

## **Problematika Pembatalan 605 Sertifikat Tanah Dalam Kawasan Otorita Batam (Studi Putusan Ptun Tanjung Pinang No : 15/G/2014/PTUN-TPI)**

**Nur Adhim<sup>1</sup>, Ana Silviana, Cinthya Govianda**  
**Fakultas Hukum Universitas Diponegoro**  
**Jl. Prof. Sudharto No. 1 Semarang, Jawa Tengah, 50275**  
**nuradhimundip@gmail.com**

### **ABSTRACT**

*Certificates of land rights provide legal certainty to the holders. However, it is possible to file a claim by the party who feels disadvantaged which can result in the cancellation of the certificate. The purpose of this writing is to find out and analyze the reasons for certificates issued by the Batam City Land Office were prosecuted and canceled by PTUN, legal certainty for holders of land certificates whose certificates were canceled, and follow-up from the Batam City Land Office for cancellation of the certificates with court decisions. The method of approach of this research is socio-legal, the subject is PTUN Decision Number: 15/G/2014/PTUN-TPI and the object is legal certainty for holders of land certificates whose certificate is canceled by the court decision. Methods of collecting data were with primary data and secondary data. The results of the research show that the land certificate issued by the Batam City Land Office was brought to the court and canceled due to the illegal transfer of rights to the land of the Himpunan Pengusaha Kecil Pribumi (HPKP) to the Koperasi Usaha Melayu Raya, there is no legal certainty for holders of land certificates whose certificate was canceled with the court decision, as well as the follow-up to the Batam City Land Office was to carry out a court decision if an application had been made by the party who won, namely HPKP.*

**Keywords: Legal Certainty, Cancellation, Certificate Of Land Rights.**

### **ABSTRAK**

Sertifikat hak atas tanah memberikan kepastian hukum kepada para pemegangnya. Namun, terbuka kemungkinan diajukan gugatan oleh pihak yang merasa dirugikan yang dapat berakibat pada pembatalan sertifikat. Penulisan ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis alasan sertifikat yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Batam diperkarakan dan dibatalkan oleh PTUN, kepastian hukum bagi pemegang sertifikat tanah yang sertifikatnya dibatalkan, dan tindak lanjut Kantor Pertanahan Kota Batam terhadap pembatalan sertifikat dengan putusan pengadilan. Metode Pendekatan penelitian ini adalah socio-legal, subyeknya Putusan PTUN Nomor: 15/G/2014/PTUN-TPI dan obyeknya kepastian hukum bagi para pemegang sertifikat tanah yang sertifikatnya dibatalkan oleh putusan pengadilan. Metode pengumpulan data dengan data primer dan data sekunder. Hasil penelitian menunjukkan alasan sertifikat tanah yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Batam diperkarakan dan dibatalkan oleh PTUN adalah karena terjadi peralihan hak yang tidak sah atas lahan Himpunan Pengusaha Kecil Pribumi (HPKP) kepada Koperasi Serba Usaha Melayu Raya, tidak ada kepastian hukum bagi pemegang sertifikat tanah yang sertifikatnya dibatalkan dengan putusan pengadilan, serta tindak lanjut Kantor Pertanahan Kota Batam adalah melaksanakan putusan pengadilan bila telah dilakukan permohonan oleh pihak yang dimenangkan yaitu HPKP.

**Kata Kunci: Kepastian Hukum, Pembatalan, Sertifikat Hak Atas Tanah.**

---

<sup>1</sup> Nur Adhim, Dosen Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.

## PENDAHULUAN

Akhir dari proses pendaftaran tanah adalah terbitnya sertifikat hak atas tanah yang terdiri dari surat ukur yang memuat data fisik dan salinan akta buku tanah yang memuat data yuridis yang dijilid menjadi satu dalam satu dokumen.<sup>1</sup>

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

Kota Batam keseluruhan tanahnya merupakan tanah negara yang kemudian diberikan Hak Pengelolaan Lahan yang dikuasai untuk dikelola oleh Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam (BP Batam dulu Otorita Batam) sebagaimana diatur dalam Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973 tentang Pengelolaan dan Penggunaan Tanah di Daerah Industri Pulau Batam dan diperjelas dalam Pasal 6 ayat (2) huruf b menyatakan bahwa ketua Otorita Batam memiliki wewenang untuk menyerahkan bagian-bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga dengan Hak Pakai sesuai dengan UUPA.

Tahun 1999 berdiri himpunan pedagang kaki lima di wilayah Batu aji, Kota Batam yang bernama Himpunan Pengusaha Kecil Pribumi (HPKP) dengan ketuanya bernama Hadislani. HPKP bercita-cita membangun pasar bagi pedagang pribumi supaya teratur. Berdasarkan Keppres No. 41 Tahun 1973 diatas, HPKP diwakili oleh Hadislani memohonkan suatu tanah seluas 26.360 m<sup>2</sup> kepada BP Batam.

Berdasarkan saran Ketua BP Batam, HPKP membentuk LSM HPKP untuk legalitas hukumnya. Setelah itu, dibentuk juga Koperasi Serba Usaha Melayu Raya dengan tujuan meringankan beban para anggota yang notabene adalah pedagang kaki lima.

Selanjutnya, dikatakan telah terjadi peralihan aset HPKP berupa dokumen tanah yang dilakukan dengan tidak sah oleh dan kepada ketua Koperasi Serba Usaha Melayu Raya yaitu

---

<sup>1</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta, Djambatan, 1994, hal. 78.

<sup>2</sup> Rusman Murad dalam Adrian Sutedi, *Sertipikat Hak Atas Tanah*, Jakarta, Sinar Grafika, 2011, hal. 2.

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

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

Putusan PTUN untuk pembatalan sertifikat tanah tersebut menimbulkan ketidakpastian hukum terhadap hak kepemilikan para pemegang sertifikat tanah, juga berdampak pada kerugian materil maupun immaterial seperti kecemasan karena tidak adanya pertanggungjawaban kerugian bagi para pemegang sertifikat yang dibatalkan tersebut.

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

1. Mengapa sertifikat hak atas tanah yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Batam dapat diperkarakan dan dibatalkan oleh PTUN?
2. Bagaimana kepastian hukum bagi pemegang sertifikat tanah yang sertifikatnya dibatalkan oleh pengadilan?
3. Bagaimana tindak lanjut oleh Kantor Pertanahan Kota Batam terhadap pembatalan sertifikat dengan putusan pengadilan?

## **METODOLOGI PENELITIAN**

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

Spesifikasi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian deskriptif analitis. Deskriptif, yaitu penelitian yang bertujuan menggambarkan dan menguraikan fakta dari permasalahan yang akan diteliti secara rinci, menyeluruh dan sistematis. Analitis berarti

---

<sup>3</sup>Ronny Hanitiyo Soemitro, *Studi Hukum dan Masyarakat*, Bandung, Alumni, 1985, hal. 118.

mengaitkan permasalahan yang ada dengan teori hukum yang tersedia serta Peraturan Perundang-undangan yang berkaitan dengan obyek yang diteliti.

Subjek Penelitian ini adalah Putusan PTUN Nomor : 15/G/2014/PTUN-TPI, dengan responden yaitu Kepala Subseksi Sengketa, Penanganan Konflik, dan Penyelesaian Sengketa Kantor Pertanahan Kota Batam, Kepala Seksi Hukum dan Penyelesaian Sengketa Badan Pengusahaan Batam dan masyarakat pemegang sertifikat yang dibatalkan. Objek Penelitian ini adalah kepastian hukum bagi para pemegang sertifikat tanah yang sertifikatnya dibatalkan oleh putusan pengadilan.

Metode pengumpulan data dengan cara wawancara dan studi kepustakaan yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder serta penelitian terdahulu yang berkaitan dengan objek kajian penelitian ini yang dapat berupa Peraturan Perundangan, literatur dan karya tulis ilmiah lainnya. Metode analisis data yang dipakai penelitian ini adalah kualitatif. Analisis kualitatif yaitu analisa terhadap data yang diperoleh, dipilih, disusun untuk mendapatkan data yang diperlukan. Penarikan kesimpulan dilakukan dengan metode deduktif yaitu dengan diawali hal-hal yang bersifat umum kemudian menarik kesimpulan yang bersifat khusus sesuai dengan permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini.

## **PEMBAHASAN**

### **A. Alasan Diperkarakan dan Dibatalkannya Sertifikat Tanah Yang dikeluarkan Oleh Kantor Pertanahan Kota Batam Oleh PTUN**

#### **1. Latar Belakang Terjadinya Sengketa**

Hak Pengelolaan adalah Hak Penguasaan atas tanah negara, dengan maksud disamping untuk dipergunakan sendiri oleh si pemegang, juga oleh pihak pemegang memberikan sesuatu hak kepada pihak ketiga<sup>4</sup>

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

---

<sup>4</sup>Ali Ahmad Chomzah, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan I Pemberian Hak atas Tanah Negara dan Seri Hukum Pertanahan II Sertipikat dan Permasalahannya*, Jakarta, Prestasi Pustaka Publisher, 2002, hal. 55.

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

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

Maka dalam perolehan tanah memerlukan adanya persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan dalam hal ini BP Batam untuk menyerahkan bagian-bagian tertentu dari Hak Pengelolaan tersebut kepada pihak ketiga. Adanya persetujuan dari pihak pemegang Hak Pengelolaan merupakan konsekuensi dari pemberian wewenang kepada pemegang Hak Pengelolaan.

Pada tahun 1999 beberapa pedagang kaki lima di kota Batam, tepatnya di wilayah Batu Aji, membentuk sebuah himpunan yang kemudian dinamai Himpunan Pengusaha Kecil Pribumi (HPKP). Himpunan ini awalnya terbentuk oleh buah pikiran dari 3 orang pedagang kaki lima yaitu Hadislani, H. Amsar Tamimi dan Malhadi yang merasa senasib sepenanggungan karena selalu diusir oleh Direktorat Pengamanan Otorita Batam setiap berjualan.

Ketiga orang ini kemudian mengumpulkan sejumlah 17 orang pedagang kaki lima lainnya dan membentuk HPKP dengan salah seorang anggotanya, yaitu Hadislani diangkat menjadi ketua. HPKP bercita-cita membangun pasar agar para pedagang kaki lima pribumi dapat tertata rapi.

Hadislani selaku Ketua HPKP mengajukan permohonan lahan kepada Ketua BP Batam (dahulu Otorita Batam) yang saat itu dijabat oleh Drs. H. Ismeth Abdullah.

Atas permohonan tersebut kemudian dikeluarkan:

1. Izin Prinsip (IP) Nomor : 334/IP/KA/X/1999 dengan luas lahan 23.000 m<sup>2</sup> tanggal 12 Oktober 1999 atas nama HPKP
2. Gambar Penetapan Lokasi (PL) Nomor: 9904868 dengan luas lahan 26.360 m<sup>2</sup> tanggal 18 November 1999 atas nama HPKP

3. Faktur Tagihan Uang Wajib Tahunan Otorita Batam (UWTO) Nomor: 1399/F/PL/XII/1999 dengan luas lahan 26.360 m<sup>2</sup> atas nama HPKP
4. Fatwa Planologi Nomor: 351/FP-REN/IX/2000 tanggal 27 September 2000 atas nama HPKP

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

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

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

Pada tahun 2014, Hadislani mengajukan gugatan melawan Kepala BP Batam (Tergugat I), dan Kepala Kantor Pertanahan Kota Batam (Tergugat II) kepada PTUN Tanjung Pinang di Batam, bahwa telah terbit gambar penetapan tanah maupun fatwa planologi yang baru yang bahkan telah terpecah menjadi 605 sertifikat dan bahkan telah beralih nama atas nama para pembeli. PT. Tiara Mantang yang diwakili oleh Ahmad Mipon pun memohon

untuk masuk sebagai pihak dalam sengketa yang sedang diperiksa karena merasa berkepentingan yaitu sebagai Tergugat II Intervensi.

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

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

6. Memerintahkan Tergugat I dengan kewajiban menerbitkan kembali Surat-surat tanah/ lahan milik atas nama Himpunan Pengusaha Kecil Pribumi (HPKP) Pimpinan Hadislani berupa :
  - a. Surat Keputusan Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Kota Batam, tentang Penggunaan tanah atas bagian-bagian tertentu dari pada tanah hak pengelolaan Otorita Pengembangan daerah Industri Pulau Batam, atas nama Himpunan Pengusaha Kecil Pribumi (HPKP)
  - b. Gambar Penetapan Lokasi (PL) Nomor : 9904868 Luas tanah 26.360 m<sup>2</sup> tanggal 18 November 1999 atas nama Himpunan Pengusaha Kecil Pribumi (HPKP)
7. Memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II dengan kewajiban membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp 1.000.000 (satu juta rupiah) per hari dan atau memerintahkan atasan Tergugat I dan Tergugat II dengan kewajiban menjatuhkan sanksi administrasi berupa hukuman disiplin dari jabatannya sebagai Pegawai Negeri Sipil sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 53 Tahun 2010, apabila Tergugat I dan Tergugat II tidak bersedia melaksanakan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

## **2. Alasan Diperkarakan dan Dibatalkannya Sertifikat Tanah Yang Dikeluarkan Oleh Kantor Pertanahan Kota Batam Oleh PTUN**

Hadislani sebagai Penggugat dalam gugatan dengan nomor register perkara Nomor : 15/G/2014/PTUN-TPI merasa dirugikan haknya baik secara pribadi maupun sebagai pimpinan dari Himpunan Pengusaha Kecil Pribumi (HPKP) terhadap tanah atas nama Himpunan Pengusaha Kecil Pribumi (HPKP) dengan Ijin Prinsip dan Gambar Penetapan Lokasi Nomor : 9904868 tertanggal 18 November 2000 seluas 26.360 m<sup>2</sup> yang terletak di Batu Ampar – Muka Kuning, di Jalan Letjen Soeprapto, Kota Batam yang telah dibayarkan angsuran UWTO sebesar Rp 336.090.000 tertanggal 16 Desember 1999. Ketidakjelasan status tanah dan keberadaan surat-surat asli atas nama Himpunan Pengusaha Kecil Pribumi (HPKP) serta telah berubah dan beralihnya menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Koperasi Serba Usaha Melayu Raya menjadi dasar penggugat untuk mengajukan gugatan.



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

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

Peradilan TUN melalui dasar Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 berusaha melindungi hak-hak individu yaitu dengan Pasal 55 yang menyatakan bahwa gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara. Akan tetapi, ternyata masih dapat dilakukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara. Berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor : 5/K/1992 tanggal 21 Januari 1993 jo. Yurisprudensi Nomor : 41 K/TUN/1994 tanggal 10 November 1994, pada pokoknya berbunyi bahwa tenggang waktu pengajuan gugatan bagi mereka yang tidak dituju oleh suatu Keputusan TUN dihitung secara kasuistis sejak ia merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan TUN dan mengetahui adanya keputusan itu.

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

Menurut Khoirul, Kepala Subseksi Umum dan Sekretariat BP Batam, seharusnya segala perizinan keluar setelah pemohon berbadan hukum, akan tetapi pada saat itu tidak menjadi masalah sehingga bisa terbit ijin prinsip dan gambar penetapan lokasi.

Menurut Deny Tundano, Kepala Seksi Hukum dan Penyelesaian Sengketa Badan Pengusahaan Batam Tidak sampai setahun, LSM HPKP melakukan pengajuan perubahan gambar penetapan lokasi Nomor : 9904868 dengan luas tanah 26.360 m<sup>2</sup> tanggal 18 November 1999 atas nama HPKP menjadi gambar penetapan lokasi Nomor : 20.9904868

dengan luas tanah 26.360 m<sup>2</sup> tanggal 21 Agustus 2000 atas nama Koperasi Serba Usaha Melayu Raya. Segala prosesnya sampai kepada keluarnya Surat Keputusan Nomor : 1098/KPTS//KA-AT/VI/2001 tanggal 21 Juni 2001 dan Rekomendasi Sertifikat atas nama Koperasi Serba Usaha Melayu Raya yang menjadi objek sengketa telah sesuai dengan prosedural dan dilakukan secara sah.

Deny juga menyatakan bahwa Terkait konflik Internal antara para pihak anggota HPKP yaitu Hadislani dan Ahmad Mipon, tidak berhubungan dengan BP Batam, BP Batam hanya melaksanakan sesuai dengan prosedur, permohonan yang diajukan apabila syaratnya terpenuhi maka akan diproses. Menurut Emy, Kepala Subseksi Sengketa, Penanganan Konflik, dan Penyelesaian Sengketa Kantor Pertanahan Kota Batam penerbitan sertifikat yang berdasarkan rekomendasi dari BP Batam telah sesuai dengan prosedural, telah dilakukan pengukuran dan bertanya kepada masyarakat di lokasi dan tidak ada yang berkeberatan apabila diterbitkan sertifikat tanah atas lokasi tersebut, terkait surat-surat yang dilampirkan Kantor Pertanahan Kota Batam tidak memiliki kewenangan untuk menguji materiil atau kebenarannya.

Senada dengan BP Batam, Emy mengatakan bahwa terkait konflik Internal diantara para pihak tidak berhubungan dengan Kantor Pertanahan Kota Batam, semua yang diproses di kantor Pertanahan Kota Batam terkait kasus ini dilaksanakan sesuai prosedural.

Mengenai putusan pengadilan yang mengatakan bahwa terdapat cacat hukum dalam penerbitan sertifikat, Kantor Pertanahan tidak menerimanya, sehingga berusaha melakukan perlawanan banding tetapi tetap kalah, sehingga mau tidak mau kantor pertanahan tetap tunduk pada putusan pengadilan.

Menurut analisis penulis, terjadinya sengketa sampai diajukannya gugatan oleh pihak penggugat adalah murni konflik internal antara Penggugat (Hadislani) dan Ahmad Mipon selaku ketua LSM HPKP dan Koperasi Serba Usaha Melayu Raya. Diketahui bahwa keduanya merupakan rekan dan saling bekerjasama dan saling menguntungkan. Akan tetapi, terjadi konflik antar keduanya yang menyebabkan adanya beberapa kali gugatan sebelumnya di Pengadilan Negeri Kelas I A Batam sehingga tidak tepat jika 14 tahun setelah pensertifikatan baru diketahui bahwa ada pensertifikatan, sementara saat penjualan dan pemasaran sudah jelas semuanya dilakukan atas nama koperasi, dan Hadislani mengetahuinya.

Jadi menurut penulis, kasus ini adalah murni konflik internal atau pecah kongsi antara Hadislani dan Ahmad Mipon.

Deny, Kepala Seksi Hukum dan Penyelesaian Sengketa Badan Pengusahaan Batam menyatakan bahwa jika melihat dari prosedural penerbitan sertifikat semuanya sudah sesuai dengan peraturan, Kantor Pertanahan Kota Batam juga menerbitkan sertifikat dengan surat rekomendasi yang sah dari BP Batam. BP Batam pun dalam penerbitan surat rekomendasi juga telah sesuai prosedur dan semua administrasinya telah terpenuhi. Akan tetapi, hakim tidak berpandangan sama, yaitu hakim berpendapat bahwa telah terdapat cacat prosedur dan sertifikat telah mengandung cacat hukum karena terdapat ketidakcermatan sehingga diterbitkan atas gambar penetapan lokasi yang tidak sebenarnya, PTUN akhirnya memutuskan untuk mengabulkan gugatan dan memerintahkan Kantor Pertanahan Kota Batam untuk membatalkan sebanyak 605 Sertifikat.

#### **B. Kepastian Hukum Bagi Pemegang Sertifikat Tanah Yang Sertifikatnya Dibatalkan Dengan Putusan Pengadilan**

Terbitnya sertifikat akan memberikan kepastian hukum terkait objek, subjek, dan Hak atas Tanah. Penerbitan sertifikat oleh Kantor Pertanahan Kota Batam seharusnya memberikan jaminan akan hal tersebut, tetapi pada kenyataannya sertifikat hak atas tanah hanyalah alat bukti yang kuat, bukan alat bukti yang mutlak.

Stelsel publikasi dalam Pendaftaran Tanah di Indonesia menggunakan stelsel publikasi negatif berunsur positif, yang pada Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 diberikan jangka waktu 5 Tahun untuk pengajuan gugatan, setelahnya sertifikat menjadi mutlak.

Akan tetapi, perlindungan tersebut tidak menghindarkan pemegang sertifikat dari kemungkinan adanya gugatan, sehingga dengan diajukannya gugatan, terlebih lagi putusan pembatalan sertifikat dapat mengakibatkan kepastian hukum atas subjek, objek, Hak atas tanah dari sertifikat tersebut menjadi hilang.

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

pendaftaran pembatalan sertifikat kepada Kantor Pertanahan Kota Batam sehingga Kantor Pertanahan Kota Batam pun tidak dapat melakukan eksekusi pembatalan sertfipikat.

Berbeda dengan BP Batam yang telah melaksanakan putusan pengadilan untuk mencabut dan membatalkan objek sengketa serta menerbitkan kembali Surat Keputusan Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Kota Batam, tentang penggunaan tanah atas bagian-bagian tertentu dari pada tanah hak pengelolaan Otorita Pengembangan daerah Industri Pulau Batam, atas nama HPKP dan Gambar Penetapan Lokasi (PL) Nomor : 9904868 Luas tanah 26.360 m<sup>2</sup> tanggal 18 November 1999 atas nama Himpunan Pengusaha Kecil Pribumi (HPKP).

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

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

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

Menurut analisis penulis, dengan stelsel publikasi negatif yang memberikan kesempatan untuk diajukannya gugatan membuat rentannya ketidakadilan terjadi. Kepastian Hukum Sertifikat tidak terwujud karena masih dapat diajukan gugatan karena sertifikat bukan sebagai alat bukti yang mutlak, hanya alat bukti yang kuat.

**C Tindak Lanjut Kantor Pertanahan Kota Batam Terhadap Pembatalan Sertifikat Oleh Putusan Pengadilan**

Sikap Kantor Pertanahan Kota Batam terhadap kasus ini masih penuh kebingungan. Kantor Pertanahan Kota Batam pada dasarnya tidak menerima putusan pengadilan untuk pembatalan terhadap seluruh sertifikat yang menjadi objek sengketa.

Akan tetapi, setelah berusaha melakukan perlawanan banding di PTTUN Medan dan kembali kalah, walaupun telah menjelaskan bahwa penerbitan sertifikat telah dilakukan sesuai dengan prosedur dan berdasarkan surat rekomendasi yang sah dari BP Batam, oleh hakim tetap dinyatakan cacat hukum sehingga, Kantor Pertanahan Kota Batam mau tidak mau pasti akan melaksanakan sesuai dengan putusan pengadilan.

Menurut Emy, Kepala Subseksi Sengketa, Penanganan Konflik, dan Penyelesaian Sengketa Kantor Pertanahan Kota Batam, apabila Hadislani sebagai pihak yang dimenangkan mengajukan permohonan untuk dilakukannya pembatalan kepada Kantor Pertanahan dan bila telah sesuai dengan persyaratan yang berlaku maka akan segera dilakukan pembatalan sertifikat tersebut.

Akan tetapi, terhadap penerbitan sertifikat hak atas tanah yang baru di atas tanah yang dimenangkan Hadislani sebagai penggugat tentu akan dilakukan sesuai dengan prosedur yang ada, diantaranya apabila telah dikeluarkan surat perjanjian dan surat rekomendasi oleh BP Batam.

Menurut Emy, apabila segala administrasi telah dilengkapi dan BP Batam telah menerbitkan surat rekomendasi dan setelah diadakan pengecekan dan pengukuran ke lapangan tidak ada lagi pihak yang berkeberatan maka akan dilakukan penerbitan sertifikat hak atas tanah.

Terkait para pemegang sertifikat hak atas tanah yang merasa dirugikan, disampaikan oleh Emy bahwa bukan merupakan tanggung jawab Kantor Pertanahan Kota Batam untuk memberikan ganti kerugian, sepantasnya yang dilakukan oleh para pemegang sertifikat adalah mengajukan gugatan kepada pihak yang menjual tanah tersebut.

Selanjutnya ditambahkan oleh Emy bahwa Kantor Pertanahan Kota Batam telah berupaya semampunya untuk melaksanakan penerbitan sertifikat sesuai peraturan dan terhadap putusan ini pun telah mengusahakan perlawanan. Sambil menunggu permohonan dari penggugat, Kantor Pertanahan Kota Batam pun telah mencoba mencari pencerahan

kepada Kantor BPN Wilayah tetapi masih belum mendapatkan jawaban. Sehingga, yang dapat dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Batam adalah memblokir sertifikat agar tidak terjadi peralihan hak kepada pihak lain lagi, untuk meminimalisir konflik yang mungkin dapat terjadi selanjutnya.

Menurut analisis penulis, tindak lanjut yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Batam sudah tepat sesuai porsinya, selanjutnya yang dapat dilakukan adalah upaya hukum dari para pemegang sertifikat yang dibatalkan tersebut. Akan tetapi, perlu diingat agar Kantor Pertanahan Kota Batam lebih berhati-hati dan waspada secara menyeluruh dalam melaksanakan tugasnya.

### **SIMPULAN DAN SARAN**

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

1. Alasan sertifikat tanah yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Batam diperkarakan dan dibatalkan oleh PTUN adalah karena terjadi peralihan hak yang tidak sah atas tanah yang telah dimohonkan oleh Himpunan Pengusaha Kecil Pribumi (HPKP) kepada Koperasi Serba Usaha Melayu Raya secara sepihak sehingga menimbulkan kerugian bagi Hadislani (Penggugat) secara pribadi maupun atas nama Himpunan Pengusaha Kecil Pribumi (HPKP). Tanah yang telah beralih tersebut bahkan telah dipecah-pecah menjadi 605 buah sertifikat yang bahkan telah beralih nama menjadi atas nama para pembeli. Atas dasar tersebut PTUN melihat adanya cacat hukum di dalam penerbitan sertifikat sehingga mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Kepastian hukum bagi pemegang sertifikat tanah yang sertifikatnya dibatalkan dengan putusan pengadilan Nomor : 15/G/2014/PTUN-TPI tidak terwujud, para pemegang sertifikat tidak punya kejelasan akan status haknya, pembatalan sertifikat belum juga dilakukan tetapi telah ada pemblokiran untuk mencegah adanya peralihan atas tanah, sehingga tanah tersebut tidak dapat dilakukan peralihan maupun dijadikan jaminan utang sehingga tidak lagi memiliki nilai, tetapi juga tidak ada kejelasan kelanjutannya dan tidak ada perlindungan kepada para pemegang hak sehingga hanya memberikan kepastian dan keadilan pada Penggugat tetapi tidak ada kepastian dan keadilan bagi Para pemegang sertipikat yang dibatalkan.

3. Kantor Pertanahan Kota Batam akan segera melakukan pembatalan sertipikat hak atas tanah apabila pihak yang dimenangkan sudah mengajukan permohonan dan bila telah sesuai dengan persyaratan yang berlaku. Akan tetapi, terhadap penerbitan sertipikat hak atas tanah yang baru di atas tanah yang dimenangkan tentunya akan dilakukan sesuai dengan prosedur penerbitan sertipikat yang seharusnya.

#### **DAFTAR PUSTAKA**

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

Harsono, Boedi. 1994. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), Isi, dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.

Putusan Mahkamah Agung Nomor 27K/TUN/2016

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

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

Putusan Peninjauan Kembali Nomor 123PK/TUN/2017

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

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

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

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

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3

Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Pembatalan Keputusan

Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Peraturan Menteri

Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999

tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan

Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973 tentang Pengelolaan Dan Penggunaan Tanah

Di Daerah Industri Pulau Batam