggugat, maka penguasaan Tergugat I dan II atas tanah tersebut dapatlah disebut sebagai suatu Perbuatan Melawan Hukum.
2. Pembatalan sertifikat adalah tindakan administratif yang merupakan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN). Namun pembatalan suatu sertifikat melalui PTUN, tidak semata-mata langsung menghapus hak keperdataan orang atas tanah tersebut. Dalam hubungannya dengan kasus ini, di mana Sertifikat HGB Penggugat No. 305/Desa Karang Tengah sudah dibatalkan oleh PTUN dengan Putusan No. 158/G/2015/PTUN-BDG tanggal 2 Mei 2016 Jo



no.218/B/2016/PT.TUN.JKT tanggal 19 September 2016 Jo No.168/K/TUN/2017 Jo No.188/PK/TUN/2018 tanggal 28 Nopember 2018 dan Penetapan Eksekusi No.158/PEN.EKS/2015/PTUN-BDG tanggal 11 Februari 2019 tentu menjadi dasar hukum yang kuat. Pembatalan sertifikat oleh PTUN menurut penulis adalah ada pihak lain yang dapat membuktikan bahwa suatu bidang tanah yang sudah diterbitkan sertifikat itu adalah secara sah dan nyata miliknya dan hal tersebut didukung dengan adanya putusan pengadilan yang telah *inkracht*. Artinya kepemilikan atas tanah secara perdata milik Sentul City adalah tidak sah dan batal demi hukum.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan tersebut di atas, penulis menyarankan beberapa hal sebagai berikut:

1. Hakim dalam memberikan pertimbangan hukum harus didasarkan pada fakta hukum di persidangan tak terkecuali dalam kasus Sentul City terkait Sertifikat HGB Penggugat No. 305/Desa Karang Tengah sudah dibatalkan oleh PTUN, di samping itu hakim juga harus mampu menggali masalah-masalah dalam hukum pertanahan yang berkaitan dengan sengketa hak milik atas tanah, majelis hakim juga dapat menambah alat bukti saksi dengan menghadirkan ahli di bidang pertanahan (saksi ahli) untuk meminta saran kepadanya sebelum mengeluarkan putusan. Hakim yang menangani suatu perkara dapat memperoleh keterangan atau penjelasan tambahan dari para ahli yang ahli dibidangnya untuk memperkuat dasar putusan dan mengantisipasi agar putusan yang dikeluarkan tidak menjadi putusan yang kurang tepat, sehingga tidak ada lagi pihak-pihak yang dirugikan.
2. Bagi pemerintah khususnya bagi BPN haruslah lebih tegas terutama dalam mencegah, mengawasi yang berkaitan dengan penerbitan sertipikat agar tidak terjadi permasalahan. Serta pelaksanaan putusan PTUN yang membatalkan Sertipikat. Juga bagi masyarakat agar dalam

melaksanakan pendaftaran tanah untuk tidak beritikad buruk melakukan perbuatan melawan hukum, memalsukan surat-surat agar mendapatkan sertipikat.”

IV. DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

Harahap, M. Yahya. *Hukum Acara Perdata*. (Jakarta: Sinar Grafika, 2012).

Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. (Jakarta: Penerbit Universitas Trisakti, 2013).

Ismuhadi, Suroso, dkk. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. (Jakarta: RelindoJayatama, Jakarta, 1997).

Limbong, Bernhard. *Konflik Pertanahan*. (Jakarta: Margaretha Pustaka, 2011).

Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*. Edisi Revisi. Cetakan ke-8. (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2013).

Mertokusumo, Sudikno. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. (Yogyakarta: Liberty, 2002).

Murad, Rusmadi. *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*. (Bandung: Alumni, 2013).

Santoso, Urip. *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*. (Jakarta: Kenana Prenada Group, 2010).

W, Riawan Tjandra dan H. Chandra. *Pengantar Praktis Penanganan Perkara Perdata*. (Yogyakarta: Universitas Atma Jaya, 2001).

B. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA).

Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 33/Pdt.G/2019/PN.Cbi.



C. Website

Yedi Supriadi, "PTUN Bandung Menangkan Gugatan Warga Atas Sentul City", www.pikiran-rakyat.com, diakses 20 November 2021.