

KEKUATAN HUKUM SERTIFIKAT YANG TELAH DIBATALKAN SEBAGAI ALAT BUKTI DALAM PERSIDANGAN (Analisis Putusan Nomor 247.Pdt.G/2017/PN Mtr)

LALU MUHAMMAD BAYU DWI CAHYADI

Fakultas Hukum Ilmu Sosial, dan Ilmu Politik, Univeristas Mataram

Email: bdwicahyadi@gmail.com

FATRIA HIKMATIAR AL QINDY

Fakultas Hukum Ilmu Sosial, dan Ilmu Politik, Univeristas Mataram

Email: fatriahikmatiar_fh@unram.ac.id

Received: 2025-06-25; Reviewed: 2025-07-15; Accteped: 2026-02-05; Published: 2026-02-28

ABSTRAK

Tujuan dari penelitian ini, yaitu mengetahui kekuatan sertifikat yang telah dibatalkan, dan mengetahui pertimbangan hakim dalam sengeketa tersebut. Metode dalam penelitian ini menggunakan penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan, konseptual dan pendekatan kasus. Hasil dari penelitian ini yaitu sertifikat yang telah dibatalkan tidak memiliki kekuatan hukum atau tidak mempunyai nilai pembuktian sehingga hal ini tidak bisa diajukan sebagai kekuatan hukum yang berkekuatan hukum tetap. Adapun pertimbangan hakim yaitu Putusan Nomor 134/Pdt.G/2012/PN.MTR Permasalahan hukumnya berbeda, Materi eksepsi tidak sesuai dengan perdata, dan melanjutkan pemeriksaan *A quo*. Dalam proses jual beli tanah, masyarakat harus lebih berhati-hati, tidak hanya mengandalkan sertifikat yang telah diterbitkan, karena sertifikat tersebut masih bisa dibatalkan. Oleh karena itu, kelengkapan administrasi terutama dalam jual beli harus lengkap administrasi, terutama terkait dengan ahli waris yang harus dilibatkan dalam proses Jual beli tersebut

Kata kunci: Sertifikat Batal, Sengketa Tanah, Putusan Pengadilan.

LEGAL POWER OF REVOKED CERTIFICATES AS EVIDENCE IN COURTS (ANALYSIS OF DECISION NUMBER 247.PDT.G/2017/PN MTR)

ABSTRACT

*This research aims to examine the legal strength of a land certificate that has been annulled and to analyze the judge's considerations in the related dispute. The method used in this study is normative legal research with statutory, conceptual, and case approaches. The findings show that an annulled land certificate holds no legal value and thus cannot be presented as valid legal evidence in court proceedings. The judicial considerations in this case refer to Decision Number 134/Pdt.G/2012/PN.MTR, which the court found to involve different legal issues, irrelevant exceptions, and justified the continuation of the *a quo* trial.*

In the context of land sales, the public must exercise greater caution and not rely solely on the existence of a land certificate, as it may still be subject to annulment. Complete administrative documentation is crucial, particularly regarding the involvement of legal heirs in land transactions.

Keywords: Cancelled Certificate, Land Dispute, Court Ruling

I. PENDAHULUAN

Salah satu bentuk sumber daya alam yang ada di bumi ini adalah tanah. Menurut Heru Nugroho terkait dengan makna tanah dalam kehidupan manusia, yaitu:

"Pertama, tanah merupakan alat produksi yang dapat membawa kemakmuran. Kedua, tanah mampu menentukan secara politis posisinya dalam pengambilan keputusan masyarakat. Ketiga, modal budaya dapat menentukan tinggi rendahnya status sosial pemiliknya. Keempat, bumi berarti suci karena pada akhir hayat setiap orang akan kembali ke bumi".¹

Sebagai negara Agraris, Indonesia ditunjang hampir seluruh aktivitas penduduknya baik dalam aspek sebagai penunjang ekonomi maupun sosial sesuai dalam Pasal 33 ayat (3) menyebutkan, bahwa:

"Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat."

Hubungan masyarakat Indonesia yang menganut sistem *common law* dengan harta benda mempunyai hubungan *kosmismagisreligius*, artinya bahwa seorang individu itu tidak hanya berhubungan atau memiliki hubungan dengan harta bendanya, tetapi juga dengan sekelompok masyarakat hukum adat (*Rechtsgemeentschap*) sehubungan dengan hukum adat.²

Dalam Undang-Undang Pokok Agraria memerintahkan pada pemerintah agar melakukan pendataan atau pendaftaran terkait dengan tanah. Maka, dengan undang-undang tersebut menjadi sangat jelas terkait peran pemerintah untuk memberi kepastian dan perlindungan hukum terkait dengan tanah. Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria berbunyi;

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

"Kemudian ayat (2) huruf c, dalam rangka mewujudkan implementasi kepastian hukum bahwa pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku alat pembuktian yang kuat."

Setelah memiliki hak atas tanah barulah seseorang dapat memanfaatkan tanah tersebut, tetapi bukan berarti tidak akan timbul masalah dikemudian hari. Masalah yang dimaksud adalah sengketa yang memperebutkan hak atas tanah atau dapat disebut juga sengketa tanah. Sengketa tanah dapat terjadi di berbagai tingkatan, mulai dari konflik antar individu, keluarga, komunitas hingga antar lembaga atau antarpemerintahan. Proses penyelesaian sengketa tanah dapat melibatkan berbagai mekanisme, seperti mediasi, arbitrase, atau proses hukum di pengadilan.

1 Abdul Kasir Salam, "Ilmu Tanah, Global Madani Press", Bandar Lampung, 2020, hlm. 1

2 Salindeho, *Manusia Tanah Hak dan Hukum*, Jakarta, Sinar Grafika, 1994, hlm. 33

Dalam penyelesaiannya, sengketa tanah seringkali melibatkan bukti-bukti dokumentasi, survei tanah, kesaksian saksi, dan analisis hukum yang memerlukan waktu dan biaya yang cukup besar. Penyelesaian sengketa tanah yang tidak dilakukan dengan baik dapat berdampak negatif secara ekonomi, sosial, dan emosional bagi semua pihak yang terlibat. Oleh karena itu, penting untuk mencari penyelesaian yang adil dan berkelanjutan untuk sengketa tanah demi menjaga kedamaian dan keadilan.³

Salah satu sengketa yang dibahas dalam penelitian ini adalah sengketa berdasarkan Putusan 247.Pdt.G/2017/PN Mtr dengan duduk perkaranya sebagai berikut. Sengketa ini bermula ketika Penggugat yaitu Ali S. Bawazier mengaku pernah membeli tanah milik Tergugat seluas 1,5 hektar, padahal Tergugat tidak pernah menjual tanah tersebut, dengan kata lain sengketa ini adalah sengketa mengklaim tanah orang lain yang kemudian diproses di Pengadilan Negeri. Pada saat di Pengadilan Negeri, Penggugat menggunakan alat bukti berupa Sertifikat tanah, dimana Sertifikat tersebut telah batal, tetapi pihak pengadilan menerima alas bukti tersebut.

Awalnya, Ali S. Bawazier mempunyai tanah kebun dengan luas lebih 2 Ha. Sementara tanah orang lain, ada yang menempel atau berbatasan dengan kepunyaan Ali S. Bawazier. Kemudian Ali S. Bawazier ini mengajukan awalnya seluas lebih 2 Ha. Dimohonkan menjadi 3,6 Ha lebih, dengan mengklaim / mengakui tanah milik orang lain, dengan alasan, dia sudah membelinya, tapi pemilik lahan mengaku tidak pernah menjual. Setelah Sertifikat Hak Milik Ali S. Bawazier terbit, si pemilik lahan yang menempel atau berbatasan dengan Ali S. Bawazier, mendengar dan mengetahui, bahwa lahan atau tanahnya ikut serta disertifikatkan oleh Ali S. Bawazier ke atas nama Ali S. Bawazier.

Si pemilik lahan merasa keberatan bahwa tanahnya diikut sertakan disertifikatkan, sebab si pemilik lahan merasa tidak pernah menjual tanahnya ke Ali S. Bawazier, maka pemilik lahan mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Mataram dan gugatannya dimenangkan serta Sertifikat Hak Milik atas nama Ali S. Bawazier dibatalkan.

Selang beberapa tahun kemudian, yaitu sekitar tahun 2012, Ali S. Bawazier menggugat si pemilik lahan yang telah memenangkan gugatannya di Pengadilan Tata Usaha Negara Mataram ke Pengadilan Negeri Mataram dengan mengajukan bukti Sertifikat Hak Milik yang sudah batal tersebut.

Permasalahan ini semakin menarik ketika para Tergugat telah memenangkan perkara tersebut berdasarkan Putusan No.134/Pdt.G/2012/PN.MTR, tiba-tiba Penggugat 1 (Ali Bawazier) menjual tanah objek sengketa tersebut pada Penggugat 2 (Djamal Aziz) pada tahun 2011, padahal pada tahun tersebut tanah objek sengketa tersebut sedang dalam perkara, bahkan dimenangkan oleh para Tergugat dan saat ini Penggugat 2

³ Lilik Mulyadi, "Eksistensi, Dinamika Dan Perlindungan Hukum Terhadap Hak Atas Tanah Ulayat Masyarakat Adat di Indonesia", Puslitbang Hukum dan Peradilan Mahkamah Agung RI, Jakarta, 2017", hlm. 271

telah melakukan gugatan kembali dan dimenangkan olehnya berdasarkan putusan Nomor 247/Pdt.G/2017/PN Mtr.

Seperti yang diketahui bahwa jenis pembatalan sertifikat hak atas tanah berdasarkan kasus di atas adalah pembatalan karena adanya putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap.⁴ Artinya bahwa pembuktian mengenai sertifikat hak atas tanah yang terdapat di dalamnya cacat hukum/administrasi, harus dilakukan melalui proses hukum di Pengadilan Negeri. Dalam hukum pembuktian dikenal tiga jenis surat, yaitu akta otentik, akta dibawah tangan dan surat bukan akta.⁵ Akta otentik merupakan surat yang dibikin dengan maksud untuk dijadikan bukti oleh atau di muka seorang pejabat umum yang berkuasa untuk itu.

Maka berdasarkan uraian permasalahan di atas, penulis merasa tertarik untuk meneliti lebih jauh terkait dengan penggunaan sertifikat yang telah dibatalkan sebagai bukti dalam persidangan dan alasan-alasan Penggugat tetap menggunakan sertifikat tersebut serta pertimbangan-pertimbangan hakim dalam memutus perkara tersebut.⁶ Dengan rumusan masalah yaitu: 1) Bagaimana kekuatan dan keabsahan sertipikat yang sudah dibatalkan sebagai barang bukti dalam pengadilan yang disertai dengan akta ikatan perjanjian?, dan 2) Bagaimana pertimbangan hakim terhadap Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor : Nomor 247/Pdt.G/2017/PN Mtr?. Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka tujuan penelitian yang hendak dicapai dalam penelitian ini yaitu; 1) Untuk mengetahui kekuatan dan keabsahan sertipikat yang sudah dibatalkan sebagai barang bukti dalam pengadilan yang disertai dengan akta ikatan perjanjian, dan 2) Untuk mengetahui pertimbangan-pertimbangan hakim dalam memutuskan perkara terhadap penyelesaian sengketa tanah yang sertifikatnya telah dibatalkan berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Mataram.S

II. METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan jenis penelitian hukum normatif yaitu jenis penelitian yang bertujuan untuk mengevaluasi atau mengukur norma yang berlaku dalam suatu masyarakat atau disiplin ilmu tertentu. Norma ini bisa bersifat moral, etika, hukum, atau , tergantung pada bidang atau konteks penelitian tersebut.⁷ Pendekatan yang digunakan yaitu, pendekatan perundang-undangan, Artinya bahwa Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) ini dilakukan dengan cara menelaah peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan permasalahan hukum di teiliti yang dilakukan dengan melihat bentuk, isi, penerapan peraturan perundang-undang

4 Hasan Basri Nata Menggala Sarjita, "Pembatalan dan Kebatalan Hak atas Tanah," (Yogyakarta: Tugu Jogja Pustaka, 2005), hlm. 57-58

5 Teguh Samudra, Hukum Pembuktian Dalam Acara Perdata, Alumni, Bandung, 2004, hlm.9

6 Wirjono, Hukum Acara Perdata di Indonesia, cetakan keenam, Sumur, Bandung, 1975, hlm. 108

7 Dr. Muahimin, Sh., M.Hum, "Metode Penelitian Hukum" Mataram: Matram University Press, 2020, Hlm. 45.

yang berkaitan tersebut.⁸ Pendekatan Kasus, dan Pendekatan Konseptual⁹. Sesuai dengan jenis penelitian ini, yaitu penelitian normatif, maka data yang digunakan yakni data sekunder (*secondary data*), yang artinya bahwa data-data diperoleh secara tidak langsung melalui beberapa buku dan dokumen lainnya.¹⁰ Untuk teknik. Dalam analisis yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan metode analisis yang bersifat kualitatif yaitu dengan cara melakukan interpretasi (penafsiran) terhadap bahan-bahan hukum yang telah diolah, serta melakukan analisis dokumen dan literatur.¹¹

III. MEMBAHASAN

A. Kekuatan dan keabsahan Sertipikat yang Sudah Dibatalkan Sebagai Barang Bukti Dalam Persidangan yang Disertai Dengan Akta Ikatan Perjanjian

Dalam hukum pembuktian, sertifikat yang telah dibatalkan berada dalam kategori bukti yang masih dapat dipertimbangkan, tergantung pada alasan dan konteks pembatalannya.

Sertifikat yang telah terbit tentu juga dapat dibatalkan. Pembatalan sertifikat hak milik atas tanah oleh PTUN sudah merupakan praktek hukum yang sangat lazim saat ini. Hal ini didasarkan pada Putusan PTUN secara formil yang didasarkan pada kepada adanya gugatan yang yang mengacu kepada ketentuan pasal 55 UU No 5 tahun 1986 jo Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No 2 tahun 1991, tanggal 9 Juli 1991 No MA/Kumdil/213/VII/K/1991 pada angka V bagian 3. Secara materiil, pembatalan sertifikat Hak Milik atas tanah dilakukan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara didasarkan kepada adanya pembuktian sebaliknya atas data-data dan fakta-fakta hukum yang termuat didalam akta jual beli atas tanah yang menjadi dasar diterbitkannya sertifikat tanah hak milik tersebut.¹²

Pembatalan sertifikat seperti uraian di atas, tentu salah satunya disebabkan apabila dalam jual beli tanah, terjadi atau tidak terpenuhinya syarat perjanjian sehingga cukup mungkin untuk jual beli tanah tersebut untuk dibatalkan. Dengan adanya pembatalan tersebut, maka kekuatan hukum sertifikat tanah tersebut harus pula dibatalkan atau dinyatakan tidak berlaku serta harus ditarik dari peredarannya.

Seperti yang terjadi pada kasus dalam tulisan ini, dimana berdasarkan putusan pengadilan nomor 134/Pdt.G/2012/PN.MTR. disebutkan bahwa alasan Penggugat mengajukan gugatan yakni Penggugat telah melakukan jual beli dengan Tergugat 4

8 *Ibid*, hlm. 55-56

9 Amiruddin, Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, hlm. 166.

10 Hajar M, *Model-Model Pendekatan Dalam Penelitian Hukum Dan Fikih*, (Pekanbaru: Suska Press, 2015), hlm. 65

11 *Ibid*, hlm. 67

12 Hasim Hartono and Rachmad Al Aziz, "AKIBAT HUKUM PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH DALAM JUAL BELI TANAH OLEH PTUN KENDARI (Studi Putusan No 07/GTUN/2007/PTUN-Kdi)," *Lakidende Law Review DELAREV / VOLUME*, vol. 1, n.d.

(I Nengah Sampil) dan Tergugat 5 (Muhdin) dengan akta jual beli pada Tergugat 5 dihadapan Notaris Eddy Hermansyah, SH sehingga menganggap bahwa pengakuan Tergugat 4 yang memiliki hak atas tanah objek sengketa II tidak sesuai hukum.

Namun, sertifikat yang diajukan oleh Penggugat sebagai bukti otentik ke Pengadilan Negeri Mataram sepenuhnya telah batal secara hukum berdasarkan Putusan PTUN berdasarkan putusan nomor sertifikat pada tanggal 27 April 2005 Nomor 1/G. TUN/2005/PTUN-MTR Jo Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya tanggal 26 September 2005 Nomor 105/B/TUN/2005/PT.TUN SBY, dimana Penggugat hanya membeli pada orang tua Tergugat, sehingga pada tahun kemudian mendapat Gugatan dari Tergugat sebagai ahli waris. Oleh karena itu, pembatalan oleh PTUN ini, maka dapat dikatakan sebagai cacat hukum sehingga menyebabkan atau menimbulkan adanya sengketa hak antara Penggugat dan Tergugat.

Data di atas menunjukkan bahwa adanya pembatalan hak atas tanah telah sesuai dalam Pasal 1 angka 12 PMNA/KBPN No.3 Tahun 1999 karena adanya cacat hukum dan telah berkekuatan hukum tetap dalam pasal 1 angka 14 PMNA/KBPN Nomor 9 Tahun 1999, pengertian pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah atau sertifikat atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum administrasi dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

Pasal hukum yang mengatur terkait dengan syarat subyektif sah nya perjanjian, dan apabila syarat subyektif tersebut dilanggar maka perjanjian tersebut dapat pula dibatalkan, sebagaimana ditentukan dalam pasal 1446 jo. 1449 KUHPer, dikutip ketentuan-ketentuan hukum perjanjian yang menjadi dasarnya dalam pasal 330 KUHPer, dan orang yang berada dibawah pengampuan yaitu orang dunggu, sakit otak, mata gelap dan boros sebagaimana diatur dalam 433 KUHPer ; digolongkan sebagai orang yang tidak cakap bertindak menurut hukum (psl. 1330 KUHPer), apabila orang yang bersangkutan membuat perikatan maka perikatan yang dibuatnya itu dapat dibatalkan (1446 KUHPer)., selanjutnya dalam Pasal 1321 KUHPer, maka perjanjian tersebut juga dapat dibatalkan (1449 KUHPer). Kedua ketentuan diatas yaitu Pasal 1330 (tidak cakap bertindak menurut hukum) Pasal 1321 KUHPer (tanpa ada sepakat) , termasuk kedalam syarat subyektif, yang apabila dilanggar menyebabkan perjanjian dapat dibatalkan (*vernietigbaarheid*).

Jadi, dapat dikatakan bahwa kekuatan sertifikat yang telah dibatalkan dan dijadikan sebagai alat bukti otentik dalam persidangan tidak memiliki kekuatan hukum apapun untuk mengakui hak atas tanah tersebut. Hal ini karena sertifikat yang diajukan telah dibatalkan berdasarkan prosedur hukum dan harus dilaksanakan atau dijalankan oleh

Penggugat. Oleh karena itu, suatu perjanjian tidak selamanya dapat berjalan sesuai dengan kesepakatan yang diinginkan oleh para pihak.¹³

Dalam sejumlah putusan, dapat diringkaskan pula bahwa hakim pada dasarnya menentukan adanya itikad baik berdasarkan sikap pembeli, yaitu ketika ia (dapat) dianggap tidak mengetahui sama sekali cacat cela dalam peralihan hak atas tanah yang dibelinya, meskipun ini seringkali diasumsikan dari telah dipenuhinya prosedur pembelian melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Ketidaktahuan pembeli tersebut dapat berhubungan dengan tidak sahnya penyerahan, tidak sahnya titel, dan tidak berwenangnya pihak yang mengalihkan.¹⁴

Seperti yang terjadi dalam putusan yang diteliti oleh penulis, dimana pembeli baru mengetahui kalau tanah yang dia beli ternyata adalah tanah sengketa dikemudian hari, bukan saat akan melakukan proses jual beli. Berdasarkan SEMA No. 7 Tahun 2012 poin IX pada bagian perdata perlu diketahui bahwa perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang itikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah). Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak.

Adapun ganti rugi terhadap pemilik yang sah atau pihak pihak siapapun yang kalah dalam proses persidangan sengketa antara penggugat dengan tergugat, menurut pemahaman penulis tidak ada sama sekali. Hal ini disebabkan karena setelah penulis membaca putusan nomor 247/Pdt.G/2017/PN.MTR, didalam pertimbangan hakim tidak ada sama sekali dibahas atau dipertimbangan oleh hakim, yang dimana hakim seharusnya memberikan pertimbangan untuk memberikan ganti rugi atau perlindungan kepada pemilik sah bila ada agar pemilik sah tidak dirugikan dalam perkara ini, karena penjual sudah dianggap tidak sah dalam menjual tanah tersebut dikarenakan sertifikat miliknya telah batal.

B. Pertimbangan Hakim terhadap Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor : 247/Pdt.G/2017/PN.MTR terhadap Gugatan Kembali oleh Penggugat II

Pada putusan 247/Pdt.G/2017/PN.MTR, Penggugat sebenarnya mengajukan gugatan perdata yang berakibat kekalahan pada para Tergugat. Beberapa pertimbangan hakim pada putusan tersebut, diantaranya;

a. Putusan Nomor 134/Pdt.G/2012/PN.MTR Permasalahan Hukumnya Berbeda

Keputusan hakim yang menyatakan bahwa permasalahan hukumnya berbeda menunjukkan bahwa gugatan yang diajukan harus memiliki pokok perkara yang relevan dan sesuai dengan hukum yang berlaku. Adapun dasar hukum yang mengaturnya,

¹³ Rifky Anggatiastara, Cipta Ngadino, Adya Paramita Prabandari, *AKTA PENGIKATAN JUAL BELI TANAH SEBELUM DIBUATNYA AKTA PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH*, NOTARIUS Volume 13 Nomor 2, 2020, hlm. 895

¹⁴ Widodo Dwi Putro, Ahmad Zuhairi, Khotibul Islam, Rina Khairani Pancaningrum, *PERLINDUNGAN BAGI PEMBELI BERITIKAD BAIK DALAM SENGKETA PERDATA BEROBJEK TANAH*, Jurnal Kompilasi Hukum Volume 5 No. 2, Desember 2020, hlm. 349-253

yaitu: (1) **Pasal 1917 KUH Perdata** yang menjelaskan bahwa suatu putusan dan perkara yang sama, maka putusannya mengikat. Namun, apabila perkara berbeda, maka putusan sebelumnya tidak dapat dijadikan dasar mutlak dalam perkara baru, (2) **Pasal 10 ayat (1) UU No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman** yang menegaskan bahwa hakim tidak boleh menolak perkara dengan alasan hukum tidak ada atau tidak jelas, tetapi harus tetap memeriksa dan memutus berdasarkan hukum yang berlaku.

Dalam hal ini Putusan nomor 134/Pdt.G/2012/PN.MTR di atas dianggap oleh hakim terkait dengan permasalahan kepemilikan lahan, sedangkan materi yang diajukan oleh penggugat yakni terkait dengan perdata, yaitu hak terhadap penguasaan "tanah objek sengketa".

b. Materi Eksepsi Tergugat tidak sesuai dengan Materi Perdata

Eksepsi adalah keberatan yang diajukan oleh tergugat atas gugatan penggugat sebelum masuk ke pokok perkara. Jika eksepsi tidak sesuai dengan hukum acara perdata, maka hakim dapat menolaknya. Hal ini berdasarkan **pasal 136 HIR / Pasal 162 RBg** bahwa eksepsi yang diajukan dalam perkara perdata harus relevan dengan pokok sengketa dan sesuai dengan kaidah hukum acara perdata dan **pasal 118 HIR / Pasal 142 RBg** mengenai kompetensi relatif dan absolut dalam peradilan perdata, sehingga jika eksepsi yang diajukan tidak relevan, maka hakim dapat mengabaikannya dan melanjutkan pemeriksaan pokok perkara

Tentunya alasan hakim dalam menyatakan bahwa materi eksepsi yang tidak sesuai dengan materi perdata merujuk pada situasi di mana argumen atau alasan yang diajukan oleh tergugat dalam suatu perkara perdata tidak relevan atau tidak sesuai dengan karakteristik dan substansi hukum perdata yang sedang dipertikaikan. Dimana selain dari eksepsi, tergugat juga harus bisa membuktikan pada pokok perkara bahwa tergugat berhak atas tanah objek sengketa.

c. Melanjutkan Pemeriksaan *A quo*

Pemeriksaan "*a quo*" atau istilah ini biasanya digunakan ketika suatu perkara diajukan ke pengadilan yang lebih tinggi (misalnya, banding) untuk menilai keabsahan atau kelayakan keputusan yang sebelumnya. Dalam pemeriksaan *a quo*, pengadilan yang lebih tinggi tidak hanya melihat hasil akhirnya, tetapi juga mempertimbangkan fakta, argumentasi, dan prosedur yang telah diambil oleh pengadilan tingkat pertama untuk memastikan bahwa putusan tersebut diterbitkan sesuai dengan hukum yang berlaku.

Untuk itu keputusan hakim untuk melanjutkan pemeriksaan *a quo* (perkara yang sedang diperiksa) didasarkan pada prinsip bahwa suatu perkara harus diperiksa hingga tuntas sebelum diputuskan. Seperti yang termuat dalam **Pasal 5 ayat (1) UU No. 48 Tahun 2009** tentang keadilan substantif hakim, **Pasal 180 HIR / Pasal 191 RBg** dimana Hakim wajib memeriksa seluruh alat bukti yang diajukan

sebelum mengambil putusan akhir dan **Pasal 1866 KUH Perdata**: Menjelaskan alat bukti yang dapat digunakan dalam persidangan, termasuk sertifikat tanah sebagai bukti tertulis.

Proses ini penting untuk memastikan keadilan dan konsistensi dalam penerapan hukum. Jika ada kekeliruan dalam putusan pengadilan tingkat pertama, pengadilan yang lebih tinggi dapat membatalkan atau mengubah keputusan tersebut. Sehingga pada akhirnya pertimbangan hakim adalah memenangkan Penggugat II, meski dari hemat penulis bukti-bukti yang digunakan oleh Penggugat II cukup lemah.

d. Pembeli Beritikad Baik.

Berdasarkan putusan Nomor 247/Pdt.G/2017/PN.MTR ini diketahui bahwa penggugat tidak mengetahui bahwa tanah objek sengketa yang dibeli tersebut telah dibatalkan sertifikatnya oleh PTUN. Hal ini diketahui oleh penggugat ketika akan mengelola tanah tersebut dan kemudian mendapat komplain oleh para tergugat yang menyatakan bahwa tanah objek sengketa tersebut ada bagian mereka.

Setelah mengetahui bahwa sertifikat tanah yang dibelinya telah dibatalkan oleh PTUN, penggugat merasa dirugikan. Penggugat kemudian mengajukan gugatan perdata untuk mencari keadilan dan kepastian hukum atas kepemilikan tanah tersebut. Hal tersebut dilakukan karena penggugat merasa bahwa pembatalan sertifikat tidak serta merta membatalkan hak atas tanah. Artinya bahwa putusan yang membatalkan sertifikat hanya berdampak pada status sertifikat, tetapi tidak serta-merta membatalkan hak penguasaan tanah.

Kasus ini menunjukkan bahwa penggugat bertindak dengan itikad baik karena ia membeli tanah tanpa mengetahui bahwa sertifikatnya telah dibatalkan. Untuk itulah gugatan yang diajukan yaitu upaya hukum untuk mempertahankan haknya, karena penggugat masih merasa memiliki dasar hukum yang sah untuk menguasai tanah tersebut. Hal ini mengacu pada prinsip Itikad Baik dalam Transaksi Jual Beli yaitu Pasal 1320 KUH Perdata yang mengatur syarat sahnya perjanjian, dan Itikad baik ini diperkuat oleh Pasal 32 Ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan bahwa pemegang sertifikat yang memperoleh hak dengan itikad baik dan secara nyata menguasai tanah tidak dapat diganggu gugat.

IV. PENUTUP

A. Kesimpulan

- a. Kekuatan dan keabsahan sertipikat yang sudah dibatalkan tidak lagi memiliki kekuatan pembuktian sebagai alat bukti kepemilikan yang sah dalam persidangan.
- b. Pertimbangan hakim yang digunakan yaitu (a) Status hukum sertifikat yang telah dibatalkan oleh putusan Mahkamah Agung sebelumnya, sehingga tidak lagi diakui sebagai bukti kepemilikan yang sah; (b) Kedudukan penggugat sebagai pembeli

beritikad baik, yang membeli tanah melalui akta jual beli sah di hadapan PPAT tanpa mengetahui adanya cacat hukum atas sertifikat atau gugatan oleh para ahli waris; (c) Hakim juga menilai bahwa tindakan penggugat untuk mengajukan gugatan perdata merupakan upaya hukum yang wajar guna mendapatkan perlindungan hak atau ganti rugi, terutama apabila ia tidak lagi dapat menguasai atau menikmati objek tanah tersebut.

Dengandemikian, pertimbangan hakim menyeimbangkan antara prinsip kepastian hukum yaitu terkait pembatalan sertifikat dan keadilan substantif yaitu perlindungan terhadap pihak yang beritikad baik.

B. Saran

Dalam proses jual beli tanah, maka masyarakat harus lebih berhati-hati, tidak hanya mengandalkan sertifikat yang telah diterbitkan, karena sertifikat tersebut masih bisa dibatalkan. Oleh karena itu, kelengkapan administrasi terutama dalam jual beli harus lengkap administrasi, terutama terkait dengan ahli waris yang harus dilibatkan dalam proses Jual beli tersebut.

Dalam memutuskan perkara seperti sengketa tanah, hakim diharapkan lebih teliti dalam menilai keabsahan dokumen-dokumen kepemilikan serta perjanjian jual beli, serta dalam proses gugatan terkait dengan hak kepemilikan tanah perlu dilakukan peninjauan kembali ke Mahkamah Agung RI dan bukan di Pengadilan Negeri, karena pengadilan Negeri hanya melaksanakan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara.

DAFTAR PUSTAKA

Buku dan Jurnal

Abdul Kasir Salam, "*Ilmu Tanah*", Global Madani Press", Bandar Lampung, 2020, hlm. 1

Amiruddin, Zainal Asikin, "*Pengantar Metode Penelitian Hukum*", hlm. 166.

Dr. Muahimin, Sh., M.Hum, "*Metode Penelitian Hukum*" Mataram: Matram University Press, 2020, Hlm. 45.

Hajar M, "*Model-Model Pendekatan Dalam Penelitian Hukum Dan Fikih*", (Pekanbaru: Suska Press, 2015), hlm. 65

Hasan Basri Nata Menggala Sarjita, "*Pembatalan dan Kebatalan Hak atas Tanah*," (Yogyakarta: Tugu Jogja Pustaka, 2005), hlm. 57-58

Hasim Hartono and Rachmad Al Aziz, "Akibat Hukum Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah Dalam Jual Beli Tanah Oleh Ptun Kendari (Studi Putusan No 07/GTUN/2007/PTUN-Kdi)," *Lakidende Law Review DELAREV / VOLUME*, vol. 1, n.d. Widodo Dwi Putro, Ahmad Zuhairi, Khotibul Islam, Rina Khairani Pancaningrum, PERLINDUNGAN BAGI PEMBELI BERITIKAD BAIK DALAM

Sengketa Perdata Berobyek Tanah, Jurnal Kompilasi Hukum Volume 5 No. 2, Desember 2020, hlm. 349-253

Lilik Mulyadi, "*Eksistensi, Dinamika Dan Perlindungan Hukum Terhadap Hak Atas Tanah Ulayat Masyarakat Adat di Indonesia*, Puslitbang Hukum dan Peradilan Mahkamah Agung RI, Jakarta, 2017", hlm. 271

Rifky Anggatiastara, Cipta Ngadino, Adya Paramita Prabandari, *AKTA PENGIKATAN JUAL BELI TANAH SEBELUM DIBUATNYA AKTA PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH*, NOTARIUS Volume 13 Nomor 2, 2020, hlm. 895

Salindeho, *Manusia Tanah Hak dan Hukum*, Jakarta, Sinar Grafika, 1994, hlm. 33

Teguh Samudra, *Hukum Pembuktian Dalam Acara Perdata*, Alumni, Bandung, 2004, hlm.9

Wirjono, *Hukum Acara Perdata di Indonesia*, cetakan keenam, Sumur, Bandung, 1975, hlm. 108

Undang-Undang

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 117 dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4432

Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 3 dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5491

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 120 dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5893

Putusan dan Penetapan Pengadilan

Putusan Pengadilan Negeri Mataram, Nomor 134/PDT.G/2012/PN. MTR, tanggal 25 Juli 2013

Putusan Pengadilan Negeri Mataram, Nomor 247.Pdt.G/2017/PN Mtr