



**KEPASTIAN HUKUM BAGI PEMEGANG SERTIPIKAT HAK ATAS
TANAH DALAM HAL TERDAPAT PEMBATALAN SERTIPIKAT
MELALUI PUTUSAN PENGADILAN
(Studi Kasus Putusan PTUN Nomor : 15/G/2014/PTUN-TPI di Kota Batam)**

Cinthya Govianda, Ana Silviana, Nur Adhim

Program Studi S1 Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro

E-mail: cinthyagovianda@gmail.com

ABSTRAK

Sertipikat hak atas tanah memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada para pemegangnya. Namun, terbuka kemungkinan pihak yang merasa kepentingannya dirugikan mengajukan gugatan yang mengakibatkan pembatalan sertipikat. Penulisan ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis alasan sertipikat yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Batam diperkarakan dan dibatalkan oleh PTUN, pertimbangan hukum hakim dalam pemenuhan asas keadilan bagi pemegang sertipikat tanah, dan kepastian hukum bagi pemegang sertipikat tanah yang sertipikatnya dibatalkan. Metode Pendekatan penelitian ini adalah socio-legal, subyeknya Putusan PTUN Nomor : 15/G/2014/PTUN-TPI dan obyeknya Pertimbangan hakim dalam Putusan Pengadilan Nomor 15/G/2014/PTUN-TPI dan kepastian hukum bagi para pemegang sertipikat tanah yang sertipikatnya dibatalkan oleh putusan pengadilan. Metode pengumpulan data dengan data primer dan data sekunder. Hasil penelitian menunjukkan alasan sertipikat tanah yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Batam diperkarakan dan dibatalkan oleh PTUN adalah karena terjadi peralihan hak yang tidak sah atas lahan Himpunan Pengusaha Kecil Pribumi (HPKP) kepada Koperasi Serba Usaha Melayu Raya, pertimbangan hukum hakim tidak dapat memenuhi asas keadilan bagi pemegang sertipikat tanah, serta tidak ada kepastian hukum bagi pemegang sertipikat tanah yang sertipikatnya dibatalkan dengan putusan pengadilan.

Kata kunci: Kepastian Hukum; Pembatalan; Sertipikat Hak Atas Tanah

ABSTRACT

Certificates of land rights provide legal certainty and legal protection to the holders. However, it is possible for parties who feel their interests are disadvantaged to file a lawsuit resulting in the cancellation of the certificate. The purpose of this writing is to find out and analyze the reasons for certificates issued by the Batam City Land Office to be prosecuted and canceled by PTUN, judges' legal considerations in fulfilling the principle of justice for holders of land certificates, and legal certainty for holders of land certificates. The method of approach of this research is socio-legal, the subject of PTUN Decision Number: 15/G/2014/ PTUN-TPI and the object are Judges' consideration in Court Decision Number 15/G/2014/PTUN-TPI and legal certainty for holders of land certificates whose certificates were canceled by a court ruling. Methods of collecting data with primary data and secondary data. The results of the study showed that the land certificate issued by the Batam City Land Office was brought to court and canceled by PTUN due to an illegal transfer of rights from the Himpunan Pengusaha Kecil Pribumi (HPKP) to Koperasi Serba Usaha Melayu Raya, judicial legal considerations cannot fulfill the principle of justice for holders of land certificates, and there is no legal certainty for holders of land certificates whose certificates are canceled with a court decision.

Keywords: Legal Certainty; Cancellation; Certificate of Land Rights

I. PENDAHULUAN

Sertipikat hak atas tanah sebagai hasil akhir proses pendaftaran tanah berisi data fisik (keterangan tentang letak, batas, luas bidang tanah, serta bagian bangunan atau bangunan yang ada di atasnya bila dianggap perlu dan data yuridis/ keterangan tentang status tanah dan bangunan yang di daftar, pemegang hak atas tanah dan hak-hak pihak lain,serta beban-beban yang ada di atasnya). Dengan memiliki sertipikat, maka kepastian hukum berkenaan dengan jenis hak atas tanahnya, subyek hak dan obyek haknya menjadi nyata.¹

Meskipun telah mendapat pengakuan dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), sertipikat belum menjamin kepastian hukum kepemilikannya karena dalam peraturannya sendiri memberi peluang, di mana sepanjang ada pihak lain yang merasa memiliki tanah dapat menggugat pihak yang namanya tercantum dalam sertipikat secara keperdataan ke Peradilan Umum, atau menggugat Kepala BPN/Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ke Pengadilan Tata Usaha Negara, atau gugatan yang menyangkut teknis administrasi penerbitannya.²

Keseluruhan tanah di kota Batam merupakan tanah negara yang kemudian diberikan Hak Pengelolaan Lahan yang dikuasai untuk dikelola oleh Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan

Bebas Batam (BP Batam dulu Otorita Batam) sebagaimana diatur dalam Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973 tentang Pengelolaan Dan Penggunaan Tanah Di Daerah Industri Pulau Batam Pasal 6 ayat (2) huruf b angka 3 yang menyebutkan bahwa ketua Otorita Batam memiliki wewenang untuk menyerahkan bagian-bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga dengan Hak Pakai sesuai dengan ketentuan Pasal 41 sampai dengan Pasal 43 UUPA.

Pada tahun 1999 berdiri sebuah himpunan pedagang kaki lima di wilayah Batuaji, Kota Batam yang bernama Himpunan Pengusaha Kecil Pribumi (HPKP) yang diketuai oleh Hadislani. HPKP memiliki cita-cita ingin membangun pasar untuk pedagang pribumi supaya teratur. Berdasarkan Keppres Nomor 41 Tahun 1973 diatas, HPKP memohonkan suatu lahan seluas 26.360 m² yang sekarang dikenal dengan Pasar Melayu kepada BP Batam.

Setelah disarankan oleh Ketua BP Batam, HPKP membentuk badan hukum berupa sebuah LSM HPKP untuk legalitas hukumnya. Setelah itu, dibentuk juga koperasi dengan nama Koperasi Serba Usaha Melayu Raya yang tujuannya untuk meringankan beban para anggota Himpunan Pengusaha Kecil Pribumi (HPKP) yang notabene adalah pedagang kaki lima.

Selanjutnya diketahui telah terjadi peralihan aset HPKP berupa dokumen lahan yang dilakukan dengan tidak sah atau secara sepihak oleh dan kepada ketua Koperasi Serba Usaha Melayu Raya yaitu Ahmad Mipon. Hadislani mewakili

¹ Maria Sumardjono S.W, *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi & Implementasi*, (Jakarta : Kompas, 2007), halaman 206.

² Rusman Murad dalam Adrian Sutedi, *Sertipikat Hak Atas Tanah*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2011), halaman 2.

HPKP merasa tidak pernah melakukan peralihan atas dokumen lahan tersebut, dan mengaku tidak mengetahui apapun terkait hal tersebut. Akan tetapi, dalam kenyataannya seluruh pengurusan dan pengelolaan serta penjualan dalam bentuk properti, ruko dan pasar, semuanya dilakukan atas nama Koperasi Serba Usaha Melayu Raya.

Akhirnya, karena merasa dirugikan Hadislani mengajukan gugatan PTUN Tanjung Pinang dan diputus bahwa gugatan tersebut dikabulkan untuk seluruhnya, begitu juga dengan keputusan PTTUN Medan menguatkan putusan tersebut. Sementara Kasasi dan Peninjauan Kembali yang dimohonkan Ahmad Mipon ke Mahkamah Agung ditolak.

Dengan adanya putusan PTUN untuk pembatalan sertipikat tanah tersebut menimbulkan ketidakpastian hukum terhadap hak kepemilikan bagi para pemegang sertipikat tanah yang juga berdampak kecemasan dan kerugian materil maupun immaterial dan tidak ada kejelasan siapa yang akan bertanggung jawab untuk kerugian para pemegang sertipikat yang dibatalkan tersebut.

Persoalan yang kini menjadi kekhawatiran bagi pembeli adalah sertipikat yang sudah beralih kepada pembeli terdapat gugatan, sehingga pembeli akan merasa dirugikan karena tanahnya tidak dapat didayagunakan oleh pembeli oleh karena PPNo. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tidak memberikan kepastian terhadap pemilik tanah dan pemegang sertipikat kepada pembeli. Keberlakuan sertipikat sebagai alat bukti yang kuat menjadi lemah manakala putusan PTUN yang

mempunyai kekuatan hukum tetap menetapkan bahwa tanah tersebut (yang diperkarakan) adalah hak penggugat yang menang, atau putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap membatalkan sertipikat tersebut atau menyatakan sertipikat tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum tetap.

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut maka penulis merumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Mengapa sertipikat tanah yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Batam diperkarakan dan dibatalkan oleh PTUN?
2. Apakah pertimbangan hukum hakim dalam memutuskan sengketa pertanahan di Pengadilan Nomor : 15/G/2014/PTUN-TPI memenuhi asas keadilan bagi pemegang sertipikat tanah?
3. Bagaimana kepastian hukum bagi pemegang sertipikat tanah yang sertipikatnya dibatalkan dengan putusan pengadilan Nomor : 15/G/2014/PTUN-TPI ?

II. METODE PENELITIAN

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian hukum ini adalah penelitian dengan mempergunakan metode-metode dan teknik-teknik yang lazim dipergunakan di dalam penelitian ilmu-ilmu sosial yang disebut penelitian hukum yang sosiologis atau *socio-legal research*.³

Spesifikasi penelitian ini yang digunakan didalam penelitian ini

³ Ronny Hanitiyo, *Studi Hukum dan Masyarakat*, (Bandung : Alumni, 1985), halaman 118.

adalah penelitian deskriptif analitis. Deskriptif, yaitu penelitian yang bertujuan menggambarkan dan menguraikan fakta-fakta dari permasalahan yang akan diteliti secara rinci, menyeluruh dan sistematis. Analitis berarti mengaitkan permasalahan yang ada dengan teori-teori hukum yang tersedia serta Peraturan Perundang-undangan yang berkaitan dengan obyek yang diteliti.

Subjek Penelitian ini adalah Putusan PTUN Nomor : 15/G/2014/PTUN-TPI, dengan responden yaitu Kepala Bidang Sengketa Kantor Pertanahan Kota Batam, Kepala Bidang hukum dan sengketa BP Batam dan masyarakat pemegang sertipikat yang dibatalkan. Objek Penelitian ini adalah Pertimbangan hakim dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 15/G/2014/PTUN-TPI dan kepastian hukum bagi para pemegang sertipikat tanah yang sertipikatnya dibatalkan oleh putusan pengadilan.

Metode pengumpulan data dikumpulkan dengan cara wawancara dan studi kepustakaan yang terdiri dari bahan hukum primer, dan bahan hukum sekunder serta penelitian terdahulu yang berkaitan dengan objek kajian penelitian ini yang dapat berupa Peraturan Perundang-undangan, literatur dan karya tulis ilmiah lainnya.

Metode analisis data yang dipakai pada penelitian ini adalah kualitatif. Analisis kualitatif menggunakan bahan-bahan kepustakaan sebagai sumber data penelitiannya. Data-data yang telah dianalisis secara kualitatif, dalam hal ini hubungan antara teori yang

didapat dari studi kepustakaan akan dianalisis dan dikaji kemudian disistematiskan menjadi analisis data yang disusun dalam bentuk penulisan hukum. Penarikan kesimpulan dilakukan dengan metode deduktif yaitu dengan diawali hal-hal yang bersifat umum kemudian menarik kesimpulan yang bersifat khusus sesuai dengan permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini.

III. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Alasan Diperkarakan dan Dibatalkannya Sertipikat Tanah Yang Dikeluarkan Oleh Kantor Pertanahan Kota Batam Oleh PTUN

1. Latar Belakang Terjadinya Sengketa

Hak Pengelolaan adalah Hak Penguasaan atas tanah negara, dengan maksud disamping untuk dipergunakan sendiri oleh si pemegang, juga oleh pihak pemegang memberikan sesuatu hak kepada pihak ketiga⁴

Merujuk kepada ketentuan Keppres No. 41 Tahun 1973, pada Pasal 6 ayat 2b angka 3 dinyatakan bahwa seluruh areal tanah yang terletak di Pulau Batam diserahkan dengan Hak Pengelolaan kepada Ketua

⁴ Ali Ahmad Chomzah, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan I Pemberian Hak atas Tanah Negara dan Seri Hukum Pertanahan II Sertipikat dan Permasalahannya*, (Jakarta : Prestasi Pustaka Publisher, 2002), halaman 55.

Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam.

Pasal 6 ayat 2.b. menyatakan bahwa Hak Pengelolaan tersebut pada sub ayat ini memberi wewenang kepada Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam untuk :

1. Merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah tersebut
2. Menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan tugasnya
3. Menyerahkan bagian-bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga dengan hak-pakai sesuai dengan ketentuan-ketentuan Pasal 41 sampai dengan Pasal 43 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)
4. Menerima uang pemasukan/ganti rugi dan uang wajib tahunan

Berdasarkan ketentuan tersebut, maka dengan adanya Hak Pengelolaan, untuk memperoleh tanah memerlukan adanya persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan dalam hal ini BP Batam untuk menyerahkan bagian-bagian tertentu Hak Pengelolaan tersebut kepada pihak ketiga. Adanya persetujuan pihak pemegang Hak Pengelolaan merupakan konsekuensi dari pemberian wewenang kepada pemegang Hak Pengelolaan.

Pada tahun 1999 beberapa pedagang kaki lima di kota

Batam, tepatnya di wilayah Batu Aji, membentuk sebuah himpunan yang kemudian dinamai Himpunan Pengusaha Kecil Pribumi (HPKP). Himpunan ini awalnya terbentuk oleh buah pikiran dari 3 orang pedagang kaki lima yaitu Hadislani, H. Amsar Tamimi dan Malhadi yang merasa senasib sepenanggungan karena setiap berjualan selalu diusir oleh Direktorat Pengamanan Otorita Batam.

Ketiga orang ini kemudian mengajak para pedagang kaki lima lainnya hingga akhirnya terkumpul 17 orang dan dibentuklah HPKP. Salah seorang anggotanya, yaitu Hadislani kemudian diangkat menjadi ketua. HPKP bercita-cita untuk mengumpulkan para pedagang kaki lima di suatu wilayah dan membentuk pasar agar tertata rapi dan kondusif. Hadislani selaku Ketua HPKP kemudian mengajukan permohonan lahan kepada Ketua BP Batam (dahulu Otorita Batam) yang saat itu dijabat oleh Drs. H. Ismeth Abdullah.

Atas permohonan tersebut kemudian dikeluarkan :

1. Izin Prinsip (IP) Nomor : 334/IP/KA/X/1999 dengan luas lahan 23.000 m² tanggal 12 Oktober 1999 atas nama HPKP
2. Gambar Penetapan Lokasi (PL) Nomor : 9904868 dengan luas

lahan 26.360 m² tanggal 18 November 1999 atas nama HPKP

3. Faktur Tagihan Uang Wajib Tahunan Otorita Batam (UWTO) Nomor : 1399/F/PL/XII/1999 dengan luas lahan 26.360 m² atas nama HPKP
4. Fatwa Planologi Nomor : 351/FP-REN/IX/2000 tanggal 27 September 2000 atas nama HPKP

Atas Penerbitan hal-hal tersebut, telah dibayarkan angsuran Uang Wajib Pokok Tahunan Otorita Batam dengan sumber dananya dari pungutan para anggota HPKP. Akan tetapi, status HPKP belum berbadan hukum ketika mengajukan permohonan lahan kepada Otorita Batam, seiring berjalannya waktu oleh Ketua Otorita Batam dianjurkan agar berbadan hukum dahulu supaya jelas legalitasnya, sehingga salah seorang anggota HPKP yang bernama Ahmad Mipon membentuk LSM HPKP dengan Ahmad Mipon sebagai ketuanya. Ahmad Mipon kemudian menjelaskan kepada para anggota HPKP bahwa LSM HPKP hanya berfungsi untuk melegalkan hubungan hukum keluar untuk mewujudkan cita-cita awal yaitu membangun pasar untuk para pedagang pribumi.

Selain itu, para anggota HPKP yang notabene adalah pedagang kaki lima mengalami kesulitan keuangan sehingga dilakukan musyawarah untuk pembentukan koperasi dengan harapan dapat meringankan beban para anggota, koperasi tersebut akan didaftarkan dengan nama Koperasi Himpunan Pengusaha Kecil Pribumi. Akan tetapi, oleh Ahmad Mipon baik didalam Akta Pendirian Koperasi maupun pada saat pendaftaran koperasi ke Dinas Koperasi nama koperasi menjadi Koperasi Serba Usaha Melayu Raya dengan Ahmad Mipon sendiri sebagai ketuanya sekaligus saat itu juga menjabat sebagai Direktur PT. Tiara Mantang.

Setelah itu diadakan pembangunan bertahap terhadap lahan yang dimohonkan, dan pemasarannya dilakukan atas nama koperasi. Pemasaran lahan tersebut berjalan dengan kurang baik, dimana jumlah pembeli hanya sedikit dan pembeli yang sedikit itu pun terkena kredit macet dengan pihak bank, sehingga tidak dilanjutkan pembangunan lanjutannya karena tidak memiliki dana.

Pada tahun 2014, Hadislani mengajukan gugatan melawan Kepala BP Batam (Tergugat I), dan Kepala Kantor Pertanahan Kota Batam (Tergugat II)

kepada PTUN Tanjung Pinang di Batam, dikatakan bahwa telah terbit gambar penetapan lahan maupun fatwa planologi yang baru yang bahkan telah terpecah menjadi 605 sertifikat dan bahkan telah beralih nama atas nama para pembeli. PT. Tiara Mantang yang diwakili oleh Ahmad Mipon pun memohon untuk masuk sebagai pihak dalam sengketa yang sedang diperiksa karena merasa berkepentingan yaitu sebagai Tergugat II Intervensi.

Merasa dirugikan dengan hal tersebut, yang mana telah terjadi peralihan aset HPKP, Hadislani sebagai Penggugat merasa bahwa sampai kepada produk hasil yaitu sertifikat pecahan yang telah beralih atas nama para pembeli adalah cacat hukum sehingga diajukanlah gugatan dengan nomor register perkara Nomor : 15/G/2014/PTUN-TPI yang pada pokoknya memohon :

1. Mengabulkan gugatan penggugat seluruhnya
2. Menyatakan batal atau tidak sah Surat Keputusan Objek Sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat I berupa :
 - a. Penetapan Lokasi No. 20.9904868.B1 Luas Lahan 26.360 m² tanggal 21 Agustus 2000 atas Himpunan Pengusaha Kecil Pribumi (HPKP)
 - b. Surat Keputusan Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam No. 1098/KPTS/KA/AT/VI/2001 tentang Penggunaan tanah atas bagian-bagian tertentu dari pada tanah hak pengelolaan Otorita Pengembangan daerah Industri Pulau Batam, atas nama Koperasi Serba Usaha Melayu Raya
3. Menyatakan batal atau tidak sah Surat Keputusan Objek Sengketa yang di terbitkan oleh Tergugat II berupa :
 - a. Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor : 3098/Kelurahan Tiban Asri/2001 tanggal 30 Juli 2001 Surat Ukur Nomor : 560/TBA/2001 tanggal 14 Juli 2001 seluas 6.440 m² atas nama Koperasi Serba Usaha Melayu Raya beserta sertifikat pecahannya.
 - b. Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 3099/Kel. Tiban Asri/2001 tanggal 30 Juli 2001 Surat Ukur Nomor 561/TBA/2001 tanggal 14 Juli 2001 seluas 9.325 m² atas nama Koperasi Serba Usaha Melayu Raya
 - c. Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 3100/Kel. Tiban Asri/2001 tanggal 30 Juli 2001 Surat Ukur Nomor 559/TBA/2001 tanggal 14 Juli 2001 seluas 10.595 m² atas nama Koperasi Serba Usaha

Melayu Raya beserta sertipikat pecahannya

4. Memerintahkan Tergugat I dengan kewajiban untuk mencabut objek sengketa
5. Memerintahkan Tergugat II dengan kewajiban untuk mencabut objek sengketa
6. Memerintahkan Tergugat I dengan kewajiban menerbitkan kembali Surat-surat tanah/ lahan milik atas nama Himpunan Pengusaha Kecil Pribumi (HPKP) Pimpinan Hadislani berupa :
 - a. Surat Keputusan Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Kota Batam, tentang Penggunaan tanah atas bagian-bagian tertentu dari pada tanah hak pengelolaan Otorita Pengembangan daerah Industri Pulau Batam, atas nama Himpunan Pengusaha Kecil Pribumi (HPKP)
 - b. Gambar Penetapan Lokasi (PL) Nomor : 9904868 Luas Lahan 26.360 m² tanggal 18 November 1999 atas nama Himpunan Pengusaha Kecil Pribumi (HPKP)
7. Memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II dengan kewajiban membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp 1.000.000 (satu juta rupiah) per hari dan atau memerintahkan atasan Tergugat I dan Tergugat II dengan kewajiban menjatuhkan sanksi

administrasi berupa hukuman disiplin dari jabatannya sebagai Pegawai Negeri Sipil sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 53 Tahun 2010, apabila Tergugat I dan Tergugat II tidak bersedia melaksanakan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atas gugatan tersebut Hakim kemudian memutuskan untuk mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

2. Alasan Diperkarakan dan Dibatalkannya Sertipikat Tanah Yang dikeluarkan Oleh Kantor Pertanahan Kota Batam Oleh PTUN

Hadislani sebagai Penggugat dalam gugatan dengan nomor register perkara Nomor : 15/G/2014/PTUN-TPI merasa dirugikan haknya baik secara pribadi maupun sebagai pimpinan dari Himpunan Pengusaha Kecil Pribumi (HPKP) terhadap lahan/tanah atas nama Himpunan Pengusaha Kecil Pribumi (HPKP) dengan Ijin Prinsip dan Gambar Penetapan Lokasi Nomor : 9904868 tertanggal 18 November 2000 seluas 26.360 m² yang terletak di Batu Ampar – Muka Kuning, di Jalan Letjen Soeprato, Kota Batam yang telah dibayarkan angsuran

UWTO sebesar Rp 336.090.000 tertanggal 16 Desember 1999. Ketidakjelasan status lahan dan keberadaan surat-surat asli atas nama Himpunan Pengusaha Kecil Pribumi (HPKP) serta telah berubah dan beralihnya menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama Koperasi Serba Usaha Melayu Raya menjadi dasar penggugat untuk mengajukan gugatan.

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dalam Pasal 32 ayat (2) mencoba memberikan perlindungan dengan memberikan jangka waktu 5 tahun kepada yang merasa mempunyai hak atas tanah itu dan kemudian tidak dapat lagi menuntut ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.

Akan tetapi, adanya asas *ius curia novit* yang dipertegas dalam Pasal 10 Undang-Undang No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman yang menyatakan bahwa pengadilan dilarang menolak untuk memeriksa, mengadili, dan memutus suatu perkara yang diajukan dengan dalih bahwa hukum tidak ada atau kurang jelas, melainkan wajib untuk memeriksa dan mengadilinya. Jadi, gugatan akan tetap bisa diajukan kepada pengadilan.

Peradilan TUN melalui Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 berusaha melindungi hak-hak individu yaitu dengan Pasal 55 yang menyatakan bahwa gugatan dapat diajukan hanya

dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara. Akan tetapi, ternyata masih dapat dilakukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara. Berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor : 5/K/1992 tanggal 21 Januari 1993 jo. Yurisprudensi Nomor : 41 K/TUN/1994 tanggal 10 November 1994, pada pokoknya berbunyi bahwa tenggang waktu pengajuan gugatan bagi mereka yang tidak dituju oleh suatu Keputusan TUN dihitung secara kasuistis sejak ia merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan TUN dan mengetahui adanya keputusan itu.

Berdasarkan hasil penelitian penulis, Hadislani mendapatkan lahan dikarenakan adanya kedekatan personal dengan Kepala BP Batam saat itu, akan tetapi keseluruhan pengurusan selain permohonan lahan dilakukan oleh LSM Himpunan Pengusaha Kecil Pribumi (HPKP) dalam hal ini Ahmad Mipon.⁵

Seharusnya segala perizinan keluar setelah pemohon berbadan hukum, akan tetapi pada saat itu tidak menjadi masalah sehingga bisa terbit ijin prinsip dan gambar penetapan lokasi. Tidak sampai setahun, oleh LSM Himpunan Pengusaha Kecil Pribumi (HPKP)

⁵ Khoirul, *Wawancara*, Kepala Subseksi Umum dan Sekretariat Badan Pengusahaan Batam, Tanggal 6 Februari 2019

dilakukan pengajuan perubahan gambar penetapan lokasi Nomor : 9904868 dengan luas lahan 26.360 m² tanggal 18 November 1999 atas nama HPKP menjadi gambar penetapan lokasi Nomor : 20.9904868 dengan luas lahan 26.360 m² tanggal 21 Agustus 2000 atas nama Koperasi Serba Usaha Melayu Raya. Segala prosesnya sampai kepada keluarnya Surat Keputusan Nomor : 1098/KPTS//KA-AT/VI/2001 tanggal 21 Juni 2001 dan Rekomendasi Sertipikat atas nama Koperasi Serba Usaha Melayu Raya yang menjadi objek sengketa telah sesuai dengan prosedural dan dilakukan secara sah.⁶

Terkait konflik Internal antara para pihak anggota HPKP yaitu Hadislani dan Ahmad Mipon, tidak berhubungan dengan BP Batam, BP Batam hanya melaksanakan sesuai dengan prosedur, permohonan yang diajukan apabila syaratnya terpenuhi maka akan diproses.⁷

Kantor Pertanahan Kota Batam pun menyatakan bahwa Penerbitan sertipikat yang berdasarkan rekomendasi dari BP Batam telah sesuai dengan prosedural, telah dilakukan pengukuran dan bertanya kepada masyarakat di lokasi dan tidak ada yang berkeberatan apabila

diterbitkan sertipikat atas lokasi tersebut, terkait surat-surat yang dilampirkan Kantor Pertanahan Kota Batam tidak memiliki kewenangan untuk menguji materiil atau kebenarannya.⁸

Kantor Pertanahan Kota Batam juga menyampaikan bahwa terkait konflik Internal diantara para pihak tidak berhubungan dengan Kantor Pertanahan Kota Batam, semua yang diproses di kantor Pertanahan Kota Batam terkait kasus ini dilaksanakan sesuai prosedural. Mengenai putusan pengadilan yang mengatakan bahwa terdapat cacat hukum dalam penerbitan sertipikat, Kantor Pertanahan tidak menerimanya, walaupun tetap tunduk pada putusan pengadilan.⁹

Menurut analisis penulis, terjadinya sengketa sampai diajukannya gugatan oleh pihak penggugat adalah murni konflik internal antara Penggugat dan Ahmad Mipon selaku ketua LSM HPKP dan Koperasi Serba Usaha Melayu Raya. Diketahui bahwa keduanya merupakan rekan dan saling bekerjasama dan saling menguntungkan. Akan tetapi, terjadi konflik antar keduanya yang menyebabkan adanya beberapa kali gugatan sebelumnya di Pengadilan

⁶ Deny Tundano, *Wawancara*, Kepala Seksi Hukum dan Penyelesaian Sengketa Badan Pengusahaan Batam, Tanggal 7 Februari 2019

⁷ Deny Tundano, *Wawancara*, Kepala Seksi Hukum dan Penyelesaian Sengketa Badan Pengusahaan Batam, Tanggal 7 Februari 2019

⁸ Emy, *Wawancara*, Kepala Subseksi Sengketa, Penanganan Konflik, dan Penyelesaian Sengketa Kantor Pertanahan Kota Batam, Tanggal 6 Februari 2019

⁹ Emy, *Wawancara*, Kepala Subseksi Sengketa, Penanganan Konflik, dan Penyelesaian Sengketa Kantor Pertanahan Kota Batam, Tanggal 6 Februari 2019

Negeri Kelas I A Batam sehingga tidaklah tepat jika 14 tahun setelah pensertipikatan baru diketahui bahwa ada pensertipikatan, sementara saat penjualan dan pemasaran sudah jelas semuanya dilakukan atas nama koperasi, dan Hadislani mengetahuinya.

Jadi menurut penulis, kasus ini adalah murni konflik internal atau pecah kongsi antara Hadislani dan Ahmad Mipon. Terkait pembatalan oleh putusan pengadilan sungguh tidak memperhatikan dan tidak mempertimbangkan kepentingan para pembeli yang telah memiliki sertipikat demi menciptakan kepastian hukum.

Jika melihat dari prosedural penerbitan sertipikat semuanya sudah sesuai dengan peraturan, Kantor Pertanahan Kota Batam pun menerbitkan sertipikat berdasarkan surat rekomendasi yang sah dari BP Batam. BP Batam pun dalam penerbitan surat rekomendasi juga telah sesuai prosedur yaitu jika semua administrasi terpenuhi maka akan dapat diterbitkan¹⁰. Akan tetapi, hakim tidak berpandangan sama, yaitu hakim berpendapat bahwa telah terdapat cacat prosedur dan sertipikat telah mengandung cacat hukum karena terdapat ketidakcermatan sehingga diterbitkan atas gambar penetapan lokasi yang tidak

sebenarnya, PTUN akhirnya memutuskan untuk mengabulkan gugatan Hadislani dan memerintahkan Kantor Pertanahan Kota Batam untuk membatalkan sebanyak 605 Sertipikat.

B. Pertimbangan Hukum Hakim Dalam Memutuskan Sengketa Pertanahan Di Pengadilan Nomor : 15/G/2014/PTUN-TPI Terkait Pemenuhan Asas Keadilan Bagi Pemegang Sertipikat Tanah

Pada kasus ini, hakim mengabulkankan gugatan penggugat untuk seluruhnya, dengan pertimbangan hukum bahwa dari dalil gugatan maupun jawaban Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat II Intervensi, bukti-bukti dan keterangan saksi yang diajukan oleh kedua belah pihak dan pemeriksaan setempat, maka yang menjadi pokok persengketaan adalah objek sengketa yang digugat penggugat tersebut telah bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku dan atau bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik.

A. Tergugat I

- 1) Gambar Penetapan Lokasi (PL) No. 20.9904868.B1 dengan luas 26.360 m² tanggal 21 Agustus 2000 atas nama Himpunan Pengusaha Kecil Pribumi

¹⁰ Deny Tundano, *Wawancara*, Kepala Seksi Hukum dan Penyelesaian Sengketa Badan Pengusahaan Batam, Tanggal 7 Februari 2019

Bahwa Tergugat I mempunyai kewenangan untuk merencanakan, mengelola, mengalokasikan atau mencadangkan atas seluruh areal tanah atau lahan untuk diserahkan kepada pihak ketiga dan menerima uang pedoman penetapan uang pemasukan dalam pemberian hak atas tanah negara. Secara prosedur, penerbitan objek sengketa tidak bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku saat itu.

Mempertimbangkan aspek substansinya, objek sengketa mengandung cacat hukum karena telah bertentangan dengan Pasal 2 Keputusan Menteri Dalam Negeri No. 43 Tahun 1977, dengan demikian gambar Penetapan Lokasi (PL) No. 20.9904868.B1 dengan luas 26.360 m² tanggal 21 Agustus 2000 atas nama Himpunan Pengusaha Kecil Pribumi telah disahkan (endosemen) oleh direktur Pengelola Lahan Otorita Batam tanggal 22 Mei 2001 menjadi Koperasi Serba Usaha Melayu Raya secara hukum harus dinyatakan batal.

- 2) Surat Keputusan Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam No. 1098/KPTS/KA/AT/VI/2001 tentang Penggunaan tanah atas bagian-bagian tertentu dari pada tanah hak pengelolaan Otorita

Pengembangan daerah Industri Pulau Batam, atas nama Koperasi Serba Usaha Melayu Raya

Bahwa Tergugat I mempunyai kewenangan untuk menerbitkan objek sengketa tersebut. Mempertimbangkan aspek substansinya, objek sengketa mengandung cacat hukum karena telah bertentangan dengan Pasal 2 Keputusan Menteri Dalam Negeri No. 43 Tahun 1977, dengan demikian secara hukum harus dinyatakan batal.

B. Tergugat II

- 1) Bahwa Sertipikat Induk objek sengketa ada yang sudah dipecah, belum dipecah, namun masih ada sisa. Selain itu pecahan sertipikat dari tanah objek sengketa sebagian telah diperjualbelikan namun ada yang belum balik nama, dan sebagian lagi masih atas nama Koperasi Serba Usaha Melayu Raya.
- 2) Mempertimbangkan terbitnya objek sengketa dari aspek kewenangan Tergugat berwenang untuk menerbitkan sertipikat-sertipikat objek sengketa.

Mempertimbangkan terbitnya objek sengketa dari aspek prosedurnya, secara prosedural penerbitan sertipikat-sertipikat objek sengketa telah mengandung cacat hukum,

karena bertentangan dengan Pasal 2 huruf b dan Pasal 3 huruf c Undang-Undang No. 21 Tahun 1997 jo. Undang-Undang No. 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, serta Pasal 103 ayat 1 huruf a dan Pasal 33 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

Mempertimbangkan terbitnya objek sengketa dari aspek substansinya, maka secara substansial penerbitan sertipikat-sertipikat objek sengketa telah mengandung cacat hukum, karena bertentangan dengan Pasal 2 huruf b dan Pasal 3 huruf c Undang-Undang No. 21 Tahun 1997 jo. Undang-Undang No. 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, serta Pasal 103 ayat 1 huruf a dan Pasal 33 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan jo. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997. Maka terbitnya objek sengketa secara prosedural

dan substansial telah mengandung cacat hukum, oleh karena telah bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku sehingga memenuhi Pasal 53 ayat 2 huruf a dan b UU Peratun, maka sudah seyogyanya secara hukum objek sengketa dalam perkara ini untuk dinyatakan batal.

Berdasarkan hasil penelitian penulis, Hakim berpendapat bahwa telah terdapat cacat hukum dalam penerbitan objek sengketa oleh Tergugat I karena telah bertentangan dengan Pasal 2 Keputusan Menteri dalam Negeri No. 43 Tahun 1977 yang menyatakan bahwa Hak Pengelolaan tersebut diberikan kepada penerima hak untuk dipergunakan sebagai pengembangan daerah industri, pelabuhan, pariwisata, pemukiman, peternakan, perikanan dan lain-lain usaha yang berkaitan dengan itu, sedangkan objek sengketa diterbitkan atas Gambar Penetapan Lokasi yang baru yang diajukan Ahmad Mipon mewakili LSM Himpunan Pengusaha Kecil Pribumi (LSM HPKP) padahal Gambar Penetapan Lokasi yang lama adalah atas nama Himpunan Pengusaha Kecil Pribumi (HPKP), Ahmad Mipon tidak memiliki kualitas untuk mewakili dan bertindak

perbuatan hukum atas nama HPKP. Hakim berpendapat bahwa Tergugat I melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang baik karena tidak memenuhi Asas kecermatan dalam menerbitkan objek sengketa.

Berdasarkan hasil penelitian penulis, Hakim berpendapat bahwa secara prosedural penerbitan sertifikat-sertifikat objek sengketa oleh Tergugat II telah mengandung cacat hukum karena bertentangan dengan Pasal 2 huruf b dan Pasal 3 huruf c Undang-Undang No. 21 Tahun 1997 jo. Undang-Undang No. 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang menjelaskan bahwa terbitnya sertifikat hak atas tanah harus didahului pembayaran pajak sedangkan terbit surat rekomendasi tetapi UWTO belum terlunasi.

Pasal 103 ayat 1 huruf a juga menyatakan bahwa penerimaan Hak Atas Tanah harus memenuhi kewajiban membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dan uang pemasukan pada negara sesuai ketentuan perundangan akan tetapi saat UWTO belum lunas telah terbit objek sengketa.

Pasal 33 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara

Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, hakim berpendapat bahwa syarat permohonan sertifikat tidak terlengkapi, karena tidak memenuhi data fisik (Gambar PL sebagai objek sengketa 1) dan data yuridis (Surat Keputusan Ketua Otorita sebagai objek sengketa 2) untuk terbitnya sertifikat objek sehingga penerbitannya bertentangan dengan Pasal 33 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 tersebut.

Berdasarkan hasil penelitian penulis hakim juga berpendapat bahwa terbitnya objek sengketa secara prosedural dan substansial memenuhi Pasal 53 ayat 2 huruf a dan b UU Peratun mengenai alasan yang dapat digunakan dalam gugatan sehingga secara hukum objek sengketa dalam perkara ini harus dinyatakan batal.

Berdasarkan hasil penelitian penulis, para pemegang sertifikat yang dibatalkan oleh putusan pengadilan tidak punya kejelasan akan status haknya, karena sampai pada penelitian dilakukan, pembatalan sertifikat belum juga dilakukan. Kantor Pertanahan telah memblokir sertifikat tanah untuk mencegah adanya peralihan hak atas tanah, sehingga tanah tersebut tidak

dapat dilakukan peralihan maupun dijadikan jaminan utang tetapi juga tidak ada kejelasan kelanjutannya.

Hadislani sebagai pihak yang dimenangkan tidak juga mengajukan permohonan pembatalan sehingga Kantor Pertanahan tidak bisa melakukan pembatalan. Sehingga sampai sekarang status para pemegang sertipikat adalah sertipikatnya belum dibatalkan dan fisiknya masih dikuasai oleh para pemegang sertipikat tetapi tidak lagi bernilai.¹¹

Menurut analisis penulis, hakim dalam memutus perkara ini hakim telah tepat karena fokus kepada prosedural dan substansial penerbitan sertipikat-sertipikat objek sengketa yang merupakan keputusan Tata Usaha Negara. Akan tetapi, jika melihat dari asas keadilan hal ini sungguh tidak adil, putusan hakim condong hanya kepada usaha mencari penegakan kepastian hukum bagi Penggugat. Hakim kurang mempertimbangkan keadilan dan kemanfaatan bagi pihak-pihak lain yang dirugikan. Hakim telah mengetahui bahwa terdapat sertipikat tanah yang telah dipecah melalui proses jual

beli dengan itikad baik, bahkan telah di balik nama oleh para pembelinya. Hal itu tentunya akan menyebabkan kerugian besar pada para pemegang sertipikat yang dibatalkan tersebut. Akan tetapi dalam putusannya hakim hanya secara sepihak memberikan keadilan kepada penggugat yang merasa dirugikan tanpa memberi kepastian, keadilan maupun kemanfaatan bagi para pemegang sertipikat yang oleh putusan pengadilan dibatalkan.

Aristoteles dengan teorinya Keadilan korektif yang menyatakan bahwa pada dasarnya keadilan bertumpu pada pembetulan atas suatu kesalahan, misalnya apabila ada kesalahan orang yang menimbulkan kerugian bagi orang lain, maka orang yang mengakibatkan munculnya kerugian, harus memberikan ganti rugi (kompensasi) kepada pihak yang menerima kerugian untuk memulihkan keadaannya sebagai akibat dari kesalahan yang dilakukan.

Akan tetapi, hakim tidak menyinggung sama sekali tentang bagaimana pertimbangan kerugian yang telah dialami oleh para pemegang sertipikat baik secara materiil karena telah mengeluarkan sejumlah uang untuk membeli unit yang termasuk kedalam objek

¹¹ Emy, *Wawancara*, Kepala Subseksi Sengketa, Penanganan Konflik, dan Penyelesaian Sengketa Kantor Pertanahan Kota Batam, Tanggal 6 Februari 2019

sengketa, tidak dapatnya sertipikat dijadikan pertanggung jawaban kredit, maupun secara immaterial seperti kecemasan akan nasib yang akan diterima.

Menurut penulis, dengan memenuhi kepastian hukum bagi satu pihak, hakim telah mengabaikan keadilan dan kemanfaatan bagi 605 para pemegang sertipikat yang dibatalkan tersebut, yang sampai sekarang tidak memiliki pencerahan akan apa yang harus dilakukan.

Selain itu, para pemegang sertipikat juga merasa kecemasan selain daripada kerugian materiil. Para pemegang sertipikat merasa tidak diberikan keadilan karena telah membeli dengan itikad baik, dengan proses yang sah, tidak diikutkan dalam proses persidangan dan tanpa pemberitahuan tiba-tiba sudah didapati adanya putusan pengadilan yang membatalkan sertipikat para pemegang. Selanjutnya, pihak yang dimenangkan dengan para anggotanya telah mengintimidasi para pemegang sertipikat dengan mengatakan bahwa para pemegang tidak punya hak sehingga tidak seharusnya berada di lokasi tersebut, sedangkan bangunan adalah milik para pemegang. Pihak

yang dimenangkan dengan para anggotanya juga melakukan tindak pidana dengan membobol masuk ruko yang pemegang sertipikatnya tidak ada di lokasi dan menyewakannya serta mengeruk keuntungan untuk memperkaya diri sendiri dan golongan, sehingga ketika pemegang sertipikat meminta orang yang ada di lokasi untuk keluar, menjadi konflik lain karena juga telah membayar sewa.¹²

Menurut Maria Sumardjono S.W., keadilan bagi semua orang berbeda dalam hal kemampuan atau jasanya atau kebutuhannya, maka perlakuan yang sama justru akan menimbulkan ketidakadilan. Perkecualian terhadap hal ini berupa perlakuan khusus dapat dilakukan, asalkan dapat dipertanggungjawabkan. Dalam kasus ini, dengan diperjuangkannya kepastian hukum kepemilikan lahan untuk Hadislani juga tidak memberikan keadilan kepada Hadislani, mengingat keadaan kemampuan finansial yang notabene hanyalah pedagang kaki lima, yang secara rasional belum memiliki kemampuan baik dalam hal finansial untuk pembiayaan pembangunan

¹² H.Manurung, *Wawancara*, Pemegang Sertipikat yang dibatalkan oleh Putusan PTUN, Tanggal 6 Februari 2019

maupun manajerial untuk mengelola suatu lahan yang begitu besar untuk pembangunan pasar. Dengan beban yang begitu besar diberikan kepadanya, sehingga hadislani pun tidak mampu memenuhi tanggung jawabnya, Sebagai contoh dengan tidak dapat dilunasinya Uang Wajib Pokok Pokok Tahunan yang sudah menunggak.

Jadi dengan putusan hakim yang memenangkan pihak penggugat yang secara rasional tidak mempunyai kemampuan atas tanggung jawab yang diberikan kepadanya dan tidak dipertimbangkannya kelanjutan perlindungan kepada para pemegang sertipikat ini, Hakim tidak memenuhi asas keadilan dalam pertimbangannya dan para pemegang sertipikat tidak memiliki bimbingan akan apa yang harus dilakukan demi melindungi haknya.

C. Kepastian Hukum Bagi Pemegang Sertipikat Tanah Yang Sertipikatnya Dibatalkan Dengan Putusan Pengadilan Nomor : 15/G/2014/PTUN-TPI

Terbitnya sertipikat memberikan kepastian hukum terkait objek, subjek, dan Hak atas Tanah. Penerbitan sertipikat oleh Kantor Pertanahan Kota Batam seharusnya memberikan

jaminan akan hal tersebut, tetapi pada kenyataannya sertipikat hak atas tanah hanyalah alat bukti yang kuat, bukan alat bukti yang mutlak.

Sistem publikasi yang dianut di Indonesia merupakan sistem publikasi negatif berunsur positif, yang pada Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 memberikan jangka waktu 5 Tahun untuk diajukan gugatan dan setelahnya sertipikat menjadi mutlak.

Akan tetapi, ternyata perlindungan yang dirancang tersebut tetap tidak menghindarkan pemegang sertipikat dari kemungkinan adanya gugatan, sehingga dengan diajukannya gugatan dan terlebih lagi memutuskan pembatalan sertipikat mengakibatkan kepastian hukum atas subjek, objek, Hak atas tanah dari sertipikat tersebut menjadi hilang.

Berdasarkan hasil penelitian penulis, Pemegang sertipikat tanah yang sertipikatnya dibatalkan dengan Putusan Pengadilan Nomor : 15/G/2014/PTUN-TPI sampai saat ini masih tidak mendapatkan kepastian hukum. Hadislani sebagai pihak yang dimenangkan oleh putusan pengadilan sampai saat ini belum mengajukan permohonan untuk dilakukannya pembatalan

sertipikat kepada Kantor Pertanahan Kota Batam sehingga Kantor Pertanahan Kota Batam pun tidak dapat melakukan eksekusi pembatalan sertipikat.

Berbeda dengan BP Batam yang telah melaksanakan putusan pengadilan untuk mencabut dan membatalkan objek sengketa serta menerbitkan kembali Surat Keputusan Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Kota Batam, tentang Penggunaan tanah atas bagian-bagian tertentu dari pada tanah hak pengelolaan Otorita Pengembangan daerah Industri Pulau Batam, atas nama Himpunan Pengusaha Kecil Pribumi (HPKP) dan Gambar Penetapan Lokasi (PL) Nomor : 9904868 Luas Lahan 26.360 m² tanggal 18 November 1999 atas nama Himpunan Pengusaha Kecil Pribumi (HPKP).

Akan tetapi, walaupun telah diterbitkan kembali, Hadislani tak kunjung membayar UWTO yang tertunggak dan oleh BP Batam telah dilayangkan surat peringatan dan denda yang sebenarnya telah melewati masa tenggang pembayaran sehingga seharusnya pun permohonan Hadislani kepada BP Batam sudah harus dibatalkan.

Menurut analisis penulis, para pemegang Sertipikat tanah yang

dibatalkan disini berada dalam posisi yang paling tidak menguntungkan. Kantor Pertanahan Kota Batam menyatakan bahwa sertipikat belum dapat dibatalkan karena Kantor Pertanahan Kota Batam juga memikirkan pihak ke-3 yaitu para pembeli beritikad baik yang mendapatkan hak dengan cara yang sah dan sesuai dengan prosedural hukum. Akan tetapi sebagai instansi pemerintah yang tunduk kepada putusan pengadilan, maka kantor pertanahan Kota Batam juga akan melaksanakan putusan apabila telah terdapat ajuan permohonan oleh Hadislani sebagai pihak yang dimenangkan oleh putusan pengadilan.

Baik BP Batam maupun Kantor Pertanahan Kota Batam menyarankan agar para pemegang sertipikat yang dibatalkan oleh putusan pengadilan agar mengajukan gugatan kepada developer agar sekiranya mendapat kejelasan dan setidaknya ganti kerugian atas apa yang dialami.

Menurut analisis penulis, dengan sistem publikasi negatif yang memberikan kesempatan untuk diajukannya gugatan membuat rentannya ketidakadilan terjadi. Kepastian Hukum Sertipikat tidak terwujud karena masih dapat diajukan gugatan

karena sertipikat bukan sebagai alat bukti yang mutlak, hanya alat bukti yang kuat.

IV. KESIMPULAN

Berdasarkan uraian hasil penelitian dan pembahasan diatas, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Alasan sertipikat tanah yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Batam diperkarakan dan dibatalkan oleh PTUN adalah karena terjadi peralihan hak yang tidak sah atas lahan yang telah dimohonkan oleh Himpunan Pengusaha Kecil Pribumi (HPKP) kepada Koperasi Serba Usaha Melayu Raya secara sepihak sehingga menimbulkan kerugian bagi Hadislani (Penggugat) secara pribadi maupun atas nama Himpunan Pengusaha Kecil Pribumi (HPKP). Lahan yang telah beralih tersebut bahkan telah dipecah-pecah menjadi 605 buah sertipikat yang bahkan telah beralih nama menjadi atas nama para pembeli. Atas dasar tersebut PTUN melihat adanya cacat hukum didalam penerbitan sertipikat sehingga mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Pertimbangan hukum yang dipakai hakim dalam memutuskan sengketa pertanahan di Pengadilan Nomor : 15/G/2014/PTUN-TPI tersebut tidak dapat memenuhi asas keadilan bagi pemegang sertipikat tanah. Pertimbangan hakim selayaknya putusan PTUN berfokus kepada prosedural dan substansi bahwa sertipikat diterbitkan tidak dengan alas hak

yang sah yaitu, dengan peralihan tidak sah dari Himpunan Pengusaha Kecil Pribumi (HPKP) kepada Koperasi Serba Usaha Melayu Raya tetapi hakim tidak melihat bahwa pada saat proses peralihan itu, keduanya masih merupakan suatu kesatuan yang saling menguntungkan. Sehingga sertipikat yang cacat hukum harus dibatalkan. Jika ditarik kepada asas keadilan, tidak ada pertimbangan kelanjutan kerugian yang akan dialami pemegang sertipikat dan juga tidak ada perlindungan apapun kepada para pemegang sertipikat yang dibatalkan tersebut. Seharusnya untuk mendapatkan perlindungan, para pemegang sertipikat mengajukan gugatan ke pengadilan perdata.

3. Kepastian hukum bagi pemegang sertipikat tanah yang sertipikatnya dibatalkan dengan putusan pengadilan Nomor : 15/G/2014/PTUN-TPI tidak terwujud, para pemegang sertipikat tidak punya kejelasan akan status haknya, pembatalan sertipikat belum juga dilakukan tetapi telah ada pemblokiran untuk mencegah adanya peralihan atas tanah, sehingga tanah tersebut tidak dapat dilakukan peralihan maupun dijadikan jaminan utang sehingga tidak lagi memiliki nilai, tetapi juga tidak ada kejelasan kelanjutannya dan tidak ada perlindungan kepada para pemegang hak sehingga hanya memberikan kepastian dan keadilan pada Penggugat tetapi tidak ada kepastian dan keadilan



bagi Para pemegang sertifikat yang dibatalkan.

Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah

V. DAFTAR PUSTAKA

Buku

Chomzah, Ali Achmad. 2002. *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan I Pemberian Hak Atas Tanah Negara dan Seri Hukum Pertanahan II Sertipikat Dan Permasalahannya*. Jakarta: Prestasi Pustaka.

Soemitro, Ronny Hanitijo. 1985. *Studi Hukum dan Masyarakat*. Bandung: Alumni.

Sumardjono, Maria S. W. 2007. *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*. Jakarta: Penerbit Buku Kompas.

Sutedi, Adrian. 2011. *Sertipikat Hak Atas Tanah*. Jakarta : Sinar Grafika.

Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Pembatalan Keputusan Pemberian dan

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan

Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973 tentang Pengelolaan Dan Penggunaan Tanah Di Daerah Industri Pulau Batam

Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Tanjung Pinang 15/G/2014/PTUN-TPI

Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan Nomor 137/B/2015/PT.TUN-MEDAN

Putusan Mahkamah Agung Nomor 27K/TUN/2016

Putusan Peninjauan Kembali Nomor 123PK/TUN/2017

Jurnal

Ramadhani, Rahmat. Jaminan Kepastian Hukum Yang Terkandung Dalam Sertipikat Hak Atas Tanah. *De Lega Lata*, Volume 2, Nomor 1. Tahun 2017.