




Analisis Yuridis Kekuatan Hukum Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Menurut Peraturan Pemerintah No. 24/1997 Tentang Pendaftaran Tanah Dikaitkan Dengan Putusan PN No. 242/Pdt.G/2020/PN Ambon

Semuel Nahumury¹, Jenny Kristiana Matuankotta², Pieter Radjawane³

^{1,2,3} Fakultas Hukum Universitas Pattimura, Ambon, Indonesia.

 : seminahumury90@gmail.com

 : [10.47268/tatohi.v2i11.1451](https://doi.org/10.47268/tatohi.v2i11.1451)



Info Artikel

Keywords:

Land Registration; Judge's Consideration; Ownership Certificate.

Kata Kunci:

Pendaftaran Tanah;
Pertimbangan Hakim;
Sertifikat Hak Milik.

Abstract

Introduction: The certificate is proof of the rights owned by the holder of land rights issued by the National Land Agency. Issuance of certificates in the context of land registration activities so that rights holders can make certificates as evidence to holders of land rights as regulated in Government Regulation no. 24 of 1997 concerning Land Registration.

Purposes of the Research: This study examines the ratio decidendi of judges in making decisions on the PN No. 242/Pdt.G/2020/PN.Amb regarding the validity of the certificate of title to land to determine whether the judge's considerations are in accordance with the legal provisions regarding the ownership of applicable land rights.

Methods of the Research: The research method used is normative research through a statutory approach and a case approach which refers to the ratio decidendi. The method of collecting legal materials used is a qualitative method.

Results of the Research: Based on the results of the study, evidence has an important role as the basis for judge's consideration in making a decision. Certificates as evidence of rights can be declared invalid and canceled by a court decision that has permanent legal force when it is proven that someone's ownership of land rights has been violated. In the decision of the PN No. 242/Pdt.G/2020/PN Ambon, the judge ruled that the certificate owned by the defendant was legally flawed and had no binding legal force because the defendant could not prove the formal or material truth of the acquisition of the land rights.

Abstrak

Latar Belakang: Sertifikat merupakan tanda bukti hak yang dimiliki oleh pemegang hak atas tanah yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional. Terbitnya Sertifikat dalam rangka kegiatan pendaftaran tanah agar pemegang hak dapat menjadikan sertifikat sebagai tanda bukti kepada pemegang hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Tujuan Penelitian: Penelitian ini mengkaji tentang ratio decidendi hakim dalam menjatuhkan putusan pada putusan PN No. 242/Pdt.G/2020/PN.Amb mengenai keabsahan sertifikat hak milik atas tanah untuk mengetahui apakah pertimbangan hakim sudah sesuai dengan ketentuan-ketentuan hukum mengenai kepemilikan hak atas tanah yang berlaku.

Metode Penelitian: Metode yang digunakan adalah penelitian normatif melalui pendekatan peraturan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*) yang merujuk kepada *ratio decidendi*.

Metode pengumpulan bahan hukum yang digunakan adalah metode kualitatif.

Hasil Penelitian: Berdasarkan hasil penelitian, pembuktian memiliki peran penting sebagai dasar pertimbangan hakim dalam membuat suatu putusan. Sertifikat sebagai tanda bukti hak dapat dinyatakan tidak sah dan dibatalkan oleh putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap ketika terbukti bahwa kepemilikan hak atas tanah seseorang dilanggar. Pada putusan PN No. 242/Pdt.G/2020/PN Ambon, hakim menjatuhkan putusan bahwa sertifikat yang dimiliki oleh tergugat adalah cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat karena tergugat tidak dapat membuktikan kebenaran formil maupun materil atas perolehan hak atas tanah tersebut.

1. Pendahuluan

Indonesia merupakan Negara Hukum (*rechstaat*) yang bertujuan untuk mewujudkan adanya kepastian hukum dalam masyarakat dan hukum itu harus bersendikan pada keadilan. Cita-cita bangsa Indonesia sebagaimana yang tercantum dalam pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (yang selanjutnya ditulis UUD 1945) adalah melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, dan ikut serta melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial.

Untuk mencapai cita-cita negara, sebagaimana yang dikemukakan di atas apabila dipertalikan dengan bidang keagrariaan, diperlukan hal-hal seperti kesatuan hukum agraria yang berlaku bagi seluruh rakyat Indonesia, menyederhanakan hukum agraria, dan menghilangkan sifat dualisme dan memberikan jaminan kepastian hukum dari apa yang menjadi hak seluruh rakyat Indonesia.¹Berdasarkan hal tersebut di atas dirumuskan oleh Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (yang selanjutnya ditulis UUPA) bahwa tujuan utama dibentuknya UUPA adalah untuk meletakkan dasar bagi penyusunan Undang-Undang Pertanian Nasional, yang merupakan sarana untuk menjamin kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan negara Indonesia. Dan membawa masyarakat, khususnya petani, untuk menciptakan masyarakat yang adil dan makmur. Setelah itu, ia menetapkan kebijakan untuk membentuk kesatuan dan moderasi hukum pertanahan, serta untuk mewujudkan kepastian hukum hak rakyat atas tanah. Kita dapat melihat bahwa UUPA dianggap sebagai alat untuk mencapai kemakmuran, kebahagiaan, dan keadilan bagi seluruh rakyat Indonesia. Selain itu, semua warga negara harus menyadari dan menghormati keberadaan hak-hak atas tanah. Tanah memegang peranan yang sangat penting dalam kehidupan manusia karena merupakan sumber kebahagiaan, kemakmuran, dan kehidupan. Tanah juga erat kaitannya dengan manusia karena memiliki nilai ekonomi bagi kehidupan manusia dan dapat menghasilkan sumber daya alam banyak orang.

Tanah merupakan pemberian Tuhan selaku sang pencipta yang dikaruniakan kepada makhluk hidup di bumi termasuk manusia sebagai tempat berpijak dan melakukan

¹ H.M Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2015, h. 18.

berbagai aktivitas kebutuhan hidup². Menurut Pasal 4 ayat (1) UUPA, Tanah diartikan sebagai permukaan bumi, dengan demikian hak atas tanah adalah hak atas permukaan bumi. Tanah merupakan bagian dari salah satu sumber daya alam yang sangat penting dalam kehidupan manusia, karenanya tanah sebagai satu-satunya kebutuhan manusia untuk tinggal.³

Bertambahnya jumlah penduduk dengan pesat serta majunya perekonomian rakyat dan perekonomian nasional, maka dapat pula menimbulkan perkara pertanahan yang dijumpai oleh setiap orang, serta bertambahnya keperluan akan kepastian hukum di bidang pertanahan yang turut berdampak karena majunya perekonomian negeri ini. Tanah semakin lama, makin banyak permasalahannya misalnya dalam transaksi jual beli tanah, tanah yang dijadikan sebagai jaminan kredit maupun sertifikat ganda pada satu objek tanah yang sama. Di dalam kehidupan sehari-hari permasalahan akan tanah kebanyakan menyangkut sertifikat tanah. Hal ini seringkali menjadi persengketaan bahkan sampai ke sidang pengadilan. Hal ini timbul karena tanah mempunyai fungsi yang sangat penting bagi kehidupan masyarakat, yang membuat masyarakat berusaha untuk memperoleh tanah dengan cara menyerobot tanah milik orang lain. Rasa ingin menguasai ini sering mengakibatkan timbulnya masalah pertanahan dan perselisihan di dalam kehidupan bermasyarakat. Adanya persengketaan di bidang pertanahan ini dapat menimbulkan konflik yang berkepanjangan antar warga masyarakat yang bersengketa, bahkan konflik ini bisa sampai kepada masing-masing ahli waris yang bersengketa, terkadang konflik tentang bidang pertanahan ini juga dapat menimbulkan banyak korban yang terlibat di dalamnya. Orang-orang yang bersengketa berlomba-lomba membuktikan bahwa merekalah yang lebih berhak atas tanah tersebut. Bukti kepemilikan yang sah atas tanah merupakan bukti adanya hak-hak dasar. Melalui pendaftaran tanah, kita dapat mengetahui siapa pemilik hak dasar, kapan dan bagaimana hak dialihkan, dan siapa pemegang hak baru.

Sertifikat hak atas tanah adalah surat tanda bukti hak atas tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, dan diatur di dalam Pasal 19 ayat (2) UUPA. Sertifikat sebagai surat tanda bukti hak, diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan, sesuai dengan data fisik yang ada dalam surat ukur dan data yuridis yang telah di daftar dalam bukti buku tanah.⁴ Permasalahan tanah terutama yang berkaitan dengan hak kepemilikan saat ini begitu beragam, tumpang tindihnya kepemilikan atas tanah, penguasaan tanah tanpa bukti kepemilikan, sertifikat dengan nomor yang sama untuk satu obyek tanah sering terjadi dalam lalu lintas hukum.⁵

² Hetharie, Y. (2022). Kepemilikan Tanah Oleh Warga Negara Asing Melalui Perjanjian Pinjam Nama Sebagai Bentuk Penyelundupan Hukum Dalam Hukum Perdata Internasional. *Balobe Law Journal*, 2(1), 12-20. DOI: <https://doi.org/10.47268/balobe.v2i1.822>.

³ Sudjito, *Prona Pensertifikasian Tanah Secara Massal dan Penyelesaian Sengketa Tanah Yang Bersifat Strategis*, Cet. 1, Liberty, Yogyakarta, 1987, h.1.

⁴ A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 2002, h. 32.

⁵ Matuankotta, J. K., & Lakburlawal, M. A. (2022). Penyuluhan Hukum Tentang Upaya Penyelesaian Sengketa Hak Milik Atas Tanah. *AIWADTHU: Jurnal Pengabdian Hukum*, 2(1), 42-49.

Jual beli hak atas yang mana seharusnya dibuat dihadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT), kemudian membuat akta jual beli, lalu melakukan proses pendaftarannya pada kantor pertanahan setempat sesuai dengan lokasi tanah⁶.

Faktanya bahwa kedua belah pihak yang telah melakukan pendaftaran tanah dan sudah memiliki sertifikat, menurut Pasal 3 Huruf a PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, kedua belah pihak diberikan perlindungan dan kepastian hukum selaku pemegang hak atas suatu bidang tanah. Namun dalam kenyataannya pihak tergugat belum mendapatkan haknya sebagaimana yang diatur oleh PP No. 24 Tahun 1997 tersebut dan Faktanya bahwa kedua belah pihak yang telah melakukan pendaftaran tanah dan sudah memiliki sertifikat, menurut Pasal 3 Huruf a PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, kedua belah pihak diberikan perlindungan dan kepastian hukum selaku pemegang hak atas suatu bidang tanah. Namun dalam kenyataannya pihak tergugat belum mendapatkan haknya sebagaimana yang diatur oleh PP No. 24 Tahun 1997 tersebut dan hal ini menimbulkan sebuah pertanyaan apakah putusan yang dikeluarkan hakim adil bagi kedua belah pihak atau tidak.

Berdasarkan uraian yang telah dipaparkan , maka tujuan dari penelitian ini, yaitu untuk mengetahui dan menganalisa *Ratio Decidendi* terkait Putusan PN No. 242/Pdt.G/2020/PN Ambon tentang Keabsahan Sertifikat Hak Milik dan untuk mengkaji apakah Sertifikat Hak Milik dapat dibatalkan dalam Putusan PN No. 242/Pdt.G/2020/PN Ambon.

2. Metode Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini yakni Yuridis Normatif yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder sebagai bahan dasar untuk diteliti dengan cara mengadakan penelusuran terhadap peraturan-peraturan dan literatur-literatur yang berkaitan dengan permasalahan-permasalahan yang diteliti.⁷ Penelitian hukum normatif tidak semata identik dengan peraturan perundangundangan namun meliputi berbagai hal yang terkait dengan sistem norma sebagai objek kajiannya, seperti nilai-nilai hukum ideal, teori-teori hukum, asas-asas hukum, prinsip-prinsip hukum, ajaran hukum, putusan pengadilan, dan kebijakan hukum⁸

3. Hasil Dan Pembahasan

3.1 Kasus Posisi

Almarhum suami dari penggugat memiliki beberapa bidang tanah yang terletak di Desa Rumah Tiga, Terhadap ketiga bidang tanah tersebut telah terdaftar dalam Sertifikat Hak Milik No. 1688 Desa Rumah Tiga, tertanggal 1 November 2010 dengan luas ± 1172 M2

⁶ Sihite, Sri Rumada. 2022. "Kedudukan Hukum Objek Hak Atas Tanah Atas Perjanjian Pelepasan Hak Atas Tanah Yang Bayar Secara Cicilan". *PATTIMURA Legal Journal* 1 (3), 231-39.

⁷ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, Rajawali Pers, Jakarta, 2001, h. 13-14.

⁸ Irwansyah, *Penelitian Hukum Pilihan Metode & Praktik Penulisan Artikel*, Mirra Buana Media, Yogyakarta, 2021, h.100.

. Namun terhadap bidang tanah pertama, hanya sebagian saja yang masuk dalam Sertifikat Hak Milik No. 1688 Desa Rumah Tiga seluas ± 183 M², sehingga bidang tanah yang seluas ± 450 M² menjadi tersisa ± 267 M² yang belum bersertifikat.

Sekitar tahun 1997, saudara dari Almarhum suami penggugat yakni DL, datang bertemu dengan penggugat dan almarhum suami penggugat untuk meminta izin hanya untuk membangun rumah tinggal sementara, bukan untuk menjadi hak milik, untuk anaknya yang bersekolah di Ambon karena DL tidak memiliki tempat tinggal di Ambon. Penggugat dan almarhum suaminya memberikan izin sementara kepada DL, yang merupakan orang tua dari tergugat, tanpa dengan surat dan tanpa akta baik dibawah tangan maupun akta otentik, untuk ditempati diatas bidang tanah yang pertama yang seluas ± 450 M².

Sekitar tanggal 13 April 2020, setelah meninggalnya ayah dari tergugat, tergugat ingin membangun tembok diatas tanah yang sementara ditempatinya namun ditolak oleh penggugat karena DL dahulu hanya diberikan izin sementara untuk membuat tempat tinggal saja, tidak untuk selebihnya. Pada tanggal 14 April 2020, tanpa sepengetahuan penggugat, tergugat menanam patok tanda diatas objek tanah yang sementara ditempatinya tanpa penjelasan dan pemberitahuan maupun izin dari penggugat selaku pemilik tanah tersebut. Pada tanggal 24 April 2020, melalui Pemerintah Desa Rumah Tiga mengundang penggugat untuk hadir pada Kantor Pemerintah Desa

Rumah Tiga untuk melakukan mediasi. Tergugat menunjukkan Sertifikat Hak Milik No. 1739 Desa Rumah Tiga terhadap sisa luas bidang tanah pertama milik penggugat yang belum didaftarkan, seluas ± 267 M² atas nama tergugat yang diperolehnya tanpa ada bukti alas hak atau akta jual beli, tanpa adanya izin dan sepengetahuan penggugat selaku pemilik tanah tersebut. Terbitnya Sertifikat Hak Milik No. 1739 Desa Rumah Tiga atas nama tergugat melalui pembuatan sertifikat lewat Program Prona untuk Masyarakat Rumah Tiga berdasarkan Surat Keterangan Nomor : 827/KDR/KET/2008 tertanggal 26 Agustus 2008 yang dikeluarkan oleh Pemerintah Desa Rumah Tiga yang isinya mengenai perolehan objek tanah yang ditempati tergugat berdasarkan jual beli. Tergugat juga membuat kwitansi diterimanya sejumlah uang atas objek tanah seluas 270 M² sebagai tanda adanya pembelian tanah oleh ayah tergugat atas objek tanah yang sementara ditempatinya, dari saudaranya selaku pemilik tanah tersebut yakni almarhum suami penggugat karena pada saat ayah tergugat membeli tanah tersebut tidak menggunakan kwitansi karena adanya hubungan persaudaraan. Dari hal ini penggugat pun menggugat tergugat atas perbuatannya yang melawan hukum.

3.2 Analisis Putusan Hakim

Putusan hakim ialah suatu pernyataan yang oleh hakim, sebagai pejabat negara yang diberi wewenang untuk itu, diucapkan di persidangan dan bertujuan untuk mengakhiri atau menyelesaikan suatu perkara atau sengketa antara para pihak.⁹ Isi putusan berdasarkan Pasal 25 UU No. 4 Tahun 2004 j.o. Pasal 50 dan Pasal 51 UU No. 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman memuat :

⁹ Bambang Sugeng A.S. dan Sujayadi, *Pengantar Hukum Acara Perdata Dan Contoh Dokumen Litigasi*, Kencana, Jakarta 2012, h. 85

- a) Alasan-alasan dan dasar putusan serta pasal-pasal tertentu dari peraturan perundangundangan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili;
- b) Tanda tangan Ketua serta Hakim yang memutus dan panitera yang ikut dalam persidangan pada tiap putusan pengadilan;
- c) Penetapan, ikhtisar rapat permusyawaratan dan berita acara sidang yang ditandatangani oleh Ketua Majelis Hakim dan Panitera sidang.

Untuk menghasilkan suatu putusan, pembuktian dalam persidangan memiliki peran besar untuk hakim melakukan penilaian dan pertimbangan atas perkara yang ditanganinya. Dikaitkan dengan kasus yang telah diuraikan pada bab sebelumnya, kedua belah pihak yakni penggugat dan tergugat sama-sama berusaha untuk membuktikan siapa yang berhak atas tanah yang menjadi objek sengketa serta masing-masing juga membuktikan bagaimana kronologi perolehan hak milik atas tanah hingga terbit sertifikat terhadap objek sengketa untuk dinilai oleh hakim.

Hakim dalam putusan PN No. 242/Pdt.G/2020/PN. Amb, terhadap kasus yang telah diuraikan diatas memberikan pertimbangan-pertimbangannya. Berdasarkan alasan dan pertimbangan hakim, maka hakim dalam perkara ini memutuskan atau mengadili dengan menyatakan bahwa:

- a) Menurut hukum, penggugat dan anak-anaknya (SL, FL, dan JL) adalah Ahli Waris dari almarhum suami penggugat ;
- b) Sah dan berharga Akta Jual Beli No. 11/PPAT-TAB.-/1992.- antara almarhum suami penggugat selaku pembeli dengan penjual (BDC) ;
- c) Menurut hukum penggugat dan anak-anaknya (SL, FL, dan JL) adalah ahli waris dari Almarhum suami penggugat berhak mewarisi dan memiliki atas bidang tanah objek sengketa berdasarkan Akta Jual Beli No. 11.-/PPAT-TAB.-/1991.- ;
- d) Bidang tanah ± 450 M2 berdasarkan Akta Jual Beli No. 11.-PPATTAB.-/1991.- dengan sisanya seluas ± 267 M2 adalah sah dan berharga menurut hukum milik penggugat dan anak-anaknya (SL, FL, dan JL) ;
- e) Menurut hukum hak menempati sementara keturunan DL termasuk penggugat diatas objek sengketa dicabut atau ditarik dan dikembalikan kepada penggugat sebagai pemilik objek sengketa yang sah ;
- f) Surat Keterangan Nomor : 827/KDR/KET/2008 tanggal 26 Agustus 2008 yang dibuat Kepala Pemerintahan Desa Rumah Tiga adalah cacat hukum dan tidak memiliki daya laku secara hukum;
- g) Sertifikat Hak Milik atas nama tergugat Nomor : 1739/Desa Rumah Tiga, 15 Mei 2011, Surat Ukur tanggal 5 Mei 2011 No. 00038/Rumah Tiga/2011, luas 267 M2 adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat ;
- h) Bahwa perbuatan tergugat, Kepala Pemerintahan Desa Rumah Tiga, Kepala Kantor Pertanahan RI Kota Ambon dalam proses penerbitan sertifikat atas tanah objek sengketa adalah perbuatan melawan hukum ;
- i) Tergugat tidak berhak atas bidang tanah objek sengketa.

Melihat dari alasan-alasan, dasar pertimbangan hakim serta amar putusan, maka akan diuraikan dan dianalisa sebagai berikut:

- a) Mengenai ahli waris, diketahui bahwa salah satu bentuk peralihan hak yaitu dengan beralihnya hak. Dengan meninggalnya pemilik tanah, yakni almarhum suami penggugat, maka hak miliknya otomatis berpindah (beralih) kepada ahli warisnya, yakni penggugat serta anaknya.
- b) Mengenai amar putusan “Sah dan berharga Akta Jual Beli No. 11/ PPAT-TAB.-/1992. antara almarhum suami penggugat selaku pembeli dengan penjual (BDC)”. Bentuk peralihan hak selain beralih yaitu dialihkan atau pemindahan hak atas tanah oleh pemilik kepada pihak lain karena adanya suatu perbuatan hukum, dalam hal ini perbuatan hukum tersebut adalah Jual Beli dengan adanya Akta Jual Beli No. 11/ PPAT-TAB.-/1992.-.
- c) Mengenai putusan hakim bahwa menurut hukum penggugat dan anaknya adalah ahli waris dari Almarhum suami penggugat berhak mewarisi dan memiliki atas bidang tanah objek sengketa berdasarkan Akta Jual Beli No. 11.-/PPAT-TAB.-/1991.- sejalan dengan ketentuan pada Pasal 20 ayat (2) UUPA mengenai peralihan hak yang telah diuraikan pada poin 1 dan 2. Almarhum suami penggugat melakukan perbuatan hukum jual beli tanah dengan BDC dibuktikan dengan Akta Jual Beli No. 11/PPAT-TAB.-/1992.-. Dari perbuatan hukum jual beli tersebut maka terjadi pemindahan hak atas tanah dari BDC selaku penjual kepada Almarhum suami penggugat selaku pembeli. Kemudian dengan meninggalnya suami penggugat, maka hak milik atas tanah tersebut beralih kepada ahli waris daripada almarhum suami penggugat, yakni istri (penggugat) beserta keturunannya.
- d) Mengenai “Bidang tanah ± 450 M2 berdasarkan Akta Jual Beli No. 11.-PPAT-TAB.-/1991. dengan sisanya seluas ± 267 M2 adalah sah dan berharga menurut hukum milik penggugat dan anak-anaknya (SL, FL, dan JL)”. Dalam jual beli yang dilakukan oleh almarhum suami penggugat berdasarkan Akta Jual Beli No. 11/PPAT-TAB.-/1992.-. tersebut, tanah yang dibeli adalah seluas ± 450 M2 namun yang tertulis dalam sertifikat hak milik hanyalah sebagian, yaitu seluas ± 183 M2 dan sisanya seluas ± 267 M2 belum bersertifikat. Walau demikian, terlepas dari sisa luas yang tidak termasuk dalam sertifikat, merujuk pada Akta Jual Beli No. 11.-PPAT-TAB.-/1991.-, maka atas luas tanah yang tercantum pada Akta Jual Beli seluas 450 M2 itulah penggugat dan anak-anaknya selaku ahli waris, tetap berhak atasnya. Akta Jual Beli merupakan suatu akta otentik yang memiliki nilai kekuatan pembuktian. Pembuktian mengambil peran besar untuk membuat suatu putusan maka Akta Jual Beli No. 11.-PPAT-TAB.-/1991.- tersebut memiliki nilai kekuatan pembuktian yang dapat mempengaruhi alasan-alasan dan dasar-dasar pertimbangan hakim dalam memutuskan perkara ini.
- e) Mengenai pertimbangan “menurut hukum hak menempati sementara keturunan DL termasuk penggugat diatas objek sengketa dicabut atau ditarik dan dikembalikan kepada penggugat sebagai pemilik objek sengketa yang sah.” Atas dasar pertimbangan dan putusan hakim sebelumnya bahwa penggugat adalah yang berhak atas objek sengketa maka penggugat sebagai pemegang hak, memiliki hak kebebasan untuk berbuat atas tanahnya yang dimilikinya. Maka dari dasar pertimbangan ini juga, tergugat tidak berhak atas bidang tanah objek sengketa yang ditempatinya.
- f) Mengenai Surat Keterangan Nomor: 827/KDR/KET/2008 tanggal 26 Agustus 2008 yang dibuat Kepala Pemerintahan Desa Rumah Tiga adalah cacat hukum dan tidak memiliki daya laku secara hukum dan Sertifikat Hak Milik atas nama tergugat Nomor:

1739/Desa Rumah Tiga, 15 Mei 2011, Surat Ukur tanggal 5 Mei 2011 No. 00038/Rumah Tiga/2011, luas 267 M2 adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat. Surat Keterangan yang dikeluarkan oleh Kepala Pemerintahan Desa Rumah Tiga dibuat untuk kemudian oleh tergugat membuat sertifikat melalui program BPN yang disebut PRONA yang saat itu diselenggarakan untuk Masyarakat Rumah Tiga. Dari Surat Keterangan tersebut, terbitnya Sertifikat Hak Milik No. 1739 Desa Rumah Tiga atas nama tergugat. Isi dari Surat Keterangan itu merupakan mengenai perolehan objek tanah sengketa yang ditempati tergugat adalah berdasarkan jual beli oleh ayah tergugat dari saudaranya selaku pemilik tanah tersebut yakni almarhum suami penggugat. Di dalam putusan, dikatakan bahwa Tergugat melampirkan tanda bukti kwitansi tanpa asli (hanya copy) yang dibuat oleh tergugat yang menyatakan bahwa kwitansi tersebut merupakan tanda diterimanya sejumlah uang yang telah dibayar oleh ayah tergugat kepada almarhum suami penggugat pada tanggal 4 Desember 1993, Ambon 20 Agustus 2008 yang menyetujui tertanda tangan JL (anak penggugat) untuk pembelian tanah atas objek tanah yang sementara ditempatinya. Kwitansi tersebut dibuatnya dengan alasan bahwa pada saat ayah tergugat membeli tanah tersebut tidak menggunakan kwitansi karena adanya hubungan persaudaraan dengan pemilik tanah. Hal tersebut dibantah oleh penggugat serta anak penggugat dengan menyatakan bahwa perbuatan tersebut telah dilaporkan sebagai pemalsuan tanda tangan dan diajukan bukti berupa Surat Keterangan dan Tanda Terima Laporan Pengaduan Dugaan Pemalsuan Tanda Tangan dari Kepolisian. Atas hal tersebut maka hakim memberikan *ratio decidendi* bahwa apa yang didalilkan oleh tergugat untuk membuktikan dalilnya, menurut hukum tidak dapat dibenarkan karena perbuatan jual beli secara perkataan saja tanpa disertai dengan pembuatan surat secara formil sebagai bukti otentik tentunya tidak dapat diterima. Perbuatan hukum jual beli harus dibuktikan secara formil dengan adanya surat jual beli minimal kwitansi pembayaran ataupun secara materiil ada orang yang menyaksikan pembayaran tersebut. Oleh karena tidak ada bukti pembayaran dari ayah tergugat kepada almarhum suami penggugat, dan selain itu penandatanganan kwitansi yang didalilkan tergugat tersebut hanya ditanda tangani oleh JL (anak penggugat) sedangkan ahli waris dari almarhum suami penggugat bukan hanya JL tetapi juga penggugat dan dua anak penggugat (SL dan FL) maka dalil tergugat tidak dapat dibuktikan. Atas *ratio decidendi* tersebut maka Surat Keputusan yang dikeluarkan oleh Kepala Pemerintahan Desa Rumah Tiga dianggap tidak sah karena kwitansi yang digunakan sebagai bukti untuk dikeluarkan Surat Keputusan tersebut tidak dapat dibuktikan kebenarannya oleh tergugat di pengadilan. Karena alasan itu juga maka Sertifikat yang diterbitkan atas dasar Surat Keterangan tersebut juga cacat hukum dan dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat. Sertifikat dinyatakan cacat hukum oleh putusan pengadilan dapat diakibatkan karena dalam permohonan penerbitan sertifikat tersebut terdapat unsur-unsur seperti penipuan, paksaan dan pemalsuan yang menyebabkan sertifikat tersebut harus dibatalkan seperti pada hal ini memberikan keterangan demi memperkuat kepemilikan tanah tersebut mengenai perolehan tanah oleh tergugat, padahal sebenarnya dia tidak berhak atas tanah tersebut, pemalsuan tanda tangan atas nama salah satu anak (ahli waris) penggugat pada kwitansi oleh tergugat. Atas dasar berbagai pertimbangan dan alasan maka

hakim dalam hal ini juga berpendapat bahwa perbuatan tergugat, Kepala Pemerintahan Desa Rumah Tiga, Kepala Kantor Pertanahan RI Kota Ambon dalam proses penerbitan sertifikat atas tanah objek sengketa adalah perbuatan melawan hukum. Apabila diteliti lagi, secara implisit asas *Nemo Plus Yuris* ditemukan pada putusan ini yang memenangkan pemilik sebenarnya (penggugat). Sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 jo. Pasal 64 PP No. 18 Tahun 2021, asas ini terwujud dalam sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif. Pada penjelasan pasal tersebut, dikatakan bahwa pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah dan sertifikat, selalu menghadapi kemungkinan gugatan dari pihak lain yang merasa mempunyai tanah itu. Kelemahan dari sistem itu diatasi dengan prinsip *rechtsverschering*, yakni pihak yang merasa mempunyai hak atas tanah atau pihak yang dirugikan diberikan waktu 5 tahun untuk menuntut haknya. secara garis besar, *ratio decidendi* pada putusan ini sudah tepat berdasarkan sebagaimana hukum telah mengaturnya. PP No. 24 Tahun 1997 jo. PP No. 18 Tahun 2021 memberikan kepastian hukum bagi penggugat dan tergugat selaku pemegang hak yang telah memiliki sertifikat sebagai tanda bukti hak, bahwa pemegang sertifikat hak atas tanah dijamin kepastian hukum bagi pemiliknya sepanjang: Diterbitkan atas nama yang berhak; Hak atas tanah diperoleh dengan itikad baik; Dikuasai secara fisik; Tidak ada yang membuktikan sebaliknya.

Namun hal itu tidaklah mutlak karena suatu saat pihak yang merasa dirugikan dapat menggugat dan sertifikat hak atas tanah dapat dibatalkan oleh putusan pengadilan. Tergugat dalam hal ini, berdasarkan uraian kasus memperoleh hak tidak berdasarkan itikad baik dan juga tergugat tidak dapat membuktikan haknya tersebut maka atas Sertifikat Nomor: 1739/Desa Rumah Tiga tertanggal 15 Mei 2011 atas nama tergugat adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat (tidak sah). Perbuatan tergugat untuk membuat kwitansi dan sertifikat tanpa ada sepengetahuan dari pihak penggugat selaku pemilik hak jelas merupakan suatu perbuatan melawan hukum karena tergugat telah mengambil sebagian dari hak penggugat. Begitu juga dengan Kepala Pemerintahan Desa Rumah Tiga dan Kepala Kantor Pertanahan RI Kota Ambon yang telah mengeluarkan Surat Keterangan dan menerbitkan sertifikat atas nama tergugat.

Alasan serta dasar-dasar pertimbangan hakim pada Putusan PN No. 242/Pdt.G/2020/PN Ambon dirasa sudah tepat dan adil bagi kedua belah pihak. Namun apabila pihak yang kalah merasa tidak adil selalu dapat mengajukan banding hingga kasasi, tetapi apapun putusan yang telah dikeluarkan hakim sudah pasti dibuat atas dasar pertimbangan yang matang.

Mengingat putusan pengadilan dalam perkara perdata No. 242/Pdt.G/ 2020/PN Ambon terkait dengan sertifikat tergugat adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum, maka hemat penulis untuk membatalkan sertifikat tersebut penggugat atau pihak yang dimenangkan dalam perkara tersebut harus mengajukan permohonan kepada Badan Pertanahan Nasional untuk mencabut Sertifikat No. 1739/Desa Rumah Tiga atas nama tergugat atau pihak yang dikalahkan, hal tersebut sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan oleh Badan Pertanahan Nasional.

4. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan yang telah diuraikan di atas, maka diperoleh kesimpulan sebagai berikut: Sertifikat merupakan tanda bukti hak yang dimiliki oleh pemegang hak atas tanah yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional. Terbitnya Sertifikat dalam rangka kegiatan pendaftaran tanah agar pemegang hak dapat menjadikan sertifikat sebagai tanda bukti kepada pemegang hak atas tanah. Pada putusan PN No. 242/Pdt.G/2020/PN Ambon, hakim menjatuhkan putusan bahwa sertifikat yang dimiliki oleh tergugat adalah cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat yang berarti juga tidak sah karena tergugat tidak dapat membuktikan kebenaran formil maupun materil atas perolehan hak atas tanah tersebut.

Daftar Referensi

- A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 2002.
- Bambang Sugeng A.S. dan Sujayadi, *Pengantar Hukum Acara Perdata Dan Contoh Dokumen Litigasi*, Kencana, Jakarta 2012.
- H.M Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2015.
- Hetharie, Y. (2022). Kepemilikan Tanah Oleh Warga Negara Asing Melalui Perjanjian Pinjam Nama Sebagai Bentuk Penyelundupan Hukum Dalam Hukum Perdata Internasional. *Balobe Law Journal*, 2(1), 12-20. DOI: <https://doi.org/10.47268/balobe.v2i1.822>.
- Irwansyah, *Penelitian Hukum Pilihan Metode & Praktik Penulisan Artikel*, Mirra Buana Media, Yogyakarta, 2021.
- Matuankotta, J. K., & Lakburlawal, M. A. (2022). Penyuluhan Hukum Tentang Upaya Penyelesaian Sengketa Hak Milik Atas Tanah. *AIWADTHU: Jurnal Pengabdian Hukum*, 2(1), 42-49.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, Rajawali Pers, Jakarta, 2001.
- Sihite, Sri Rumada. 2022. "Kedudukan Hukum Objek Hak Atas Tanah Atas Perjanjian Pelepasan Hak Atas Tanah Yang Bayar Secara Cicilan". *PATTIMURA Legal Journal* 1 (3), 231-39.
- Sudjito, *Prona Pensertifikasian Tanah Secara Massal dan Penyelesaian Sengketa Tanah Yang Bersifat Strategis*, Cet. 1, Liberty, Yogyakarta, 1987.