

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Untuk mendapatkan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah pada suatu bidang tanah, maka harus dilakukan pendaftaran tanah pada Kantor Pertanahan. Pada pendaftaran tanah akan memperoleh akibat hukum yang berupa surat tanda bukti hak atas tanah yang biasa disebut dengan Sertipikat Hak Milik kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Pada pendaftaran sertipikat tanah harus mengikuti ketentuan dan prosedur yang telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dan tidak boleh bertentangan dengan ketentuan yang telah diatur. Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, sertipikat merupakan surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c yang memuat data yuridis maupun data fisik obyek yang didaftarkan untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah.

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dijelaskan bahwa pendaftaran tanah merupakan kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan, dan teratur. Dari uraian tersebut menunjukkan bahwa ada berbagai macam macam kegiatan penyelenggaraan pendaftaran tanah yang berurutan, saling berkaitan satu sama lain, dan merupakan satu kesatuan untuk memperoleh sertipikat. Peraturan tersebut dibuat agar terciptanya kepastian hukum atas hak yang ada dalam kepemilikan tanah dan manfaat bagi pemiliknya dan memperoleh perlindungan hukum bagi pemegang sertipikat hak atas tanah yang berkaitan dengan pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah tidak hanya dilakukan sekali tetapi untuk seterusnya apabila terjadi perubahan pada tanah maupun pemegang hak, sehingga sesuai dengan kenyataan terakhir dan berlandaskan peraturan hukum yang ada.

Sebagaimana halnya yang terdapat pada Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara No. 126/G/2009/PTUN.SBY, salah satu kasus sengketa kepemilikan hak atas tanah dan menjadi penelitian ini adalah kasus peradilan tata usaha negara yang berkaitan dengan penerbitan sertipikat atas nama perorangan pada tanah milik Pemerintah. Sertipikat yang diterbitkan tersebut dinyatakan sah SHM No. 740/Kelurahan Sukoharjo atas nama perorangan obyek sengketa yang berada di Kota Malang. Tanah tersebut merupakan milik Dinas Bina Marga Kabupaten Malang yang

semula digunakan sebagai gudang dengan luas 890 m² dan bangunan seluas 127 m². Kemudian Pemerintah mengangkat salah seorang pegawai Dinas Bina Marga sebagai pengurus gudang PUD Kabupaten Malang, dengan jabatan baru yang diterima secara kedinasan pegawai tersebut dapat menempati salah satu rumah yang berada di dalam area pada gudang PUD Kabupaten Malang.

Setelah beberapa tahun menempati tanah tersebut, pengurus gudang berusaha menguasai sebidang tanah yang ditempatinya dengan mendaftarkan SHM atas nama Harto yaitu pengurus gudang PUD Kabupaten Malang dan berstatus perorangan. Pada saat mendaftarkan SHM di Kantor Pertanahan Kota Malang, pihaknya berusaha membuat keterangan palsu dan bukti fisik yang tidak sesuai atas sebidang tanah yang didaftarkannya. Kemudian objek sengketa baru diketahui setelah Sekretaris Dinas Bina Marga mendapat laporan dari Kepala Bidang Fasilitasi Jalan Dinas Bina Marga bahwa tanah milik Dinas Bina Marga yang berada di Jl. Moh. Yamin Gg. V/PUK 25-B Kelurahan Sukoharjo Kecamatan Klojen Kota Malang telah terbit SHM No. 740/Kelurahan Sukoharjo atas nama Harto yang didalamnya tertulis objek sengketa I. Sebelum diterbitkannya SHM tersebut, telah terbit surat keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Malang tentang pemberian Hak Milik atas nama Harto pada sebidang tanah yang terletak di Jl. Moh. Yamin Gg. V/PUK 25-B Kelurahan Sukoharjo Kecamatan Klojen Kota Malang tersebut.

Selanjutnya yang menjadi objek sengketa antara Pemerintah Kabupaten Malang (penggugat) melawan Kantor Pertanahan Kota Malang (tergugat) adalah yang pertama surat keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Malang Nomor 192-520.1-35.6-2007 tanggal 27 November 2007 tentang pemberian Hak Milik atas nama Harto atas tanah tersebut. Kemudian objek sengketa yang kedua adalah Sertifikat Hak Milik Nomor 740/Kelurahan Sukoharjo pada tanggal 25 Januari 2008. Pihak Pemkab Malang merasa dirugikan oleh kantor Pertanahn Kota Malang karena dalam penerbitan surat keputusan objek sengketa bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan melanggar azas-azas umum pemerintahan yang baik.

Ditinjau dari surat ukur pada pendaftaran sertipikat yang menjadi objek sengketa, didalamnya disebutkan batas-batas ditunjukkan oleh Harto selaku pemilik yang jelas bertentangan dengan fakta hukum bahwa yang bersangkutan bukan pemilik dari tanah dan bangunan tersebut. Maka mengenai kepastian hukum pada sertipikat hak atas tanah dengan bukti fisik dan kenyataan yang ada di lapangan berbeda dan

telah bertentangan dengan asas prosedur. Dalam kasus tersebut Majelis Hakim memutuskan bahwa SHM Nomor 740, Surat Ukur Nomor : 00691/Sukoharjo/2007, diterbitkan pada tanggal 25 Januari 2008, a.n. Harto, luas 890 m² dan bangunan seluas 127 m², terletak di Jl. Prof. Moh. Yamin Gg. V/25 B Kecamatan Klojen Kota Malang dinyatakan batal Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Tergugat sesuai Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara No. 126/G/2009/PTUN.SBY. Faktor aman sebagai salah satu asas dan tujuan pendaftaran tanah harus diartikan oleh Kantor Pertanahan sebagai keharusan berhati-hati dan teliti dalam memproses penerbitan dan pendaftaran sertipikat tanah agar tercapai kebenaran mengenai siapa pemilik, apa yang menjadi objek miliknya dan mengenai luas, batas, okasi yang disebutkan dalam sertipikat.

Berdasarkan hasil eksplorasi terhadap penelitian-penelitian terdahulu, peneliti menemukan beberapa penelitian terdahulu yang relevan dengan penelitian ini. Meskipun terdapat keterkaitan pembahasan, penelitian ini masih sangat berbeda dengan penelitian terdahulu. Adapun beberapa penelitian terdahulu tersebut yaitu:

1. Tinjauan Yuridis Pembatalan Hak Atas Tanah Adanya Cacat Administrasi (studi kasus pembatalan hak milik Nomor 1362/Jabungan atas nama Jadianan Simbolon) Skripsi atas nama Ayu Maulidina Larasati Universitas Negeri Semarang.

Dalam penelitian ini menerangkan mengenai pembatalan hak milik atas tanah dengan cacat administrasi dalam hal produk yang dikeluarkan mengandung kesalahan sesuai dengan asas *contrarius actus*, sehingga dilakukan pengkajian dari BPN Provinsi Jawa Tengah untuk dilakukan pemeriksaan dan paparan. Hasil pengkajian dan pemeriksaan lapangan, diketahui bahwa dalam penerbitan SHM Nomor 01362/Jabungan atas nama Jadianan Simbolon terdapat cacat administrasi.¹

2. Pembatalan Sertifikat Hak Atas tanah Negara Milik Perusahaan Umum Jasa Tirta 1 (Studi Putusan PTUN Surabaya No. 83/G/2014).

Penelitian ini dilakukan dengan menganalisis Hasil Putusan PTUN yang diketahui bahwa sertifikat hak atas tanah bisa batal dikarenakan beberapa alasan

¹ Oleh Ayu Maulidina Larasati, “*Tinjauan Yuridis Pembatalan Hak Atas Tanah Adanya Cacat Administrasi (studi kasus pembatalan hak milik Nomor 1362/Jabungan atas nama Jadianan Simbolon)*”, Universitas Negeri Semarang, 2020.

seperti cacat hukum, cacat administrasi dalam penerbitan sertifikat tersebut sehingga penerbitan keputusan obyek 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 Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata usaha Negara sehingga dengan demikian keputusan obyek sengketa haruslah dinyatakan batal dan mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut obyek sengketa.²

3. Kajian Yuridis Proses Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah di Pengadilan Tata Usaha Negara.

Penelitian ini terfokus pada mekanisme proses Pembatalan SHM tanah di lingkup PTUN dengan hal ini karena negara tidak menjamin si pemegang sertifikat hak milik tersebut bebas dari gugatan pihak lain, sehingga Sertifikat hak milik atas tanah dapat dimintakan pembatalannya ke Pengadilan Tata Usaha Negara yang meliputi kedudukan hukum (wilayah hukum) pejabat (Kepala BPN) berada.³

Kemudian daripada itu penulis menguraikan penelitian ini dengan latar belakang yang telah tersaji berdasarkan studi kasus putusan. Sehingga penelitian ini berjudul “ **PEMBATALAN SERTIPIKAT HAK MILIK PADA TANAH ASET PEMERINTAH KABUPATEN MALANG (Studi Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor 126/G/2009/PTUN.SBY)**”.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini sebagai berikut.

1. Bagaimana kasus posisi dalam putusan PTUN nomor 126/2009/PTUN.SBY tentang kepemilikan Hak Milik atas tanah pada aset pemerintah ?
2. Bagaimana pertimbangan putusan PTUN nomor 126/2009/PTUN.SBY tentang pembatalan Hak Milik atas tanah pada aset pemerintah ditinjau dari Pasal 31 Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997?

C. Tujuan Penelitian

² Oleh Devi Endah Fitriani, “*Pembatalan Sertifikat Hak Atas tanah Negara Milik Perusahaan Umum Jasa Tirta 1 (Studi Putusan PTUN Surabaya No. 83/G/2014)*”, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim, 2021.

³ Oleh Miracle G. H. Lontoh, “*Kajian Yuridis Proses Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah di Pengadilan Tata Usaha Negara.*” Universitas Sam Ratulangi, 2018.

Berdasarkan rumusan masalah, maka tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut.

1. Untuk mengetahui kasus posisi dalam putusan PTUN nomor 126/2009/PTUN.SBY tentang kepemilikan Hak Milik atas tanah pada aset pemerintah.
2. Untuk mengetahui pertimbangan putusan PTUN nomor 126/2009/PTUN.SBY tentang pembatalan Hak Milik atas tanah pada aset pemerintah ditinjau dari Pasal 31 Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997.

D. Manfaat Penelitian

a) Secara Teoritis

Secara akademik penulisan ini diharapkan dapat memberi manfaat untuk perkembangan dalam dunia Pendidikan di bidang ilmu hukum khususnya pada hukum sengketa tanah kepemilikan hak atas tanah.

b) Manfaat Praktis

Secara praktis penulisan ini diharapkan dapat memberikan manfaat diantaranya :

Penulis : Sebagai syarat kelulusan untuk mendapatkan gelar Strata 1 (S1) Ilmu Hukum.

Pengadilan Tata Usaha Negara : memberikan referensi dan pengetahuan mengenai hukum sengketa tanah.

Masyarakat : Memberikan pengetahuan kepada masyarakat agar lebih waspada untuk menggunakan hak atas tanah sebagaimana yang telah diatur dalam peraturan perundang-undangan.

E. Metode Penelitian

Metode Pendekatan Penulisan ini menggunakan jenis pendekatan yuridis

normative yakni dengan mengkaji buku-buku, literatur, serta menelaah dari semua teori dan pendapat para ahli yang mempunyai hubungan permasalahan yang diteliti.

Jenis dan Macam Bahan Hukum Jenis dan sumber data yang digunakan dalam penulisan ini diperoleh melalui bahan kepustakaan yaitu :

- a. Sumber Bahan Hukum Primer : yakni sumber data yang bersifat autoritatif atau otoritas. Sumber bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan -perundang-undangan dan putusan-putusan hakim, diantaranya meliputi Pengaturan tentang sistem kepemilikan hak atas tanah berdasarkan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 diatur dalam klasifikasi sistem kepemilikan tanah seperti: a) hak milik b) hak guna usaha c) hak guna bangunan d) hak pakai e) hak sewa dan lain sebagainya. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1960 tentang hak guna usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah.
- b. Sumber Bahan Hukum Sekunder : yakni bahan-bahan yang menjelaskan dari sumber bahan hukum primer seperti buku-buku ilmiah, hasil penulisan, pendapat para ahli yang mendukung tema pembahasan, dan wawancara kepada pihak-pihak yang berkaitan dengan tema penulisan sebagai sumber pendukung.
- c. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum Teknik pengumpulan bahan hukum yang akan digunakan dalam penulisan ini adalah dengan mengumpulkan topik permasalahan dengan melakukan studi kepustakaan, yakni dengan mengumpulkan bahanbahan hukum dari peraturan perundang-undangan, buku-buku, dokumentasi-dokumentasi, artikel, jurnal ilmiah, makalah, hasil penelitian pakar hukum, dan melakukan pencarian di internet terkait tema

penulisan serta melakukan wawancara dengan pihak terkait sebagai bahan pendukung.

- d. Teknik Analisa Bahan Hukum teknik analisis data yang digunakan dalam penulisan ini adalah analisis deksriptif kualitatif yaitu menyajikan kajian pada data-data yang diperoleh. Bahan hukum yang telah diperoleh akan diuraikan dengan sedemikian rupa sehingga disajikan dalam penulisan yang lebih sistematis guna menjawab permasalahan yang telah dirumuskan.

F. Sistematika Penulisan

BAB I

Dalam BAB I penulis akan menjelaskan dan menguraikan tentang Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Metode Penelitian dan Sistematika Penulisan.

BAB II

Dalam BAB II berisi tentang Tinjauan Pustaka atau kajian Pustaka yang terdiri dari tinjauan teoritis dan yuridis yang mendukung hasil penelitian dari penulis yakni tentang Analisis Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor 126/2009/PTN.SBY Tentang Pembatalan Sertipikat Atas Nama Perorangan Pada Tanah Aset Pemerintah Kabupaten Malang.

BAB III

Dalam BAB III penulis akan menjelaskan dan menguraikan mengenai jawaban tentang hasil penelitian serta menguraikan pembahasan terhadap permasalahan dalam penulisan ini.

BAB IV

Dalam BAB IV penulisan akan menjelaskan dan menguraikan kesimpulan dari hasil penelitian, dan kemudian penulis juga melampirkan saran didalamnya.