Perlindungan Hak Keperdataan Terhadap Pembeli Tanah Bersertifikat Ganda

Febbi Widya Pradita

¹Fakultas Hukum, ²Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara (Jl. Kapten Muchtar Basri No.3, Glugur Darat li, Kec. Medan Timur., Kota Medan, Sumatera Utara 20238)

Email: febbiwidya@gmail.com

Abstrak

Pendaftaran tanah merupakan kewajiban yang harus dilakukan bagi masyarakat Indonesia. Dengan mendaftarkan tanah yang dimiliki pemilik tanah akan mendapatkan perlindungan hukum sesuai yang tertulis dalam Undang-undang Dasar Pokok-pokok Agraria. Bukti kepemilikan tanah adalah sertifikat. Seringkali terjadi kasus sertifikat ganda yaitu dimana sebidang tanah mempunyai lebih dari satu sertifikat terjadi tumpang tindih sebagian atau seluruhnya. Akibatnya pembeli tanah yang tidak mengetahui tanah tersebut bersertifikat ganda, dalam hal ini mengalami kerugian atas sebidang tanah yang dibelinya tersebut, di karenakan salah satu sertifikat tanah tersebut telah dibatalkan oleh pengadilan. Maka dari itu perlu adanya perlindungan hak atas kepemilikan tanah kepada pembeli yang sertifikatnya dibatalkan padahal pembeli tidak tahu tanah tersebut telah bersertifikat ganda. Tujuan penelitian ini untuk mengetahui faktor penyebab timbulnya sertifikat ganda, perlindungan hak keperdataan terhadap pembeli tanah bersertifikat ganda dalam putusan No 13/G/2015/PTUN-BNA, serta pertimbangan hukum hakim dalam memutus gugatan perkara dalam putusan No 13/G/2015/PTUN-BNA. Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan yang didukung dengan data yang di dapat dari data kepustakaan diantaranya buku-buku, peraturan perundang-undangan serta putusan pengadilan. Dari hasil penelitian diketahui bahwasannya penyebab timbulnya sertifikat ganda yaitu karena ketidaktelitian dan ketidakcermatan Badan Pertanahan Nasional dalam proses penerbitan sertifikat juga karena penjual tanah atas nama Bukhari Hamzah (Tergugat) yang tidak jujur. Dalam hal Putusan No 13/G/2015/PTUN-BNA yang dilindungi hak keperdataan atau kewenangan atas suatu bidang tanahnya penggugat sebagai pemegang sertifikat yang sah. Juga perlindungan kepada Khawaled (Tergugat) sebagai pembeli .

Kata kunci: Sertifikat ganda, Perlindungan hak, Pembeli.

1. PENDAHULUAN

Hubungan antara manusia dengan tanah sangat erat, hal ini dapat dimengerti dan dipahami karena tanah merupakan tempat tinggal, tempat pemberi makan, tempat dilahirkan, maka selalu adanya pasangan antara manusia dengan tanah, antara masyarakat dengan tanah. Pembahasan seputar masalah pertanahan memang seakan tidak ada habisnya, hal tersebut sejalan dengan bertambahnya populasi manusia yang mendorong angka kebutuhan akan tanah dan pemanfaatannya namun berbanding terbalik dengan jumlah ketersediaan tanah yang cenderung bersifat statis. Hal tersebut dinilai merupakan salah satu faktor pemicu munculnya sengketa konflik dan bahkan perkara pertanahan di muka badan peradilan.

Begitu pentingnya kegunaan tanah bagi orang atau badan hukum menuntut adanya jaminan kepastian hukum atas tanah tersebut. Untuk dapat menguasai dan memanfaatkan suatu bidang tanah maka seseorang harus mempunyai wewenang untuk itu. yang menjadi salah satu tujuan di undangkan UUPA dapat terwujud melalui dua upaya, yaitu tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan ketentuan-ketentuannya yang kedua yaitu penyelenggaraan pendaftaran tanah yang memungkinkan bagi pemegang hak atas tanah dengan mudah membuktikan hak atas tanah yang dikuasanya.

Berkaitan dengan pentingnya tanah sebagai sumber kehidupan tersebut, maka pendaftaran tanah merupakan hal yang sangat penting. pada bab I Ketentuan Umum Pasal 1 angka (1) PP 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa "pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian sertifikat sebagai surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya". Pendaftaran tanah merupakan jalan keluar yang sangat ideal untuk memperoleh instrumen yang memiliki kekuatan atau bukti yang kuat dalam bentuk sertifikat bagi pemegang hak atas tanah bahwa ialah yang berwenang atau berkuasa secara sah atas suatu bidang tanah yang telah terdaftar.

Pada kasus-kasus gugatan keperdataan yang menjadi pokok gugatan selalu berkaitan dengan keabsahan atau kebenaran dari hak-hak keperdataan dari pemegang sertifikat hak atas tanah, seperti dalam perkara warisan, hibah, tukar-menukar, atau jual beli. Sertifikat hak atas tanah bukan objek utama gugatan, dan BPN diposisikan sebagai pihak tergugat. Perbuatan hukum pendaftaran tanah maupun pendaftaran hak atas tanah adalah peristiwa penting karena menyangkut segi hak keperdataan seseorang bukan hanya sekedar kegiatan administratif. Hak keperdataan seseorang merupakan hak asasi manusia yang harus dijunjung tinggi dan dihormati oleh sesama manusia lainnya dalam rangka terwujudnya kedamaian Dalam hubungan kemasyarakatan. proses penetapan pemerintah yang wujudnya pemberian/penetapan hak atas tanah tersebut, ada yang diberikan haknya secara langsung semata-mata atas kebaikan pemerintah tanpa dahulu di dasarkan adanya bukti penguasaan atas tanahnya. Juga ada penetapan hak yang terlebih dahulu harus dibuktikan adanya hubungan hukum antara orang dengan tanahnya yang merupakan bukti penguasaan atas tanahnya (hak keperdataan). Salah satu hak keperdataan dalam hal ini adalah hak atas kewenangan dalam kepemilikan sertifikat hak milik suatu bidang tanah. Hak atas tanah lahir setelah memiliki nomor register atau setelah melakukan pendaftaran tanah. Dalam sertifikat hak atas tanah mengandung berbagai hal yang dapat membuktikan hubungan hukum antara satu bidang tanah dengan nama yang disebut dalam sertifikat hak atas tanah.

Adapun sertifikat ganda, yaitu sebidang tanah mempunyai lebih dari satu sertifikat, terjadi tumpang tindih seluruhnya atau sebagian. Sertifikat ganda terjadi karena sertifikat tersebut tidak di petakan dalam peta pendaftaran tanah atau peta situasi daerah tersebut. Namun bila terjadi sertifikat ganda, maka harus ada pembatalan dari salah satu pihak dengan memeriksa dokumen pendukung. Hal ini bisa berlangsung lama, apalagi jika terjadi gugatan sertifikat ke pengadilan, untuk meminta pembatalan bagi pihak yang dirugikan.

Putusan Peradilan TUN No 13/G/2015/PTUN-BNA merupakan salah satu kasus terkait dengan sertifikat ganda. Bahwa penggugat I adalah ahli waris dari almarhumah Dra. Hajjah Nurul Amal yang telah meninggal dunia, selaku pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas 622 M2 yang terletak di desa Peunyeurat Kecamatan Baiturrahman Kota Banda Aceh.

Bahwa penggugat II selaku pemilik tanah yang sah atas sebidang tanah seluas 622 M2 yang terletak di desa Peunyeurat Kecamatan Baiturrahman Kota Banda Aceh sesuai dengan sertifikat hak milik Nomor. 175 tanggal pengeluaran february 1999 atas nama dahulu Bintul Qadar, kemudian telah terjadi peralihan berdasarkan Akta jual beli Nomor: 1128/2004, tanggal 16 Juli 2004 atas nama Rosmiati, S.Pdi, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Banda Aceh. Selanjutnya letak tanah penggugat I dan penggugat II saling bersebelahan.

Bahwa para pengggat sebagai pemilik tanah berencana akan membangun rumah diatas tanahnya masing-masing, namun karena belum cukup tersedia dana maka tanah tersebut masih dalam bentuk hamparan. Para penggugat akhir-akhir ini pernah mendengar isu terhadap tanah milik penggugat tersebut telah dibuat sertifikat lain atau sertifikat ganda oleh tergugat atas nama orang lain sehingga para penggugat kemudian mempertanyakan secara resmi kepada tergugat mengenai hal tersebut berdasarkan surat tertanggal 14 april 2015, perihal mohon klarifikasi dan pengukuran pengembalian batas tanah sertifikat Hak milim Nomor 175/1999 dan sertifikat hak milik Nomor: 174/1999.

Bahwa berdasarkan surat tersebut, tergugat kemudian menyampaikan tanggapan kepada para penggugat melalui surat resmi Nomor: 183/II.71- 200/VI/2015, tertanggal 29 Juni 2015 dan berdasarkan surat Kantor Pertanahan Kota Banda Aceh tersebut Para Penggugat baru mengetahui secara resmi dan pasti bahwa terhadap kedua petak tanah milik Para Penggugat tersebut telah dibuat dan dikeluarkan Sertifikat Hak Milik lain oleh Tergugat, secara berturut-turut. Selanjutnya dalam pembuatan sertifikat ganda tersebut, tergugat tidak memeriksa secara teliti mengenai data yang dijadikan dasar pembuatan sertifikat, baik data yuridis dan data fisik sehingga terhadap tanah milik para penggugat yang sudah memiliki sertifikat tanah hak milik masing-masing yaitu nomor: 174/1999 dan 175/1999, kemudian dikeluarkan lagi sertifikat tanah hak milik nomor: 232 tahun 2001, tanggal 15 November 2001 atas nama Tarmizi Umar atas dasar seolah-olah Tarmizi Umar telah membeli kedua petak tanah para penggugat tersebut, namun anehnya luas tanah yang tercantum dalam sertifikat Nomor: 232/2001 tersebut mencakup tanah milik para penggugat I dan penggugat II atau dengan kata lain luas tanah dalam sertifikat tersebut merupakan gabungan dari luas tanah dalam sertifikat hak milik penggugat I dan luas tanah dalam sertifikat hak milik penggugat II.

Bahwa kemudian sertifikat tanah tersebut diterbitkan lagi sertifikat hak milik Nomor: 2057/2008 atas nama Bukhari Hamzah sebagai pengganti sertifikat Nomor: 232/2001 dengan alasan karena sertifikat Nomor: 232/2001 telah hilang. Kemudian terhadap sertifikat tanah hak milik Nomor: 2057/2008 tanggal 15 february 2008 dilakukan pemecahan untuk atas nama diri sendiri dengan sertifikat hak milik Nomor: 2206/2012, seluas 400 m2. Oleh karena dalam proses pengeluaran sertifikat tersebut tidak diteliti kebenarannya terlebih dahulu terhadap data fisik dan data yuridis sehingga telah terbit sertifikat ganda dan merugikan para penggugat. oleh karena tindakan tergugat dalam mengeluarkan sertifikat hak milik telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik, maka menurut hukum kesemua sertifikat milik tergugat harus dibatalkan dan dinyatakan tidak berlaku serta dilakukan pencoretan dalam buku daftar sertifikat tanah di Kantor Pertanahan Kota Banda Aceh.

Berdasarkan hal yang telah di uraikan diatas, penulis tertarik untuk membahas mengenai masalah ini dalam bentuk skripsi yang berjudul "Perlindungan Hak Keperdataan Terhadap Pembeli Tanah Bersertifikat Ganda" (Studi Putusan Nomor 13/G/2015/PTUN-BNA)

2. METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini yaitu dengan menggunakan penelitian Yuridis Normatif. Penelitian hukum yuridis normatif disebut juga penelitian hukum doktrinal, dimana hukum di konsepsikan sebagai apa yang tertuliskan peraturan perundang-undangan, dan penelitian terhadap sistematika hukum dapat dilakukan pada peraturan perundang-undangan tertentu atau hukum tertulis. Sifat penelitian yang digunakan yaitu penelitian deskriptif. Penelitian deskriptif adalah penelitian yang hanya semata-mata melukiskan keadaan obyek atau peristiwanya tanpa suatu maksud untuk mengambil kesimpulan-kesimpulan yang berlaku secara umum.

3. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Faktor Penyebab Timbulnya Sertifikat Ganda Hak Atas Tanah

Permasalahan muncul ketika ada sebidang tanah mempunyai beberapa sertifikat yang mana pemilik sertifikat mengklaim bahwa sertifikat tanahnya adalah asli dan sah secara hukum. Ada beberapa hal yang dapat menyebabkan terjadinya sertifikat ganda hak atas tanah diantaranya yaitu :

- a) Sertifikat dimaksud tidak dipetakan di dalam peta pendaftaran tanah, atau peta situasi dari daerah tersebut, serta belum adanya peta tunggal.
- b) Istilah peta tunggal tidak terdapat dalam peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah merupakan istilah yang sering digunakan pada teknis pengukuran.
- c) Peta tunggal adalah peta yang terdiri dari peta fotogrametri, peta kerja, peta garis, peta pendaftaran tanah yang digabung menjadi satu.

Kasus sertifikat hak atas tanah ganda dapat terjadi karena beberapa hal sebagai berikut:

- a) Pada waktu dilakukan pengukuran atau penelitian di lapangan, pemohon dengan sengaja atau tidak sengaja menunjukkan letak tanah dan batas-batas yang salah.
- b) Adanya surat bukti atau pengakuan hak yang ternyata terbukti mengandung kesengajaan/ketidakbenaran/kepalsuan dan atau tidak berlaku lagi.

- c) Untuk wilayah yang bersangkutan belum tersedia peta pendaftaran tanahnya.
- d) Kasus penerbitan lebih dari satu sertifikat (sertifikat ganda) atas sebidang tanah dapat pula terjadi karena timbulnya kesalahan administrasi atau terjadi atas tanah warisan. Latar belakang kasus tersebut adalah sengketa harta warisan yaitu oleh pemilik sebelum meninggalnya telah dijual kepada pihak lain (tidak diketahui oleh anak-anaknya) dan telah diterbitkan sertifikat atas nama pembeli, dan kemudian para ahli warisnya mensertifikatkan tanah yang sama, sehingga mengakibatkan terjadi sertifikat ganda, karena sertifikat terdahulu ternyata belum dipetakan. Dalam UUPA, pembatalan hak atas tanah merupakan salah satu sebab hapusnya hak atas tanah.

Timbulnya sengketa tanah diantaranya :

- a) Tumpang tindihnya penerbitan surat keputusan dari instansi yang berhubungan langsung dengan pertanahan. Lembaga yang berwenang mengeluarkan surat tanah yang dinamakan sertifikat adalah kementerian agraria dan Tata Ruang/BPN. Jika sebidang tanah terdapat dua sertifikat atau lebih, tentu lembaga yang disalahkan pasti BPN. Normatifnya jika sebidang tanah sudah dikeluarkan satu sertifikat, tentunya tidak bisa dikeluarkan sertifikat kedua, ketiga dan seterusnya. Diterbitkannya sertifikat kedua, ketiga, dan seterusnya, atas permintaan masyarakat dengan alasan sertifikat yang pertama itu hilang, kebakaran atau rusak dan sebagainya. Prosedur dan proses pembuatan sertifikat yang kedua, dan ketiga yang tidak valid mengakibatkan setelah dikeluarkan sertifikat kedua dan seterusnya, ternyata sertifikat yang pertama masih ada. Maka terjadilah satu bidang tanah terdapat dua atau lebih sertifikat atau di masyarakat dinamakan tanah sengketa.
- b) Sengketa kepemilikan tanah bisa terjadi sebagaimana bentuk segitiga sama sisi. Sisi pertama individu, sisi kedua lembaga swasta, dan sisi ketiga pemerintah.
- c) Hasil ukur tidak akurat yang mengakibatkan terjadinya tumpang tindih tanah maupun batas tanah. Selama ini hasil ukur lebih mengandalkan hasil ukur manual, dengan peralatan manual, yang hasilnya kadangkala tidak akurat. Hasil ukur yang akurat sebetulnya harus menunjukkan luas dan letak tanah. Jika hasil ukur telah menghasilkan luas dan letak tanah dengan menyebutkan garis bujur dan lintang, seandainya tanahnya tertimbun sebagaimana tsunami Aceh, akan mudah untuk dicari letaknya sekaligus luasnya. Dalam pengukuran yang massal, masih terdapat hasil ukur yang tidak sinkron antara satu tanah dengan tanah di sekitarnya, artinya apabila hasil ukur dari beberapa bidang tanah di plot (disatukan) dalam satu blok, antara luas blok dengan jumlah luas tanah yang disatukan tidak sinkron, terjadi tumpang tindih batas antara satu bidang tanah dengan tanah lainnya.
- d) Tidak adanya lembaga Pembina/koordinator penyelesaian pertanahan.
- e) Penyebab sengketa tanah akibat alam seperti terjadinya bencana alam, yang menyebabkan surat-surat tanah hilang, rusak termasuk dokumen yang ada di pemerintahan, sebagaimana yang pernah terjadi di Aceh, menurut informasi sekitar 40% data tanah rusak/hilang. Masyarakat pesimis, karena arsip di pemerintahan juga hilang atau rusak. Sebetulnya pemerintah mempunyai arsip berlapis-lapis. Setiap arsip Negara akan di simpan di berbagai tempat, seperti pada kantor tingkat daerah, kantor tingkat pusat/kementerian, kantor arsip daerah, dan kantor arsip nasional.
- f) Ketentuan yang sulit diaplikasikan. Sebagian ketentuan tentang pertanahan tidak aplikabel atau sulit diaplikasikan, hal ini menjadi penyebab terjadinya permasalahan pertanahan.
- g) Data yang kurang akurat dan kurang lengkap. Idealnya database pertanahan yang ada di kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN harus valid. Jika pendataan benar valid, tidak akan mungkin terjadi adanya sertifikat ganda

Perlindungan Hak Keperdataan Terhadap Pembeli Tanah Bersertifikat Ganda studi putusan Nomor 13/G/2015/PTUN-BNA

Sertifikat hak atas tanah memiliki sisi ganda, pada satu sisi sebagai Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) dan sisi lain sebagai tanda bukti hak keperdataan (kepemilikan) seseorang atau badan hukum atas tanah, dengan dimensi sertifikat hak atas tanah yang ganda tersebut yaitu dimensi publik dan dimensi privat, maka gugatan pembatalan hak atas tanah seharusnya mengikuti posisi perkara yang menjadi dasar gugatan.

Suatu sertifikat hak atas tanah dapat digugat oleh pihak lain yang berkepentingan yang merasa dirinya dirugikan. Dalam hal sertifikat ganda hak atas tanah, maka akan timbul suatu tumpang tindih dan ketidak pastian mengenai siapakah yang berhak untuk memegang hak atas tanah. Dengan demikian harus ada bentuk perlindungan hukum agar menjadi pasti siapa sebenarnya pemegang yang sah suatu hak atas tanah yang telah disertifikasikan.

Perlindungan hukum pada dasarnya merupakan wujud dari proses penegakan hukum. Diterapkannya pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 sekaligus menjadi motivasi pemegang

hak atas tanah untuk mendaftarkan tanahnya ke kantor pertanahan. Kesadaran masyarakat dalam hal ini akan lebih meningkat karena mereka dapat merasakan manfaat praktisnya bahwa hak mereka terhadap tanahnya tidak akan dapat dipermasalahkan oleh pihak lain yang merasa memiliki tanah yang sama dengan adanya sertifikat yang mereka peroleh dengan itikad baik, dimiliki selama 5 tahun dan tanahnya dikuasai secara nyata dan terbuka.

perlindungan hak keperdataan yaitu melindungi suatu hak kepemilikan atau wewenang seseorang terhadap sertifikat hak milik atas suatu bidang tanah. Terkait dengan kasus yang diteliti, dalam hal sertifikat ganda hak atas tanah maka akan timbul suatu tumpang tindih dan kepastian mengenai siapakah yang berhak untuk memegang hak atas tanah. Dengan demikian harus ada bentuk perlindungan hukum agar menjadi pasti siapa sebenarnya pemegang yang sah suatu hak atas tanah yang telah disertifikasikan.

Dalam hal adanya gugatan yang diajukan penggugat tentunya membuat kepastian terhadap sertifikat yang dimiliki oleh Tergugat Intervensi II atas nama Khawaled tidak lagi merupakan bukti yang kuat atas tanah yang menjadi objek perkara dikarenakan sertifikat tanah yang dibelinya dari Tergugat Intervensi I atas nama Bukhari Hamzah ternyata sertifikat objek sengketa dimana Bukhari Hamzah sebagai penjual tidak jujur kepada Khawaled sebagai pembeli. Bahwa dalam sertifikat tersebut Bukhari Hamzah meminjam nama Tarmizi Umar untuk menandatangani akta jual beli tanah dimana di dalam akta tersebut Bukhari Hamzah membeli tanah tersebut dari saudara Tarmizi Umar padahal dia tidak pernah menjual tanah kepada Bukhari Hamzah. dalam hal ini Tarmizi Umar hanyalah karyawan Bukhari Hamzah dan tidak mengetahui apa-apa tentang jual beli tanah tersebut.

Oleh karena adanya Putusan No 13/G/2015/PTUN-BNA maka sertifikat yang dimiliki Khawaled sebagai Tergugat Intervensi I dinyatakan batal. Pembatalan hak atas tanah pasal 1 angka 14 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No 9 Tahun 1999, dan selanjutnya disebut PMNA/Kepala BPN 9/1999 adalah pembatalan keputusan pemberian suatu hak atas tanah atau sertifikat hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum administrasi dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Dari penjelasan diatas dapat disimpulkan bahwa untuk mendapat perlindungan secara administrasi pihak Khawaled secara hukum telah kehilangan bukti haknya maka perlindungan hukum secara materil yang dapat dilakukan oleh Khawaled yaitu menuntut Bukhari Hamzah atas pengembalian harga yang telah dibayarnya untuk pembelian objek tanah tanah sengketa yang ternyata merupakan milik pihak lain atau objek a quo.

Pertimbangan Hukum Hakim Dalam Memutuskan Perkara Gugatan Pada Putusan Nomor 13/G/2015/PTUN-BNA

Hakim adalah seorang pejabat publik yang ditunjuk atau dipilih untuk mengadili dan memutuskan masalah hukum di pengadilan. Istilah ini kadang-kadang diadakan untuk mencakup semua petugas yang ditunjuk untuk memutuskan permasalahan yang diperkarakan perkara, termasuk keadilan perdamaian dan bahkan juri (hakim yang mengadili fakta-fakta dalam persidangan). Hakim adalah aturan, karena dengan putusannya tersebut pihak yang berperkara harus tunduk dan patuh guna melaksanakan hal yang telah diputuskan oleh hakim. Sehingga putusan yang dijatuhkan oleh hakim harus benar-benar mencerminkan nilai keadilan yang dapat diterima oleh masyarakat untuk itu hakim bukanlah corong undang-undang.

sebelum hakim menjatuhkan amar putusan untuk menjawab tuntutan dari pihak penggugat, terlebih dahulu hakim membuat dasar-dasar pertimbangan hukum berisi argumentasi atau alasan hukum untuk sampai pada suatu putusan. Argumentasi atau alasan hakim dalam suatu pertimbangan hukum dikenal dengan istilah **Ratio Decidendi**. Pasal 109 Ayat (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menentukan bahwa salah satu yang harus ada dalam suatu putusan hakim adalah alasan hukum yang menjadi dasar putusan. **Ratio Decidendi atau reasoning** yaitu pertimbangan pengadilan untuk sampai pada suatu putusan. Ratio decidendi yang termuat dalam pertimbangan hukum hakim dalam suatu putusan merupakan salah satu tolak ukur untuk menentukan mutu dari suatu putusan pengadilan. Putusan yang tidak mencantumkan pertimbangan hukum hakim akan menyebabkan putusan tersebut batal demi hukum.

Sebelum menganalisis kasus Putusan PTUN No 13/G/2015/PTUN-BNA penulis akan menjelaskan tentang posisi kasus putusan tersebut.

1) Identitas

a) Penggugat

- a. Rezky Adinda, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Ibu Rumah Tangga, bertempat tinggal di Jalan Wedana Nomor 67 Desa Lam Ara Kota Banda Aceh Provinsi Aceh; dalam hal ini bertindak selaku ahli waris dari Almarhumah Dra.Hj Nurul Amal, selanjutnya disebut sebagai Penggugat I.

- b. Mustafa Kamal, kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, bertempat tinggal di Jalan Tgk. Cot aron Nomor 8 Dusun Bungong Meulu Desa Emperom Kecamatan Jaya Baru Kota Banda Aceh, Provinsi Aceh; dalam hal ini bertindak untuk diri sendiri dan untuk ketiga anak kandungnya yang masih di bawah umur yaitu: Cut Nadira Putri kamal, Cut Devina Putri Kamal, Dan Teuku Fayyad Athailah Kamal, kesemuanya bertindak selaku ahli waris dari almarhumah Silvia Ina dan sebagai ahli waris pengganti dari Almarhumah Dra. Hj Nurul Amal, selanjutnya disebut sebagai penggugat II.
- c. Rosmiati, S.Pdi, kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Guru, bertempat tinggal di Jalan Cot Gelayu Dusun Tgk. Chik Desa Lam Dom Nomor : 4 Kecamatan Lueng Bata Kota Banda Aceh Provinsi Aceh, selanjutnya disebut sebagai penggugat III

Berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 31 Agustus 2015, dalam hal ini diwakili oleh kuasa hukumnya:

1. Syahrul Rizal, S.H., M.H.
2. Najmuddin, S.H.

Keduanya kewarganegaraan Indonesia, Advokat dan Penasihat Hukum Pada Kantor Advokat " Syahrul Rizal, S.H. M.H & Associates", beralamat di Jalan T. Panglima Polem, Komplek Wisma Sotek/BP4 No 2 Banda Aceh, untuk selanjutnya disbut sebagai para penggugat.

b) Tergugat

- a. Kepala Kantor Pertanahan Kota Banda aceh, berkedudukan di Jalan Ir. H. Mohammad Thaher, kecamatan Lueng Bata Kota Banda Aceh Provinsi aceh; Berdasarkan Surat Kuasa Nomor 316.1/11.71-600.15/X/2015 tertanggal 23 Oktober 2015, dalam hal ini diwakili oleh kuasa hukumnya:
  1. Usman, S.H. Kewarganegaraan Indonesia, Jabatan Kepala Seksi Sengketa Konflik dan Perkara Perdata pada kantor Pertanahan Kota banda Aceh;
  2. T. Ramli Kewarganegaraan Indonesia Jabatan Kepala Subseksi Sengketa dan Konflik Pada Kantor Pertanahan Kota Banda Aceh;Keduanya pekerjaan pegawai negeri sipil, beralamat kantor di Jalan Ir. H. Mohammad Thaher, Kecamatan Lueng Bata Kota Banda Aceh, selanjutnya disebut sebagai Tergugat.
- b. Bukhari Hamzah, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta bertempat tinggal di Gampong Punge Jorong Jl. Tanggul Lingkungan Silaturahmi, Kecamatan Meuraxa, Kota Banda Aceh, Provinsi Aceh, selanjutnya disebut sebagai tergugat II Intervensi 1.
- c. Khawaled, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan pegawai negeri sipil, bertempat tinggal Desa Blang Cut Jl. Mon Nibong No 1, kecamatan Lueng Bata, Kota Banda Aceh, Provinsi Aceh, selanjutnya disebut sebagai tergugat II intervensi 2.

2) Adapun yang menjadi Alasan Pengajuan Gugatan

1. Bahwa penggugat I adalah ahli waris dari Almarhumah Dra. Hj Nurul Amal yang telah meninggal dunia pada tanggal 26 Desember 2004, selaku pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas 622 M2 yang terletak di Desa Peunyeurat Kecamatan Baiturrahman Kota Banda Aceh Provinsi Aceh, yang berbatas sebagai berikut:
  - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Bintul Qadar, sekarang dengan tanah Rosmiati, S.Pdi.
  - Sebelah Timur berbatasan dengan jalan
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Zulkiffi Saleh
  - Sebelah Barat dahulu berbatasan dengan tanah Raden, sekarang dengan Drs Abdul MajidSesuai dengan sertifikat hak milik Nomor 174 tanggal pengeluan 11 Februari 1999 atas nama Dra.Hj Nurul Amal yang dikeluarkan oleh kepala kantor pertanahan Kota Banda Aceh (Tergugat)
2. Bahwa penggugat II adalah selaku pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas 627 M2 yang terlettak di Desa Penyeurat Kecamatan Baiturrahman Kota Banda Aceh yang berbatas sebagai berikut:
  - Sebelah utara berbatas dengan tanah Mahdi dan Almarhumah Cut Agam.
  - Sebelah Timur berbatas dengan jalan.
  - Sebelah Selatan berbatas dengan tanah Almarhumah Dra.Hj Nurul Amal.
  - Sebelah Barat dahulu berbatas dengan tanah Raden sekarang dengan tanah Abdul majid.Sesuai dengan sertifikat Hak Milik Nomor 175 tanggal pengeluan 11 Februari 1999 atas

---

nama dahulu Bintul Qadar, kemudian telah terjadi peralihan berdasarkan akta jual beli Nomor 1128/2004, tanggal 16 Juli 2004 atas nama Rosmiati S.Pdi, yang dikeluarkan oleh kepala kantor pertanahan Kotamadya Banda Aceh (Tergugat), sekarang bernama Kantor Pertanahan Kota Banda Aceh Tergugat)

3. Bahwa letak tanah penggugat I dan penggugat II sebagaimana tersebut dalam posita 1 dan 2 diatas salinh bersebelahan satu sama lain
4. Bahwa para penggugat sebagai pemilik tanah berencana akan membangun rumah di atas tanahnya masing-masing namun karena belum cukup tersedia dana sehingga sampai saat ini tanah tersebut masih dalam bentuk hamparan
5. Bahwa para penggugat akhir-akhir ini pernah mendengar isu terhadap tanah hak milik penggugat I dan penggugat II tersebut telah dibuat sertifikat lain atau sertifikat ganda oleh tergugat atas nama orang lain sehingga para penggugat kemudian mempertanyakan secara resmi kepada tergugat mengenai hal tersebut berdasarkan surat tertanggal 14 April 2015, perihal mohon klarifikasi dan pengukuran pengembalian batas tanah sertifikat hak milik Nomor 175/1999 dan sertifikat hak milik Nomor 174/1999
6. Bahwa berdasarkan surat tersebut, tergugat kemudian menyampaikan tanggapan kepada para penggugat melalui surat resmi Nomor 183/II.1-200/VI/2015, tertanggal 29 juni 2015 dan berdasarkan surat kantor pertanahan Kota Banda Aceh tersebut para penggugat baru mengetahui secara resmi dan pasti bahwa terhadap kedua petak tanah milik para penggugat tersebut telah dibuat dan dikeluarkan sertifikat hak milik lain oleh tergugat, secara berturut-turut, yaitu:
  1. Sertifikat Hak Milik Nomor 2057 tanggal 15 Februari 2008 atas nama bukhari Hamzah, luas tanah 820 M2, terletak di desa Peuyeurat Kecamatan Banda Raya Kota Banda Aceh Provinsi Aceh yang dikeluarkan oleh Kantor pertanahan Kota Banda Aceh berdasarkan surat ukur Nomor 02/2008 Tanggal 11 Februari 2008
  2. Sertifikat hak Milik Nomor 2206 Tahun 2012 tanggal 25 Mei atas nama Khawaled, luas tanah 400 M2, terletak di Desa Peuyeurat Kecamatan Banda Raya Kota Banda Aceh berdasarkan surat ukur Nomor 50/2012
  7. Bahwa dalam pembuatan sertifikat ganda tersebut tergugat tidak memeriksa secara teliti mengenai data yang dijadikan dasar pembuatan sertifikat, baik data yuridis dan data fisik sehingga terhadap tanah milik para penggugat yang sudah memiliki sertifikat tanah hak milik masing-masing yaitu Nomor 174/1999, kemudian dikeluarkan lagi sertifikat tanah hak milik Nomor 232 Tahun 2001, Tanggal 15 november 2001 atas nam Tarmizi Umar atas dasar seolah-olah Tarmizi Umar telah membeli kedua petak tanah para penggugat tersebut namun anehnya luas tanah yang tercantum dalam sertifikat Nomor 232/2001 tersebut mencakup tanah milik para penggugat I dan tanah milik penggugat II atau dengan kata lain luas tanah dalam sertifikat tersebut merupakan gabungan dari luas tanah dalam sertifikat hak milik penggugat I dan luas tanah dalam sertifikat hak milik penggugat II
  8. Bahwa kemudian sertifikat tanah hak milik Nomor 232/2001 atas nama Tarmizi Umar dialihkan kepada Bukhari Hamzah, atas dasar Akta Jual Beli Nomor 398/2003 yang dibuat oleh Nizar Zainun, Notaris/PPAT di banda Aceh
  9. Bahwa terhadap tanah tersebut diterbitkan lagi sertifikat hak milik nomor 2057/2008 tanggal 15 Februari 2008 atas nama Bukhari Hamzah sebagai pengganti Sertifikat hak milik Nomor 232/2001 dengan alasan karena sertifikat Nomor 232/2001 telah hilang
  10. Bahwa kemudian terhadap sertifikat tanah hak milik Nomor 2057/2008 tanggal 15 Februari 2008 dilakukan pemecahan untuk atas nama diri sendiri dengan sertifikat hak milik Nomor 2206/2012, seluas 400 M2
  11. Bahwa oleh karena dalam proses pengeluaran sertifikat tersebut tidak diteliti kebenarannya terlebih dahulu terhadap data fisik dan data yuridis sehingga telah terbit sertifikat ganda dan mengikuti para penggugat oleh karenanya perbuatan tergugat bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan yang ebrlaku antara lain pasal 17, pasal 18 dan pasal 25 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahn Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah disamping itu, tindakan tergugat juga termasuk perbuatan yang melawan hukum oleh penguasa (onrechmatig over head dad)
  12. Bahwa perbuatan tergugat juga melanggar azas-azas umum pemerintahan yang baik, antara lain azas kecermatan, azas kepastian hukum, azas tertib penyelenggaraan Negara dan azas keterbukaan, sebagaimana dimaksud dalam pasal 53 ayat 2 huruf a dan b Undang-undang Nomor 5 tahun 1986 Jo Undang-undang Nomor 9 tahun 2004

Bahwa menurut azas kecermatan menegaskan suatu ketetapan atau keputusan Tata

Usaha Negara seharusnya diambil dan disusun dengan cermat, sehingga tidak menimbulkan kekeliruan dan tumpang tindih atau bertentangan antara satu dengan yang lainnya sebagaimana sertifikat tanah yang dikeluarkan oleh tergugat, dimana terhadap tanah yang sama dikeluarkan beberapa sertifikat atas nama pemilik yang berbeda;

13. Bahwa perbuatan tergugat juga telah bertentangan dengan azas kepastian hukum yang menegaskan bahwa Pejabat Tata Usaha Negara tidak boleh menarik kembali atau merubah ketetapanannya Bahwa terhadap sertifikat tanah hak milik atas nama para penggugat seharusnya tidak dirubah lagi kepada pihak lain melalui penerbitan sertifikat baru, karena para penggugat masih memiliki dan tidak pernah mengalihkan tanah dan sertifikat hak milik Nomor 174/1999 dan nomor 175/1999 oleh karenanya Pejabat Tata Usaha Negara seharusnya menghormati hak penggugat yang diperoleh berdasarkan keputusan badan atau Pejabat Administrasi Negara
14. Bahwa tindakan tergugat juga bertentangan dengan azas keterbukaan, karena proses pengeluaran objek sengketa tidak diinformasikan kepada para penggugat sebagai pemilik yang sah atas tanah sebagaimana tersebut dalam objek sengketa
15. Bahwa oleh karena tindakan Tergugat dalam mengeluarkan sertifikat hak milik yaitu :
  1. Sertifikat hak milik Nomor 2057 Tanggal 15 Februari 2008 Atas Nama Bukhari Hamzah, luas tanah 820 M2, terletak di Desa Peuyeurat Kecamatan Banda Aceh Provinsi Aceh yang dikeluarkan oleh kantor Pertanahan Kota Banda Aceh berdasarkan Surat Ukur Nomor 02/2008, Tanggal 25 Mei 2008
  2. Sertifikat hak milik Nomor 2206 tahun 2012 Tanggal 25 Mei 2012 Atas Nama Khawaled, luas tanah 400 M2, terletak di Desa Peuyeurat Kecamatan Banda Aceh Provinsi Aceh, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Banda Aceh berdasarkan surat ukur Nomor 50/2012, Tanggal 20 April 2012 telah bertentangan dengan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku dan melanggar azas-azas umum pemerintahan yang baik, maka menurut hukum kesemua sertifikat tersebut harus dibatalkan dan dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum lagi dan dinyatakan tidak berlaku serta dilakukan pencoretan dalam buku daftar sertifikat tanah di kantor Pertanahan Kota Banda Aceh.

3) **Petitum**

Berdasarkan alasan-alasan dan segala uraian tersebut diatas, maka para penggugat memohon kepada kaetua pengadilan Tata Usaha Negara Banda Aceh melalui Majelis Hakim yang mengadili perkara ini untuk menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan para penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah;
  - a. Sertifikat Hak Milik Nomor 2057 Tanggal 15 Februari 2008 atas nama Bukhari Hamzah, luas tanah 820 M2, terletak di Desa Peuyeurat Kecamatan Banda Raya Kota Banda Aceh Provinsi Aceh, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Banda Aceh berdasarkan surat ukur Nomor 02/2008, tanggal 11 Februari 2008;
  - b. Sertifikat Hak Milik Nomor 2026 Tahun 2012 Tanggal 25 Mei 2012 atas nama Khawaled, luas tanah 400 M2, terletak di desa Peuyeurat Kecamatan Banda Raya Kota Banda Aceh Provinsi Aceh, yang dikeluarkan oleh Badan Kantor Pertanahan Kota Banda Aceh berdasarkan surat ukur Nomor 50/2012, Tanggal 20 April 2012;
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Keputusan Tata Usaha Negara berupa;
  - a. Surat hak milik Bukhari Hamzah Nomor 2057 luas 820 M2
  - b. Surat hak milik Khawaled Nomor 2206 luas 400 M2
4. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

4) **Adapun dalam pokok perkara**

1. Bahwa tergugat menolak seluruh dalil-dalil gugatan penggugat kecuali yang diakui kebenarannya
2. Bahwa penggugat mendalilkan gugatannya pada angka 7 dinyatakan "Tergugat tidak memeriksa secara teliti mengenai data yang dijadikan dasar pembuatan sertifikat, baik data yuridis dan data fisik sehingga terhadap tanah hak milik masing-masing Nomor 174/1999 dan Nomor 175/1999, kemudian diterbitkan lagi Sertifikat Hak Milik Nomor 232 Tahun 2001 Tanggal 15 November 2001 atas nama Tarmizi Umar dengan luas 1.220 M2 tidak benar
  - a. Bahwa dalam rangka proses pendaftaran hak atas tanah objek yang di sengketakan tersebut pihak Kantor Pertanahan Kota Banda Aceh telah melakukan pemeriksaan data awal terhadap surat-surat yang dilampirkan sebagai bukti kepemilikan tanah oleh Tarmizi Umar selaku pemohon hak dimana tanah objek sengketa dimaksud di perolehnya berdasarkan jual beli dari saudara Syamsuddin sesuai dengan akta jual beli

Nomor 24/VI/BDR/2001 Tanggal 30 Juni 2001 yang dibuat oleh saudara Drs. Tarmizi selaku camat Pejabat Pembuat akta tanah dan sesuai dengan pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pasal 60 huruf h, atas dasar bukti surat/Akta Otentik inilah Kantor Pertanahan Kota Banda Aceh melakukan tugasnya baik memeriksa berkas dan kelengkapannya sesuai prosedur yang berlaku dengan demikian tergugat dalam rangka penerbitan sertifikat hak milik Nomor 232/2001 Tanggal 15 November 2001 atas nama Tarmizi Umar dengan luas 1.220 M2 terletak di desa Peuyerat Kecamatan Banda Raya Kota Banda Aceh telah benar

- b. Bahwa selanjutnya atas dasar kepemilikan hak milik Nomor 232/2001 tanggal 15 November 2001 oleh Tarmizi Umar selaku pemilik tanah tersebut dialihkan kepada Bukhari hamzah berdasarkan akta jual beli Nomor 398/2003 tanggal 26-4-2003 yang diperbuat oleh dan dihadapan Nizar Zainun, S.H selaku pejabat pembuat akta tanah (PPAT) Kota Banda Aceh dan telah di daftarkan peralihan hak tersebut pada kantor Pertanahan Kota Banda Aceh pada tanggal 9-5-2003
  - c. Selanjutnya oleh Bukhari Hamzah selaku pemegang hak pada tanggal 2-1-2008 menyatakan di bawah sumpah yang diucapkan dihadapan Kepala Kantor Pertanahan Kota Banda Aceh dengan surat pernyataan dibawah sumpah/janji diberi materai cukup ditanda tangani oleh Bukhari hamzah dan juga kepala Kantor pertanahan Kota Banda aceh serta dituangkan dalam berita acara pengumuman, dan penerbitan sertifikat pengganti pada bulan february 2008 yaitu sertifikat hak milik Nomor 2057/2008 tanggal 15-02-2008 dengan luas tanah 1.220 M2 atas nama Bukhari Hamzah
  - d. Selanjutnya oleh Bukhari Hamzah tanah dengan Hak milik Nomor 2057/2008 tersebut di atas telah dialihkan sebagian seluas 400 M2 kepada Khawaled, sesuai dengan akta jual beli (AJB) Nomor 82/2011 tanggal 27-12-2011 yang dibuat oleh Mohd.Zaki, S.H.,M. Kn selaku pejabat pembuat akta tanah (PPAT) Kota Banda Aceh kemudian oleh Bukhari hamzah melakukan pemisahan untuk diri sendiri seluas 400 M2 maka lahirlah sertifikat Hak Milik nomor 2206/2012 atas namanya
  - e. Kemudian pada tanggal 14 Juni 2012 sertifikat hak milik Nomor 2206/2012 seluas 400 M2 menjadi atas nama Khawaled
  - f. Dari uraian diatas cukup jelas tergugat sampaikan yang mana mulai dari awal proses pendaftaran tanah merujuk pada sistem dan prosedur yang berlaku dilakukan secara transparan baik pada saat melakukan pengukuran, penetapan/penunjukan batas tanah ditunjuk langsung oleh pemilik tanah dan dikeluarkan oleh kepala desa peujeurat selaku aparat pemerintah pada saat itu serta kebenaran alat bukti kepemilikan tanah oleh pemilik berupa akta otentik yang diakui oleh Undang-undang sehingga kami berkeyakinan penerbitan sertifikat atas tanah yang menjadi objek sengketa sudah sesuai dengan peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, jadi penerbitan sertifikat atas tanah objek sengketa sudah benar bukan sebaliknya sebagaimana yang disampaikan oleh penggugat pada angka 11
3. Bahwa sertifikat hak milik nomor 2057/2008 tanggal 15-02-2008 atas nama Bukhari Hamzah dengan luas tanah 820 M2 dan sertifikat hak milik Nomor 2206/2012 tanggal 25-05-2012 atas nama Khawaled dengan luas tanah 400 M2 adalah sah dan berkekuatan hukum karena diproses sesuai dengan ketentuan yang berlaku sebagaimana yang telah diuraikan diatas.

5) Eksepsi

1. Menolak gugatan para penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sertifikat hak milik Nomor 2057/2008 Tanggal 15-02-2008 atas nama Bukhari Hamzah, dengan luas tanah 820 M2 dan sertifikat hak milik Nomor 2206/2012 Tanggal 25-05-2012 atas nam Khawaled, dengan luas tanah 400 M2 adalah terletak di Desa Peunyeurat Kecamatan Banda Raya Kota Banda Aceh sah dan berkekuatan hukum karena diproses sesuai dengan Ketentuan PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang pendaftaran tanah jo Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.
3. Menghukum penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

6) Pertimbangan Hukum

1. Majelis hakim mempertimbangkan bahwa beranjak dari permasalahan tersebut, maka ~~majelis Hakim akan mengujinya secara yuridis procedural formal dan substansi material~~

- berdasarkan fakta-fakta hukum yang diperoleh selama persidangan berlangsung yang kemudian dihubungkan dengan ketentuan yang berlaku, baik berupa peraturan perundang-undangan maupun asas-asas umum pemerintahan yang baik sebagaimana dimaksud dalam ketentuan pasal 53 ayat (2) huruf a dan b Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.
2. Majelis hakim mempertimbangkan bahwa berdasarkan objek sengketa yang digugat oleh para penggugat dalam gugatannya tersebut majelis hakim berpendapat bahwa yang menjadi pihak dalam perkara ini adalah Bukhari Hamzah dan Khawaled yang tercantum dalam objek sengketa tersebut, sedangkan nama Tarmizi Umar dan pihak pertama yang menjual tidak tercantum dalam sertifikat yang digugat oleh penggugat dalam surat gugatannya;
  3. Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan hukum, maka majelis hakim berkesimpulan bahwa eksepsi tergugat II intervensi 1 dan tergugat II intervensi 2 tentang subjek gugatan tidak lengkap tidaklah beralasan hukum, dan haruslah dinyatakan ditolak;
  4. Menimbang bahwa terhadap eksepsi tergugat II intervensi 1 dan tergugat II intervensi 2 pada angka 3 tentang tergugat II intervensi 1 dan tergugat II intervensi 2 adalah pembeli yang beritikad baik, majelis Hakim akan mempertimbangkan, majelis hakim berpendapat bahwa eksepsi tersebut bukan merupakan kewenang Peradilan Tata Usaha Negara, karena perbuatan jual beli yang dilakukan bukan merupakan sengketa Tata Usaha Negara sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1 angka (10) Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang perubahan kedua Undang-undang Nomor 5 tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan bukan merupakan keputusan Tata usaha Negara sebagaimana yang diatur dalam pasal 1 angka 9 Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang perubahan kedua Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986, Tentang Peradilan Tata usaha Negara, yang berhak menilai dan menguji eksepsi tersebut yaitu mengenai apakah tergugat merupakan pembeli yang beritikad baik adalah Pengadilan Negeri, karena eksepsi tersebut merupakan ranah hukum perjanjian yang diatur dalam pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Acara Perdata;
  5. Menimbang bahwa oleh karena eksepsi tergugat II intervensi 1 dan tergugat II intervensi 2 pada angka 3 tentang tergugat adalah pembeli yang beritikad baik bukan merupakan kewenangan pengadilan Tata Usaha Negara untuk menguji dan menilainya, sehingga eksepsi tergugat tersebut haruslah dinyatakan di tolak;
  6. Menimbang, bahwa perlu ditegaskan untuk menguji pokok permasalahan tersebut, Majelis hakim akan memperhatikan segala sesuatu yang terjadi dalam pemeriksaan tanpa terikat pada fakta dan hal-hal yang diajukan oleh para pihak, karena Hakim Tata Usaha Negara bersifat aktif sehingga dapat menentukan sendiri apa yang harus dibuktikan, siapa yang harus dibebani pembuktian, hal apa yang harus dibuktikan oleh hakim sendiri, serta alat bukti mana saja yang diutamakan serta kekuatan pembuktian yang telah diajukan semua ini dalam rangka menemukan kebenaran materil sebagaimana dimaksud dalam ketentuan pasal 106 dan 107 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;
  7. Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatan dan dalil-dalil jawabannya penggugat dan tergugat telah mengajukan bukti surat yang telah disesuaikan dengan aslinya/foto copy;
  8. Menimbang bahwa dari jawab-jawaban, bukti-bukti surat, keterangan saksi serta pemeriksaan setempat yang telah dilaksanakan, selanjutnya dalam persidangan majelis hakim memperoleh fakta-fakta hukum sebagai berikut:
    - Bahwa benar penggugat I dan II adalah pemilik sebidang tanah seluas 622 M2 yang terletak di Desa Gampong Peunyerat, Kecamatan Meuraxa Kota Banda Aceh berdasarkan sertifikat Hak Milik Nomor 174/1999 tanggal 11 Februari 1999 (vide bukti P-1)
    - Bahwa benar para penggugat III adalah pemilik sebidang tanah seluas 627 M2 yang terletak di Desa Gampong Peunyerat, Kecamatan Meuraxa Kota Banda Aceh berdasarkan sertifikat Hak Milik Nomor 175/1999 tanggal 11 Februari 1999 (vide bukti P-2);
    - Bahwa benar penggugat III memperoleh tanah tersebut berdasarkan jual beli dengan Bintul Qadar sebagaimana termuat dalam Akta Jual Beli Nomor 1128/2004 pada tanggal 16 Juli 2004 dihadapan pejabat pembuat akta tanah bernama Nizar zainun SH (vide bukti P-3);

-
- Bahwa tidak benar Tergugat II intervensi 1 memperoleh tanah dengan sertifikat Hak milik No.232/2001 Tanggal 15 November 2001 atas nama Tarmizi Umar berdasarkan jual beli dengan Tarmizi Umar sebagaimana termuat dalam akta jual beli Nomor; 24/VI/BDR/2001 Tanggal 30 Juni 2001 (vide bukti T-1,T-3);
  - Bahwa Tarmizi Umar memabantah pernah membeli tanah objek sengketa a quo dengan sdr, Syamsudin dan menglihkan tanah tersebut kepada Bukhari Haamzah karena tidak kenal dengan sdr, Syamsudin selaku pemilik tanah sebelumnya dan sertifikat hak milik Nomor 232/2001 Tanggal 15 November 2001, seluas 1.220 M2 atas nama Tarmizi Umar dibuat atas dasar pinjam nama yang dilakukan oleh Bukhari hamzah (vide keterangan saksi Taarmizi Umar);
  - Bahwa tergugat tetap menerbitkan sertifikat di atas tanah tersebut dengan mengeluarkan sertifikat hak milik nomor 2057/2008 Tanggal 15 Februari 2008 atas nama Bukhari Hamzah, luas tanah 820 M2 terletak di Desa Peuyeurat Kecamatan Banda Raya Kota Banda Aceh, provinsi Aceh yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Banda Aceh berdasarkan Surat ukur Nomor 02/2008, tanggal 11 Februari 2008 dan sertifikat hak milik Nomor 2206/2012 tanggal 25 Mei 2012 atas Nama Khawaled, luas tanah 400 M2 terletak di desa Peuyeurat kecamatan Banda Raya Kota Banda Aceh yang dikeluarkan oleh kantor Pertanahan Kota banda Aceh berdasarkan surat ukur Nomor 50/2012 tanggal 20 April 2012 (vide bukti T.II.Intervensi 1-1 dan vide bukti II Intervensi 2-1);
9. Menimbang bahwa pengukuran yang dilakukan oleh petugas ukur dari kantor Pertanahan Kota Banda Aceh dilakukan tanpa memperhatikan tanda batas (patok permanen yang sebelumnya telah ada pada tanah milik para penggugat (vide bukti P-1, vide bukti P-2);
  10. Menimbang bahwa pengukuran yang dilakukan oleh Petugas ukur dari Kantor Pertanahan Kota Banda Aceh dilakukan oleh petugas dari Kantor Pertanahan Kota Banda Aceh (vide keterangan Bukhari hamzah di dalam persidangan pada saat pemeriksaan saksi Sigit Apriyadi Firmansyah);
  11. Menimbang bahwa dalam sertifikat objek sengketa a quo disebutkan bahwa batas-batas tanah disebutkan dalam gambar ukur, selain itu alas hak/asal persil dalam sertifikat objek sengketa a quo tidak diberi tanda yang menyatakan bahwa apakah hak atas tanah tersebut dialihkan karena konversi, pemberian hak, atau pemecahan/penggabungan bidang (vide bukti T-12, vide bukti T-II intv 1-1)
  12. Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, majelis Hakim berkesimpulan bahwa tergugat dalam menerbitkan objek sengketa a quo adalah tidak sesuai dengan prosedur dan substansi yang ditentukan dalam peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah serta bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang baik khususnya Asas Ketelitian dan Kecermatan serta Asas Kepastian Hukum, oleh karena penerbitan sertifikat objek sengketa a quo adalah cacat procedural dan substansi materil;
  13. Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, majelis hakim berpendapat bahwa tergugat dalam menerbitkan sertifikat objek sengketa adalah telah melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik, sehingga sesuai dengan ketentuan pasal 53 ayat (2) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka surat keputusan objek sengketa a quo haruslah dibatalkan, karena tidak berdasar dan beralasan hukum;
  14. Menimbang bahwa oleh karena penerbitan keputusan Tata Usaha Negara Objek Sengketa telah memenuhi ketentuan pasal 53 ayat (2) huruf a dan b Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka cukup alasan bagi majelis hakim untuk menyatakan Keputusan Tata Usaha Negara objek Sengketa yang diterbitkan oleh tergugat adalah cacat yuridis sehingga dinyatakan batal;
  15. Menimbang bahwa oleh karena surat keputusan objek sengketa dinyatakan batal maka sesuai dengan ketentuan pasal 97 ayat (9) huruf a Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka Majelis Hakim mewajibkan kepada tergugat untuk mencabut Keputusan Tata Usaha Negara Objek Sengketa tersebut;

16. Menimbang bahwa dengan telah dibatalkannya keputusan Tata Usaha Negara Objek Sengketa dan kepada Tergugat telah pula diwajibkan untuk mencabut Keputusan Tata Usaha Negara Objek Sengketa, hal ini berarti tuntutan para penggugat dalam petitum gugatan angka 2 dan 3 dikabulkan;
17. Menimbang bahwa oleh karena para penggugat telah dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya dan bahwa yang terbukti tersebut adalah berdasarkan hukum, maka oleh karenanya gugatan para penggugat dapat dikabulkan untuk seluruhnya.

4. KESIMPULAN

Faktor-faktor yang menjadi penyebab timbulnya sertifikat ganda yaitu karena adanya tumpang tindihnya penerbitan sertifikat, hasil ukur yang tidak akurat, tidak adanya lembaga Pembina penyelesaian pertanahan juga penyebabnya dikarenakan bencana alam yang mengakibatkan surat tanah hilang. Bahwa terjadinya sertifikat ganda pada putusan Nomor 13/G/2015/PTUN-BNA yaitu karena sertifikat tersebut cacat yuridis dan melanggar Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik sesuai pasal 10 huruf d Undang-undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan.

Perlindungan Hak Keperdataan Terhadap Pembeli Tanah Bersertifikat ganda dalam putusan 13/G/2015/PTUN-BNA yang dilindungi hak keperdataannya atau pun hak kewenangannya yaitu Penggugat dikarenakan penggugatlah yang berhak atas tanah tersebut karena penggugat tidak pernah mengalihkan tanah tersebut kepada orang lain dan putusan yang di keluarkan juga sudah *in kracht*. sertifikat yang dimiliki penggugat atas tanah tersebut merupakan sah. Dan untuk Tergugat Intervensi II atas nama Khawaled perlindungan hak yang diberikan dengan cara meminta ganti rugi terhadap tanah yang dibelinya oleh Bukhari Hamzah sebagai Tergugat Intervensi II.

Pertimbangan Hakim dalam memutus perkara gugatan Nomor 13/G/2015/PTUN-BNA yaitu Majelis Hakim menyatakan Keputusan Tata Usaha Negara objek sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat adalah cacat yuridis sehingga dinyatakan batal dan mewajibkan Tergugat untuk mencabut keputusan Tata Usaha Negara objek sengketa.

5. REFERENSI

- Asmadi, E. (2020). Legal Action Against Of Notary Supervisory Board Decision. *Nomoi Law Review*, 1(1), 10-18.
- Fajaruddin, F. (2017). Pembatalan Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah Akibat Adanya Unsur Khilaf. *De Lega Lata: Jurnal Ilmu Hukum*, 2(2), 285-306.
- Lubis, M. S. Y. (2022). *Buku Ajar Hukum Perdata Internasional* (Vol. 1). umsu press.
- Moertiono, R. J. (2020). Perbuatan Melawan Hukum Akibat Penguasaan Tanah Tanpa Hak (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung No. 1319 K/Pdt/2011). *Jurnal Ilmiah METADATA*, 2(1), 1-21.
- Ramadhani, R., & Abduh, R. (2021). Legal Assurance of the Land Registration Process in the Pandemic Time of Covid-19. *Budapest International Research and Critics Institute-Journa*, 4, 349.
- Ramadhani, R., & Lubis, U. S. (2021). Opportunities and challenges for the Badan Pertanahan Nasional (BPN) in handling land cases in the new normal era. *Legality: Jurnal Ilmiah Hukum*, 29(1), 1-15.
- Ramadhani, R., & Lubis, U. S. (2021). The Function of the Delimitation Contradictory Principle in the Settlement of Land Plot Boundary Disputes. *International Journal Reglement & Society (IJS)*, 2(3), 136-148.
- Simangunsong, K., & Lubis, M. (2021). Mekanisme Penyelesaian Sengketa Tanah Oleh Badan Pertanahan Nasional Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria No. 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan (Doctoral Dissertation).
- Suhendi, D., & Asmadi, E. (2022). Cyber laws related to prevention of theft of information related to acquisition of land and infrastructure resources in Indonesia. *International Journal of Cyber Criminology*, 15(2), 135-143.
- Syuhada, T. (2019). Pelaksanaan Sita Jaminan Terhadap Objek Sengketa Yang Berada Di Tangan Pihak Ketiga Dalam Penanganan Perkara Perdata. *De Lega Lata: Jurnal Ilmu Hukum*, 4(1), 42-53.
- Yusrizal, M. (2017). Perlindungan hukum pemegang hak atas tanah dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum. *De Lega Lata: Jurnal Ilmu Hukum*, 2(1), 113-138.
- Yusrizal, M., & Erwinsyahbana, T. (2012). HUKUM PERIZINAN; Proses Pendirian Dan Pendaftaran Perusahaan Dalam Praktek.