TINJAUAN YURIDIS TENTANG PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH DALAM PERKARA JUAL BELI TANAH

(Studi Kasus Di Pengadilan Negeri dan Kantor Pertanahan Surakarta)

A. Latar Belakang

Seiring dengan bertambahnya laju pertumbuhan penduduk yang cukup pesat, kebutuhan akan tempat tinggal khususnya tanah semakin meningkat. Terbatasnya jumlah lahan untuk dijadikan tempat tinggal, maka orang perlu untuk mendapatkan suatu jaminan akan kepastian hukum terhadap hak kepemilikan atas tanah yang mereka miliki.

Keinginan untuk mendapatkan jaminan kepastian hukum, diperlukan adanya suatu bukti tertulis yang menerangkan suatu kepemilikan atau hak milik yang dipunyai oleh seseorang tersebut. Bukti tertulis itu disebut sertifikat hak atas tanah. Sertifikat hak atas tanah adalah tanda bukti atau alat pembuktian mengenai pemilikan tanah sehingga merupakan surat/barang yang bernilai.

Menurut Bachtiar Effendi sertifikat tanah itu adalah salinan dari buku tanah dan salinan dari surat ukur yang keduanya kemudian dijilid menjadi satu serta diberi sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Dalam Negeri. Sertifikat tanah itu berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat atas pemegangan sebidang tanah. Kuat di sini mengandung arti bahwa sertifikat tanah itu tidaklah merupakan alat bukti yang mutlak satu-satunya, jadi sertifikat tanah menurut sistem pendaftaran tanah yang dianut UUPA masih

bisa digugurkan/dibatalkan sepanjang dapat membuktikan di muka pengadilan bahwa sertifikat tanah yang dipersengketakan itu adalah tidak benar.[1]

Dengan diberikannya hak atas tanah tersebut, maka antara orang atau badan hukum itu telah terjalin suatu hubungan hukum. Dengan adanya hubungan hukum itu, dapatlah dilakukan perbuatan hukum oleh orang yang mempunyai hak itu terhadap tanah kepada pihak lain. Untuk hal-hal tersebut umpamanya dapat melakukan perbuatan hukum berupa jual beli, tukar menukar dan lain-lain.[2]

Pemberian sertifikat hak atas tanah adalah merupakan perwujudan daripada salah satu tujuan pokok dari UUPA yaitu untuk memberikan jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia. Hal ini sebagaimana tercantum dalam pasal 19 ayat 1 UUPA tentang pendaftaran tanah yang menyatakan bahwa:

> "Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah".

Dari bunyi pasal tersebut jelas sekali bahwa tujuan diadakannya pendaftaran tanah oleh pemerintah adalah untuk menjamin kepastian hukum. Adapun kepastian hukum yang dijamin itu meliputi kepastian mengenai:

1. Letak batas dan luas tanah.
2. Status tanah dan orang yang berhak atas tanah.
3. Pemberian surat berupa sertifikat.

---

[1] Bachtiar Effendie, *Pendaftaran Tanah Di Indonesiadan Peraturan-Peraturan Pelaksananya,*Alumni, Bandung, 1993. Hal 25

[2] K. Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990. Hal 15

Dalam praktek sekarang ini banyak terjadi persengketaan mengenai tanah. Persengketaan ini disebabkan oleh berbagai faktor yang melatarbelakangi, yaitu seperti adanya sertifikat yang cacat administrasi atau cacat hukum. Keadaan yang demikian menjadikan kekuatan hukum sertifikat menjadi diragukan.

Cacat hukum dalam sertifikat dapat disebabkan oleh adanya perjanjian jual beli tanah yang mana dalam perjanjian tersebut ditemukan suatu itikad yang tidak baik atau adanya penipuan, sehingga dalam hal ini tidak sesuai dengan syarat sahnya perjanjian yaitu kata sepakat.

Tidak dipenuhinya syarat perjanjian maka perjanjian jual beli tanah tersebut harus dibatalkan atau dimintakan pembatalan. Dengan dibatalkan perjanjian jual beli tanah, maka kekuatan hukum sertifikat tanah tersebut harus pula dibatalkan dan dinyatakan tidak berlaku serta ditarik dari peredaran. Hal tersebut tentunya harus dibuktikan melalui proses Pengadilan Negeri bahwa sertifikat tersebut adalah cacat hukum.

Cacat hukum dalam perjanjian jual beli tanah ini, telah menimbulkan potensi adanya sengketa hak. Sengketa hak ini terjadi karena alas hukum yang dijadikan dasar perolehan suatu hak pemilikan atas tanah yang kemudian diterbitkan sertifikat hak atas tanah mengandung cacat yang bersifat subyektif, maka sewaktu-waktu peristiwa yang melahirkan hak tersebut dapat digugat keabsahannya. Apabila hal itu dapat dibuktikan bahwa gugatan keabsahan suatu perbuatan hukum tersebut benar, maka hakim akan memutuskan menyatakan batal hubungan hukum yang telah terjadi. Selanjutnya putusan ini

dapat dijadikan dasar untuk memohon pembatalan surat keputusan pemberian hak atas tanah atau sertifikat hak atas tanah.[3]

Rumusan tentang pembatalan hak atas tanah terdapat di dalam pasal 1 angka 12 PMNA/KBPN No. 3 tahun 1999 yaitu pembatalan keputusan mengenai pemberian suatu hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum dalam penerbitannya atau melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Dalam pasal 1 angka 14 PMNA/KBPN No. 9 tahun 1999, pengertian pambatalan hak atas tanah yaitu pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah atau sertifikat hak atas tanah karena putusan tersebut mengandung cacat hukum administrasi dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.[4]

Pembuktian mengenai sertifikat hak atas tanah yang mengandung cacat hukum/cacat administrasi, harus dilakukan melalui proses beracara di Pengadilan Negeri. Proses pembuktian ini pada dasarnya dimulai dari adanya gugatan dari pihak penggugat yang merasa telah dirugikan haknya oleh pihak tergugat, sampai pada akhir proses beracara yaitu pelaksanaan putusan atau eksekusi.

Dalam proses beracara ini, para pihak yang bersengketa harus dapat membuktikan tentang hak/peristiwa yang terjadi dengan mengajukan dalil-dalil serta alat bukti yang berhubungan dengan perkara yang mereka persengketakan. Keharusan untuk membuktikan terhadap suatu peristiwa yang

---

[3] Hasan Basri Nata Menggala Dan Sarjita, *Pembatalan Dan Kebatalan Hak Atas Tanah*, Tugu Jogja Pustaka, Yogyakarta, 2005. Hal 60 dan 61

[4] Ibid, Hal 37

terjadi, sesuai dengan pasal 163 HIR tentang beban pembuktian yang berbunyi bahwa: ”barang siapa yang mengaku mempunyai hak atau yang mendasarkan pada suatu peristiwa untuk menguatkan haknya itu atau untuk menyangkal hak orang lain, harus membuktikan adanya hak atau peristiwa itu”.

Dari uraian tersebut diatas kedua belah pihak, baik penggugat maupun tergugat dapat dibebani dengan pembuktian terutama penggugat wajib membuktikan peristiwa yang diajukannya yakni adanya pembatalan sertifikat hak atas tanah karena adanya cacat hukum, sedang tergugat berkewajiban membuktikan bantahannya. Penggugat tidak diwajibkan membuktikan kebenaran bantahan tergugat, demikian pula sebaliknya tergugat tidak diwajibkan untuk membuktikan kebenaran peristiwa yang diajukan oleh penggugat. Kalau penggugat tidak dapat membuktikan peristiwa yang diajukannya, yakni ia harus dikalahkan. Sedang kalau tergugat tidak dapat membuktikan bantahannya ia harus pula dikalahkan. Jadi kalau salah satu pihak dibebani dengan pembuktian dan ia tidak dapat membuktikan, maka ia akan dikalahkan (resiko pembuktian). Pada hakekatnya hal ini tidak lain untuk memenuhi syarat keadilan agar resiko dalam beban pembuktian itu tidak berat sebelah. Oleh karena itu pembagian pembuktian itu sangat menentukan bagi jalannya proses peradilan.[5]

Dengan adanya pembuktian tersebut nantinya akan nampak, apabila terjadi cacat hukum dalam sertifikat hak atas tanah tersebut, maka suatu sertifikat hak atas tanah dapat dilakukan pembatalan dalam perjanjian jual beli

[5] Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 1988. Hal 110

tanah. Dengan demikian pembatalan sertifikat oleh adanya perjanjian jual beli tanah, adalah merupakan suatu kajian yang menarik untuk diteliti karena dalam permasalahan ini, masyarakat perlu untuk mengetahui apa dan bagaimana suatu sertifikat dapat dibatalkan. Pengetahuan akan proses dan bagaimana suatu sertifikat khususnya yang diperoleh dari hasil perjanjian jual beli tanah, akan menambah wawasan dan pengetahuan yang lebih khususnya bagi penulis agar mampu untuk menjelaskan bagaimana suatu sertifikat hak atas tanah dapat dibatalkan.

Berdasarkan uraian diatas penulis tertarik untuk mengadakan penelitian mengenai pembatalan sertifikat hak atas tanah dan membuatnya dalam bentuk penulisan hukum/skripsi dengan judul **"TINJAUAN YURIDIS TENTANG PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH DALAM PERKARA JUAL BELI TANAH** (Studi di Pengadilan Negeri Surakarta dan Kantor Pertanahan Surakarta)".

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan pembatasan masalah yang dikemukakan diatas, maka penulis merumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana pertimbangan hakim dalam menentukan suatu sertifikat hak atas tanah cacat hukum dalam jual beli tanah?
2. Bagaimana pertimbangan hakim dalam menentukan hukumnya terhadap cacatnya sertifikat yang telah terbukti?
3. Bagaimana proses pembatalan sertifikat hak atas tanah?

C. Tujuan Penelitian

Suatu penelitian akan dilakukan bilamana hal itu mengandung suatu maksud dan tujuan yang hendak dicapai oleh seorang peneliti. Tidak terkecuali penulis disini melakukan penelitian ini tidaklah terlepas dari maksud dan tujuan. Adapun tujuan yang hendak dicapai penulis dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui pertimbangan hakim dalam menentukan suatu sertifikat hak atas tanah cacat hukum dalam jual beli tanah.
2. Untuk mengetahui pertimbangan hakim dalam menentukan hukumnya terhadap cacatnya sertifikat yang telah terbukti.
3. Untuk mengetahui proses pembatalan sertifikat hak atas tanah.

D. Manfaat Penelitian

Penilitian yang penulis lakukan ini mempunyai manfaat bukan hanya bagi penulis saja, namun diharapkan juga berguna bagi pihak-pihak lain. Adapun manfaat yang diharapkan dari penelitian ini adalah :

1. Bagi Penulis,

   Penelitian ini dapat menambah ilmu pengetahuan khususnya hukum acara perdata tentang pembatalan sertifikat hak atas tanah.

2. Bagi Masyarakat,

   Hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai pengetahuan dan wawasan bagi masyarakat, sehingga nanti apabila masyarakat mengalami kasus tentang pembatalan sertifikat, diharapkan masyarakat akan dapat mengetahui tentang masalah pembatalan sertifikat oleh adanya jual beli tanah.

3. Bagi Ilmu Pengetahuan

Dari hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah khasanah perbendaharaan dan memberi kontribusi ilmu hukum pada umumnya dan hukum acara perdata pada khususnya.

E. Metode Penelitian

Metode penelitian adalah suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari suatu atau beberapa gejala hukum tertentu, dengan jalan menganalisanya.[6]

Adapun metode-metode yang digunakan dalam penelitian ini, meliputi hal sebagai berikut:

1. Metode Pendekatan

   Metode pendekatan yang diambil dalam penelitian ini adalah metode pendekatan sosiologis normatif, yaitu pendekatan yang mengacu pada kebenaran yang diperoleh dari kenyataan di lapangan yang dikaitkan dengan aspek hukum, baik aspek hukum tertulis yaitu undang-undang maupun aspek hukum tidak tertulis yaitu nilai-nilai yang hidup di dalam masyarakat, misalnya itikad baik, kesusilaan, ketertiban umum, kepantasan, kelayakan, dll yang berkaitan dengan sengketa pembatalan sertifikat hak atas tanah. Sehingga dapat diketahui aspek hukum yang melatarbelakangi atau yang menyebabkan terjadinya pembalan sertifikat hak atas tanah.

2. Jenis Penelitian.

---

[6] Khudzaifah Dimyati dan Kelik Wardiono, *Metode Penelitian Hukum*, Surakarta: UMS Press, 2004, hal 3

Dalam penelitian ini penulis menggunakan jenis penelitian deskriptif, karena dengan jenis penelitian ini, penulis ingin memberi gambaran seteliti mungkin secara sistematis dan menyeluruh tentang pembatalan sertifikat hak atas tanah.

3. Sumber Data

Adapun sumber data yang penulis gunakan dalam penelitian ini adalah:

a. Sumber Data Sekunder

Yaitu data yang diperoleh dari buku-buku literatur dan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan obyek yang diteliti.[7]

1) Bahan Hukum Primer, yaitu bahan hukum utama dan mengikat. Bahan ini berupa peraturan perundang-undangan (hukum positif Indonesia) yang meliputi:

a) HIR

b) BW

c) UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

d) PP No.24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

e) Yurisprudensi

2) Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan yang memberikan penjelasan-penjelasan dari bahan hukum primer. Adapun bahan ini

[7] Abduk Kadir Dan Joko Poerwono, *Metodologi Penelitian II*, UNS Press Surakarta,1988, Hal 6

berupa pendapat para ahli hukum dan laporan-laporan hasil penelitian.

3) Bahan Hukum Tersier, yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

a) Kamus hukum

b) Kamus indonesia

b. Sumber Data Primer

1) Lokasi penelitian.

Dalam rangka penulisan skripsi ini, penulis memilih lokasi penelitian di Pengadilan Negeri Surakarta dan Kantor Pertanahan Surakarta.

2) Subyek penelitian.

Untuk memperoleh data yang diperlukan, maka dalam hal ini pihak yang dijadikan subyek penelitian adalah pejabat di Pengadilan Negeri Surakarta dan Kantor Pertanahan Surakarta.

a) Hakim yang menangani perkara.

b) Panitera.

c) Pejabat Kantor Pertanahan.

4. Metode Pengumpulan Data

Data-data yang diperoleh dalam penelitian ini melalui dua cara yaitu:

a. Studi Kepustakaan

Sumber data ini diperoleh dengan membaca mengumpulkan dan menginventarisasi data-data sekunder, yaitu mempelajari ketiga bahan hukum di atas yang menyangkut tentang pembatalan sertifikat hak atas tanah dalam perjanjian jual beli tanah.

b. Studi Lapangan

Merupakan teknik pencarian data yang dilakukan di lapangan yang secara langsung akan mendapatkan informasi mengenai masalah yang akan diteliti.

Dalam metode ini dipakai dua macam pengumpulan data, yaitu:

1) Interview (Wawancara)

   Merupakan proses komunikasi yang bertujuan guna memperoleh informasi melalui Tanya jawab lesan kapada responden. Melalui responden ini diharapkan dapat diperoleh informasi yang benar. Interview ini akan dilakukan dengan hakim Pengadilan Negeri Surakarta, Panitera dan Pejabat Kantor Pertanahan Surakarta.

2) Pengamatan (Observasi)

   Adalah merupakan salah satu cara pengumpulan data melalui pengamatan dari peristiwa dan kejadian yang benar-benar ada dalam kenyataan. Pengamatan ini oleh penulis dilakukan baik secara langsung maupun tidak langsung, sehingga dengan metode ini diharapkan dapat diperoleh gambaran yang lebih terperinci dan mendalam tentang apa yang tercakup dalam pokok permasalahan penelitian ini.

3) Pengambilan sample.

Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode non randum sampling, artinya tidak semua unsur dalam populasi mempunyai kesempatan yang sama untuk dipilih menjadi sample. Sample yang digunakan adalah hakim, panitera dan Pejabat Kantor Pertanahan, karena dalam hal ini hakim, panitera dan Pejabat Kantor Pertanahan dianggap kompeten terhadap pembatalan sertifikat hak tanah. Hakim dalam pengambilan sample ini adalah hakim yang sudah pernah menangani kasus tentang pembatalan sertifikat hak atas tanah.

5. Metode Analisis Data

Dalam penulisan skripsi ini menggunakan metode analisa data kualitatif. Karena data-data yang diperoleh bersumber pada peraturan-peraturan dan bahan bacaan yang ada hubungannya dengan pembatalan sertifikat hak atas tanah dan dipadukan dengan pendapat para responden secara tertulis atau lesan di lapangan. Kemudian dicari pemecahannya dan akhirnya dapat dibuat kesimpulan dari data yang bersifat khusus terhadap hal-hal yang bersifat umum yang berkaitan dengan pembatalan sertifikat hak atas tanah.

E. Sistematika Penulisan

Pada penulisan skripsi ini penulis berpedoman pada suatu sistematika yang sudah baku. Sistematika skripsi memberikan gambaran dan mengemukakan garis besar skripsi agar memudahkan di dalam mempelajari seluruh isinya. Skripsi yang penulis susun ini terbagi atas empat bab. Setiap

bab terbagi lagi menjadi sub bab yang masing-masing merupakan pembahasan dari bab yang bersangkutan.

Adapun sistematika penulisan skripsi selengkapnya adalah sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

B. Perumusan Masalah

C. Tujuan Penelitian

D. Manfaat Penelitian

E. Metode Penelitian

F. Sistematika Penulisan

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Tentang Sertifikat Hak Atas Tanah Dalam Jual Beli Tanah.

1. Sertifikat Hak Atas Tanah.

a. Pengertian Sertifikat Hak Atas Tanah.

b. Kekuatan Pembuktian Sertifikat Hak Atas Tanah.

2. Jual Beli Tanah

a. Pengertian Jual Beli Tanah.

b. Syarat Sahnya Jual Beli Tanah.

c. Berakhirnya Hak Atas Tanah.

3. Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah.

a. Pengertian Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah.

b. Sebab-Sebab Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah.

c. Tinjauan Tentang Proses Pemeriksaan Perkara di Pengadilan Negeri.

1. Penyusunan Surat Gugatan.
2. Pengajuan Surat Gugatan.
3. Pemanggilan Para Pihak
4. Pemeriksaan Perkara.
5. Pembuktian.
6. Putusan.

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. HASIL PENELITIAN

1. Pertimbangan hakim dalam menentukan suatu sertifikat hak atas tanah cacat hukum dalam jual beli tanah.
2. Pertimbangan hakim dalam menentukan hukumnya terhadap cacatnya sertifikat yang telah terbukti.
3. Proses pembatalan sertifikat hak atas tanah.

B. PEMBAHASAN

1. Pertimbangan hakim dalam menentukan suatu sertifikat hak atas tanah cacat hukum dalam jual beli tanah.
2. Pertimbangan hakim dalam menentukan hukumnya terhadap cacatnya sertifikat yang telah terbukti.
3. Proses pembatalan sertifikat hak atas tanah.

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan.

B. Saran.

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN