

**ANALISIS PENERAPAN PEMBATALAN SERTIPIKAT HAK MILIK DEMI
KEPASTIAN HUKUM PADA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN
NASIONAL PROVINSI SUMATERA UTARA
(Studi Putusan Nomor 70/G/2014/PTUN-MDN dan
Putusan Nomor 16/Pdt.G/2011/PN.TRT)**

Tesis

O L E H

**ROSALIA ENA DARMAWATI Br JABAT
NPM: 201803026**



**PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM
PASCASARJANA UNIVERSITAS MEDAN AREA
M E D A N
2 0 2 2**

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Document Accepted 22/12/22

Access From (repository.uma.ac.id)22/12/22

**ANALISIS PENERAPAN PEMBATALAN SERTIPIKAT HAK MILIK DEMI
KEPASTIAN HUKUM PADA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN
NASIONAL PROVINSI SUMATERA UTARA
(Studi Putusan Nomor 70/G/2014/PTUN-MDN dan
Putusan Nomor 16/Pdt.G/2011/PN.TRT)**

TESIS

*Sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Hukum
pada Program Magister Ilmu Hukum*

Universitas Medan Area

OLEH

**ROSALIA ENA DARMAWATI Br JABAT
NPM: 201803026**

**PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM
PASCASARJANA UNIVERSITAS MEDAN AREA
M E D A N
2 0 2 2**

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Document Accepted 22/12/22

Access From (repository.uma.ac.id)22/12/22

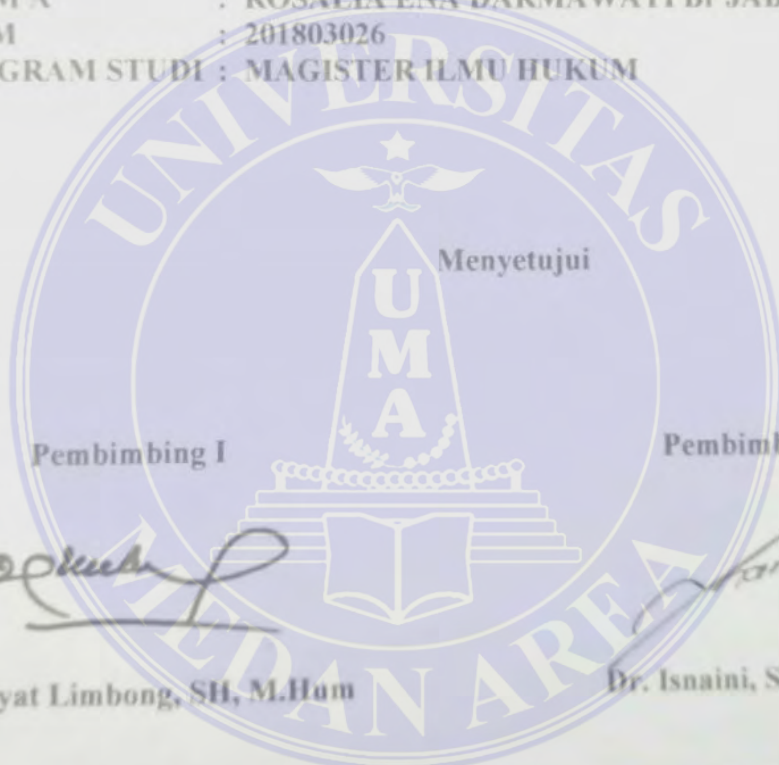
HALAMAN PERSETUJUAN

JUDUL : ANALISIS PENERAPAN PEMBATALAN SERTIPIKAT HAK MILIK DEMI KEPASTIAN UKUM PADA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI SUMATERA UTARA (Studi Putusan Nomor 70/G/2014/PTUN-MDN dan Putusan Nomor 16/Pdt.G/2011/PN.TRT)

NAMA : ROSALIA ENA DARMAWATI Br JABAT

NPM : 201803026

PROGRAM STUDI : MAGISTER ILMU HUKUM



Pembimbing I

Pembimbing II

Dr. Dayat Limbong, SH, M.Hum

Dr. Isnaini, SH, M.Hum

Ketua Program Studi
Magister Hukum

Direktur

Dr. Wenggedes Frensh, S.H., M.H.

Prof. Dr.Ir. Retna Astuti Kuswardani, M.S.

Telah diuji pada Tanggal 18 Juli 2022

N a m a : ROSALIA ENA DARMAWATI Br JABAT

N P M : 201803026



Panitia Penguji Tesis :

Ketua : Dr. Taufik Siregar, SH. M.Hum

Sekretaris : Dr. M. Citra Ramadhan, SH, MH

Pembimbing I : Dr. Dayat Limbong, SH, M. Hum

Pembimbing II : Dr. Isnaini, SH. M.Hum

Penguji Tamu : Prof. Dr. Suhaidi, SH, MH

LEMBAR PERNYATAAN

Saya yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : ROSALIA ENA DARMAWATI Br JABAT

NPM : 201803026

Judul : ANALISIS PENERAPAN PEMBATALAN
SERTIPIKAT HAK MILIK DEMI KEPASTIAN
UKUM PADA KANTOR WILAYAH BADAN
PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI
SUMATERA UTARA (Studi Putusan Nomor
70/G/2014/PTUN-MDN dan Putusan Nomor
16/Pdt.G/2011/PN.TRT)

Dengan ini menyatakan hal-hal berikut :

1. Bahwa tesis yang saya tulis ini bukan merupakan jiplakan dari tesis karya ilmiah orang lain.
2. Apabila terbukti dikemudian hari ternyata tesis ini adalah jiplakan, maka segala akibat hukum yang timbul akan menjadi tanggung jawab saya sepenuhnya.

Dengan pernyataan ini saya perbuat dengan sebenarnya secara sehat tanpa ada paksaan dari pihak manapun.

Medan, Juli 2022

Yang menyatakan,



ROSALIA ENA DARMAWATI BR JABAT
NPM. 201803026

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS
AKHIR/SKRIPSI/TESIS UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademik Universitas Medan Area, saya yang bertanda tangan di bawah ini :

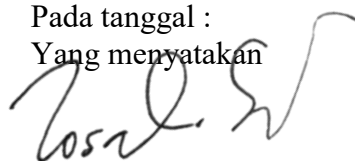
Nama : Rosalia Ena Darmawati Br Jabat
NPM : 201803026
Program Studi : Magister Ilmu Hukum
Fakultas : Pascasarjana
Jenis karya : Tesis

demikian demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Medan Area Hak Bebas Royalti Noneksklusif (Non-exclusive Royalty-Free Right) atas karya ilmiah saya yang berjudul :

**ANALISIS PENERAPAN PEMBATALAN SERTIPIKAT HAK MILIK
DEMI KEPASTIAN UKUM PADA KANTOR WILAYAH BADAN
PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI SUMATERA UTARA (Studi
Putusan Nomor 70/G/2014/PTUN-MDN dan Putusan Nomor
16/Pdt.G/2011/PN.TRT)**

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Medan Area berhak menyimpan, mengalihmedia/format-kan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat, dan mempublikasikan tugas akhir/skripsi/tesis saya. Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di Medan
Pada tanggal :
Yang menyatakan



Rosalia Ena Darmawati Br Jabat

ABSTRAK

ANALISIS PENERAPAN PEMBATALAN SERTIPIKAT HAK MILIK DEMI KEPASTIAN HUKUM PADA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI SUMATERA UTARA (Studi Putusan Nomor 70/G/2014/PTUN-MDN dan Putusan Nomor 16/Pdt.G/2011/PN.TRT)

Nama : Rosalia Ena Darmawati Br Jabat
NIM : 201803026
Program : Magister Ilmu Hukum
Pembimbing I : Dr. Dayat Limbong, S.H., M.Hum.
Pembimbing II : Dr. Isnaini, S.H., M.Hum

Untuk wilayah kerja Provinsi Sumut seluruh produk hukum yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan kabupaten/kota akan dibatalkan oleh Kanwil BPN Provinsi Sumut di Medan. Tujuan penelitian adalah menganalisis pengaturan hukum pembatalan sertipikat hak milik, menganalisis akibat hukum pembatalan sertipikat hak milik dan menganalisis penerapan pembatalan sertipikat hak milik pada Kanwil BPN Provinsi Sumut. Metode penelitian yang digunakan yaitu penelitian hukum normatif, dengan pendekatan peraturan perundang-undangan dan kasus, teknik pengumpulan data yaitu wawancara dan studi dokumentasi, sedangkan analisis data menggunakan deskriptif analisis. Penelitian ini menunjukkan bahwa aturan hukum terkait pembatalan sertipikat Hak Milik telah mengalami banyak perubahan. Saat ini peraturan yang digunakan yakni Permen ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. Akibat pembatalan sertipikat hak milik status tanah kembali menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh negara jika status kepemilikan sertipikat tersebut batal demi hukum. Sedangkan apabila status kepemilikan hak yang dimohonkan pembatalan telah bersertipikat, maka Kantor Pertanahan maupun Kanwil BPN Provinsi akan mengeluarkan SK pembatalan untuk mencabut status hak atas kepemilikan sertipikat Hak Milik. Penerapan terhadap proses permohonan pembatalan dan pertimbangan dalam mengeluarkan Surat Keputusan Pembatalan yang Menjadi Kewenangan Kanwil untuk membatalkan sertipikat yang diterbitkan oleh Kantor-Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota/Provinsi Sumut dapat dikategorikan kepada dua jenis pembatalan. *Pertama*, putusan yang amarnya dengan tegas menyatakan batal/tidak sah objek perkara yang dimohonkan pembatalan. *Kedua*, putusan yang amarnya tidak tegas menyatakan batal/tidak sah objek perkara yang dimohonkan pembatalan. Saran dari penelitian ini yaitu terdapat kontradiktif aturan antara PP Nomor 18 Tahun 2021 dengan Permen ATR Nomor 21 Tahun 2020 terkait pembatalan hak atas tanah karena cacat administrasi hanya dapat dilakukan sebelum jangka waktu 5 tahun sejak diterbitkannya supaya disinkronisasikan dengan Permen ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020, agar tidak menimbulkan celah untuk dapat melakukan gugatan balik atas SK Pembatalan yang telah dikeluarkan.

Kata Kunci: Pembatalan Sertipikat, Cacat Administrasi, Kantor Pertanahan.

ABSTRACT

ANALYSIS OF IMPLEMENTATION OF CERTIFICATE OF PROPERTY CERTIFICATE FOR LEGAL CERTAINTY IN THE REGIONAL OFFICE OF THE NATIONAL LAND AGENCY OF NORTH SUMATRA PROVINCE (Study of Decision Number 70/G/2014/PTUN-MDN and Decision Number 16/Pdt.G/2011/PN.TRT)

Nama : Rosalia Ena Darmawati Br Jabat
NIM : 201803026
Program : Magister Ilmu Hukum
Pembimbing I : Dr. Dayat Limbong, S.H., M.Hum.
Pembimbing II : Dr. Isnaini, S.H., M.Hum

For the working area of the North Sumatra Province, all legal products issued by the Regency/City Land Office will be canceled by the North Sumatra Provincial BPN Regional Office in Medan. The purpose of the study was to analyze the legal arrangements for cancellation of property rights certificates, analyze the legal consequences of cancellation of property rights certificates and analyze the application of cancellation of property rights certificates at the North Sumatra Provincial BPN Regional Office. The research method used is normative legal research, with a statutory and case approach, data collection techniques are interviews and documentation studies, while data analysis uses descriptive analysis. This research shows that the legal regulations regarding the cancellation of the Hak Milik certificate have undergone many changes. Currently, the regulation used is Permen ATR/BPN Number 21 of 2020 concerning Handling and Settlement of Land Cases. As a result of the cancellation of the certificate of ownership, the land status returns to land which is directly controlled by the state if the ownership status of the certificate is null and void by law. Meanwhile, if the ownership status of the rights requested for cancellation has been certified, the Land Office and the Provincial BPN Regional Office will issue a cancellation decree to revoke the status of rights to ownership of the Property Rights certificate. The application of the cancellation application process and considerations in issuing the Cancellation Decree which is the Authority of the Regional Office to cancel the certificates issued by the North Sumatran Regency/City Land Offices can be categorized into two types of cancellations. First, a decision whose ruling expressly states the void/illegitimate object of the case for which cancellation is being requested. Second, the decision whose ruling is not clear declares that the object of the case for which cancellation is being requested is null and void. The suggestion from this research is that there are contradictory rules between PP No. 18 of 2021 and Permen ATR No. 21 of 2020 regarding the cancellation of land rights due to administrative defects, which can only be done before a period of 5 years from the date of issuance so that it is synchronized with Permen ATR/BPN No. 21 of 2020, so as not to create a gap to be able to file a counterclaim on the Cancellation Decree that has been issued.

Keywords: *Certificate Cancellation, Administrative Disability, Office land.*

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas berkat dan karunia-Nya yang telah memberikan penulis kekuatan serta kemampuan untuk menyelesaikan penulisan tesis yang berjudul **“Analisis Penerapan Pembatalan Sertipikat Hak Milik demi Kepastian Hukum pada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara (Studi Putusan Nomor 70/G/2014/PTUN-MDN dan Putusan Nomor 16/Pdt.G/2011/PN.TRT)”** ini merupakan salah satu syarat yang harus dipenuhi untuk memperoleh gelar Sarjana Magister Hukum pada Program Studi Magister Hukum Program Pasca Sarjana Universitas Medan Area.

Selama penyusunan skripsi ini, penulis mendapatkan banyak bantuan, dukungan, semangat, saran, motivasi dan doa dari berbagai pihak. Untuk itu pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih kepada :

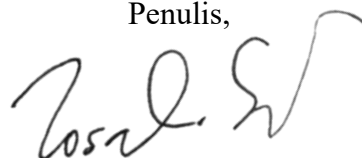
1. Bapak Prof. Dr. Dadan Ramdan, M.Eng, M.Sc, selaku Rektor Universitas Medan Area.
2. Bapak Dr. Rizkan Zulyadi, S.H, M.H, selaku Wakil Rektor Bidang Kemahasiswaan dan Alumni Universitas Medan Area.
3. Prof. Dr. Ir. Retna Astuti K., MS, selaku Direktur Pasca Sarjana Universitas Medan Area.
4. Bapak Dr. Citra Ramadhan, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
5. Bapak Dr. Dayat Limbong, S.H., M.Hum, selaku Dosen Pembimbing I yang telah berjasa mengajarkan dan membimbing penulis.
6. Bapak Dr. Isnaini, S.H., M. Hum., selaku Dosen Pembimbing II yang telah berjasa mengajarkan dan membimbing penulis.
7. Seluruh Bapak dan Ibu Dosen Pengajar Program Studi Magister Hukum Universitas Medan Area, yang telah banyak memberikan ilmu dan bimbingan yang sangat bermanfaat kepada penulis selama proses belajar.

8. Bapak dan Ibu Guru yang telah mengajar dan mendidik saya mulai dari TK, SD, SMP, SMA dan Bapak dan Ibu Dosen Pengajar Jurusan Ilmu Komunikasi Universitas Sumatera Utara.
 9. Seluruh staf pegawai pada Program Studi Magister Hukum yang telah banyak membantu penulis.
 10. Bapak Askani, S.H., M.H, selaku Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara, yang telah banyak membantu penulis dalam penelitian ini.
 11. Bapak Tarbarita Simorangkir, S.Sit, M.H., selaku Kepala Bidang Pengendalian dan Penanganan Sengketa Kanwil Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara.
 12. Bapak Hamdani Azmi, S.H., M.H., selaku Koordinator Kelompok Substansi Perkara pada Bidang Pengendalian dan Penanganan Sengketa Kanwil Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara.
 13. Seluruh staf pada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara, yang telah banyak membantu penulis dalam penelitian ini
 14. Kedua orang tua penulis, ayahanda Almarhum P. Sijabat dan Ibunda Almarhumah Ita Situmorang, yang tiada henti memberikan kasih sayang, cinta, dan doa kepada penulis serta senantiasa mendukung pendidikan penulis selama ini hingga penulis bisa sampai pada pendidikan Magister ini.
 15. Suami tercinta Lukas MT Sinaga, yang selalu menemani, mendukung dan menjadi partner terbaik dan *support system* bagi penulis serta selalu memberikan kasih sayang dan doa kepada penulis.
 16. Anak-anakku yang selalu penulis sayangi dan banggakan Nindya, Kimmie, Kristo dan Kenzi.
 17. Keluarga besar Op. Arisboy Sijabat, Keluarga besar Op. Marwen Br Situmorang dan Keluarga besar Op. Salomo Sinaga yang selalu membantu dan mendukung penulis menyelesaikan pendidikan.
- Akhir kata, penulis menyadari sepenuhnya bahwa tesis ini masih memiliki banyak kekurangan, dikarenakan kemampuan penulis yang terbatas. Akan tetapi,

penulis menaruh harapan tesis ini dapat bermanfaat bukan hanya kepada penulis melainkan bermanfaat juga bagi banyak pihak.

Medan, Juli 2022

Penulis,



Rosalia Ena Darmawati Br Jabat



DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
ABSTRACT	ii
KATA PENGANTAR.....	iii
DAFTAR ISI.....	vi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Rumusan Masalah	6
1.3. Tujuan Penelitian	7
1.4. Manfaat Penelitian	7
1.5. Keaslian Penelitian.....	8
1.6. Kerangka Teori dan Konsepsi.....	11
1.6.1. Kerangka Teori	11
a. Teori Sistem Hukum	11
b. Teori Kepastian Hukum.....	13
c. Teori Penegakan Hukum.....	14
1.6.2. Kerangka Konsep.....	16
1.7. Metode Penelitian	19
1.7.1. Jenis dan Sifat Penelitian	20
1.7.2. Metode Pendekatan.....	21
1.7.3. Sumber Data.....	21
1.7.4. Metode Pengumpulan Data.....	23
1.7.5. Analisis Data	23
1.7.6. Lokasi Penelitian	24
1.8. Sistematika Penulisan	24
BAB II PENGATURAN HUKUM PEMBATALAN SERTIPIKAT	
HAK MILIK.....	27
1. Peraturan Hukum Mengenai Pembatalan Sertipikat Hak	
Milik	27
1.1. Peraturan Hukum Terkait Pembatalan Sertipikat Hak	

Milik Menurut Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999	30
1.2. Peraturan Hukum Terkait Pembatalan Sertipikat Hak Milik Menurut Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 tentang Tata Cara Pemberian dan pembatalan Hak Atas Tanah Negara.....	38
1.3. Peraturan Hukum Terkait Pembatalan Sertipikat Hak Milik Menurut Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan	52
1.4. Peraturan Hukum Terkait Pembatalan Sertipikat Hak Milik Menurut Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan	59
2. Peraturan Hukum Mengenai Pembatalan Sertipikat Hak Milik Menurut Peraturan Perundang-Undangan Lainnya.....	69
BAB III ANALISA YURIDIS AKIBAT HUKUM PEMBATALAN SERTIPIKAT HAK MILIK	79
1. Faktor-Faktor Terjadinya Pembatalan Sertipikat	79
2. Akibat Hukum Pembatalan Sertipikat Hak Milik	94
BAB IV PENERAPAN PEMBATALAN SERTIPIKAT HAK MILIK DENGAN STUDI KASUS NOMOR 70/G/2014/PTUN-MDN DAN PUTUSAN NOMOR 16/PDT.G/2011/PN.TRT PADA KANTOR WILAYAH BPN PROVINSI SUMATERA UTARA.....	107
1. Pembatalan Sertipikat Hak Milik yang Menjadi Kewenangan Kewenangan Kantor Wilayah BPN Sesuai Peraturan Menteri Agraria No. 21 Tahun 2020 tentang Penanganan Kasus Pertanahan dengan dengan Studi Putusan Nomor 70/G/2014/ PTUN-MDN	107
2. Penerapan Pembatalan Sertipikat Berdasarkan Putusan Pengadilan Sesuai Peraturan Menteri Agraria No. 21 Tahun	

2020 tentang Penanganan Kasus Pertanahan	117
3. Penerapan Pembatalan Sertipikat Cacat Administrasi Sesuai Pasal 35 huruf q Sesuai Peraturan Menteri Agraria No. 21 Tahun 2020 tentang Penanganan Kasus Pertanahan dengan Studi Putusan Nomor 27/Pdt.G/2019/PN.TBT	123
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	146
1.1. Kesimpulan	146
1.2. Saran	146
DAFTAR PUSTAKA	149



BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Sertipikat ada alat bukti hak yang sah dalam hukum Indonesia. Tujuan untuk membuat sertipikat demi kepastian hukum, tetapi mengapa harus ada pembatalan sertipikat? Pertanyaan yang menarik lainnya adalah mengapa harus ada pembatalan padahal untuk mendapatkan hak atas tanah sulit? Pada hakikatnya sudah ditetapkan dalam Undang-undang Pokok-pokok Agraria (UUPA), yaitu bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan dan dalam sistem publikasinya adalah sistem negatif, tetapi yang mengandung unsur positif, karena akan menghasilkan surat-surat bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Namun, dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 tahun 2007 tentang Panitia Pemeriksaan Tanah bahwa dalam melaksanakan penelitian dan pengkajian oleh Panitia A dilaksanakan untuk memperoleh kebenaran formal atas data fisik dan data yuridis dalam rangka pemberian Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atas tanah Negara, Hak Pengelolaan dan permohonan pengakuan hak atas tanah.

Ketika panitia A menitikberatkan kebenaran formal dari data fisik dan data yuridis dalam rangka pemberian hak. Sedangkan kebenaran formil (*formeel warheid*) dapat diartikan sebagai kebenaran yang didapatkan berdasarkan bukti-bukti formal yang kebenarannya hanya dibuktikan berdasarkan bukti-bukti yang diajukan tanpa sampai ke materil yang terkandung dalam data fisik dan

yuridis. Celah ini jugalah yang dipakai dalam melakukan gugatan ke pengadilan agar dapat menguji kebenaran materil yang tidak diuji oleh panitia A sehingga Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang berlaku sebagai hukum positif. Sehingga hal ini dapat menimbulkan kerancuan dalam penerapan hukum dan juga menyebabkan tidak adanya kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang sertipikat hak milik atas tanah. Ditambah sistem publikasi negatif yang dianut dalam sistem pendaftaran tanah di Indonesia,¹ artinya semua keterangan yang terdapat di dalam sertipikat mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar oleh hakim, selama tidak dibuktikan sebaliknya dengan alat pembuktian yang lain.² Dimana hak dari pemilik yang sebenarnya sangat dilindungi yang juga tercermin dari rumusan Pasal tersebut yang tidak secara tegas menerapkan konsep *rechtsverwerking*, sehingga menimbulkan ketidakjelasan dalam rumusan Pasal tersebut sehingga memungkinkan adanya tuntutan atas penerbitan sertipikat walau jangka waktu 5 (lima) tahun.

Pada Pasal 102 ayat (2) pada Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa dinyatakan tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan dalam Peraturan Permerintah ini. Dengan ini

¹ AP. Parlindungan, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Bandung: Mandar Maju, 2008, hal. 66.

² Urip Santoso. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana, 2010, hal.265.

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Pendaftaran Tanah Pasal 32 menjadi tidak jelas.

Sertipikat sebagai alat bukti yang sah dihadapan hukum pun menjadi sesuatu yang tidak pasti, sehingga melalui Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Pendaftaran Tanah Pasal 64 yang berbunyi:

- (1) Pembatalan Hak atas tanah karena cacat administrasi hanya dapat dilakukan:
 - a. Sebelum jangka waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat hak atas tanah, untuk:
Hak Atas Tanah diterbitkan hak atas tanah diterbitkan pertama kali dan belum dialihkan; atau
 - b. Hak Atas Tanah yang telah dialihkan namun para pihak tidak beritikad baik atas peralihan hak tersebut sesuai dengan peraturan perundang-undangan; Atau
 - c. Karena adanya tumpang tindih hak atas tanah.
- (2) dalam hal jangka 5 (lima) tahun sebagaimana dimaksud ayat (1) huruf a terlampaui maka pembatalan dilakukan melalui mekanisme peradilan.

Sehingga Pasal Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tidak cukup memberi perlindungan hukum bagi pemegang sertipikat hak milik atas tanah yang usia penerbitannya sertipikatnya lima tahun atau lebih, sebab pelaksanaan haknya sebagai pemegang sertipikat hak milik masih dapat diganggu gugat oleh pihak lain yang merasa sebagai pemilik yang sebenarnya dari tanah tersebut. Sehingga pada Pasal Pasal 64 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Pendaftaran Tanah ditegaskan bahwa pengujian kebenaran secara materil sehingga pembuktian kepemilikan secara keperdataan dapat dibuktikan melalui

pengadilan dan apabila ada cacat administrasi dan/atau cacat yuridi diberikan kesempatan dalam lima (5) tahun.

Pembatalan Produk Hukum karena cacat administrasi dan/atau cacat yuridis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ayat (1) huruf a pada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 21 Tahun 2020 disebabkan oleh ³:

- a. Kesalahan dalam proses/prosedur penerbitan hak atas tanah, pendaftaran hak dan proses pemeliharaan data pendaftaran tanah;
- b. Kesalahan dalam proses/prosedur pengukuran;
- c. Kesalahan dalam proses/prosedur penerbitan sertipikat pengganti;
- d. Kesalahan dalam proses/prosedur penerbitan sertipikat Hak Tanggungan;
- e. Kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan;
- f. Kesalahan subjek hak;
- g. Kesalahan objek hak;
- h. Kesalahan jenis hak;
- i. Tumpang tindih hak atas tanah;
- j. Tumpang tindih dengan kawasan hutan;
- k. Kesalahan penetapan konsolidasi tanah;
- l. Kesalahan penegasan tanah objek *landreform*;
- m. Kesalahan dalam proses pemberian izin peralihan hak;
- n. Kesalahan dalam proses penerbitan surat keputusan Pembatalan;
- o. Terdapat putusan pengadilan pidana berkekuatan hukum tetap yang membuktikan adanya tindak pidana pemalsuan, penipuan, penggelapan dan/atau perbuatan pidana lainnya;
- p. Terdapat dokumen atau data yang digunakan dalam proses penerbitan sertipikat bukan produk instansi tersebut berdasarkan surat keterangan dari instansi yang bersangkutan;
- q. Terdapat putusan pengadilan yang dalam pertimbangan hukumnya terbukti terdapat fakta adanya cacat dalam penerbitan produk hukum Kementerian dan/atau adanya cacat dalam perbuatan hukum dalam peralihan hak tetapi dalam amar putusannya tidak dinyatakan secara tegas.

Sedangkan Pembatalan Produk Hukum sebagai pelaksanaan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap ditindaklanjuti jika

³ Pasal 35, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

amarnya menyatakan batal/tidak sah/tidak mempunyai kekuatan hukum/tidak mempunyai kekuatan mengikat/tidak mempunyai kekuatan pembuktian meliputi⁴:

- a. Penetapan hak atas tanah;
- b. Pendaftaran hak tanah pertama kali;
- c. Pemeliharaan data pendaftaran tanah;
- d. Sertipikat pengganti hak atas tanah;
- e. Sertipikat Hak Tanggungan;
- f. Keputusan Pembatalan;
- g. Keputusan penetapan tanah terlantar;
- h. Sertipikat hak milik atas satuan rumah susun;
- i. Penetapan konsolidasi tanah;
- j. Penegasan tanah objek *landreform*;
- k. Penetapan kesediaan pemberian ganti rugi bekas tanah partikelir;
- l. Keputusan pemberian izin lokasi yang meliputi lintas provinsi;
- m. Penetapan Pejabat Tata Usaha Negara di Lingkungan Kementerian di bidang pertanahan yang bersifat konkret, individual dan final.

Berdasarkan Pasal 30 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan bahwa yang dapat menerbitkan keputusan pembatalan sertipikat hak milik yang menjadi produk hukum dari kantor pertanahan merupakan wewenang Kantor Wilayah. Untuk lingkungan wilayah Kerja Provinsi Sumatera Utara seluruh produk hukum yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota akan dibatalkan oleh Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara di Medan. Dengan jumlah satuan kerja 25 (dua puluh lima) Kabupaten/Kota dan 3 (tiga) kantor perwakilan.

Pada tahun 2021 Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara menerima permohonan pembatalan sertipikat sebanyak 24 (dua puluh empat) berkas permohonan yaitu 18 (delapan belas) berkas permohonan

⁴ Pasal 38, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

berdasarkan putusan pengadilan dan 6 (enam) berkas permohonan berdasarkan cacat administrasi.⁵

Dengan penjelasan latar belakang dapat disimpulkan bahwa yang sudah dijabarkan secara detail di atas maka penulis mengangkat judul tesis “**Analisis Penerapan Pembatalan Sertipikat Hak Milik demi Kepastian Hukum Pada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara (Studi Putusan Nomor 70/G/2014/PTUN-Mdn dan Putusan Nomor 16/Pdt.G/2011/PN.TRT)**” dengan harapan hasil kajian dalam tesis ini dapat meningkatkan pemahaman bahwa pembatalan sertipikat hak milik juga merupakan upaya kepastian hukum bagi pencari keadilan terhadap pemilik yang telah dirampas hak kepemilikan atas objek tanah. Sehingga para penegak hukum benar-benar mengali kebenaran materiil sehingga hak keperdataan seseorang dapat dipertanggungjawabkan dan proses pembatalan sertipikat menjadi bermanfaat (*utility*) bagi pemenang perkara di pengadilan.

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka penulis dapat merumuskan beberapa permasalahan, yaitu:

1. Bagaimana aturan hukum mengenai pembatalan sertipikat hak milik?
2. Bagaimana akibat hukum pembatalan sertipikat hak milik?
3. Bagaimana penerapan pembatalan sertipikat hak milik dengan studi putusan nomor 70/G/2014/PTUN-MDN dan putusan nomor 16/Pdt.G/2011/PN.TRT pada Kantor Wilayah BPN Provinsi Sumatera Utara?

⁵ Laporan Bidang Pengendalian dan Penangan Sengketa Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara tahun 2021.

1.3. Tujuan Penelitian

Berdasarkan perumusan masalah tersebut maka tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Mengkaji dan menganalisis pengaturan hukum pembatalan sertipikat hak milik
2. Mengkaji dan menganalisis akibat hukum pembatalan sertipikat hak milik.
3. Mengkaji dan menganalisis penerapan pembatalan sertipikat hak milik pada Kantor Wilayah BPN Provinsi Sumatera Utara.

1.4. Manfaat Penelitian

Manfaat yang diharapkan dari pelaksanaan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Diharapkan memberikan gambaran yang berguna bagi pengembangan dan penelitian secara lebih jauh terhadap Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan terhadap pemenuhan unsur keadilan, kepastian hukum dan kemanfaatan hukum.

2. Manfaat Praktis

a. Bagi Kementerian Agraria dan Tata Ruang :

Hasil penelitian ini diharapkan memberi bahan masukan kepada Kementerian Agraria dan Tata Ruang khusus Kantor Wilayah BPN Provinsi Sumatera Utara.

b. Bagi Aparat Penegak Hukum (Polisi, Jaksa dan Hakim).

Memberikan pengetahuan dan pendalaman terhadap aturan pembatalan sertipikat hak milik yang mengakibatkan pembatalan sertipikat. Serta pengaruh amar putusan pengadilan terhadap proses pembatalan sertipikat dan penting untuk dilaksanakan sehingga menjadi kepastian hukum setelah putusan pengadilan berkekuatan hukum sehingga tidak menjadi kasus pertanahan lainnya di masyarakat.

c. Bagi masyarakat umum

Memberikan wawasan dan pengetahuan kepada masyarakat tentang penting pengajuan pembatalan sertipikat berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum sehingga terwujud *public awareness* dan menghindari terjadi sengketa pertanahan akibat tidak dimohonkannya pembatalan sertipikat yang bersengketa tersebut ke kantor pertanahan kabupaten/ kota.

1.5. Keaslian Penelitian

Penelitian ini dilakukan dengan pertimbangan bahwa berdasarkan informasi dan penelusuran kepustakaan di berbagai Perguruan Tinggi maupun melalui internet, belum ada penelitian yang dilakukan dengan judul “**Analisis Penerapan Pembatalan Sertipikat Hak Milik Demi Kepastian Hukum Pada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara (Studi Putusan Nomor 27/Pdt.G/2019/Pn.Tbt, Putusan Nomor 70/G/2014/Ptun-Mdn Dan Putusan Nomor 16/Pdt.G/2011/Pn.Trt)**”. Judul penelitian tersebut tidak ada kesamaan dengan penelitian yang sudah pernah dilakukan. Dengan demikian

judul ini belum ada yang membahasnya sehingga penelitian ini dijamin keasliannya dan dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah.

Beberapa penelitian terdahulu yang relevan dengan penelitian ini adalah:

1. Wansan, dengan judul penelitian: Analisis Yuridis Pembatalan Sertifikat Hak Milik Yang Peralihannya Telah Didasari Akta Jual Beli, Tesis, Universitas Pelita Harapan, 2019.

Dengan rumusan masalah:

- 1) Bagaimana peralihan hak yang dapat mengakibatkan dibatalkannya sertifikat menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah?
 - 2) Bagaimana pembatalan Sertifikat Hak Milik Nomor 646 atas nama A. Ruyanti akibat dari peralihan hak atas tanah yang didasari oleh Akta Jual Beli yang tidak benar ditinjau dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah?
2. Noni Wulandari Lubis, dengan Judul Pembatalan Sertipikat hak Milik Atas perintah Putusan Pengadilan tata Usaha Negara Dikarenakan Cacat Administrasi (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung No. 457 K/TUN/2013), Tesis, Universitas Sumatera Utara, Medan, 2017.

Dengan rumusan masalah:

- 1) Apa yang menjadi alasan Pengadilan Tata Usaha Negara mengeluarkan putusan berupa perintah untuk membatalkan sertipikat hak milik atas tanah?
 - 2) Bagaimana akibat hukum pembatalan sertipikat hak atas tanah setelah dikeluarkannya surat keputusan pembatalan dari Badan Pertanahan Nasional?
 - 3) Bagaimana perlindungan hukum atas hak milik yang melekat pada sertipikat hak atas tanah jika dilihat dari Putusan Mahkamah Agung No. 457 K/TUN/2013?
3. Sri Wijayanti, dengan judul penelitian: Kepastian Hukum Sertipikat Hak Atas Tanah Sebagai Bukti Hak Kepemilikan Tanah (Studi Kasus Putusan MA Tentang Sengketa Tanah Meruya Selatan), Tesis, Universitas Diponegoro, Semarang, 2010.

Dengan rumusan masalah:

- 1) Bagaimana putusan Mahkamah Agung Nomor 570/K/Pdt/1999 apabila ditinjau dari aspek Hukum Tanah Nasional?
- 2) Bagaimana kepastian hukum bagi para pihak yang memegang tanda bukti kepemilikan hak atas tanah (sertipikat)?
- 3) Bagaimana pertanggungjawaban institusi pemerintahan yang menerbitkan sertipikat tanah yang ternyata bermasalah tersebut?

1.6. Kerangka Teori dan Konsep

1.6.1. Kerangka Teori

Kerangka teori adalah kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat teori, tesis mengenai suatu kasus atau permasalahan yang menjadi dasar perbandingan, pegangan teoritis.⁶ Fungsi teori dalam penelitian ini adalah untuk memberikan pedoman atau petunjuk dan meramalkan serta menjelaskan gejala yang diamati.⁷ Kerangka teori merupakan pemikiran atau pendapat, teori, tesis mengenai suatu kasus atau suatu permasalahan yang dapat menjadi bahan perbandingan dan pegangan teoritis, yang dapat menjadi acuan bagi penulis.

Teori merupakan pisau analisis yang berguna untuk menjelaskan sebab akibat dari gejala yang ada atau proses terjadinya. Teori harus diuji dengan menyajikan pada fakta-fakta yang dapat menunjukkan kelemahan teori tersebut. Menurut Soerjono Soekanto bahwa “kontinuitas perkembangan ilmu hukum, selain bergantung pada metodologi, aktivitas penelitian dan imajinasi sosial sangat ditentukan oleh teori.”⁸

Teori yang digunakan dalam penelitian ini sebagai berikut:

a. Teori Sistem Hukum

Menurut Lawrence M. Friedman,⁹ sistem hukum (*legal system*) adalah satu kesatuan hukum yang terdiri dari tiga unsur yakni struktur hukum, substansi hukum dan kultur hukum. Secara sederhana, struktur hukum berkaitan dengan

⁶ M. Solly Lubis, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Bandung: Mandar Maju 1994, hal.80.

⁷ Lexy Moleong, *Metodologi Penelitian Kuantitatif* Bandung; Remaja Rosdakarya, 1993, hal. 35

⁸ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press, 1984, hal.6.

⁹ Lawrence M. Friedman, *The Legal System, Social Science Perspective* New York; Russell Sage Foundation, 1975.

lembaga-lembaga atau institusi-institusi pelaksana hukum atau dapat dikatakan sebagai aparat penegakan hukum. Dalam hal hukum pidana, maka lembaga yang bertugas melaksanakannya terwujud dalam suatu sistem peradilan pidana (*criminal justice system*), yang pada hakikatnya merupakan sistem kekuasaan menegakkan hukum pidana yang terdiri atas kekuasaan penyidikan, kekuasaan penuntutan, kekuasaan mengadili dan menjatuhkan putusan serta kekuasaan pelaksanaan putusan/pidana oleh badan/aparat pelaksana/eksekusi.¹⁰ Unsur ketiga dalam sistem hukum adalah kultur hukum yakni kebiasaan atau budaya masyarakat yang menyertai dalam penegakan hukum. Kultur hukum tersebut berada pada masyarakat maupun pada aparat penegak hukum. Pada prinsipnya, kultur hukum suatu bangsa sebanding dengan kemajuan yang dicapai oleh bangsa bersangkutan karena hukum suatu bangsa sesungguhnya merupakan pencerminan kehidupan sosial bangsa yang bersangkutan.¹¹

Friedman menggambarkan sistem hukum itu seperti pabrik, dimana “struktur hukum” adalah mesin, “substansi hukum” adalah apa yang dihasilkan atau dikerjakan oleh mesin itu dan “kultur hukum” adalah apa saja atau siapa saja yang memutuskan untuk menghidupkan dan mematikan mesin itu serta memutuskan bagaimana mesin itu digunakan.

Dalam sebuah sistem hukum, aspek penegakan hukum (*law enforcement*) merupakan pusat “aktivitas” dalam kehidupan ber hukum. Penegakan Hukum dalam arti luas mencakup kegiatan untuk melaksanakan dan menerapkan hukum serta melakukan tindakan hukum terhadap setiap pelanggaran atau penyimpangan

¹⁰ Barda Nawawi Arief, *Masalah Penegakan Hukum dan Kebijakan Penanggulangan Kejahatan* Bandung; Citra Aditya Bakti, 2001, hal.28.

¹¹ Moeljatno, *Asas-asas Hukum Pidana*, Surabaya: Putra Harsa, 1993, hal. 23

hukum yang dilakukan oleh subjek hukum, baik melalui prosedur peradilan ataupun melalui prosedur arbitrase dan mekanisme penyelesaian sengketa lainnya (*alternative disputes or conflicts resolution*), sedang dalam arti sempit, penegakan hukum itu menyangkut kegiatan penindakan terhadap setiap pelanggaran atau penyimpangan terhadap peraturan perundang-undangan, khususnya yang lebih sempit lagi melalui proses peradilan pidana yang melibatkan peran aparat kepolisian, kejaksaan, advokat atau pengacara, dan badan-badan peradilan.¹²

Pendaftaran tanah merupakan kewajiban administratif berdasarkan peraturan perundang-undangan yang memiliki dua tujuan yaitu dari sisi *utilities* (kemanfaatan) dan dari sisi kepastian hukum yang bermuara pada jaminan perlindungan.

b. Teori Kepastian Hukum

Kepastian adalah perihal (keadaan) yang pasti, ketentuan atau ketetapan. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Pasti sebagai pedoman kelakuan dan adil karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Hanya karena bersifat adil dan dilaksanakan dengan pasti hukum dapat menjalankan fungsinya. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologi.¹³

Ajaran kepastian hukum ini berasal dari ajaran Yuridis-Dogmatik yang didasarkan pada aliran pemikiran positivistic di dunia hukum, yang cenderung melihat hukum sebagai sesuatu yang otonom, yang mandiri, karena bagi penganut

¹² Jimly Asshiddiqie, *Pembangunan Hukum dan Penegakan Hukum di Indonesia, disampaikan pada acara seminar "Menyoal Moral Penegak Hukum" dalam rangka Lustrum XI Fakultas Hukum Universitas Gadjad Mada, Surabaya, 17 Februari 2006.*

¹³ Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2010, hal.59

pemikiran ini, hukum tak lain hanya kumpulan aturan. Bagi penganut aliran ini, tujuan hukum tidak lain dari sekedar menjamin terwujudnya kepastian hukum. Kepastian hukum itu diwujudkan oleh hukum dengan sifatnya yang hanya membuat suatu aturan hukum yang bersifat umum. Sifat umum dari aturan-aturan hukum membuktikan bahwa hukum tidak bertujuan untuk mewujudkan keadilan atau kemanfaatan, melainkan semata-mata untuk kepastian.¹⁴

Menurut Kelsen, hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *das sollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang *deliberatif*. Undang-Undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.¹⁵

c. Teori Penegakan Hukum

Penegakan hukum adalah proses dilakukannya upaya untuk tegaknya atau berfungsinya norma-norma hukum secara nyata sebagai pedoman perilaku dalam lalu lintas atau hubungan-hubungan hukum dalam kehidupan bermasyarakat dan bernegara.

¹⁴ Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Jakarta: Toko Gunung Agung, Jakarta, 2002, hal. 82-83

¹⁵ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Kencana, 2008, hal.158.

Menurut Soerjono Soekanto inti dari penegakan hukum adalah terletak pada kegiatan menyasikan hubungan nilai-nilai yang terjabarkan didalam kaidah-kaidah yang mantap dan mengejawantah dan sikap tindak sebagai rangkaian penjabaran nilai tahap akhir untuk menciptakan, memelihara dan mempertahankan kedamaian pergaulan hidup.¹⁶

Membicarakan penegakan hukum pidana tidak hanya mengenai penerapan aturan-aturan yang berlaku, namun juga mengenai apa yang dilakukan oleh aparat penegak hukum untuk mengatasi problematika yang ada dalam penegakan hukum. Oleh karena itu, dalam menangani masalah-masalah dalam penegakan hukum pidana yang terjadi di dalam masyarakat dapat dilakukan upaya preventif atau tanpa menggunakan hukum pidana yang lebih menitikberatkan pada pencegahan sebelum terjadinya kejahatan dan represif atau hukum pidana yang lebih menitikberatkan pada pemberantasan setelah terjadinya kejahatan yang dilakukan dengan hukum pidana yaitu sanksi pidana yang merupakan ancaman bagi pelakunya. Upaya represif ini dilakukan apabila upaya preventif tidak berhasil. Menurut Soerjono Soekanto, ada lima faktor saling berkaitan dengan eratnya, oleh karena merupakan esensi dari penegakan hukum, juga merupakan tolak ukur daripada efektivitas penegakan hukum.

Ada beberapa faktor yang mempengaruhi penegakan hukum sebagai berikut¹⁷:

- 1) Faktor undang-undang, yakni gangguan yang berasal dari undang-undang mungkin.

¹⁶ Soekanto Soerjono, *Faktor-faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, Depok: Raja Grafindo Persada, 2020, hal. 5.

¹⁷*Ibid*, hal. 8.

- 2) Faktor penegak hukum, yakni pihak-pihak yang membentuk maupun menerapkan hukum.
- 3) Faktor sarana atau fasilitas yang mendukung penegakan hukum
- 4) Faktor masyarakat, yakni lingkungan di mana hukum tersebut berlaku atau diterapkan.
- 5) Faktor budaya, yakni sebagai hasil karya, cipta, dan rasa yang didasarkan pada karsa manusia di dalam pergaulan hidup.

1.6.2. Kerangka Konsep

Konsep merupakan suatu pemikiran umum tentang sesuatu yang bertujuan menjelaskan suatu benda, gagasan, peristiwa dan hubungan. Konsep diterjemahkan sebagai usaha membawa sesuatu dari abstrak menjadi suatu yang konkret yang disebut dengan *operational definition*.¹⁸ Pentingnya definisi operasional adalah untuk menghindari perbedaan pengertian atau penafsiran mendua (*dubius*) dari suatu istilah yang dipakai.

Untuk menjawab permasalahan dalam penelitian ini harus didefinisikan beberapa konsep dasar, agar secara operasional diperoleh hasil penelitian yang sesuai dengan tujuan yang telah ditentukan, yaitu:

a. Analisis

Analisis adalah penjabaran dari suatu sistem informasi yang utuh ke dalam berbagai macam bagian komponennya dengan maksud agar kita dapat mengidentifikasi atau mengevaluasi berbagai macam masalah yang akan

¹⁸ Amiruddin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta; PT. Raja Grafindo Persada, 2010, hal. 10.

timbul pada sistem, sehingga masalah tersebut dapat di tanggulangi, di perbaiki atau juga dilakukan pengembangan.¹⁹

- b. Penerapan, Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), pengertian penerapan adalah perbuatan menerapkan, sedangkan menurut beberapa ahli, penerapan adalah suatu perbuatan mempraktekkan suatu teori, metode, dan hal lain untuk mencapai tujuan tertentu dan untuk suatu kepentingan yang diinginkan oleh suatu kelompok atau golongan yang telah terencana dan tersusun sebelumnya. Penerapan berarti menerapkan ketentuan peraturan perundangan yang abstrak sifatnya pada peristiwa konkret.²⁰

Positivisme hukum berpendapat bahwa satu-satunya sumber hukum adalah undang-undang, sedangkan peradilan berarti semata-mata penerapan undang-undang pada peristiwa yang konkrit.

- c. Pembatalan

Pembatalan merupakan proses, cara, perbuatan membatalkan; pernyataan batal.

- d. Sertipikat Hak Milik

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dalam Pasal 32 yang mengatur bahwa:

Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

¹⁹ M. Afis Dalma, Pengertian Analisis, tersedia di <https://dosenpintar.com/pengertian-analisis/>, diakses tanggal 27 Mei 2022, pukul 10.14 Wib.

²⁰ Bambang Sutiyo, *Metode Penemuan Hukum*, Yogyakarta; UII Press, 2006, hal. 29.

Berdasarkan Pasal 20 Undang-Undang Pokok Agraria hak milik adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6 yang dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Sehingga dapat disimpulkan, sertipikat hak milik adalah surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan, yang merupakan hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dan dapat beralih atau dialihkan kepada pihak lain.

e. Kepastian Hukum

Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian *tidak menimbulkan keragu-raguan (multi tafsir) dan logis*. Artian ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap, konsisten dan konsekuen yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif. Kepastian dan keadilan bukanlah sekedar tuntutan moral, melainkan secara faktual mencirikan hukum. Suatu hukum yang tidak pasti

dan tidak mau adil bukan sekedar hukum yang buruk.²¹ Sifat umum dari aturan-aturan hukum membuktikan bahwa hukum tidak bertujuan untuk mewujudkan keadilan atau kemanfaatan, melainkan semata-mata untuk kepastian.²²

1.7. Metode Penelitian

Metode penelitian sebagai ilmu selalu berdasarkan fakta empiris yang ada dalam masyarakat. Fakta empiris tersebut dikerjakan secara metodis, disusun secara sistematis, dan diuraikan secara logis dan analitis. Fokus penelitian selalu diarahkan pada penemuan hal-hal yang baru atau pengembangan ilmu yang sudah ada.²³ Sedangkan yang dimaksud dengan penelitian adalah merupakan kegiatan ilmiah guna menemukan, mengembangkan atau menguji kebenaran suatu pengetahuan yang dilakukan secara sistematis dan metodologis. Metodologis berarti dengan menggunakan metode yang bersifat ilmiah, sedangkan sistematis berarti sesuai dengan pedoman dan aturan yang berlaku untuk suatu karya ilmiah.²⁴

Berdasarkan pengertian di atas, dapat disimpulkan bahwa yang dimaksudkan dengan metode penelitian adalah suatu cara atau jalan untuk memecahkan suatu masalah yang ada guna menentukan, menemukan, mengembangkan, atau menguji kebenaran suatu pengetahuan dengan cara mengumpulkan, menyusun serta menginterpretasikan kata-kata yang sesuai

²¹ Christine, S.T Kansil, Engelien R, Palandeng dan Godlieb N Mamahit, *Kamus Istilah Hukum*, Jakarta, 2009, hal. 385.

²² Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Jakarta: Toko Gunung Agung, 2002, hal. 82-83

²³ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Dan Penelitian Hukum*, Bandung; Citra Aditya Bakti, 2004, hal.57.

²⁴ Muhammad Nazir, *Metode Penelitian*, Jakarta; Ghalia Indonesia, 1985, hal.1.

dengan pedoman dan aturan yang berlaku untuk suatu karya ilmiah. Oleh karena itu, metodologi penelitian sangat penting dan menentukan dalam suatu penelitian karena kualitas dari hasil penelitian tersebut sangat ditentukan oleh ketepatan metode penelitian yang dipergunakan. Tentang penelitian Soerjono Soekanto mendefinisikan sebagai berikut:

“Penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika, dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu, dengan jalan menganalisisnya. Selain itu juga diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta hukum tersebut untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan yang timbul dalam gejala yang bersangkutan.”²⁵

Berdasarkan pendapat di atas dapat disimpulkan bahwa untuk dapat menemukan suatu kebenaran ilmiah, maka seorang peneliti harus menggunakan suatu metode yang akan menuntunnya kepada arah yang dimaksud dan mempergunakan suatu metode yang selanjutnya akan dijabarkan tahap-tahapnya dalam penelitian ini.

1.7.1. Jenis dan Sifat Penelitian

Dalam penelitian ini penulis menggunakan jenis penelitian hukum normatif yaitu mengkaji hukum tertulis dari berbagai aspek antara lain teori dan filosofi. Spesifikasi penelitian dalam tesis ini adalah termasuk deskriptif analitis, yaitu menggambarkan fakta-fakta hukum atau peraturan perundangan secara komprehensif mengenai objek penelitian untuk kemudian dikaitkan dengan teori-teori hukum dalam praktek pelaksanaannya.

²⁵ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Dan Penelitian Hukum*, Bandung; Citra Aditya Bakti, 2004, hal.32.

Penelitian deskriptif merupakan jenis penelitian yang memberikan gambaran atau uraian atas suatu keadaan sejelas mungkin terhadap obyek yang diteliti.²⁶ Bersifat deskriptif bahwa dengan penelitian ini diharapkan akan diperoleh suatu gambaran yang bersifat menyeluruh dan sistematis, kemudian dilakukan suatu analisis terhadap data yang diperoleh dan pada akhirnya didapat pemecahan masalah. Dikatakan deskripsi karena penelitian ini diharapkan mampu memberikan gambaran secara rinci, sistematis dan menyeluruh mengenai segala hal yang berhubungan pelaksanaan peraturan perundang-undangan.

1.7.2. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan di dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus.

- a. Pendekatan undang-undang (*Statue Approach*) dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang terkait dengan isu hukum yang ditangani.
- b. Pendekatan kasus (*Case Approach*) dilakukan dengan cara melakukan telaah pada Surat Keputusan Pembatalan sertipikat yang telah ditetapkan pada tahun 2020 s.d 2021 yang dikeluarkan oleh Kantor Wilayah BPN Provinsi Sumatera Utara di Medan.

1.7.3. Sumber Data

Sumber penelitian di dalam penelitian ini adalah data sekunder yaitu berupa berupa bahan hukum primer, sekunder dan tersier.²⁷

a. Bahan Hukum Primer

²⁶ Soerjono Soekanto, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta; Raja Grafindo, 1982, hal. 10.

²⁷ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta; Kencana, 2010, hal.31.

Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat, dan terdiri dari:

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
 2. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
 3. Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
 4. Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Pendaftaran Tanah.
 5. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.
 6. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah
- b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti rancangan peraturan perundang-undangan, hasil-hasil penelitian, buku-buku teks, kamus hukum, jurnal-jurnal hukum, hasil-hasil penelitian, artikel, hasil-hasil seminar atau pertemuan ilmiah lainnya yang relevan dengan penelitian maupun petunjuk-petunjuk lain yang didapat dari internet atau pendapat pakar hukum yang relevan dengan permasalahan yang diteliti.

c. Bahan Hukum Tersier

Adalah bahan hukum penunjang yang mencakup bahan yang memberi petunjuk mampu menjelaskan terhadap hukum primer dan sekunder, seperti

kamus umum, kamus hukum, serta di luar bidang hukum, yang dapat dipergunakan untuk melengkapi atau sebagai data penunjang dari penelitian ini.

1.7.4. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan dengan metode:

- a. Studi kepustakaan (*library research*), yaitu pengumpulan data yang diperoleh dari sumber-sumber literatur, karya ilmiah, peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, serta sumber-sumber tertulis lainnya yang relevan dengan permasalahan yang diteliti;
- b. Dokumentasi merupakan langkah mencari data mengenai hal-hal atau variabel berupa catatan, buku majalah dan sebagainya. Dalam melaksanakan metode ini peneliti mempelajari dari buku-buku, majalah dan media massa. Data dokumentasi ini berupa foto-foto, majalah, berita dari media massa dan yang lainnya;

1.7.5. Analisis Data

Metode analisis data yang digunakan adalah metode kualitatif, yaitu data yang diperoleh disusun secara sistematis kemudian dianalisis secara kualitatif agar dapat diperoleh kejelasan dari masalah yang dibahas. Tujuan digunakannya analisis kualitatif ini adalah untuk mendapatkan pandangan-pandangan mengenai pelaksanaan peraturan perundang-undangan di Indonesia yang mengatur tentang implementasi Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Analisis data kualitatif adalah suatu cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analitis. Setelah analisis data selesai, maka hasilnya akan disajikan

secara deskriptif yaitu dengan memaparkan dan menggambarkan sesuai dengan masalah-masalah yang diteliti, sehingga menghasilkan kesimpulan akhir yang menjadi jawaban atas masalah-masalah yang diangkat dalam penelitian ini sebagai karya ilmiah berbentuk tesis.

1.7.6. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian ini direncanakan dilakukan di Kantor Wilayah BPN Provinsi Sumatera Utara yang beralamat di Jl. Brigjend Katamso No.45, Kelurahan Aur, Kec. Medan Maimun, Kota Medan, Sumatera Utara.

1.8. SISTEMATIKA PENULISAN

Tesis ini disusun dalam 5 (lima) Bab sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini berisi latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, keaslian penelitian, kerangka teori dan konsep dan sistematika penulisan tesis.

BAB II : PENGATURAN HUKUM PEMBATALAN SERTIPIKAT HAK MILIK

Bab ini menjelaskan peraturan hukum pembatalan sertipikat hak milik dimulai dari sebelum lahirnya Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara

Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan sampai yang terbaru Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

BAB III : ANALISIS YURIDIS AKIBAT HUKUM PEMBATALAN SERTIPIKAT HAK MILIK.

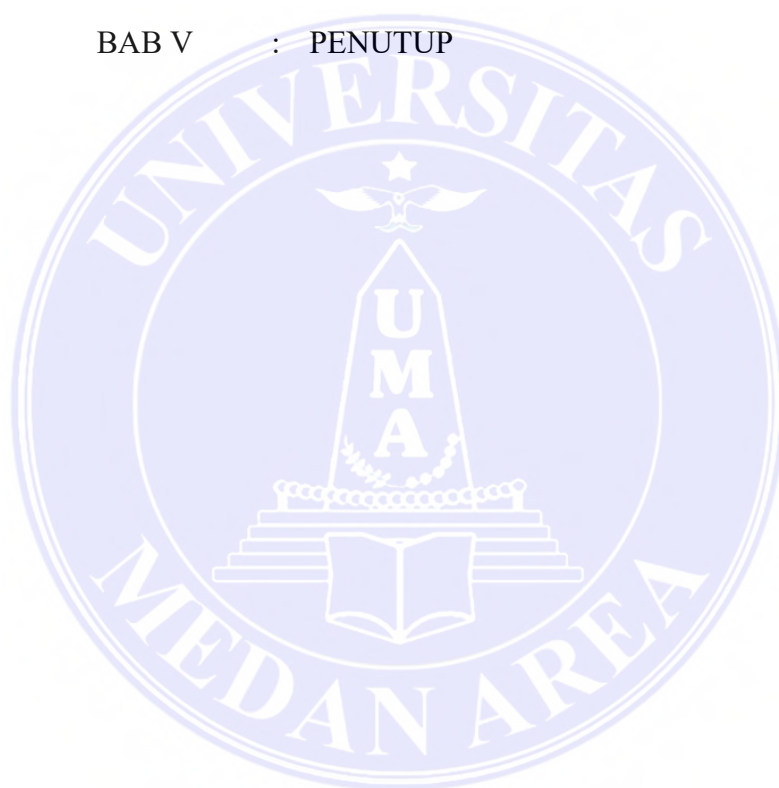
Bab ini menganalisa faktor-faktor terjadinya pembatalan sertipikat dan akibat hukum akibat pembatalan Sertipikat Hak Milik.

BAB IV : PENERAPAN PEMBATALAN SERTIPIKAT HAK MILIK PADA KANTOR WILAYAH BPN PROVINSI SUMATERA UTARA.

Bab ini menganalisa penerapan dan pelaksanaan dalam permohonan pembatalan sertipikat berdasarkan putusan pengadilan dan cacad administrasi sesuai Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. Penerapan terhadap proses permohonan pembatalan dan analisa untuk

menjadi pertimbangan dalam mengeluarkan surat keputusan pembatalan sertipikat hak milik yang menjadi kewenangan kantor wilayah untuk membatalkan sertipikat yang diterbitkan oleh kantor-kantor pertanahan kabupaten /kota se-provinsi Sumatera Utara.

BAB V : PENUTUP



BAB II

PENGATURAN HUKUM PEMBATALAN SERTIPIKAT HAK MILIK

1. Pengaturan Hukum Mengenai Pembatalan Sertipikat Hak Milik

Dalam UUPA tidak pernah disebut sertipikat tanah, namun seperti dijumpai dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA yaitu "Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat." Dalam pengertian sehari-hari surat tanda bukti hak ini sudah sering ditafsirkan sebagai sertipikat tanah. Sebagaimana kalimat ini tersebut dalam sampul map berlogo burung garuda yang dijahit menjadi satu dengan surat ukur atau gambar situasi tanah tersebut.²⁸

Berdasarkan Pasal 1 angka 20 Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pengertian sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

Sertifikat sebagai tanda dan atau sekaligus alat bukti hak kepemilikan atas tanah merupakan produk hukum yang diterbitkan oleh BPN didalamnya memuat data fisik dan yuridis.²⁹ Selain itu, sertipikat hak atas tanah berfungsi untuk memberikan kepercayaan bagi pihak bank/kreditur untuk meberikan jaminan utang kepada pemiliknya.³⁰

²⁸ Mhd.Yamin dan Abdul Rahim Lubis, *Op.Cit*, hal.203.

²⁹ Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah*, Arloka, 2003, hal. 50.

³⁰ Adrian Sutedi, *Kekuatan Hukum Berlakunya Sertipikat Sebagai Tanda Bukti Hak*, Jakarta: Cipta Jaya, 2006, hal.27.

Sertifikat adalah tanda bukti hak atas tanah, yang dikeluarkan oleh pemerintah dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah menurut ketentuan peraturan dan perundang-undangan.³¹ Bukti atau sertipikat adalah milik seseorang sesuai dengan yang tertera dalam tulisan di dalam sertipikat. Jadi, bagi si pemiliki tanah, sertipikat merupakan pegangan yang kuat dalam hal pembuktian hak miliknya, sebab dikeluarkan oleh instansi yang sah dan berwenang secara hukum. Hukum melindungi pemegang sertipikat tersebut dan lebih kokoh bila pemegang itu adalah namanya yang tersebut dalam sertipikat, sehingga bila yang memegang sertipikat itu belum namanya maka perlu dilakukan balik namanya kepada yang memegangnya sehingga terhindar dari gangguan pihak lain.³²

Sertifikat sebagai tanda dan atau sekaligus alat bukti hak kepemilikan atas tanah merupakan produk hukum yang diterbitkan oleh BPN didalamnya memuat data fisik dan yuridis.³³ Secara umum sertipikat merupakan alat pembuktian yang kuat bahwa si pemegang hak atau orang yang namanya tercantum dalam sertipikat tanah adalah orang yang berhak atas tanah yang bersangkutan.³⁴ Selain itu, sertipikat hak atas tanah berfungsi untuk memberikan kepercayaan bagi pihak bank/kreditur untuk meberikan jaminan utang kepada pemiliknya.³⁵

Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad

³¹ Ali Ahmad Chomzah, *Sertifikat dan Permasalahannya dan Seri Hukum Pertanahan*, Jakarta: Prestasi Pustaka Publisher, 2007, hal. 57.

³² *Ibid.*

³³ Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah*, Arloka, 2003, hal. 50.

³⁴ Hernan Hermit, *Cara Memperoleh Sertipikat Tanah*, Bandung: Mandar Maju, 2009, hal. 57.

³⁵ Adrian Sutedi, *Kekuatan Hukum Berlakunya Sertipikat Sebagai Tanda Bukti Hak*, Jakarta: Cipta Jaya, 2006, hal.27.

baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.³⁶

Berdasarkan ketentuan Pasal 32 ayat (2) tersebut diatas, artinya sertipikat sebagai alat bukti yang sah dihadapan hukum pun menjadi sesuatu yang tidak pasti, sehingga melalui Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Pendaftaran Tanah Pasal 64 yang berbunyi:

- (1) Pembatalan Hak atas tanah karena cacat administrasi hanya dapat dilakukan:
 - a. Sebelum jangka waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat hak atas tanah, untuk:
Hak Atas Tanah diterbitkan hak atas tanah diterbitkan pertama kali dan belum dialihkan; atau
 - b. Hak Atas Tanah yang telah dialihkan namun para pihak tidak beritikad baik atas peralihan hak tersebut sesuai dengan peraturan perundang-undangan; Atau
 - c. Karena adanya tumpang tindih hak atas tanah.
- (2) dalam hal jangka 5 (lima) tahun sebagaimana dimaksud ayat (1) huruf a terlampaui maka pembatalan dilakukan melalui mekanisme peradilan.

Pada pasal di atas ditegaskan bahwa pengujian kebenaran secara materil sehingga pembuktian kepemilikan secara keperdataan dapat dibuktikan melalui pengadilan dan apabila ada cacat administrasi dan/atau cacat yuridis diberikan kesempatan dalam lima (5) tahun. Akan tetapi, bagaimana jika ada gugatan

³⁶ Pasal 32 ayat (2) Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

terhadap status sertipikat hak milik yang telah terbit setelah 5 tahun dan ditempuh melalui gugatan di pengadilan dengan putusan yang amarnya secara jelas dan tegas membatalkan atau tidak berkekuatan hukum sertipikat hak milik yang dimohonkan pembatalan tersebut. Dimana telah disebutkan dalam Pasal 35 huruf q Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan dinyatakan pembatalan produk hukum karena cacat administrasi dan/atau cacat yuridis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ayat (1) huruf a dapat disebabkan jika terdapat putusan pengadilan yang dalam pertimbangan hukumnya terbukti terdapat fakta adanya cacat dalam penerbitan produk hukum Kementerian dan/atau adanya cacat dalam perbuatan hukum dalam peralihan hak tetapi dalam amar putusannya tidak dinyatakan secara tegas.

1.1. Peraturan Hukum Terkait Pembatalan Sertipikat Hak Milik Menurut Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara

Berdasarkan Pasal 1 angka (14) Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara menyebutkan bahwa yang dimaksud dengan pembatalan hak atas tanah adalah pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah atau sertifikat hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum administrasi³⁷ dalam

³⁷ Sertipikat yang cacat administrasi timbul karena adanya kesalahan dalam data yang diberikan oleh sipemohon ketika pembuatan sertipikat berlangsung, atau bisa terjadi karena kesalahan obyek dan subyek. Kesalahan obyeknya seperti kesalahan dalam pemetaan dan pengukuran tanah sedangkan kesalahan dalam subyeknya seperti kesalahan dari sipemohon yang tidak benar memberikan keterangan, dalam Ni Made Silvia Gayatri, et.all, Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Akibat Cacat Administrasi *Jurnal Analogi Hukum, Volume 3, Nomor 1, 2021*, hal. 80.

penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh ketetapan hukum tetap.

Sertipikat yang mengandung cacat administrasi merupakan salah satu sertipikat yang bermasalah. Sertipikat yang cacat administrasi bisa diajukannya pembatalan dalam sertipikat tersebut, pembatalan tersebut bisa diajukan oleh sipemohon atau yang merasa dirugikan oleh terbitnya sertipikat itu.

Pembatalan hak atas tanah tersebut diterbitkan karena cacat hukum administratif dalam penerbitan keputusan pemberian dan/atau sertipikat hak atas tanahnya atau melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Pembatalan hak atas tanah dapat dilakukan oleh Menteri pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang, dimana Menteri dapat melimpahkan kepada Kepala dari Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, yakni Kantor Badan Pertanahan Nasional di tingkat Propinsi atau pejabat yang ditunjuk.

Pembatalan hak atas tanah dibagi menjadi 2 (dua), sebagaimana disebutkan dalam Pasal 104 Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara, yaitu:

- (1) Pembatalan hak atas tanah meliputi pembatalan keputusan pemberian hak, sertipikat hak atas tanah keputusan pemberian hak dalam rangka pengaturan penguasaan tanah.
- (2) Pembatalan hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan karena terdapat cacat hukum administrasi dalam penerbitan keputusan pemberian dan/atau sertipikat hak atas tanahnya atau melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Kedua jenis pembatalan yang dimaksud dalam Pasal 104, akan diuraikan di bawah ini:

a. Pembatalan Hak Atas Tanah karena Cacat Hukum Administratif

Pasal 106 Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara menyatakan:

- (1) Keputusan pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administratif dalam penerbitannya, dapat dilakukan karena permohonan yang berkepentingan atau oleh Pejabat yang berwenang tanpa permohonan.
- (2) Permohonan pembatalan hak dapat diajukan atau langsung kepada Menteri atau Pejabat yang ditunjuk atau melalui Kepala Kantor Pertanahan.

Berdasarkan Pasal 107, cacat hukum administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 106 ayat (1) adalah:

- a) Kesalahan prosedur,
- b) Kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan,
- c) Kesalahan subyek hak,
- d) Kesalahan objek hak,
- e) Kesalahan jenis hak,
- f) Kesalahan perhitungan luas,
- g) Terdapat tumpang tindih hak atas tanah,
- h) Data yuridis atau data fisik tidak benar,
- i) Kesalahan lainnya yang bersifat hukum administratif.

Sesuai dengan Pasal 106 ayat (1), pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administratif yang diterbitkan karena permohonan, terdapat pada Pasal 108, yaitu Permohonan pembatalan hak atas tanah diajukan secara tertulis memuat keterangan mengenai pemohon seperti nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaannya untuk perorangan dan apabila badan hukum memuat

nama, tempat kedudukan, akta atau peraturan pendiriannya, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik seperti nomor dan jenis hak atas tanah, letak, batas-batas dan luasnya (jika ada Surat Ukur atau Gambar Situasi sebutkan tanggal dan nomor Surat Ukur) serta jenis tanah (pertanian/non pertanian) dan lain alasan permohonan pembatalan; dan keterangan lain yang dianggap perlu.

Permohonan pembatalan hak atas tanah, diajukan kepada Menteri melalui Kepala Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan.³⁸ Setelah berkas permohonan diterima, selanjutnya Kepala Kantor Pertanahan.³⁹

1. Memeriksa dan meneliti data yuridis dan data fisik
2. Mencatat dalam formulir isian sesuai contoh Lampiran 29.
3. Memberikan tanda terima berkas permohonan sesuai formulir isian contoh Lampiran 30.
4. Memberitahukan kepada pemohon untuk melengkapi data yuridis dan data fisik apabila masih diperlukan.

Dalam satu permohonan pembatalan, hanya berlaku untuk satu atau beberapa hak atas tanah tertentu yang letaknya dalam satu Kabupaten/Kota.⁴⁰ Selanjutnya setelah Kepala Kantor Pertanahan meneliti kelengkapan dan

³⁸ Pasal 110 Peraturan Menteri Negara Agraria No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara.

³⁹ Pasal 111 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara.

⁴⁰ Pasal 111 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara.

kebenaran data yuridis dan data fisik permohonan pembatalan hak atas tanah dan memeriksa kelayakan permohonan tersebut sebelum diproses lebih lanjut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁴¹

Dalam hal keputusan pembatalan hak telah dilimpahkan kepada Kepala Kantor wilayah, Kepala Kantor Pertanahan menyampaikan berkas permohonan dimaksud kepada Kepala Kantor Wilayah disertai dengan pendapat dan pertimbangannya, sesuai contoh Lampiran 31.⁴² Setelah menerima berkas permohonan yang disertai pendapat dan pertimbangan, Kepala Kantor Wilayah memerintahkan kepada Kepala Bidang Hak Atas Tanah untuk:⁴³

1. Mencatat dalam formulir isian sesuai contoh Lampiran 32.
2. Memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik, dan apabila belum lengkap segera meminta Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan untuk melengkapinya.

Setelah Kepala Kantor Pertanahan meneliti dan memeriksa kelayakan permohonan tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku,⁴⁴ untuk selanjutnya Kepala Kantor Wilayah memutuskan menyetujui dan menerbitkan keputusan pembatalan hak

⁴¹ Pasal 112 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara.

⁴² Pasal 112 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara.

⁴³ Pasal 113 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara.

⁴⁴ Pasal 113 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara.

atas tanah yang dimohon atau keputusan penolakan yang disertai dengan alasan penolakannya.⁴⁵

b. Pembatalan Hak atas Tanah karena Putusan Pengadilan

Pasal 124 Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara menyatakan:

- (1) Keputusan pembatalan hak atas tanah karena melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap diterbitkan atas permohonan yang berkepentingan.
- (2) Amar putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap meliputi dinyatakan batal atau tidak mempunyai kekuatan hukum atau yang pada intinya sama dengan itu.

Keputusan pembatalan hak atas tanah karena melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap diterbitkan atas permohonan yang berkepentingan, dimana permohonan tersebut diajukan langsung kepada Menteri atau Kepala Kantor Wilayah atau melalui Kantor Pertanahan.⁴⁶ Dengan persyaratan hampir sama dengan kelengkapan berkas pada cacat administrasi dengan menambahkan foto copy putusan pengadilan dari tingkat pertama sampai dengan putusan terakhir, berita acara eksekusi, apabila perkara perdata atau pidana, dan atau surat-surat lain yang berkaitan dengan permohonan pembatalan seperti yang tercantum di Pasal 126.

⁴⁵ Pasal 113 ayat (3) Peraturan Menteri Negara Agraria No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara.

⁴⁶ Pasal 125 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara.

Setelah menerima kelengkapan dokumen permohonan pembatalan sertipikat, selanjutnya Kepala Kantor Pertanahan meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik permohonan pembatalan hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 125 serta mencocokkan hak atas tanah dengan amar putusan pengadilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 124 ayat (2) dengan data yuridis yang terakhir sebelum diproses lebih lanjut sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Apabila berkas dianggap telah lengkap tetapi ternyata terdapat perbedaan antara data yuridis dan data fisik dengan amar putusan pengadilan, Kepala Kantor Pertanahan menyampaikan berkas permohonan tersebut disertai dengan keterangan mengenai perbedaan maksud kepada Menteri. Setelah menerima berkas permohonan dan keterangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 128 ayat (2), Menteri memerintahkan kepada pejabat yang ditunjuk untuk :

- a. Mencatat dalam formulir isian.
- b. Memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik, dan apabila belum lengkap segera meminta Kepala Kantor Pertanahan untuk melengkapinya.⁴⁷

Menteri meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik permohonan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 124 dan memeriksa kelayakan permohonan tersebut dapat atau tidaknya amar putusan pengadilan dilaksanakan. Menteri memutuskan permohonan tersebut dengan menerbitkan keputusan pembatalan hak atas tanah yang dimohon atau memberitahukan bahwa amar

⁴⁷ Pasal 129 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara.

putusan pengadilan tidak dapat dilaksanakan disertai dengan alasan dan pertimbangannya. Jika Menteri tidak dapat melaksanakan amar putusan pengadilan, Menteri dapat mohon fatwa kepada Mahkamah Agung dalam pelaksanaan amar putusan pengadilan dimaksud.

Ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 125 sampai dengan Pasal 129 berlaku *mutatis mutandis* terhadap permohonan pembatalan hak karena melaksanakan putusan pengadilan yang merupakan kewenangan Kepala Kantor Wilayah.⁴⁸ Terhadap permohonan pembatalan hak atas tanah yang diajukan langsung kepada Menteri, setelah berkas permohonan diterima, Menteri memerintahkan kepada pejabat yang ditunjuk untuk:⁴⁹

- a. Memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik dan apabila belum lengkap segera meminta kepada pemohon untuk melengkapinya.
- b. Mencatat dalam formulir isian.

Selanjutnya Menteri meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik permohonan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 125 dan memeriksa kelayakan permohonan tersebut dapat atau tidaknya amar putusan pengadilan dilaksanakan.⁵⁰ Menteri memutuskan permohonan tersebut dengan menerbitkan keputusan pembatalan hak atas tanah yang dimohon atau memberitahukan bahwa amar putusan pengadilan tidak dapat dilaksanakan disertai dengan pertimbangannya. Menteri memutuskan permohonan tersebut dengan menerbitkan

⁴⁸ Pasal 130 Peraturan Menteri Negara Agraria No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara.

⁴⁹ Pasal 131 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara.

⁵⁰ Pasal 131 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara.

keputusan pembatalan hak atas tanah yang dimohon atau memberitahukan bahwa amar putusan pengadilan tidak dapat dilaksanakan disertai dengan pertimbangannya.

Berdasarkan uraian di atas, dapat disimpulkan pembatalan Sertipikat Hak Milik menurut Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara terbagi menjadi 2 (dua), yaitu pembatalan karena cacat administrasi dan pembatalan karena putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara ini telah dicabut setelah lahirnya Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara.

1.2. Peraturan Hukum Terkait Pembatalan Sertipikat Hak Milik Menurut Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara

Berdasarkan konsideran Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara pengelolaan pengkajian dan penanganan kasus pertanahan merupakan salah satu fungsi Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia dalam rangka menanggulangi sengketa, konflik dan perkara pertanahan guna mewujudkan kebijakan pertanahan bagi keadilan dan kesejahteraan masyarakat.

Kasus Pertanahan adalah sengketa, konflik, atau perkara pertanahan yang disampaikan kepada Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia untuk

mendapatkan penanganan penyelesaian sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan dan/atau kebijakan pertanahan nasional.⁵¹ Sengketa pertanahan adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas secara sosio-politis.⁵² Konflik pertanahan adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, kelompok, golongan, organisasi, badan hukum, atau lembaga yang mempunyai kecenderungan atau sudah berdampak luas secara sosio-politis. Sedangkan perkara pertanahan adalah perselisihan pertanahan yang penyelesaiannya dilaksanakan oleh lembaga peradilan atau putusan lembaga peradilan yang masih dimintakan penanganan perselisihannya di Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.⁵³

Pasal 5 menyatakan, pengaduan kasus pertanahan disampaikan kepada Kepala BPN RI, Kakanwil dan/atau Kakan, baik secara lisan atau tertulis atau melalui www.bpn.go.id. Pengaduan yang diajukan secara lisan atau melalui www.bpn.go.id harus ditindaklanjuti dengan pembuatan permohonan secara tertulis.

Surat pengaduan kasus pertanahan paling sedikit memuat identitas pengadu, obyek yang diperselisihkan, posisi kasus (*legal standing*) dan maksud pengaduan.⁵⁴ Surat pengaduan yang diterima melalui loket pengaduan dicatat dalam Register Penerimaan Pengaduan dan kepada Pengadu diberikan Surat

⁵¹ Pasal 1 angka 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara.

⁵² Pasal 1 angka 2 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara.

⁵³ Pasal 1 angka 3 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara.

⁵⁴ Pasal 6 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara.

Tanda Penerimaan Pengaduan. Selanjutnya Surat pengaduan diteruskan ke satuan organisasi yang tugas dan fungsinya menangani sengketa, konflik dan perkara pertanahan.⁵⁵

Berdasarkan rekomendasi penanganan sengketa pertanahan, selanjutnya dilakukan:⁵⁶

- a. penelitian/pengolahan data pengaduan;
- b. penelitian lapangan;
- c. penyelenggaraan Gelar Kasus;
- d. penyusunan Risalah Pengolahan Data;
- e. penyiapan berita acara/surat/keputusan; dan/atau
- f. monitoring dan evaluasi terhadap hasil penanganan sengketa.

Dalam kaitannya dengan sengketa tertentu, yang dipandang penting oleh Kepala BPN RI dalam penanganannya dapat dibentuk Tim. Dalam kegiatan penelitian/pengolahan data pengaduan meliputi penelitian kelengkapan dan keabsahan data dari pengadu, penelitian data dari pengadu, pencocokan data yuridis dan data fisik, dan data pendukung lainnya, kajian kronologi sengketa, dan analisis aspek yuridis, fisik dan administrasi. Apabila diperlukan dalam penanganan sengketa dapat meminta data dari pengadu, arsip di BPN RI, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, Kantor Pertanahan, instansi terkait, atau sumber lainnya. Untuk memperkuat data yuridis, data fisik, atau data lainnya dapat dilakukan kegiatan penelitian lapangan.

⁵⁵ Pasal 7 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara.

⁵⁶ Pasal 27 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara.

Untuk alasan tertentu BPN RI dapat melakukan pengecualian yang diatur pada Pasal 54 ayat 2, sebagai berikut:

- a. Terhadap obyek putusan terdapat putusan lain yang bertentangan;
- b. terhadap obyek putusan sedang diletakkan sita jaminan;
- c. terhadap obyek putusan sedang menjadi obyek gugatan dalam perkara lain;
- d. alasan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Pasal 55 menyatakan:

- (1) Tindakan untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, dapat berupa:
 - a. pelaksanaan dari seluruh amar putusan;
 - b. pelaksanaan sebagian amar putusan; dan/atau
 - c. hanya melaksanakan perintah yang secara tegas tertulis pada amar putusan.
- (2) Amar putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, yang berkaitan dengan penerbitan, peralihan dan/atau pembatalan hak atas tanah, antara lain:
 - a. perintah untuk membatalkan hak atas tanah;
 - b. menyatakan batal/tidak sah/tidak mempunyai kekuatan hukum hak atas tanah;
 - b. menyatakan tanda bukti hak tidak sah/tidak berkekuatan hukum;
 - c. perintah dilakukannya pencatatan atau pencoretan dalam buku tanah;
 - d. perintah penerbitan hak atas tanah; dan
 - e. amar yang bermakna menimbulkan akibat hukum terbitnya, beralihnya atau batalnya hak.

Pasal 56 menyatakan:

- (1) Perbuatan hukum pertanahan berupa penerbitan, peralihan dan/atau pembatalan hak atas tanah untuk melaksanakan putusan pengadilan dilaksanakan dengan keputusan pejabat yang berwenang.
- (2) Proses pengolahan data dalam rangka penerbitan surat keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan setelah diterimanya putusan pengadilan oleh BPN RI, berupa:
 - a. salinan resmi putusan pengadilan yang dilegalisir pejabat berwenang;
 - b. surat keterangan dari pejabat berwenang di lingkungan pengadilan yang menerangkan bahwa putusan dimaksud telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap (*inkracht van gewijsde*); dan

- b. Berita Acara Pelaksanaan Eksekusi untuk putusan perkara yang memerlukan pelaksanaan eksekusi.

Putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54, Pasal 55 dan Pasal 56 yang menyangkut penerbitan, peralihan dan/atau pembatalan hak atas tanah, wajib dilaksanakan oleh pejabat/pegawai BPN RI paling lambat 2 (dua) bulan setelah diterimanya Salinan Putusan Pengadilan oleh pejabat yang berwenang melakukan pembatalan. Dalam hal terdapat putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dan pelaksanaannya diperkirakan akan menimbulkan kasus pertanahan yang lebih luas atau menyangkut kepentingan Pemerintah, sebelum dilakukan tindakan pelaksanaan putusan pengadilan, dilakukan Gelar Eksternal atau Istimewa yang menghadirkan pihak-pihak dan/atau instansi terkait.⁵⁷

Pasal 58 menyatakan bahwa Kepala BPN RI menerbitkan keputusan, peralihan dan/atau pembatalan hak atas tanah untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Penerbitan keputusan tersebut dapat didelegasikan kepada Deputi atau Kakanwil.⁵⁸

Pada Pasal 59 menyatakan proses penerbitan, peralihan dan/atau pembatalan hak atas tanah untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, dilakukan berdasarkan adanya pengaduan/permohonan pihak yang berkepentingan. Putusan pengadilan yang memutus perkara kasus tanah dengan melengkapi Berita Acara Pelaksanaan Eksekusi untuk putusan

⁵⁷ Pasal 57 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara.

⁵⁸ Pasal 58 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara.

perkara yang memerlukan pelaksanaan eksekusi dan surat-surat lain yang berkaitan dengan permohonan pembatalan. Berita acara eksekusi penguasaan/pengosongan/penyerahan tanah tidak diperlukan dalam permohonan, dalam melaksanakan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara, tanahnya telah dikuasai pihak pemohon yang dibuktikan dengan surat pernyataan yang bersangkutan diketahui Ketua RT/RW/Lurah/Kepala Desa setempat, atau Berita Acara Penelitian Lapangan dari Kantor Pertanahan setempat.

Pejabat yang telah melaksanakan perbuatan hukum pertanahan dalam rangka melaksanakan putusan pengadilan wajib segera melaporkan kepada Kepala BPN RI, dan memberitahukan kepada pemohon serta pihak lain yang terkait.⁵⁹ Pejabat BPN RI dapat menolak pengaduan/permohonan yang tidak memenuhi persyaratan permohonan, dengan memberitahukan kepada pemohon alasan dan pertimbangannya.⁶⁰

Pasal 61 menyatakan:

Penyelesaian kasus pertanahan di luar pengadilan dapat berupa perbuatan hukum administrasi pertanahan meliputi:

- a. pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administrasi;
- b. pencatatan dalam Sertipikat dan/atau Buku Tanah serta Daftar Umum lainnya; dan
- b. penerbitan surat atau keputusan administrasi pertanahan lainnya karena terdapat cacat hukum administrasi dalam penerbitannya.

Pasal 62 menyatakan:

- (1) Sertipikat hak atas tanah yang mengandung cacat hukum administrasi dilakukan pembatalan atau perintah pencatatan perubahan pemeliharaan data pendaftaran tanah menurut peraturan perundang-undangan.
- (2) Cacat hukum administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) antara lain:

⁵⁹ Pasal 60 ayat (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara.

⁶⁰ Pasal 60 ayat (3) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara.

- a. kesalahan prosedur dalam proses penetapan dan/atau pendaftaran hak tanah;
- b. kesalahan prosedur dalam proses pendaftaran peralihan hak dan/atau sertipikat pengganti;
- b. kesalahan prosedur dalam proses pendaftaran penegasan dan/atau pengakuan hak atas tanah bekas milik adat;
- c. kesalahan prosedur dalam proses pengukuran, pemetaan dan/atau perhitungan luas;
- d. tumpang tindih hak atau sertipikat hak atas tanah;
- e. kesalahan subyek dan/atau obyek hak; dan
- f. kesalahan lain dalam penerapan peraturan perundang-undangan.

Perbuatan hukum administrasi pertanahan terhadap sertipikat hak atas tanah yang cacat hukum administrasi dilaksanakan dengan:⁶¹

- a. menerbitkan Surat Keputusan pembatalan; dan/atau
- b. pencatatan pemeliharaan data pendaftaran tanah.

Permohonan/usulan perbuatan hukum administrasi pertanahan terhadap sertipikat hak atas tanah yang cacat hukum administrasi dapat diajukan oleh pihak yang berkepentingan/pemohon atau kuasanya. Permohonan/usulan tersebut diajukan kepada Kantor Pertanahan atau Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, atau BPN RI.⁶²

Surat permohonan/usulan dilampiri data pendukung antara lain:⁶³

- a. sertipikat hak atas tanah yang kedapatan cacat hukum administrasi;
- b. hasil pengolahan data yang membuktikan adanya cacat hukum administrasi;

⁶¹ Pasal 63 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara.

⁶² Pasal 64 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara.

⁶³ Pasal 64 ayat (3) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara.

- b. salinan amar putusan pengadilan atau pertimbangan hakim dalam menjatuhkan putusan yang substansinya menyatakan tidak sah dan/atau palsu dokumen yang digunakan dalam proses penerbitan sertipikat hak atas tanah;
- c. surat-surat lain yang mendukung alasan permohonan pembatalan.

Pasal 66 menyatakan:

- (1) Perbuatan hukum administrasi pertanahan terhadap sertipikat hak atas tanah yang cacat hukum administrasi dilaksanakan oleh Pejabat yang berwenang paling lambat 6 (enam) bulan setelah diketahui adanya cacat hukum administrasi, kecuali terdapat alasan yang sah untuk menunda pelaksanaannya.
- (2) Alasan yang sah untuk menunda atau menolak pelaksanaan perbuatan hukum administrasi pertanahan sebagaimana dimaksud ayat (1) antara lain:
 - a. surat yang akan dibatalkan sedang dalam status diblokir, disita oleh pejabat yang berwenang (*conservatoir beslag-CB*);
 - b. tanah yang dimohon perbuatan hukum administrasi merupakan tanah yang merupakan obyek perkara di pengadilan;
 - b. pelaksanaan pembatalan diperkirakan dapat menimbulkan gejolak sosial/konflik massal.
- (3) Yang dimaksud obyek perkara di pengadilan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b:
 - a. terdapat putusan pengadilan yang saling bertentangan menyangkut status tanah dan/atau status kepemilikan tanah yang bersangkutan;
 - b. terdapat keberatan pihak tertentu terhadap perbuatan hukum pertanahan yang akan dilakukan terhadap tanah yang bersangkutan, dan untuk itu telah diajukan gugatan di pengadilan menyangkut kepemilikan atau keabsahan sertipikat hak atas tanah yang menjadi kasus tersebut dan telah memperoleh putusan yang mengabulkan keberatan tersebut;
 - c. terdapat putusan pengadilan lain atas pihak-pihak yang tidak mengajukan keberatan dan tidak terkait dengan pemohon perbuatan hukum pertanahan, akan tetapi putusan pengadilan tersebut berkaitan dengan status tanah dan/atau status kepemilikan tanah yang akan dimohon perbuatan hukum administrasi.
- (4) Penundaan atau penolakan pelaksanaan perbuatan hukum pertanahan karena cacat hukum administrasi wajib dilaporkan oleh Kakan atau Kakanwil kepada Kepala BPN RI dalam waktu paling lambat 3 (tiga) bulan setelah diketahui adanya cacat hukum administrasi, dengan disertai

penjelasan mengenai alasan tidak dapat dilaksanakannya pembatalan karena cacat hukum administrasi.

Pasal 67 menyatakan:

- (1) Proses penanganan permohonan perbuatan hukum pertanahan terhadap sertipikat hak atas tanah yang cacat hukum administrasi melalui tahapan penanganan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27.
- (2) Sertipikat hak atas tanah yang cacat hukum administrasi dan belum dialihkan haknya dilakukan melalui proses:
 - a. Dilakukan penelitian oleh Kantor BPN setempat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 sampai tahap pembuatan Risalah Pengolahan Data paling lambat 3 (tiga) bulan setelah menerima surat permohonan;
 - b. Dalam hal Risalah Pengolahan Data berkesimpulan bahwa terdapat cacat hukum administrasi yang dapat berakibat batalnya sertipikat hak atas tanah, Kakan mengajukan usulan pembatalan sertipikat hak atas tanah kepada pejabat yang berwenang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 73.
 - c. Pejabat yang berwenang sebagaimana dimaksud dalam huruf b melakukan penanganan melalui tahapan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 sampai dengan pembuatan Risalah Pengolahan Data paling lambat 3 (tiga) bulan setelah menerima usulan sebagaimana dimaksud huruf b untuk menetapkan perbuatan hukum pertanahan berupa:
 - 1) pembatalan sertipikat hak atas tanah yang cacat hukum administrasi;
 - 2) penetapan pencatatan dalam Buku Tanah dan Daftar Umum lainnya;
 - 3) penolakan usulan pembatalan.
 - d. Dalam hal pejabat berwenang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 73 tidak dapat mengambil suatu keputusan, diusulkan untuk dilakukan elar Istimewa guna menentukan dapat tidaknya pembatalan sertipikat yang terdapat cacat hukum administrasi;
 - e. Selanjutnya dilakukan tindakan sesuai dengan putusan Gelar Istimewa;
 - f. Dalam hal terdapat gugatan ke pengadilan dengan keputusan pengadilan yang menguatkan adanya cacat hukum administrasi, BPN RI tidak melakukan upaya banding atau kasasi dan langsung melaksanakan putusan pengadilan tersebut.
- (3) Sertipikat hak atas tanah yang cacat hukum administrasi, yang telah dialihkan kepada pihak lain, proses penyelesaiannya sebagai berikut:
 - a. Pencatatan dalam Buku Tanah dan Daftar Umum lainnya bahwa sertipikatnya terdapat cacat hukum administrasi sesuai dengan hasil Risalah Pengolahan Data;
 - b. Pencatatan dalam Buku Tanah bahwa sertipikat yang terdapat cacat hukum administrasi tidak dapat dialihkan lagi selama belum dilakukan pembetulan atas cacat hukum administrasi yang ditemukan;

- c. Dilakukan Gelar Istimewa untuk menentukan dapat tidaknya pembatalan sertipikat yang terdapat cacat hukum administrasi dengan putusan:
 - 1) tindakan pembatalan sertipikat tanpa menunggu putusan pengadilan;
 - 2) tindakan pembatalan sertipikat dilaksanakan setelah terdapat putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.
- d. Dalam hal terdapat gugatan ke pengadilan dengan keputusan pengadilan yang menguatkan adanya cacat hukum administrasi, BPN RI tidak melakukan upaya banding atau kasasi dan langsung melaksanakan putusan pengadilan berupa pembatalan sertipikat yang cacat hukum administrasi.

Pasal 68 menyatakan:

- (1) Proses penanganan perbuatan hukum pertanahan terhadap sertipikat hak atas tanah yang diterbitkan oleh Kakan yang terdapat cacat hukum administrasi melalui tata cara sebagai berikut:
 - a. Dilakukan penelitian oleh Kantor Pertanahan setempat melalui tahapan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 sampai tahap pembuatan Risalah Pengolahan Data;
 - b. Pengolahan berkas permohonan oleh Kantor Pertanahan setempat melalui tahapan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 sampai dengan pembuatan Risalah Pengolahan Data;
 - c. Pengiriman usulan perbuatan hukum pertanahan dari Kakan kepada Kakanwil dengan dilampiri berkas penanganan kasus dan Risalah Pengolahan Data, paling lambat 3 (tiga) bulan setelah diterimanya permohonan pembatalan dari pemohon;
 - d. Pengolahan berkas usulan dan Risalah Pengolahan Data di Kanwil untuk memutuskan dapat tidaknya dilakukan perbuatan hukum pertanahan dalam waktu paling lama 3 (tiga) bulan setelah diterimanya surat usulan dari Kakan melalui tahapan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27.
 - e. Penerbitan keputusan dari Kakanwil berupa:
 - 1) Surat Keputusan pembatalan cacat hak atas tanah;
 - 2) Surat Perintah kepada Kantor Pertanahan untuk melakukan pencatatan dalam Buku Tanah dan Daftar Umum lainnya;
 - 3) Surat Pemberitahuan kepada Kantor Pertanahan bahwa permohonan/ usulan tidak dapat dikabulkan.
 - f. Dalam hal Kakanwil belum dapat mengambil keputusan karena sesuatu hal, dapat meminta pertimbangan kepada Deputi yang dilampiri berkas penanganan kasus dan Risalah Pengolahan Data, paling lambat 3 (tiga) bulan setelah diterimanya usulan dari Kakan;
 - g. Deputi mengolah berkas penanganan kasus dan Risalah Pengolahan Data dari Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan memberikan jawaban berupa:
 - 1) Penegasan agar segera dilakukan pembatalan atau pencatatan;

- 2) Surat Pemberitahuan kepada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan bahwa permohonan/usulan tidak dapat dikabulkan;
 - 3) Pengambilalihan pembatalan sertipikat hak atas tanah dan/atau tindakan pencatatan oleh pejabat yang ditunjuk.
- (2) Kakanwil atau Deputi melaporkan hasil perbuatan hukum pertanahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ini kepada Kepala BPN RI.

Pasal 69 menyatakan:

Proses penanganan permohonan pembatalan/pembetulan sertipikat hak atas tanah yang diterbitkan oleh Kepala BPN RI atau Kakanwil yang terdapat cacat hukum administrasi melalui tata cara sebagai berikut:

- a. Dilakukan penelitian oleh Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional melalui tahapan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 sampai tahap pembuatan Risalah Pengolahan Data;
- b. Pengiriman usulan perbuatan hukum pertanahan dari Kakanwil kepada BPN RI dengan dilampiri berkas penanganan kasus dan Risalah Pengolahan Data, paling lambat 3 (tiga) bulan setelah diterimanya permohonan pembatalan dari pemohon;
- c. Pengolahan berkas usulan dan Risalah Pengolahan Data di BPN RI untuk memutuskan dapat tidaknya dilakukan perbuatan hukum pertanahan dalam waktu paling lama 3 (tiga) bulan setelah diterimanya surat usulan dari Kakanwil melalui tahapan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27;
- d. Penerbitan keputusan dapat berupa:
 - 1) Surat Keputusan pembatalan cacat hak atas tanah;
 - 2) Surat Perintah kepada Kantor Pertanahan untuk melakukan pencatatan dalam Buku Tanah dan Daftar Umum lainnya; atau
 - 3) Surat Pemberitahuan kepada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional bahwa permohonan/usulan tidak dapat dikabulkan.
- e. Sebelum menerbitkan keputusan sebagaimana dimaksud huruf d, Deputi dapat meminta petunjuk kepada Kepala BPN RI melalui pengajuan Risalah Pengolahan Data, paling lambat 3 (tiga) bulan setelah diterimanya usulan dari Kakanwil.

Proses penanganan permohonan perbuatan hukum pertanahan terhadap sertipikat hak atas tanah yang diterbitkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, atau Menteri Dalam Negeri, Kepala BPN RI atau

Pejabat BPN, yang terdapat cacat hukum administrasi melalui tata cara sebagai berikut.⁶⁴

- a. Pengiriman usulan perbuatan hukum pertanahan dari Kakan atau Kakanwil kepada Kepala BPN RI dengan dilampiri berkas penanganan kasus dan Risalah Pengolahan Data, paling lambat 3 (tiga) bulan setelah diterimanya permohonan pembatalan dari pemohon;
- b. Pengolahan berkas usulan dan Risalah Pengolahan Data di Deputi untuk memutuskan dapat tidaknya dilakukan perbuatan hukum pertanahan dalam waktu paling lama 3 (tiga) bulan setelah diterimanya surat usulan dari Kakanwil.
- c. Pengajuan usulan dari Deputi kepada Kepala BPN RI berupa:
 - 1) Usulan pembatalan sertipikat hak atas tanah yang cacat hukum administrasi;
 - 2) Usulan tindakan pencatatan dalam Buku Tanah dan Daftar Umum lainnya; atau
 - 3) Surat Pemberitahuan kepada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan bahwa permohonan/usulan tidak dapat dikabulkan.
- d. Penerbitan Surat Keputusan oleh Kepala BPN RI tentang perbuatan hukum pertanahan terhadap adanya cacat hukum administrasi atau surat penolakan bahwa permohonan tidak dapat dikabulkan.

Dalam hal di atas satu bidang tanah terdapat beberapa sertipikat hak atas tanah yang tumpang tindih, BPN RI melakukan perbuatan hukum pertanahan berupa pembatalan dan/atau penerbitan sertipikat hak atas tanah, sehingga di atas bidang tanah tersebut hanya ada satu sertipikat hak atas tanah yang sah. Cacat hukum administrasi yang dapat mengakibatkan tidak sahnya suatu sertipikat hak atas tanah harus dikuatkan dengan bukti berupa:

- a. Putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap; dan/atau
- b. Hasil penelitian yang membuktikan adanya cacat hukum administrasi;

⁶⁴ Pasal 70 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara.

- c. Dan/atau keterangan dari penyidik tentang adanya tindak pidana pemalsuan surat atau keterangan yang digunakan dalam proses penerbitan, pengalihan atau pembatalan sertipikat hak atas tanah; dan/atau
- d. Surat-surat lain yang menunjukkan adanya cacat administrasi.⁶⁵

Pasal 72 menyatakan:

Kasus pertanahan yang dalam penanganan BPN RI dinyatakan selesai dengan Kriteria Penyelesaian:

- a. Kriteria Satu (K1) berupa penerbitan Surat Pemberitahuan Penyelesaian Kasus Pertanahan dan pemberitahuan kepada semua pihak yang bersengketa;
- b. Kriteria Dua (K2) berupa Penerbitan Surat Keputusan tentang pemberian hak atas tanah, pembatalan sertipikat hak atas tanah, pencatatan dalam buku tanah, atau perbuatan hukum lainnya sesuai Surat Pemberitahuan Penyelesaian Kasus Pertanahan;
- c. Kriteria Tiga (K3) berupa Surat Pemberitahuan Penyelesaian Kasus Pertanahan yang ditindaklanjuti mediasi oleh BPN sampai pada kesepakatan berdamai atau kesepakatan yang lain yang disetujui oleh para pihak;
- d. Kriteria Empat (K4) berupa Surat Pemberitahuan Penyelesaian Kasus Pertanahan yang intinya menyatakan bahwa penyelesaian kasus pertanahan akan melalui proses perkara di pengadilan, karena tidak adanya kesepakatan untuk berdamai;
- e. Kriteria Lima (K5) berupa Surat Pemberitahuan Penyelesaian Kasus Pertanahan yang menyatakan bahwa penyelesaian kasus pertanahan yang telah ditangani bukan termasuk kewenangan BPN dan dipersilakan untuk diselesaikan melalui instansi lain.

Pemutusan hubungan hukum atau pembatalan sertipikat atau pembatalan data pemeliharaan, data pendaftaran tanah dilaksanakan oleh Kepala BPN RI. Pelaksanaannya dapat dilimpahkan kepada Deputi dan Kepala Kantor Wilayah Provinsi. Prosedur dan tata cara pelimpahan kewenangan Kepala BPN RI kepada deputi ditetapkan dengan keputusan Kepala BPN RI.⁶⁶

⁶⁵ Pasal 70 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara.

⁶⁶ Pasal 73 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara.

Pelimpahan kewenangan Kepala BPN RI kepada Kepala Kantor Wilayah Provinsi, sehingga Kepala Kantor Wilayah Provinsi mempunyai kewenangan untuk membatalkan:⁶⁷

- a. Keputusan pemberian hak atas tanah yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor yang terdapat cacat hukum administrasi dalam penerbitannya;
- b. Keputusan pemberian hak atas tanah yang kewenangan pemberiannya dilimpahkan kepada Kepala Kantor dan Kepala Kantor Wilayah Provinsi, untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap;
- b. Hak milik atas satuan rumah susun untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap; dan
- c. Pendaftaran hak atas tanah asal penegasan/pengakuan hak yang terdapat cacat hukum administrasi dalam penerbitannya dan/atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap;
- d. Pencatatan data yuridis/fisik dalam pemeliharaan data pendaftaran tanah sebagai lanjutan dari penyelesaian kasus pertanahan.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara telah dicabut dengan lahirnya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

⁶⁷ Pasal 74 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara.

1.3. Peraturan Hukum Terkait Pembatalan Sertipikat Hak Milik Menurut Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan dibuat dalam rangka percepatan penyelesaian sengketa, konflik dan perkara pertanahan, yang telah ditetapkan sebelumnya pada Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan, Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2013 tentang Eksaminasi Pertanahan, kedua peraturan tersebut dipandang belum efektif dalam penyelesaian sengketa, konflik dan perkara pertanahan, sehingga perlu diganti.

Sengketa tanah yang dimaksud dalam peraturan ini adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas.⁶⁸ Sedangkan konflik tanah adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, kelompok, golongan, organisasi, badan hukum, atau lembaga yang mempunyai kecenderungan atau sudah berdampak luas⁶⁹ dan perkara tanah adalah perselisihan pertanahan yang penanganannya dan penyelesaiannya melalui lembaga peradilan.⁷⁰

Berdasarkan Pasal 4 penyelesaian sengketa dan konflik dilakukan berdasarkan inisiatif dari Kementerian atau berdasarkan pengaduan dari

⁶⁸ Pasal 1 angka 3 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

⁶⁹ Pasal 1 angka 4 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

⁷⁰ Pasal 1 angka 5 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

masyarakat. Dalam melaksanakan penyelesaian sengketa dan konflik berdasarkan inisiatif dari Kementerian. Kementerian melaksanakan pemantauan untuk mengetahui sengketa dan konflik yang terjadi dalam suatu wilayah tertentu.⁷¹ Pemantauan tersebut dilakukan secara rutin oleh Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah BPN atau Dirjen terhadap pengaduan atau pemberitaan pada surat kabar terkait Sengketa dan Konflik,⁷² untuk dilaporkan kepada Kepala Kantor Wilayah BPN setiap 4 (empat) bulan sekali dan ditembuskan kepada Menteri. Jika hasil pemantauan perlu ditindaklanjuti, Menteri atau Kepala Kantor Wilayah BPN memerintahkan Kepala Kantor Pertanahan untuk melakukan kegiatan penyelesaian sengketa dan konflik.

Kementerian menerima pengaduan terkait sengketa dan konflik dari masyarakat.⁷³ Pengaduan dapat disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan secara tertulis, melalui loket pengaduan, kotak surat atau *website* Kementerian.⁷⁴ Pengaduan harus dilampiri dengan fotokopi identitas pengadu, fotokopi identitas penerima kuasa dan surat kuasa apabila dikuasakan, serta data pendukung atau bukti-bukti yang terkait dengan pengaduan.⁷⁵

Setelah pengaduan diterima, petugas yang bertanggungjawab dalam menangani pengaduan melakukan pemeriksaan berkas pengaduan. Jika berkas pengaduan telah memenuhi syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (4)

⁷¹ Pasal 5 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

⁷² Pasal 5 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

⁷³ Pasal 6 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

⁷⁴ Pasal 6 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

⁷⁵ Pasal 6 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

dan ayat (5), petugas menyampaikan berkas pengaduan kepada pejabat yang bertanggung jawab dalam menangani sengketa, konflik dan perkara pada Kantor Pertanahan. Pengaduan yang telah memenuhi syarat dan diterima loket pengaduan, kepada pihak pengadu diberikan Surat Tanda Penerimaan Pengaduan. Dalam hal berkas pengaduan tidak memenuhi syarat, maka petugas mengembalikan berkas pengaduan kepada pihak pengadu dengan memberitahukan kekuranglengkapan berkas pengaduan secara tertulis.⁷⁶

Pengaduan yang telah diadministrasikan, selanjutnya dilakukan kegiatan pengumpulan data oleh pejabat yang bertanggungjawab. Setelah pelaksanaan kegiatan pengumpulan data, selanjutnya dilakukan analisis untuk mengetahui apakah pengaduan tersebut merupakan kewenangan Kementerian atau bukan. Kesalahan-kesalahan yang kewenangan ada pada Kementerian meliputi:⁷⁷

- a. kesalahan prosedur dalam proses pengukuran, pemetaan dan/atau perhitungan luas;
- b. kesalahan prosedur dalam proses pendaftaran penegasan dan/atau pengakuan hak atas tanah bekas milik adat;
- c. kesalahan prosedur dalam proses penetapan dan/atau pendaftaran hak tanah;
- d. kesalahan prosedur dalam proses penetapan tanah terlantar;
- b. tumpang tindih hak atau sertifikat hak atas tanah yang salah satu alas haknya jelas terdapat kesalahan;
- c. kesalahan prosedur dalam proses pemeliharaan data pendaftaran tanah;

⁷⁶ Pasal 7 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

⁷⁷ Pasal 11 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

- d. kesalahan prosedur dalam proses penerbitan sertifikat pengganti;
- e. kesalahan dalam memberikan informasi data pertanahan;
- f. kesalahan prosedur dalam proses pemberian izin;
- g. penyalahgunaan pemanfaatan ruang; atau
- h. kesalahan lain dalam penerapan peraturan perundang-undangan.

Selain yang disebutkan di atas berarti bukan merupakan kewenangan Kementerian dan menjadi kewenangan instansi lain,⁷⁸ dengan menyampaikan penjelasan secara tertulis kepada pihak pengadu.⁷⁹ Mengenai hal itu, Kementerian dapat mengambil inisiatif untuk memfasilitasi penyelesaian sengketa atau konflik melalui mediasi.⁸⁰

Setelah menerima laporan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (1), Kepala Kantor Pertanahan menyampaikan hasil pengumpulan data dan analisis, kepada:⁸¹

- a. Kepala Kantor Wilayah BPN, dalam hal keputusan pemberian hak, konversi/penegasan/pengakuan, pembatalan hak atas tanah yang menjadi objek Sengketa dan Konflik diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan; atau
- b. Menteri, dalam hal:

⁷⁸ Pasal 11 ayat (3) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

⁷⁹ Pasal 12 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

⁸⁰ Pasal 12 ayat (5) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

⁸¹ Pasal 13 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

1) Keputusan pemberian hak, konversi/penegasan/ pengakuan, pembatalan hak atas tanah atau penetapan tanah terlantar yang menjadi objek sengketa dan konflik diterbitkan oleh Kepala Kantor Wilayah BPN atau Menteri; dan/atau

2) Sengketa dan Konflik termasuk dalam karakteristik tertentu.

Pasal 14 ayat 2 terdapat Sengketa atau Konflik yang perlu ditangani oleh Tim, Kepala Kantor Wilayah BPN atau Menteri dapat membentuk Tim Penyelesaian Sengketa dan Konflik paling lama 7 (tujuh) hari kerja sejak diterimanya hasil pengumpulan data dan hasil analisis dari Kantor Pertanahan.

Dalam penyelesaian penyelesaian sengketa maka Pasal 24 ayat (1) menyatakan bahwa setelah menerima Laporan Penyelesaian Sengketa dan Konflik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 ayat (5), Kepala Kantor Wilayah BPN atau Menteri menyelesaikan Sengketa dan Konflik dengan menerbitkan:

- a. Keputusan Pembatalan Hak Atas Tanah;
- b. Keputusan Pembatalan Sertifikat;
- c. Keputusan Perubahan Data pada Sertifikat, Surat Ukur, Buku Tanah dan/atau Daftar Umum lainnya; atau
- d. Surat Pemberitahuan bahwa tidak terdapat kesalahan administrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (3).

Keputusan pembatalan sertipikat yang dimaksud adalah pembatalan terhadap tanda bukti hak dan daftar umum lainnya yang berkaitan dengan hak tersebut, dan bukan pembatalan terhadap hak atas kepemilikan tanah tersebut,

sehingga menyebabkan perlu adanya perubahan data pada keputusan pemberian hak atau keputusan konversi/penegasan/pengakuan, maka:

- a. Menteri, melakukan perbaikan terhadap keputusan pemberian hak;
- b. Kepala Kantor Wilayah, melakukan perbaikan terhadap keputusan pemberian hak atau Keputusan konversi/penegasan/pengakuan hak dimaksud.

Kewenangan pembatalan terdiri atas:⁸²

- a. Menteri, untuk pemberian hak yang keputusannya diterbitkan oleh Menteri atau Kepala Kantor Wilayah BPN, dan Sengketa dan Konflik dengan karakteristik tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (3);
- b. Kepala Kantor Wilayah BPN, untuk pemberian hak yang keputusannya diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan.

Penerbitan keputusan pembatalan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) huruf a dan huruf b tidak berarti menghilangkan/menimbulkan hak atas tanah atau hak keperdataan lainnya kepada para pihak.⁸³ Penerbitan keputusan pembatalan yang dilakukan oleh Kepala Kantor Wilayah BPN sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dilakukan atas nama Menteri dan dilaporkan kepada Menteri dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari kerja sejak keputusan pembatalan diterbitkan.⁸⁴

⁸² Pasal 26 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

⁸³ Pasal 26 ayat (3) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

⁸⁴ Pasal 26 ayat (4) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Pasal 27 menyatakan keputusan penyelesaian Sengketa atau Konflik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1), dilaksanakan oleh Kepala Kantor Pertanahan. Pasal 28 ayat (1) menyatakan pembatalan sertipikat atau perubahan data sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) huruf a, huruf b dan huruf c, kepala kantor pertanahan memerintahkan pejabat yang berwenang untuk memberitahukan kepada para pihak agar menyerahkan sertipikat hak atas tanah dan/atau pihak lain yang terkait dalam jangka waktu paling lama 5 (lima) hari kerja. Pasal 28 ayat (2) menyatakan, dalam hal jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berakhir dan para pihak tidak menyerahkan sertipikat, Kepala Kantor Pertanahan melaksanakan pengumuman mengenai pembatalan hak atas tanah, pembatalan sertipikat atau perubahan data, di Kantor Pertanahan dan Balai Desa/Kantor Kelurahan setempat dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari.

Jika surat pemberitahuan pengaduan atau permohonan tidak dapat dilaksanakan atau tidak terdapat kesalahan administrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) huruf d, Kepala Kantor Pertanahan meneruskan Surat pemberitahuan kepada para pihak dan/atau pihak lain yang terkait, disertai dengan penjelasan dalam waktu paling lama 7 (tujuh) hari kerja.⁸⁵

Apabila obyek pembatalan sedang dalam status diblokir atau disita oleh kepolisian, kejaksaan, pengadilan dan/atau lembaga penegak hukum lainnya, maka pelaksanaan pembatalan ditunda. Penundaan dilakukan dengan ketentuan:

- a. apabila status blokir dan tidak ditindaklanjuti dengan penetapan sita dari pengadilan, maka penundaan dilakukan sampai dengan jangka waktu 30

⁸⁵ Pasal 30 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

(tiga puluh) hari sejak dilakukan pencatatan blokir atau sampai adanya pencabutan blokir dari pihak kepolisian, kejaksaan, pengadilan dan/atau lembaga penegak hukum lainnya sebelum tenggang waktu 30 (tiga puluh) hari; atau

- b. apabila status blokir dan ada penetapan sita dari pengadilan, penundaan dilakukan sampai adanya keputusan pencabutan sita dari pihak kepolisian, kejaksaan, pengadilan dan/atau lembaga penegak hukum lainnya.⁸⁶

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan ini dicabut setelah lahirnya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

1.4. Peraturan Hukum Terkait Pembatalan Sertipikat Hak Milik Menurut Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan

Pembatalan hak atas tanah merupakan salah satu tindakan hukum pemerintah dalam hal ini Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional sebagai lembaga pemerintah yang memiliki kewenangan dalam bidang pertanahan sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 dalam rangka menangani dan menyelesaikan kasus pertanahan sehingga dapat memberikan suatu kepastian hukum bagi para pihak yang bersengketa dalam kaitannya dengan penggunaan, pemilikan, penguasaan tanah di Indonesia.

⁸⁶ Pasal 34 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Peraturan mengenai penyelesaian kasus pertanahan telah mengalami perubahan. Saat ini Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional mengeluarkan aturan terbaru mengenai hal tersebut yakni Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Pembatalan hak atas tanah merupakan salah satu tindakan hukum sebagai akibat dari adanya sengketa pertanahan, hal ini disebabkan karena sertipikat hak atas tanah bukan merupakan tanda bukti kepemilikan yang mutlak, melainkan bersifat kuat, dalam artian bahwa sertipikat sebagai tanda bukti kepemilikan mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalam sertipikat sepanjang sesuai dengan yang termuat dalam buku tanah dan surat ukur, sehingga apabila ada pihak yang berkeberatan atas terbitnya sertipikat hak atas tanah tersebut dapat mengajukan keberatan kepada Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional untuk dibatalkan atau mengajukan gugatan di Pengadilan.⁸⁷

Dalam pelaksanaannya dan untuk memudahkan Kementerian ATR/BPN dalam melaksanakan pembatalan produk hukum/sertipikat dengan mengacu pada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. Ruang lingkup Peraturan Menteri ini meliputi:⁸⁸

- a. Penerimaan dan distribusi Pengaduan;
- b. Penanganan dan Penyelesaian Sengketa dan Konflik;
- c. Penanganan Perkara;

⁸⁷ Ayu Maulidina Larasati, Tinjauan Yuridis Pembatalan Hak Atas Tanah Karena Adanya Cacat Administrasi (Studi Kasus Pembatalan Hak Milik Nomor 1362/Jabungan atas nama Jadianan Simbolon), *Skripsi*, Universitas Negeri Semarang, 2020, hal. 25.

⁸⁸ Pasal 2 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

- d. Pembatalan Produk Hukum;
- e. Mediasi;
- f. Tim Penanganan dan Penyelesaian Kasus;
- g. Perkembangan Penanganan dan Penyelesaian Kasus;
- h. Monitoring, evaluasi dan pelaporan;
- i. Sanksi; dan
- j. Perlindungan hukum.

Dalam Pasal 3 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan menyebutkan bahwa pada ayat (1)

“Dalam rangka Penanganan dan Penyelesaian Kasus, Kementerian menerima Pengaduan yang berasal dari:

- a. perorangan/warga masyarakat;
- b. kelompok masyarakat;
- c. badan hukum.
- d. instansi pemerintah; atau
- e. unit teknis Kementerian, Kantor Wilayah, Kantor Pertanahan.”

Pembatalan sertipikat yang dimaksud dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan adalah keputusan yang membatalkan produk hukum karena cacat administrasi dan/atau cacat yuridis dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.⁸⁹

Pasal 29 menyatakan:

- (1) Pembatalan produk hukum dilakukan oleh pejabat yang berwenang karena:
 - a. cacat administrasi dan/atau cacat yuridis;
 - b. pelaksanaan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.
- (2) Sebelum dilakukan pembatalan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a. Kementerian atau Kantor Wilayah sesuai kewenangan memberitahukan kepada pemegang hak atas tanah dan hak tanggungan dalam hal produk

⁸⁹ Pasal 1 angka (14) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

hukum yang akan dibatalkan berupa hak atas tanah atau sertipikat tanah yang dibebani dengan hak tanggungan.

Pembatalan tersebut ditetapkan dengan surat keputusan Menteri atau Kepala Kantor Wilayah sesuai dengan kewenangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30.

Menteri menerbitkan keputusan pembatalan produk hukum karena:

- a. Cacat administrasi dan/atau cacat yuridis terhadap produk hukum yang diterbitkan oleh Kementerian atau Kantor Wilayah;
- b. Pelaksanaan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap yang membatalkan Produk Hukum yang diterbitkan oleh Kementerian.⁹⁰

Kepala Kantor Wilayah menerbitkan keputusan pembatalan karena:⁹¹

- a. Cacat administrasi dan/atau cacat yuridis terhadap Produk Hukum yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan; atau
- b. Melaksanakan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap yang membatalkan produk hukum yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Wilayah atau Kepala Kantor Pertanahan.

Dalam hal tertentu, Menteri dapat membatalkan produk hukum Kantor Wilayah atau Kantor Pertanahan yang merupakan kewenangan Kepala Kantor

⁹⁰ Pasal 30 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

⁹¹ Pasal 30 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Wilayah karena cacat administrasi dan/atau cacat yuridis maupun sebagai pelaksanaan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.⁹²

Pasal 31 menyatakan:

- (1) Kementerian atau Kantor Wilayah sesuai kewenangannya menyampaikan surat keputusan pembatalan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) kepada pemegang hak atas tanah dan/atau pemegang hak tanggungan setelah keputusan ditetapkan.
- (2) Dalam hal terdapat gugatan, sita oleh kepolisian, kejaksaan, pengadilan dan/atau lembaga penegak hukum lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, keputusan Pembatalan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dapat ditindaklanjuti oleh Kepala Kantor Pertanahan.

Pasal 32 menyatakan:

- (1) Kementerian atau Kantor Wilayah sesuai kewenangannya tidak dapat membatalkan produk hukum baik karena cacat administrasi dan/atau cacat yuridis maupun sebagai pelaksanaan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam hal:
 - a. Hak atas tanah objek sengketa/perkara telah beralih kepada pihak ketiga;
 - b. Pihak ketiga sebagai pemegang hak terakhir tidak menjadi pihak dalam Perkara; dan
 - c. Pihak ketiga memperoleh hak atas tanah tersebut dengan itikad baik sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan sebelum adanya perkara.
- (2) Dalam hal hak atas tanah atau sertipikat tanah yang dimohon pembatalan tidak dapat dilaksanakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Kementerian atau Kantor Wilayah sesuai kewenangannya memberitahukan kepada:
 - a. Pemohon pembatalan untuk melakukan upaya hukum di pengadilan dalam rangka mempertahankan hak keperdataan atas tanah; dan
 - b. Pihak ketiga mengenai adanya putusan pengadilan yang membatalkan hak atas tanah atau sertipikat tanah atas nama pihak ketiga yang tidak menjadi pihak dalam perkara.

Pasal 33 menyatakan:

- (1) Pembatalan Produk Hukum karena cacat administrasi dan/atau cacat yuridis dalam hal penanganan kasus telah dilakukan Kementerian atau Kantor

⁹² Pasal 30 ayat (3) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Wilayah sesuai kewenangannya sesuai tahapan penanganan kasus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1), tidak diperlukan usulan dari Kepala Kantor Wilayah dan/atau Kepala Kantor Pertanahan.

- (2) Permohonan pembatalan produk hukum untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap diajukan oleh pihak pemenang perkara melalui Kepala Kantor Pertanahan.
- (3) Kepala Kantor Pertanahan mengusulkan permohonan pembatalan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) kepada:
 - a. Menteri dalam hal pembatalan merupakan kewenangan Menteri melalui Kepala Kantor Wilayah;
 - b. Kepala Kantor Wilayah dalam hal pembatalan merupakan kewenangan Kepala Kantor Wilayah dengan tembusan kepada Menteri.

Dalam hal terdapat satu atau beberapa sertipikat tumpang tindih dalam satu bidang tanah baik seluruhnya maupun sebagian maka terhadap sertipikat dimaksud dilakukan penanganan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1). Pembatalan dilakukan terhadap sertipikat yang berdasarkan hasil penanganan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), diperoleh fakta terdapat cacat administrasi dan/atau cacat yuridis. Selanjutnya tata cara mengenai penyelesaian masalah tumpang tindih diatur lebih lanjut dengan Petunjuk Teknis.⁹³

Pasal 35 menyatakan:

Pembatalan produk hukum karena cacat administrasi dan/atau cacat yuridis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ayat (1) huruf a disebabkan:

- a. kesalahan dalam proses/prosedur penerbitan hak atas tanah, pendaftaran hak dan proses pemeliharaan data pendaftaran tanah;
- b. kesalahan dalam proses/prosedur pengukuran;
- c. kesalahan dalam proses/prosedur penerbitan sertipikat pengganti;
- d. kesalahan dalam proses/prosedur penerbitan sertipikat Hak Tanggungan;
- e. kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan;
- f. kesalahan subjek hak;
- g. kesalahan objek hak;
- h. kesalahan jenis hak;
- i. tumpang tindih hak atas tanah;
- j. tumpang tindih dengan kawasan hutan;
- k. kesalahan penetapan konsolidasi tanah;

⁹³ Pasal 34 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

- l. kesalahan penegasan tanah objek landreform;
- m. kesalahan dalam proses pemberian izin peralihan hak;
- n. kesalahan dalam proses penerbitan surat keputusan Pembatalan;
- o. terdapat putusan pengadilan pidana berkekuatan hukum tetap yang membuktikan adanya tindak pidana pemalsuan, penipuan, penggelapan dan/atau perbuatan pidana lainnya;
- p. terdapat dokumen atau data yang digunakan dalam proses penerbitan sertipikat bukan produk instansi tersebut berdasarkan surat keterangan dari instansi yang bersangkutan;
- q. terdapat putusan pengadilan yang dalam pertimbangan hukumnya terbukti terdapat fakta adanya cacat dalam penerbitan produk hukum Kementerian dan/atau adanya cacat dalam perbuatan hukum dalam peralihan hak tetapi dalam amar putusannya tidak dinyatakan secara tegas.

Usulan pembatalan produk hukum karena cacat administrasi dan/atau cacat yuridis harus memenuhi persyaratan yaitu surat permohonan atau surat pengaduan, fotokopi identitas pemohon yang dilegalisir dan kuasanya jika dikuasakan, asli surat kuasa jika dikuasakan, fotokopi bukti-bukti pemilikan/penguasaan atas tanah pemohon yang dilegalisir, dokumen data fisik dan data yuridis yang diusulkan pembatalan, dokumen hasil penanganan, dan fotokopi dokumen pendukung lainnya yang dilegalisir yang menunjukkan atau membuktikan adanya cacat administrasi dan/atau cacat yuridis.⁹⁴

Pembatalan produk hukum sebagai tindak lanjut pelaksanaan putusan pengadilan, dimana setiap putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap wajib dilaksanakan. Dalam pelaksanaan putusan tersebut, dapat dikecualikan terhadap:⁹⁵

- a. Objek putusan terdapat putusan lain sekamar yang bertentangan;
- b. Amar putusan menyatakan gugatan tidak dapat diterima;

⁹⁴ Pasal 36 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

⁹⁵ Pasal 37 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

- c. Objek putusan sedang diletakkan sita;
- d. Letak bidang tanah objek perkara tidak jelas dan tidak ada eksekusi;
- e. Letak, luas dan batas bidang tanah objek perkara yang disebut dalam amar putusan dan/atau pertimbangan hukum berbeda dengan letak, luas dan batas bidang tanah yang dieksekusi;
- f. Tanah objek perkara telah berubah menjadi tanah negara atau haknya telah hapus;
- g. Putusan sama sekali tidak berhubungan dengan objek yang dimohon pembatalan;
- h. Alasan lain yang sah.

Atas permohonan yang berkepentingan, putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dapat ditindaklanjuti pelaksanaannya dengan tindakan administrasi pertanahan berupa penerbitan surat keputusan pembatalan produk hukum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Pembatalan produk hukum sebagai pelaksanaan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap ditindaklanjuti jika amarnya menyatakan batal/tidak sah/tidak mempunyai kekuatan hukum/tidak mempunyai kekuatan mengikat/tidak mempunyai kekuatan pembuktian meliputi:⁹⁶

- a. Penetapan hak atas tanah;
- b. Pendaftaran hak tanah pertama kali;
- c. Pemeliharaan data pendaftaran tanah;
- d. Sertipikat pengganti hak atas tanah;

⁹⁶ Pasal 38 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

- e. Sertipikat hak tanggungan;
- f. Keputusan pembatalan;
- g. Keputusan penetapan tanah terlantar;
- h. Sertipikat hak milik atas satuan rumah susun;
- i. Penetapan konsolidasi tanah;
- j. Penegasan tanah objek *landreform*;
- k. Penetapan kesediaan pemberian ganti rugi bekas tanah partikelir;
- l. Keputusan pemberian izin lokasi yang meliputi lintas provinsi;
- m. Penetapan pejabat tata usaha negara di lingkungan kementerian di bidang pertanahan yang bersifat konkret, individual dan final.

Permohonan pembatalan produk hukum karena pelaksanaan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap harus memenuhi persyaratan hampir sama dengan Pasal 36, tapi yang ditekankan adalah fotokopi putusan pengadilan yang dilegalisir dan fotokopi berita acara pelaksanaan eksekusi yang dilegalisir.

Berita acara pelaksanaan eksekusi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf g tidak diperlukan dalam permohonan, apabila:

- a. melaksanakan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara;
- b. tanahnya telah dikuasai pihak pemohon yang dibuktikan dengan surat pernyataan penguasaan fisik disaksikan paling kurang 2 (dua) orang saksi dan diketahui oleh Kepala Desa/Lurah setempat.

Jika permohonan pembatalan tidak dapat dikabulkan, diberitahukan kepada pihak yang berkepentingan dan dihapus dari register Kasus. Dalam hal hak

atas tanah atau sertipikat tanah yang dibatalkan dibebani hak tanggungan maka hak tanggungan batal jika: a. dinyatakan oleh pengadilan dalam Perkara yang menempatkan pemegang hak tanggungan sebagai pihak; b. dinyatakan dalam putusan pengadilan dalam Perkara yang tidak menempatkan pemegang hak tanggungan sebagai pihak.⁹⁷

Sebelum dilakukan pembatalan hak atas tanah atau sertipikat tanah sebagai pelaksanaan putusan pengadilan yang amarnya menyatakan batal/tidak mempunyai kekuatan hukum hak atas tanah atau sertipikat tanah yang dibebani hak tanggungan dan hak tanggungannya tidak dinyatakan batal serta pemegang hak tanggungan tidak ikut sebagai pihak dalam Perkara, dilakukan hal-hal sebagai berikut:

- a. Kementerian atau Kantor Wilayah sesuai kewenangannya memberitahukan kepada pemegang hak tanggungan berkenaan dengan adanya putusan pengadilan yang menyatakan batal/tidak mempunyai kekuatan hukum hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan, dengan memberikan kesempatan untuk melakukan upaya hukum;
- b. Apabila setelah diberitahukan pemegang hak tanggungan tidak mengambil langkah-langkah upaya hukum untuk mempertahankan kepentingannya, maka putusan pengadilan dilaksanakan dengan pembatalan hak atas tanah dan hak tanggungannya.⁹⁸

2. Peraturan Hukum Terkait Pembatalan Sertipikat Hak Milik Menurut Peraturan Perundang-Undangan Lainnya

⁹⁷ Pasal 41 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

⁹⁸ Pasal 42 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah apabila dikaitkan dengan pembatalan sertipikat hak milik yang diatur pada Pasal 42 pada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 21 Tahun 2020 dikatakan bahwa Kementerian atau Kantor Wilayah sesuai kewenangannya memiliki kewajiban untuk memberitahukan kepada pemegang hak tanggungan (kreditur) berkenaan dengan adanya putusan pengadilan yang menyatakan batal/tidak mempunyai kekuatan hukum hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan, dengan memberikan kesempatan untuk melakukan upaya hukum. Namun, apabila setelah diberitahukan pemegang hak tanggungan (kreditur) tidak mengambil langkah-langkah upaya hukum untuk mempertahankan kepentingannya, maka putusan pengadilan dilaksanakan dengan pembatalan hak atas tanah dan hak tanggungannya.

Maka pada Pasal 18 ayat 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 dinyatakan bahwa hapusnya Hak Tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin. Dengan ini dapat disimpulkan bahwa hubungan hukum antara pemilik tanah dengan sertipikat apabila ada masalah keperdataan, berbeda dengan hubungan hukum antara kreditur dan debitur, karena sertipikat merupakan bagian jaminan sebagai pendukung. Sehingga ketika terjadi pembatalan sertipikat bukan berarti serta merta hubungan hukum antara kreditur dan debitur selesai. Oleh karena itu, Kementerian atau Kantor Wilayah memiliki kewajiban untuk memberitahukan hubungan hukum antara pemilik sertipikat (debitur) dengan

sertipikat yang menjadi agunan sehingga kreditur mau melakukan hubungan hukum.

Oleh karena hak tanggungan adalah hak kebendaan, bilamana obyek hak kebendaan itu hilang maka jaminan hak kebendaan itupun tidak ada artinya lagi. Dengan berakhirnya hak atas tanah yang bersangkutan, maka hak atas tanah yang bersangkutan itu kembali kepada pemiliknya dan kalau hak tersebut diberikan oleh negara maka tanah tersebut kembali kepada kekuasaan negara.

Hapusnya pembebanan hak atas tanah meskipun sertipikat Hak Tanggungan diterbitkan oleh Kantor Pertanahan sebagai sebagai badan dan /atau Pejabat TUN yang mana tergolong sebagai KTUN, jika sertipikat hak atas tanah itu dibatalkan atas putusan Pengadilan TUN, sertipikat Hak Tanggungan tidak perlu dimohonkan pembatalan, melainkan akan batal dengan sendirinya.⁹⁹

Berdasarkan uraian di atas, dapat disimpulkan bahwa peraturan hukum terkait pembatalan Sertipikat Hak Milik menurut Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan adalah mengatur mengenai prosedur pembatalan sertipikat sebagai salah satu produk hukum yang diterbitkan Kementerian ATR/BPN dan dalam penanganan dan penyelesaian kasus pertanahan.

Peraturan-peraturan yang dibuat sebelumnya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan tersebut memiliki maksud dan tujuan yang sama yaitu untuk menyelesaikan kasus-kasus pertanahan yang terjadi, untuk menjamin kepastian

⁹⁹ Fani Martiawan Kumara Putra, Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah Karena Cacat Administratif Serta Implikasinya Apabila Hak Atas Tanah Sedang dijamin, *Perspektif Volume XX No. 2 Tahun 2015 Edisi Mei*, hal. 115.

dan perlindungan hukum bagi pemegang hak. Melihat peraturan-peraturan yang ada sebelumnya, dapat dilihat kesamaan yang terdapat dari Peraturan Menteri Negara Agraria No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara, dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan yaitu diantaranya adalah bahwa penyelesaian kasus pertanahan dapat dilakukan berdasarkan pengaduan, baik dilakukan oleh perorangan/warga masyarakat, kelompok masyarakat maupun badan hukum dengan menyampaikan identitas diri dan berkas-berkas dokumen pendukung, putusan pengadilan ataupun berita acara telah berkekuatan hukum tetap. Ada juga inisiatif dari pejabat yang berwenang baik berasal dari Kementrian, Kantor Wilayah maupun Kantor Pertanahan.

Berdasarkan penelitian, terdapat kontradiktif aturan yang ada pada Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Pendaftaran Tanah Pasal 64 yang berbunyi:

- (1) Pembatalan Hak atas tanah karena cacat administrasi hanya dapat dilakukan:
 - a. Sebelum jangka waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat hak atas tanah, untuk:
Hak Atas Tanah diterbitkan hak atas tanah diterbitkan pertama kali dan belum dialihkan; atau
 - b. Hak Atas Tanah yang telah dialihkan namun para pihak tidak beritikad baik atas peralihan hak tersebut sesuai dengan peraturan perundang-undangan; Atau
 - c. Karena adanya tumpang tindih hak atas tanah.

- (2) dalam hal jangka 5 (lima) tahun sebagaimana dimaksud ayat (1) huruf a terlampaui maka pembatalan dilakukan melalui mekanisme peradilan.

Pada ayat (1) huruf a disebutkan bahwa pembatalan hak atas tanah karena cacat administrasi hanya dapat dilakukan sebelum jangka waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat hak atas tanah. Sedangkan pembatalan produk hukum karena cacat administrasi dan/atau cacat yuridis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 huruf q pada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 21 Tahun 2020 disebabkan oleh putusan pengadilan yang dalam pertimbangan hukumnya terbukti terdapat fakta adanya cacat dalam penerbitan produk hukum Kementerian dan/atau adanya cacat dalam perbuatan hukum dalam peralihan hak tetapi dalam amar putusannya tidak dinyatakan secara tegas.

Apabila terdapat gugatan atas sertipikat hak atas tanah yang terbit setelah jangka waktu 5 (lima) tahun dan telah diputuskan oleh hakim berdasarkan putusan pengadilan yang dalam pertimbangan hukumnya terbukti terdapat fakta adanya cacat dalam penerbitan produk hukum Kementerian dan/atau adanya cacat dalam perbuatan hukum dalam peralihan hak tetapi dalam amar putusannya tidak dinyatakan secara tegas, maka Kantor Pertanahan maupun Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional akan menetapkan pembatalan sertipikat hak atas tanah berdasarkan cacat administrasi.

Peneliti berpendapat, hal ini dapat menimbulkan kontradiktif di kemudian hari. SK Pembatalan yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan maupun Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dapat digugat oleh pihak-pihak yang merasa dirugikan berdasarkan Pasal 64 ayat (1) huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun,

Pendaftaran Tanah tersebut, karena tidak semua amar putusan yang dikeluarkan oleh pengadilan dengan tegas menyatakan suatu sertipikat hak atas tanah dinyatakan batal dan/atau dibatalkan ataupun dinyatakan tidak berkekuatan hukum tetap yang pada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan akan digolongkan pada cacat administrasi dan/atau cacat yuridis, yang dapat dilakukan apabila dalam hal jangka 5 (lima) pada pasal 35 butir q.

Oleh karena Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 21 Tahun 2020 bertentangan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Pendaftaran Tanah, maka diperlukan suatu pembedaan diantara kedua peraturan tersebut di atas, agar dalam pelaksanaannya ke depan dapat sejalan satu sama lain sehingga tidak menimbulkan celah kepada pihak-pihak tertentu untuk dapat melakukan gugatan balik Kantor Pertanahan maupun Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional yang telah mengeluarkan SK pembatalan sertipikat hak atas tanah berdasarkan cacat administrasi dari putusan yang amarnya tidak tegas tersebut.

Pengaturan hukum pembatalan sertipikat hak milik ini, dapat dikaitkan dengan teori sistem hukum. Menurut Lawrence M. Friedman, sistem hukum (*legal system*) adalah satu kesatuan hukum yang terdiri dari tiga unsur yakni struktur hukum, substansi hukum dan kultur hukum. Pada pengaturan hukum pembatalan sertipikat hak milik ini telah menyentuh substansi hukum dimana peraturan yang mengatur tentang pembatalan sertipikat sudah diatur demikian rupa sehingga aspek substansi telah terpenuhi.

Sedangkan untuk aspek struktur maka dapat dilihat Kementerian ATR/BPN sebagai sebuah organisasi kelembagaan yang memiliki struktur organisasi, baik di Kementrian dari Menteri hingga pejabat fungsional yang diatur pada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2020 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. Di kantor wilayah dan kantor pertanahan juga telah diatur dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 17 Tahun 2020 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan.

Apabila melihat dari sisi aspek budaya yang berkembang di Kementrian Agraria dan Tata Ruang, Kementerian ATR/BPN telah menetapkan Nilai-Nilai Kementerian, yaitu Melayani, Profesional, Terpercaya. Nilai-nilai Kementerian ATR/BPN ditetapkan dengan Keputusan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 115/SK-OT.02/V/2020. Budaya organisasi merupakan sistem nilai bersama dalam suatu organisasi yang menjadi acuan bagaimana para pegawai melakukan kegiatan untuk mencapai tujuan atau cita-cita organisasi.¹⁰⁰

Untuk mencapai institusi yang maju dan modern diperlukan tidak hanya membangun sesuatu yang bersifat fisik seperti dari gedung dan sistem, tetapi yang lebih penting adalah membangun dan mengembangkan potensi ASN dengan meningkatkan pengetahuan, keterampilan, sikap dan perilaku. Oleh karena itu,

¹⁰⁰ Kementerian ATR/BPN, Implementasi Nilai dan Budaya Kementerian ATR/BPN pada Perilaku Sehari-hari, diterbitkan tanggal 3 Juni 2021, <https://www.atrbpn.go.id/?menu=baca&kd=khc7KPwQIW8LtkRjb9w7t5vK9Q929eLJe25HpxTd8cVEnHs4TcUGg8dKhTL2aZGo>, diakses tanggal 1 Juni 2022, pukul 08.40 Wib.

melalui Pelatihan Budaya Kerja Organisasi dan Budaya Inovasi yang diselenggarakan Kementerian ATR/BPN melalui Pusat Pengembangan Sumber Daya Manusia, diharapkan bisa memulai bagaimana jajaran di Kementerian ATR/BPN dapat menanamkan dan menerapkan nilai-nilai organisasi yang baik untuk melayani secara profesional dan terpercaya.¹⁰¹

Oleh karena salah satu tugas Kantor Pertanahan adalah melayani masyarakat, dan kita masih sering mendengar banyak sekali pengaduan terkait pelayanan Kantor Pertanahan, maka diharapkan budaya dan nilai organisasi ATR/BPN betul-betul menjadi sikap dan perilaku dari seluruh jajaran Kementerian ATR/BPN. Jika itu bisa terlaksana, maka banyak hal bisa ditingkatkan dari kinerja ATR/BPN, kepuasan masyarakat bahkan tidak kalah pentingnya adalah nilai dari pelaksanaan reformasi yang semakin meningkat.¹⁰² Seluruh jajaran Kementerian ATR/BPN tidak hanya berpikir pelayanan dan kegiatan rutin saja, harus berpikir kreatif dan inovatif. ASN di Kementerian ATR/BPN diharuskan memiliki dan mengimplementasikan budaya inovasi.¹⁰³

Apabila kita melihat aspek budaya di Kementrian Agraria dan Tata Ruang, Kementerian ATR/BPN apakah telah menetapkan Nilai-Nilai Kementerian, yaitu Melayani, Profesional, Terpercaya seperti yang telah dijabarkan diatas, terdapat data yang diperoleh dari hasil pengolahan dan analisis data Survei Kepuasan Masyarakat Terhadap Pelayanan Pertanahan pada lokasi sampel yang terdiri dari 28 kabupaten/kota di 14 provinsi dapat diambil beberapa kesimpulan, diantaranya adalah:

¹⁰¹ *Ibid.*

¹⁰² *Ibid.*

¹⁰³ *Ibid.*

1. Nilai Survei Kepuasan Masyarakat Terhadap Pelayanan Pertanahan pada Kabupaten/Kota sampel diperoleh angka nasional sebesar 72,47 yang masuk dalam kategori Baik;
2. Unsur pelayanan yang mendapatkan nilai terendah adalah Waktu Pelayanan, Penanganan Pengaduan, Saran dan masukan dan Prosedur Pelayanan. Sedangkan unsur tertinggi adalah Perilaku Pelaksana, Kompetensi Pelaksana dan Produk Spesifikasi Jenis Pelayanan;
3. Kualitas pelayanan antara Kantor Pertanahan berstatus kota dengan Kantor Pertanahan berstatus kabupaten cenderung tidak memiliki perbedaan yang signifikan. Nilai SKM Kantor Pertanahan di kota sebesar 71,99 sedangkan Kantor Pertanahan wilayah kabupaten memiliki nilai 72,61;
4. Pengaruh Kondisi Kantor Pertanahan terhadap nilai SKM signifikan pada taraf nyata 5%, sebesar 15,12 %, sedangkan 84,88% dipengaruhi oleh variabel di luar kondisi kantor.¹⁰⁴

Berdasarkan data tersebut di atas, dapat dilihat bahwa poin kedua mendapat nilai terendah yaitu terkait dengan Waktu Pelayanan, Penanganan Pengaduan, Saran dan masukan dan Prosedur Pelayanan, hal ini dirasa peneliti membutuhkan perbaikan-perbaikan lebih lanjut dan tekad yang kuat agar budaya kerja Dalam rangka mendukung visi organisasi Kementerian ATR/BPN maju dan modern. Untuk itu perlu membangun sinergi diseluruh jajaran Kementerian ATR/BPN mengingat SDM di Kementerian ATR/BPN sangat beragam, baik dari segi usia, asal usul maupun latar belakang pendidikan. Apabila organisasi

¹⁰⁴ Trie Sakti, et.al, Laporan Akhir Pusat Penelitian dan Pengembangan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, *Penelitian Survei Kepuasan Masyarakat Terhadap Pelayanan Pertanahan*, 2017, hal. 98.

mempunyai komitmen penuh dan bekerja keras dalam mengelola sistem yang telah dibentuk, maka kemanfaatannya dapat dirasakan oleh masyarakat.¹⁰⁵

Jika kembali pada proses pembatalan sertipikat, bagi masyarakat yang merasa dirugikan terkait status kepemilikan tanah miliknya, maka lembaga peradilan merupakan sarana tempat mencari pencari keadilan, perlindungan dan kepastian hukum atas sengketa pertanahan yang dialaminya tersebut. Menurut Bachtiar Effendie, sasaran dari kepastian hukum hak atas tanah adalah memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah.¹⁰⁶

Kepastian hukum itu diwujudkan oleh hukum dengan sifatnya yang hanya membuat suatu aturan hukum yang bersifat umum. Sifat umum dari aturan-aturan hukum membuktikan bahwa hukum tidak bertujuan untuk mewujudkan keadilan atau kemanfaatan, melainkan semata-mata untuk kepastian hukum.

Apabila dalam putusannya pengadilan tidak menyatakan dengan tegas bunyi amar yang menyatakan suatu sertipikat hak atas tanah dinyatakan batal dan/atau dibatalkan ataupun dinyatakan tidak berkekuatan hukum tetap, maka disinilah perlunya perbaikan atas sistem hukum yang ada, terutama aturan normatif yang mengaturnya yang dikaitkan dengan substansi dalam mewujudkan kepastian hukum tersebut. Sehingga para pencari keadilan tidak dirugikan oleh celah dari aturan hukum yang ada, hanya karena amar putusan yang tidak tegas

¹⁰⁵ <https://sultra.atrbpn.go.id/siaran-pers/detail/490/knowledge-management-menuju-kementerian-atrbpn-maju-dan-modern>, diakses tanggal 5 Juni 2022, pukul 22.11 Wib.

¹⁰⁶ Bachtiar Effendie, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Perturan Pelaksananya*, Bandung: Alumni, 1993, hal.5.

dan kekurangyakinan majelis hakim dalam memutuskan sebuah perkara yang menentukan hak keperdataan atas sebidang tanah yang menjadi objek sengketa.



BAB III

ANALISIS YURIDIS AKIBAT HUKUM PEMBATALAN SERTIPIKAT HAK MILIK

1. Faktor-Faktor Terjadinya Pembatalan Sertipikat

Sertipikat hak atas tanah masih menghadapi kemungkinan adanya gugatan dari pihak lain yang merasa memiliki hak atas tanah tersebut sehingga apabila dapat dibuktikan secara hukum bahwa ia adalah pemilik yang sebenarnya, maka sertipikat hak atas tanah dapat dibatalkan.¹⁰⁷

Celah pada sistem publikasi negatif memberikan peluang untuk adanya permohonan pembatalan sertipikat. Pembatalan hak atas tanah menurut Pasal 1 angka 14 Pertanahan dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan adalah pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah atau sertipikat hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum dan/atau administrasi dalam penerbitannya atau menindaklanjuti pelaksanaan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Pembatalan hak atas tanah meliputi pembatalan keputusan pemberian hak, sertipikat hak atas tanah dan keputusan pemberian hak milik dalam rangka pengaturan penguasaan tanah.

Secara umum, pembatalan sertipikat hak atas tanah berkaitan erat dengan penetapan-penetapan Kepala BPN/Kantor Pertanahan yang salah sebagai akibat berikut:

¹⁰⁷ A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Bandung: Mandar Maju, 1999, hal. 127.

- a. Perbuatan hukum administrasi tersebut dilakukan di bawah wewenangnya, akan tetapi tidak mengindahkan cara dan atau bentuk yang ditentukan oleh peraturan dasarnya.
- b. Perbuatan hukum administrasi dilakukan di bawah wewenangnya, serta sesuai dengan tata cara dan bentuk yang ditentukan oleh peraturan, akan tetapi isinya bertentangan dengan hukum atau melanggar moral/etika/tata susila.
- c. Perbuatan hukum administrasi dilakukan di bawah wewenangnya dan menurut prosedur, akan tetapi keputusan yang diambil mengandung unsur-unsur paksaan, penipuan, kekhilafan serta pengaruh negatif dari pihak ketiga.
- d. Perbuatan hukum administrasi dilakukan di bawah wewenangnya dan menurut prosedur, akan tetapi hanya memutuskan sebagian saja dari seluruh urusan.
- e. Perbuatan hukum administrasi dilakukan di bawah wewenangnya dan menurut prosedur, tetapi ditambah syarat-syarat yang ternyata syarat tersebut bukan termasuk wewenangnya (*detournement depouvoir*), dalam hal ini misalnya sertipikat hak atas tanah diberikan jika pemilik mau menyerahkan sebagian tanahnya secara cuma-cuma untuk pelebaran jalan.¹⁰⁸

Dengan perbuatan hukum administrasi yang salah, jelas keputusan yang diambilnya adalah tidak sah dan mengandung cacat hukum. Hal ini berhubungan

¹⁰⁸ R.Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Bandung: Alumni, 1991, hal.7-8.

dengan asas kepastian hukum. Namun demikian, apabila keputusan tersebut mengandung kekurangan, penetapan tersebut berlaku sah selama tidak ada pengaduan atau permintaan banding sampai jangka waktu 5 (lima) tahun.¹⁰⁹ Prosedur pengaduan terdapat pada Pasal 3 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Hal ini sejalan dengan stelsel negatif di dalam sistim administrasi pendaftaran tanah yang dianut oleh Undang-Undang Pokok Agraria, karena asas yang dianut dalam pendaftaran tanah tersebut membuka kesempatan untuk menyangkal keabsahan hak atas tanahnya.¹¹⁰ Di dalam penyelesaian sengketa sertipikat hak milik, hakim hanya dapat menentukan suatu penetapan yang dilahirkan/diterbitkan bertentangan atau tidak dengan hukum.

Di luar dari hal-hal yang berkaitan erat dengan penerbitan sertipikat yang salah, faktor lain yang menyebabkan terjadinya pembatalan sertipikat adalah faktor yang berasal dari subyek hukum yang melakukan permohonan hak atau faktor lain yang berada di luar subyek hukum pemegang hak. Misalnya kesalahan pemohon hak dalam menunjuk batas-batas tanah atau tidak hadirnya jiran tetangga dalam proses pengukuran tanah. Faktor lain adalah pemohon tidak mengetahui riwayat dan sejarah alas hak atas tanah yang dimohonkan hak

¹⁰⁹ Pasal 64 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Pendaftaran Tanah.

¹¹⁰ M. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Op. Cit*, hal. 111-112.

tersebut, sehingga ketika dikemudian hari muncul orang lain yang mengklaim obyek tanah yang sama akan menimbulkan masalah sengketa pertanahan.¹¹¹

Di sisi lain, yang dapat menjadi faktor yang menyebabkan terjadinya pembatalan sertipikat adalah pemohon hak yang tidak menguasai dan/atau mengelola fisik tanah secara langsung atau pemilik tanah tidak berada di kota yang sama sehingga tidak dikelola secara ekonomis. Faktor ini cukup banyak terjadi dalam masyarakat kita.¹¹² Selain itu, alasan pembatalan sertipikat hak atas tanah adalah karena adanya cacat hukum administratif, seperti kesalahan perhitungan dan luas tanah, sehingga menyerobot tanah lainnya, tumpang tindih hak atas tanah, kesalahan prosedural, atau perbuatan lain, seperti pemalsuan surat dan dokumen pendukung lainnya.¹¹³

Dalam perkembangannya, masih terdapat masalah pertanahan baik berupa sengketa, konflik, maupun perkara pertanahan yang sudah masuk ke lembaga peradilan. Sertipikat hak atas tanah disebut sebagai bukti terkuat dalam membuktikan hubungan hukum dari suatu hak atas tanah, namun pada kenyataannya masih dapat membuka celah lain untuk mempermasalahkannya di lembaga peradilan.¹¹⁴

¹¹¹ Hasil wawancara dengan Bapak Hamdani Azmi, S.H., M.H., selaku Koordinator Substansi Perkara Pada Bidang Pengendalian dan Penanganan Sengketa pada Kantor Wilayah BPN Provinsi Sumut, pada tanggal 6 April 2022, pukul 11.15 Wib.

¹¹² Hasil wawancara dengan Bapak Hamdani Azmi, S.H., M.H., selaku Koordinator Substansi Perkara Pada Bidang Pengendalian dan Penanganan Sengketa pada Kantor Wilayah BPN Provinsi Sumut, pada tanggal 6 April 2022, pukul 11.15 Wib.

¹¹³ Hasil wawancara dengan Bapak Hamdani Azmi, S.H., M.H., selaku Koordinator Substansi Perkara Pada Bidang Pengendalian dan Penanganan Sengketa pada Kantor Wilayah BPN Provinsi Sumut, pada tanggal 6 April 2022, pukul 11.15 Wib.

¹¹⁴ Septina Maryanti dan Arsan Nurrokhman, Kepastian Hukum Hak Atas Tanah: Pelajaran dari Kekalahan Perkara Pertanahan di Pengadilan, *Jurnal Pertanahan*, November 2021 Vol. 11 No. 2, hal. 144.

Sistem publikasi negatif memungkinkan pemegang sertipikat digugat oleh pihak-pihak yang merasa berhak atas tanah tersebut. Pihak yang merasa berhak dapat membuktikan sebaliknya dengan alat bukti lain, dan menang dalam proses pengadilan serta telah memperoleh putusan yang telah berketetapan hukum tetap (*inkracht*), akan menjadi pemegang sertipikat berikutnya. Pendaftaran tanah untuk pertama kali berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997 tidak menggunakan sistem publikasi negatif murni, tetapi sistem publikasi negatif bertendensi positif.¹¹⁵ Hal ini dikarenakan sertipikat yang dihasilkan merupakan alat pembuktian yang kuat.

Peluang melakukan gugatan di pengadilan dapat dilakukan Pihak yang dirugikan akibat diterbitkannya suatu ketetapan, dapat mengajukan gugatan, yakni:¹¹⁶

- a. Yang dikenai suatu ketetapan dapat mengajukan permohonan kepada instansi pemerintah yang berwenang untuk membatalkan ketetapan itu ;
- b. Yang dikenai suatu ketetapan dapat mengajukan soalnya kepada hakim sehingga ketetapan itu dinyatakan batal karena bertentangan dengan hukum;
- c. Yang dikenai suatu ketetapan tidak menyelenggarakan apa yang dicantumkan dalam ketetapan itu, dan setelah perkara yang bersangkutan dibawa ke muka hakim (ke pengadilan), diusahakan supaya hakim itu menyatakan ketetapan tersebut batal karena bertentangan dengan hukum.

Sebagaimana diketahui, pembatalan hak atas tanah itu dibagi menjadi 2 (dua) yakni, *pertama*, pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administrasi dan/ atau yuridis. *Kedua*, pembatalan hak atas tanah karena putusan pengadilan.

¹¹⁵ *Ibid.*

¹¹⁶ R. Murad, *Op.Cit.*, hal. 45.

Keputusan pembatalan hak atas tanah karena melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap diterbitkan atas permohonan yang berkepentingan, dimana permohonan tersebut diajukan langsung kepada Menteri atau Kepala Kantor Wilayah atau melalui Kantor Pertanahan.

Dalam UUPA, pembatalan hak atas tanah merupakan salah satu sebab hapusnya hak atas tanah tersebut. Apabila telah diterbitkan keputusan pembatalan hak atas tanah, baik karena adanya cacat hukum administrasi dan/atau yuridis maupun untuk melaksanakan putusan pengadilan, maka haknya demi hukum hapus dan status tanahnya menjadi tanah yang dikuasai oleh Negara sesuai dengan Pasal 2 ayat (1) UUPA yang berbunyi sebagai berikut: atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar Tahun 1945 dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1 UUPA, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat, dan diatur dalam hubungan hukum antar tanah Negara dengan pemilik tanah pada Pasal 2 ayat (2) UUPA yang berbunyi:

Hak menguasai dari Negara termaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk :

- a. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
- b. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa,
- c. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Berdasarkan uraian di atas, dapat dipahami bahwa berdasarkan konstitusi Negara memiliki kewenangan untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan

dan penggunaan persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa termasuk mengatur dalam menetapkan hak status kepemilikan tanah oleh perorangan atau badan hukum, dimana kewenangan tersebut diberikan kepada Badan Pertanahan Nasional yang dapat disebut juga sebagai .badan atau pejabat tata usaha negara. Badan atau pejabat tata usaha negara adalah Badan atau Pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.¹¹⁷

Selanjutnya apabila melihat pada ketentuan Pasal 3 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara juga disebutkan bahwa:

- (1) Apabila Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara tidak mengeluarkan keputusan sedangkan hal itu menjadi kewajibannya, maka hak tersebut disamakan dengan keputusan Tata Usaha Negara ;
- (2) Jika suatu Badan Pejabat Tata Usaha Negara tidak mengeluarkan keputusan yang dimohon, sedangkan jangka waktu sebagaimana ditentukan dalam peraturan perundang-undangan dimaksud telah lewat, maka Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara tersebut dianggap telah menolak mengeluarkan keputusan yang dimaksud;
- (3) Dalam hal peraturan perundang-undangan yang bersangkutan tidak menentukan jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam ayat (2), maka setelah lewat jangka waktu empat bulan sejak diterimanya permohonan,

¹¹⁷ Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara

Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang bersangkutan dianggap telah mengeluarkan keputusan penolakan.

Ketentuan Pasal 3 ayat (1) ini menentukan prinsip dasarnya, yaitu bahwa setiap badan atau Jabatan TUN itu wajib melayani setiap permohonan warga masyarakat yang diterima, apabila hal yang dimohonkan kepadanya itu menurut peraturan dasarnya menjadi tugas kewajibannya dalam suatu lembaga negara. Kalau ia melalaikan kewajibannya itu, maka walaupun ia tidak berbuat apa-apa terhadap permohonan yang diterimanya, undang-undang menganggap ia telah berbuat menolak permohonan tersebut.

Keputusan tersebut bersifat fiktif dan negatif karena Badan atas Jabatan TUN yang menerima permohonan itu bersikap diam, tidak berbuat apa-apa, dan tidak mengeluarkan suatu keputusan apapun, tetapi oleh undang-undang dianggap telah mengeluarkan suatu penetapan tertulis yang berisi suatu penolakan atas suatu permohonan yang telah diterimanya itu, sehingga permohonan pembatalan hak atas tanah yang diajukan ke Kementerian ATR/ BPN, jika tidak ditanggapi oleh Kementerian ATR/ BPN, maka dianggap telah mengeluarkan penetapan tertulis yang berisi penolakan permohonan tersebut. Oleh karena itu terhadap Pengadilan Negeri yang dianggap telah mengeluarkan penetapan tertulis, penolakan tersebut dapat digugat ke Pengadilan Tata Usaha Negara dengan jangka waktu 90 hari.¹¹⁸

Akan tetapi sering terjadi sengketa tentang Sertipikat Hak Milik disidangkan di Pengadilan Negeri, walaupun setelah adanya Pasal 50 Undang-

¹¹⁸ Alexander Leomandra, Tinjauan Yuridis Terhadap Proses Pembatalan Sertipikat Hak Tasa tanah berdasarkan Putusan Perkara Pengadilan tata Usaha Negara Medan, No. 07/G/2013/PTUN-MDN, *Skripsi*, Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, 2016, hal. 63-64.

Undang Nomor 5 Tahun 1986 dan sejak berlakunya Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1970 tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman, yurisprudensi tetap tersebutlah pada awalnya yang diikuti hakim Pengadilan Negeri untuk memeriksa perkara Tata Usaha Negara terutama keputusan pemerintah atau penguasa yang sering merugikan hak atau kepentingan masyarakat atau sering juga disebut dengan Perbuatan Melawan Hukum Penguasa (*onrechtmatige overheidsdaadzaken*).

Sengketa tentang sertipikat hak atas tanah yang banyak disidangkan di Pengadilan Negeri, sebenarnya yang menjadi objek perkara (*objektum litis*) dalam sengketa tersebut adalah bukan Keputusan Tata Usaha Negara atau bukan sertipikat hak atas tanah tersebut, melainkan hak-hak atau kepentingan masyarakat yang dilanggar sebagai akibat keluarnya Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara atau terbitnya produk hukum dan/atau sertipikat. Perbedaannya adalah pada PTUN objek perkaranya (*objektum litis*) adalah Keputusan TUN yang dikeluarkan oleh Pejabat TUN atau penguasa, sedangkan pada Pengadilan Negeri objek perkaranya adalah hak atau kepentingan masyarakat yang dirugikan sebagai akibat dari dikeluarkannya Keputusan TUN oleh Pejabat TUN atau penguasa, termasuk dalam hal ini adalah sertipikat hak atas tanah yang dikeluarkan oleh Kementerian ATR/ BPN yang seringkali merugikan hak dan kepentingan masyarakat.¹¹⁹

Dalam hubungan dengan putusan pengadilan ini hendaknya diperhatikan hal-hal sebagai berikut:

¹¹⁹ Adrian Sutedi, *Sertipikat Hak Atas Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika, 2011, hal.255.

1. Putusan pengadilan yang diharapkan berupa Amar putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, yang berkaitan dengan penerbitan, peralihan, pembatalan hak atas tanah dan/atau pembatalan penetapan tanah terlantar antara lain:

- a) perintah untuk membatalkan hak atas tanah;
- b) menyatakan batal/tidak sah/tidak mempunyai kekuatan hukum hak atas tanah;
- c) menyatakan tanda bukti hak tidak sah/tidak berkekuatan hukum;
- d) perintah dilakukannya pencatatan atau pencoretan dalam Buku Tanah;
- e) perintah penerbitan hak atas tanah;
- f) perintah untuk membatalkan penetapan tanah terlantar; dan
- g) amar yang bermakna menimbulkan akibat hukum terbitnya peralihan hak atau batalnya peralihan hak.

Sehingga permohonan pembatalan sertipikat dapat dilakukan melalui prosedur melaksanakan putusan pengadilan sehingga tidak terjadi kesia-siaan bagi para pencari keadilan melalui proses peradilan tapi amar putusannya tidak dapat digunakan sebagai dasar permohonan pembatalan melaksanakan putusan pengadilan. Karena proses peradilan melalui pengadilan baik pengadilan TUN atau Pengadilan Negeri tidak hanya memakan biaya tapi juga menyita waktu dan energi secara mental karena masih ada pandangan negatif dari masyarakat yang tentang berperadilan tersebut.

2. Apabila terdapat keragu-raguan atau diperlukan penafsiran mengenai maksud putusan Pengadilan hendaknya hal tersebut dikonsultasikan dengan pejabat di Kementerian ATR/ BPN.¹²⁰ Sehingga amar putusan yang dikeluarkan memiliki keyakinan atas penegakan hukum dan demi kepastian hukum.

Pasal 55 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur bahwa berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap penetapan Ketua Pengadilan yang mengakibatkan terjadinya perubahan pada data mengenai bidang tanah yang sudah didaftar, maka Kepala Kantor Pertanahan mencatat perubahan data tersebut pada buku tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin pada sertipikatnya dan daftar-daftar lainnya, setelah ada pemberitahuan resmi dari pengadilan atau ada permintaan pihak-pihak yang berkepentingan dengan lampiran salinan resmi putusan/penetapan pengadilan dimaksud.

Apabila putusan pengadilan memerintahkan penghapusan hak atas tanah, maka pencatatan hapusnya hak atas tanah tersebut baru dapat dilakukan setelah diperoleh surat keputusan mengenai hapusnya hak yang bersangkutan dari Menteri atau Pejabat yang ditunjuk. Dalam memori penjelasan Pasal ini diuraikan bahwa yang dimaksudkan dengan pengadilan adalah baik badan-badan Peradilan Umum, Peradilan Tata Usaha Negara ataupun Peradilan Agama. Dijelaskan juga bahwa Putusan Pengadilan mengenai hapusnya sesuatu hak harus dilaksanakan

¹²⁰ *Ibid*, hal.256.

lebih dahulu oleh Pejabat yang berwenang, sebelum didaftar oleh kepala kantor pertanahan.¹²¹

Maksudnya, apabila putusan pengadilan dalam amarnya menyatakan bahwa sesuatu hak atas tanah tidak sah dan tidak berkekuatan hukum (peradilan umum) atau menyatakan batal sertipikat hak atas tanah nomor tertentu (peradilan tata usaha Negara), maka dengan putusan tersebut tidak secara otomatis batalnya hak atas tanah dimaksud, tetapi masih diperlukan tindakan administratif oleh Pejabat Tata Usaha Negara untuk menerbitkan keputusan pembatalan hak atas tanah yang dimaksud, selanjutnya diperintahkan Kepala Kantor Pertanahan untuk mencatatanya dalam buku tanah, sertipikat dan daftar umum lainnya.¹²²

Berdasarkan Pasal 125-128 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 ditentukan bahwa pencatatan perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan atau penetapan Hakim/Ketua Pengadilan oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam daftar buku tanah yang bersangkutan dan daftar umum lainnya dilakukan setelah diterimanya Penetapan Hakim/Ketua Pengadilan atau Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan salinan Berita Acara Eksekusi dari Paniter Pengadilan Negeri yang bersangkutan.¹²³

Pencatatan tersebut dapat pula dilakukan atas permohonan pihak yang berkepentingan dengan melampirkan:¹²⁴

¹²¹ M. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Op.Cit*, hal.358.

¹²² *Ibid*, hal. 358-359.

¹²³ *Ibid*, hal. 359.

¹²⁴ *Ibid*.

- a. Salinan resmi penetapan atau putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan salinan Berita Acara Eksekusi;
- b. Sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah susun yang bersangkutan;
- c. Identitas Pemohon;

Pendaftaran pencatatan hapusnya suatu hak atas tanah berdasarkan putusan Pengadilan dilaksanakan oleh Kepala Kantor Pertanahan setelah diterimanya salinan keputusan mengenai hapusnya hak bersangkutan dari menteri atau pejabat yang ditunjuk. Pihak yang berkepentingan dapat minta dicatat dalam buku tanah bahwa suatu hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun akan dijadikan obyek gugatan di pengadilan dengan menyampaikan salinan surat gugatan yang bersangkutan. Catatan tersebut hapus dengan sendirinya dalam waktu 30 (tiga puluh) hari terhitung dari tanggal pencatatan atau apabila pihak yang minta pencatatan telah mencabut permintaannya sebelum waktu tersebut berakhir¹²⁵.

Jika hakim yang memeriksa perkara sebagaimana dimaksud Pasal 1 angka ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 13 Tahun 2017 tentang tata Cara Blokir dan Sita memerintahkan *status quo* atas hak atas tanah yang bersangkutan, maka perintah tersebut dicatat dalam buku tanah. Catatan (blokir) mengenai perintah *status quo* tersebut hapus dengan sendirinya dalam waktu 30 (tiga puluh) hari kecuali apabila diikuti dengan putusan sita jaminan yang salinan resmi dan berita acara eksekusinya disampaikan kepada kepala kantor pertanahan. AP. Parlindungan sebagaimana dikutip oleh M.

¹²⁵ *Ibid*, hal. 359-360.

Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis berkomentar bahwa dilaksanakannya perubahan data pendaftaran tanah karena putusan atau penetapan pengadilan tersebut karena segala masalah yang menyangkut pertanahan, maka instansi Badan Pertanahan Nasional wajib tunduk kepada keputusan pengadilan tentang hak dan kewajiban maupun kebenaran dari suatu hak.¹²⁶

Jika dilihat dari sisi hukum sebagai suatu sistem, maka pembatalan dapat terjadi apabila terdapat keadaan *inconsistency of the legal system*.¹²⁷ Dimana keadaan inkonsistensi tersebut dapat mengakibatkan ketidakpastian hukum atas kepemilikan hak atas tanah oleh masyarakat. Namun, untuk memperoleh keadilan masyarakat membutuhkan lembaga peradilan atas sengketa kepemilikan yang terjadi. Menurut Lawrence M. Friedman, sistem hukum (*legal system*) adalah satu kesatuan hukum yang terdiri dari tiga unsur yakni struktur hukum, substansi hukum dan kultur hukum. Secara sederhana, struktur hukum berkaitan dengan lembaga-lembaga atau institusi-institusi pelaksana hukum, termasuk lembaga peradilan. Dalam hal ini Pengadilan Tata Usaha Negara yang mempunyai kewenangan untuk membatalkan sertipikat terutama berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 1991 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Beberapa Ketentuan Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan tata Usaha Negara.

Berdasarkan uraian di atas, faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya pembatalan sertipikat berasal dari hal-hal yang berkaitan erat dengan penetapan-penetapan Kepala BPN/Kantor Pertanahan yang salah atau faktor teknis dan

¹²⁶ *Ibid*, hal. 361.

¹²⁷ Artadi, *Hukum Dalam Perspektif Kebudayaan, Pendekatan Kebudayaan terhadap Hukum*, Denpasar: Pustaka Bali Post, 2006, hal. 24.

faktor lain yang menyebabkan terjadinya pembatalan sertipikat adalah faktor yang berasal dari subyek hukum yang melakukan permohonan hak atau faktor lain yang berada diluar subyek hukum pemegang hak.

Upaya untuk mencegah terjadinya kekalahan perkara pertanahan dalam rangka peningkatan kepastian dan hukum hak atas tanah yaitu:

1. Peningkatan peraturan tentang *rechtsverwerking* pendaftaran tanah menjadi undang-undang;
2. Optimalisasi partisipasi masyarakat untuk validasi data pertanahan melalui berbagai sarana atau *platform*;
- 2) Penambahan ketentuan tentang iktikad baik dalam menguasai tanah dengan sanksi yang lebih terukur untuk tanah hak yang ditelantarkan;
- 3) Peningkatan *quality control* hasil pengukuran dan pemetaan yang dilakukan oleh pihak swasta;
- 4) Pembaharuan sop (standar operasional prosedur) pendaftaran tanah;
- 5) Penguatan portofolio panitia pemeriksa tanah sebagai bagian dari proses pendaftaran tanah;
- 6) Penerapan prinsip fiktif positif untuk mengatasi "*status quo*" perkara pendaftaran tanah;
- 7) Peningkatan sinergi pengelolaan ruang di atas penguasaan tanah,
- 8) Penerbitan alas hak atas tanah dengan adanya sidik jari atau dengan identitas unik lainnya.¹²⁸

¹²⁸ Septina Maryanti dan Arsan Nurrokhman, *Op. Cit*, hal. 121-124.

2. Akibat Hukum Pembatalan Sertipikat Hak Milik

Sertipikat memuat data fisik dan data yuridis, dimana akan semakin kuat kedudukannya jika memiliki kesesuaian dengan surat ukur dan buku tanah hak. Sebagaimana penjelasan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa selama data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalam sertipikat tidak dapat dibuktikan sebaliknya, maka sertipikat menjadi tanda bukti hak yang kuat. Pentingnya efektivitas pendaftaran tanah dalam menjamin kepastian hukum menjadikan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) mencanangkan berbagai program percepatan pendaftaran tanah. Program terakhir yang tengah dilaksanakan memiliki target untuk menyelesaikan pendaftaran tanah pada tahun 2024, yakni melalui pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL). Sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018, PTSL merupakan “Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar maupun yang telah terdaftar dalam suatu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu.” PTSL tidak sekedar menambah bidang pendaftaran, namun juga memperbaiki bidang tanah terdaftar, serta menyelesaikan sengketa. Harapannya saat tanah sudah terdaftar, maka sengketa tanah akan berkurang.¹²⁹

Sistem pendaftaran tanah publikasi positif lebih memberikan jaminan kepastian hukum hak atas tanah, karena negara menjamin kebenaran informasi

¹²⁹ *Ibid*, hal. 114.

yang terdapat pada sertipikat hak atas tanah dan mengganti kerugian salah satu pihak apabila terjadi perkara pertanahan. Namun demikian, perubahan sistem pendaftaran tanah menjadi publikasi positif memerlukan beberapa syarat, antara lain cakupan peta dasar pertanahan dan cakupan bidang tanah bersertipikat sudah mencapai 80%.¹³⁰

Sertipikat hak milik atas tanah dilihat secara fisik adalah sebuah surat, yang dibuat untuk tujuan sebagai bukti hak milik. Sebagai sebuah surat yang dibuat oleh pejabat (*acte ambiljke*), maka perbuatannya didasarkan kepada data-data tertentu yang berasal dari dasar perbuatan hukum yang mendasari pembuatan sertipikat itu. Tiap-tiap perbuatan hukum yang mendasari pembuatan sertipikat, sesuai dengan jenis perbuatannya, mempunyai syarat-syarat yang berbeda, dan apabila syarat itu sudah dipenuhi untuk tujuan kepemilikan atas tanah, maka diterbitkanlah sertipikat sebagai surat bukti hak milik atas tanah.

Menurut Boedi Harsono,¹³¹ proses terciptanya hak atas tanah (termasuk hak milik), disebabkan oleh :

1. Terjadi karena hukum, yakni perubahan atau konversi hak-hak lama berdasarkan ketentuan-ketentuan konversi.
2. Karena pemberian Negara, seperti yang disebut dalam Pasal 22 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Pemberian hak dilakukan dengan penerbitan suatu surat keputusan pemberian hak oleh pejabat yang berwenang, diikuti dengan pendaftarannya pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

¹³⁰ *Ibid*, hal. 115.

¹³¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Jilid I Hukum Tanah Nasional*, Jakarta: Djambatan, 2003, hal.326.

3. Terjadinya Hak Milik menurut Hukum adat, sesuai dengan Pasal 22 ayat (1) UUPA.

Sertipikat hak atas tanah sebagai hasil akhir proses pendaftaran tanah berisi data fisik (keterangan tentang letak, batas, luas bidang tanah, serta bagian bangunan atau bangunan yang ada di atasnya bila di anggap perlu dan data yuridis (keterangan tentang status tanah dan bangunan yang di daftar, pemegang hak atas tanah dan hak-hak pihak lain,serta beban-beban yang ada di atasnya). Dengan memiliki sertipikat, maka kepastian hukum berkenaan dengan jenis hak atas tanahnya, subyek hak dan obyek haknya menjadi nyata. Bagi pemegang hak atas tanah, memiliki sertipikat mempunyai nilai lebih, sebab dibandingkan dengan alat bukti tertulis lainnya, sertipikat merupakan tanda bukti hak yang kuat, artinya harus dianggap benar sampai dibuktikan sebaliknya di pengadilan dengan alat bukti yang lain.¹³² Jaminan kepastian hukum pendaftaran tanah atau kebenaran data fisik dan data yuridis bidang tanah dalam sertipikat, sangat tergantung pada alat bukti kepemilikan tanah yang digunakan dasar bagi pendaftaran tanah.

Pendaftaran tanah, baik secara sistematis ataupun sporadik¹³³ sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1 angka 11 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang pada akhirnya berujung pada penerbitan sertipikat, adalah bertujuan agar setiap hak atas tanah memiliki surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat.¹³⁴

¹³² Maria S.W.Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi & Implementasi*, Jakarta: Kompas, 2001, hal. 183.

¹³³ Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal.

¹³⁴ Varia Paradilan tahun XVIII No. 213, edisi Juni 2003, hal. 60.

Sertipikat hak milik, sebagai hasil akhir dari pendaftaran tanah agar tanah yang sudah didaftar mempunyai bukti yang kuat (Pasal 19 ayat (2) c Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Undang - Undang Pokok Pokok Agraria) ; dan sejauh mana kekuatan pembuktian dari sertipikat hak milik, peraturan perundang-undang dibidang ke-Agrariaan menentukan sebagai berikut:

Pasal 19 (2) UUPA berbunyi, pendaftaran tanah meliputi:

- a. Pengukuran, pemetaan, dan pembukuan tanah
- b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut
- c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Pasal 20 ayat (1) UUPA berbunyi, hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Hak milik dapat beralih dan dialihkan. Terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6, yaitu mempunyai fungsi sosial. Terkuat dan terpenuh di sini tidak berarti bahwa hak milik merupakan hak yang mutlak, tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat. Ini dimaksudkan untuk membedakannya dengan hak-hak atas tanah lainnya yang dimiliki oleh individu. Dengan kata lain, hak milik yang merupakan hak yang paling kuat dan paling penuh di antara semua hak-hak atas tanah lainnya. Sehingga si pemilik mempunyai hak untuk menuntut kembali ditangan siapapun benda itu berada.

Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 1 ayat (20) berbunyi: Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana

dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun, dan hak tanggungan yang masing – masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 32 ayat (1) berbunyi: Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data-data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

Sertipikat merupakan tanda bukti hak yang kuat dalam arti selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya maka data fisik dan data yuridis yang tercantum didalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Sudah barang tentu data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertipikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan, karena data itu diambil dari buku tanah dan surat ukur tersebut.

Pendaftaran Tanah pada Pasal 64 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun yang berbunyi:

- (1) Pembatalan Hak atas tanah karena cacat administrasi hanya dapat dilakukan:
 - a. Sebelum jangka waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat hak atas tanah, untuk:
Hak Atas Tanah diterbitkan hak atas tanah diterbitkan pertama kali dan belum dialihkan; atau
 - b. Hak Atas Tanah yang telah dialihkan namun para pihak tidak beritikad baik atas peralihan hak tersebut sesuai dengan peraturan perundang-undangan; Atau
 - c. Karena adanya tumpang tindih hak atas tanah.

- (2) dalam hal jangka 5 (lima) tahun sebagaimana dimaksud ayat (1) huruf a terlampaui maka pembatalan dilakukan melalui mekanisme peradilan.

Dari ketentuan-ketentuan seperti dikutip di atas dapat disimpulkan bahwa sertipikat hak milik atas tanah adalah bukti hak yang kuat, menyangkut data fisik dan data yuridis sepanjang data fisik dan data yuridis itu sesuai dengan data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan, karena data itu diambil dari buku tanah dan surat ukur tersebut. Artinya bahwa kekuatan pembuktian dari sertipikat itu dapat diuji kebenaran dengan data yang ada dalam buku tanah dan surat ukur yang tersimpan di Kantor Pertanahan kesesuaian antara data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, kesesuaian dengan data yang ada dalam buku tanah dan surat ukur tersebut. Apabila data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertipikat sudah sesuai dengan data dalam buku tanah dan surat ukur, apakah dapat diartikan bahwa sertipikat tersebut tidak dapat dipatahkan dengan melakukan pembuktian terbalik?

Sebagaimana penjelasan atas ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Pasal 32 ayat 2 tersebut jo Permendagri Nomor 5 tahun 1973 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai tata Cara Pemberian Hak Atas tanah dalam Pasal 7 ayat (3) d menyatakan bahwa pendaftaran tanah yang penyelenggaraannya diperintahkan oleh UUPA tidaklah menggunakan *sistem publikasi positif*, yang kebenaran data yang disajikan dijamin oleh negara, melainkan menggunakan *sistem publikasi negatif*, dimana Negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan. Akan tetapi walaupun demikian tidaklah dimaksudkan menggunakan *sistem publikasi negative* secara murni. Hal tersebut tampak dari pernyataan Pasal

19 ayat (2) huruf c UUPA, bahwa surat bukti yang diterbitkan berlaku sebagai alat bukti yang kuat.

Dengan demikian sertipikat hak milik sebagai bukti surat yang mempunyai kekuatan pembuktian kuat masih dapat dilawan dan dibatalkan jika terdapat bukti sebaliknya meliputi:

- (a) bahwa apabila data fisik dan data yuridis yang termuat dalam sertipikat itu, tidak sesuai dengan data-data yang ada pada buku tanah dan surat ukur yang disimpan oleh kantor pertanahan, maka sertipikat itu batal dan tidak sah.
- (b) bahwa apabila data fisik dan data yuridis yang termuat dalam sertipikat itu walaupun data fisik dan data yuridisnya sudah sesuai dengan data yang ada pada buku tanah dan surat ukur yang disimpan di kantor pertanahan, akan tetapi pihak yang berkeberatan dapat membuktikan sebaliknya, maka sertipikat tersebut adalah batal dan tidak sah.

Akibat dari adanya sengketa pertanahan yang membatalkan sertipikat hak atas tanah ialah tindakan hukum yang diambil oleh Pemerintah yaitu Kementerian ATR/BPN pada bidang Agraria/pertanahan, sebabnya yakni sertipikat hak atas tanah tak merupakan tanda bukti kepemilikan yang tetap, namun bersifat kuat, diartikan yakni sertipikat ialah tanda bukti pemilikan terhadap data fisik serta yuridis dimuatkan dalam sertipikat selama sama seperti hal termuat dalam buku tanah dan surat ukur, sehingga apabila terdapat pihak keberatan dengan diterbitkannya sertipikat hak atas tanah tersebut bisa mengajukan pemberatan

terhadap Kementerian ATR/BPN guna dibatalkanya ataupun mengajukan gugatan di Pengadilan.¹³⁵

Secara prosedural, Kementerian ATR/BPN berkewajiban untuk melakukan penelitian dan apabila dirasa perlu untuk melaksakan penelitian lapang agar memperkuat data yuridis dan data fisik, dan memeriksa kesesuaian keadaan dilapangan ketika ada permohonan pembatalan sertipikat melalui proses cacat administrasi dan/ atau yuridis ataupun melaksanakan putusan pengadilan. Dalam pelaksanaannya dibentuk tim penanganan dan penyelesaian kasus seperti yang tertuang dalam Pasal 2 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 21 tahun 2020. Setelah semua tahap yang dilakukan sesuai dengan Pasal 6 ayat (1), Kementerian ATR/BPN akan mengeluarkan Surat Keputusan Pembatalan Sertipikat dan mencoret semua dokumen yang masih ada di kantor pertanahan dan menarik sertipikat asli dari pemilik sertipikat atau mengumungkannya kepada publik melalui surat kabar.

Seringkali terjadi kasus dimana sertipikat yang dibatalkan telah beralih kepada pihak lain dengan suatu titel hukum tertentu secara sah, akan tetapi karena pengalihan hak tidak diikuti segera dengan perbuatan balik nama, sehingga dalam administrasi pendaftaran tanah hak tersebut masih tertulis atas nama pemilik lama. Jika timbul yang demikian, maka pembeli dapat mengajukan bantahannya di pengadilan, akibatnya surat keputusan pembatalan hak tersebut tertunda pelaksanaannya, menunggu putusan pengadilan dimaksud.

¹³⁵ Ni Made Silvia Gayatri, et.all, Pembatalan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Akibat Cacat Administrasi, *Jurnal Analogi Hukum*, Volume 3, Nomor 1, 2021, hal. 81.

Apabila pada hak atas tanah yang telah didaftarkan dan sertipikat diterbitkan ada orang yang mendalilkan bahwa alat bukti autentik tersebut palsu, atau dibuat karena paksaan, kekhilafan atau penipuan, sehingga lahir sertipikat palsu, maka pihak yang mendalilkan bahwa sertipikat itu palsu harus mengajukan tuntutan pidana dengan tuntutan pemalsuan surat bukti pemilikan tanah tersebut. Setelah pengadilan memutus bahwa terdakwa telah melakukan pemalsuan surat bukti pemilikan tanah, maka penggugat mengajukan gugatan perdata atau gugatan TUN mengenai pembatalan sertipikat tanah.

Dalam hal penggugat berhasil membuktikan bahwa surat bukti autentik tersebut yang menjadi dasar penerbitan sertipikat adalah cacat hukum, sehingga surat bukti tersebut dibatalkan dan sertipikatnya dibatalkan oleh hakim, dengan sendirinya pendaftaran hak dan sertipikat yang telah diterbitkan menjadi batal demi hukum dan Badan Pertanahan Nasional sebagai turut tergugat akan diperintahkan untuk membatalkan sertipikat dan mencoret pendaftaran haknya atas nama tergugat.

Dalam hal keputusan mengenai penerbitan sertipikat yang diterbitkan oleh kepala kantor pertanahan sebagai Pejabat Tata Usaha Negara berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, Pejabat Tata Usaha Negara tersebut harus bertanggung jawab atas terbitnya sertipikat sebagai keputusan Tata Usaha Negara, dan karenanya pejabat Tata Usaha Negara tersebut dapat digugat di pengadilan. Para pihak yang dimenangkan oleh pengadilan dengan putusan membatalkan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan mengenai penerbitan sertipikat.

Terjadinya pembatalan mengenai penerbitan surat keputusan suatu hak (sertipikat), disebabkan oleh penerimaan hak tidak memenuhi syarat-syarat yang dalam hal keputusan mengenai penerbitan sertipikat yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan sebagai Pejabat Tata Usaha Negara berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, Pejabat Tata Usaha Negara tersebut harus bertanggung jawab atas terbitnya sertipikat sebagai keputusan Tata Usaha Negara, dan karenanya pejabat Tata Usaha Negara tersebut dapat digugat di pengadilan. Para pihak yang dimenangkan oleh pengadilan dengan putusan membatalkan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan mengenai penerbitan sertipikat.

Terjadinya pembatalan mengenai penerbitan surat keputusan suatu hak (sertipikat), disebabkan oleh penerimaan hak tidak memenuhi syarat-syarat yang ditetapkan dalam surat keputusan pemberian haknya, atau terdapat kekeliruan/kesalahan dalam pemberian haknya. Kekeliruan tersebut dalam banyak kejadian disebabkan dari segi administrasi, termasuk penerapan peraturan atau alasan yang diajukan sebagai alasan permohonan haknya dalam keadaan tidak mempunyai kekuatan hukum, yang kemudian diketahui dengan atau tanpa melalui hasil putusan pengadilan. Apabila pemberian hak atas tanah milik dibatalkan, maka kerugian dipikul oleh penerima hak.

Hal tersebut terlihat dalam setiap Surat Keputusan Pemberian Hak yang bentuknya telah ditetapkan selalu dicantumkan syarat-syarat yang harus dipatuhi dan diterima oleh pemohon/penerima hak, yaitu segala akibat untung rugi yang timbul karena pemberian hak ini, maupun dalam segala tindakan penyelesaian

atas sebidang tanah tersebut adalah menjadi tanggung jawab sepenuhnya dari penerima hak.

Dengan diterimanya Surat Keputusan pemberian hak tersebut oleh yang bersangkutan, maka syarat-syarat tersebut di atas telah mengikat secara hukum dan harus dilaksanakan.¹³⁶ UUPA menentukan pembatalan hak atas tanah ialah salah satu penyebab dihapusnya hak atas tanah terkait. Dimana terbitnya keputusan pembatalan hak atas tanah disebabkan oleh adanya cacat hukum administrasi maupun untuk terlaksananya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap akibat adanya suatu gugatan, maka terhapusnya hak demi hukum serta tanah kepemilikannya jadi tanah yang dikuasai Negara,¹³⁷ atau status tanah yang digugat oleh pihak-pihak yang dirugikan karena adanya tumpang tindih kepemilikan yang telah bersertipikat adalah dicabutnya status hak atas kepemilikan sertipikat Hak Milik yang menjadi objek perkara tersebut.

Sehingga, dapat disimpulkan secara umum akibat hukum pembatalan terhadap sertipikat hak milik adalah status tanah kembali menjadi tanah yang dikuasai Negara jika status kepemilikan sertipikat tersebut batal demi hukum. Sedangkan apabila status kepemilikan hak yang dimohonkan pembatalan telah bersertipikat, maka Kantor Pertanahan maupun Kantor Wilayah BPN Provinsi akan mengeluarkan SK pembatalan untuk mencabut status hak atas kepemilikan sertipikat Hak Milik.

Akibat hukum pembatalan terhadap sertipikat hak milik akan memberi kepastian hukum terkait status tanah yang bersengketa sesuai dengan teori

¹³⁶ *Ibid*, hal.259-260

¹³⁷ Ni Made Silvia Gayatri, et.all, *Op.Cit*, hal. 82.

kepastian hukum yang dikemukakan oleh Kelsen. Menurut Kelsen, hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *das sollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang *deliberatif*. Undang-Undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum. Disinilah asas kepastian hukum tersebut diterapkan dalam penelitian ini.

Dalam pelaksanaan permohonan pembatalan baik secara cacat administrasi dan/atau yuridis, apabila telah sesuai dengan prosedur dan memang ditemukan kesalahan-kesalahan seperti yang terurai pada Pasal 35 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 21 Tahun 2020 merupakan bentuk wujud dari teori penegakan hukum dimana menurut Soerjono Soekanto inti dari penegakan hukum adalah terletak pada kegiatan menyetarakan hubungan nilai-nilai yang terjabarkan didalam kaidah-kaidah yang mantap dan menegawantah dan sikap tindak sebagai rangkaian penjabaran nilai tahap akhir untuk menciptakan, memelihara dan mempertahankan kedamaian pergaulan hidup.¹³⁸

Membicarakan penegakan hukum pidana tidak hanya mengenai penerapan aturan-aturan yang berlaku, namun juga mengenai tindakan yang

¹³⁸ Soekanto Soerjono, *Faktor-faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, Depok: Raja Grafindo Persada, 2020, hal. 5.

dilakukan oleh aparat penegak hukum untuk mengatasi problematika yang ada dalam penegakan hukum. Oleh karena itu, dalam menangani masalah-masalah dalam penegakan hukum pidana yang terjadi di dalam masyarakat dapat dilakukan upaya preventif atau tanpa menggunakan hukum pidana yang lebih menitikberatkan pada pencegahan sebelum terjadinya kejahatan dan represif atau hukum pidana yang lebih menitikberatkan pada pemberantasan setelah terjadinya kejahatan yang dilakukan dengan hukum pidana yaitu sanksi pidana yang merupakan ancaman bagi pelakunya. Upaya represif ini dilakukan apabila upaya preventif tidak berhasil. Menurut Soerjono Soekanto, ada lima faktor saling berkaitan dengan eratnya, oleh karena merupakan esensi dari penegakan hukum, juga merupakan tolak ukur daripada efektivitas penegakan hukum.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

Berdasarkan hasil pembahasan mengenai Analisis Penerapan Pembatalan Sertipikat Hak Milik Demi Kepastian Hukum Pada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara (Studi Putusan Nomor 70/G/2014/PTUN-MDN dan Putusan Nomor 16/Pdt.G/2011/Pn.Trt) dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Kesimpulan

- 1.1. Aturan Hukum terkait pembatalan Sertipikat Hak Milik Menurut Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara. Peraturan mengenai penyelesaian kasus pertanahan telah mengalami banyak perubahan. Saat ini Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional mengeluarkan aturan terbaru mengenai hal tersebut yakni Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.
- 1.2. Akibat pembatalan sertipikat hak milik status tanah kembali menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh negara jika status kepemilikan sertipikat tersebut batal demi hukum. Sedangkan apabila status kepemilikan hak yang dimohonkan pembatalan telah bersertipikat, maka Kantor Pertanahan maupun Kantor Wilayah BPN Provinsi akan mengeluarkan SK pembatalan untuk mencabut status hak atas kepemilikan sertipikat Hak Milik sesuai (cari pasal dalam permen 21/2020

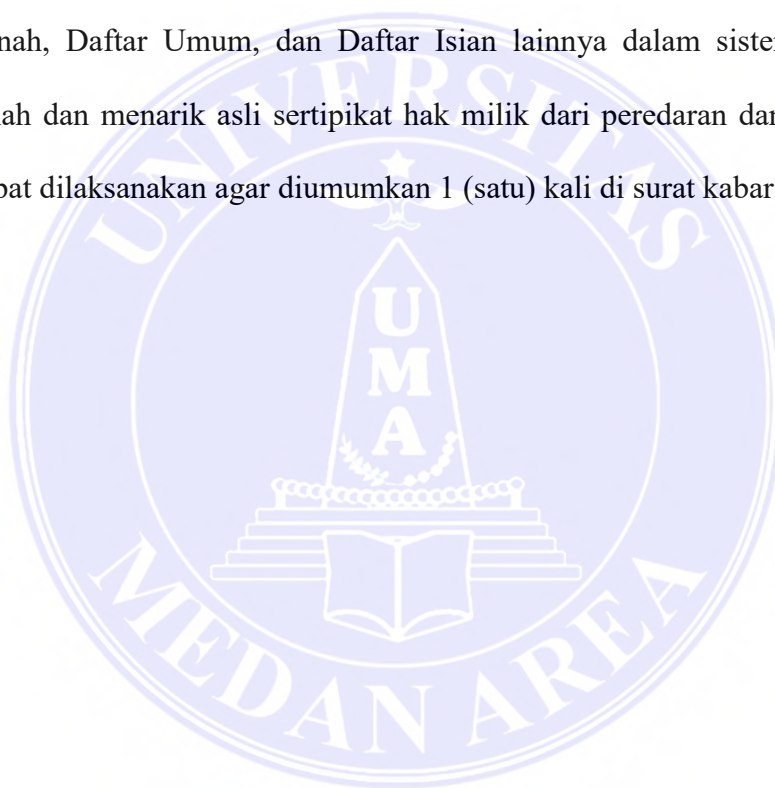
1.3. Penerapan terhadap proses permohonan pembatalan dan pertimbangan dalam mengeluarkan Surat Keputusan Pembatalan yang menjadi kewenangan kantor wilayah untuk membatalkan sertipikat yang diterbitkan oleh kantor-kantor pertanahan kabupaten/kota seprovinsi Sumatera Utara dapat dikategorikan kepada 2 (dua) jenis pembatalan. *Pertama*, terdapat pada Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan dengan Register Perkara Nomor 70/G/2014/PTUN-MDN dengan amar dengan tegas menyatakan batal/tidak sah/tidak mempunyai kekuatan hukum untuk membatalkan sertipikat yang menjadi objek perkara dalam putusan tersebut. *Kedua*, terdapat pada Putusan Nomor 16/Pdt.G/2011/PN.TRT dengan amar putusan yang tidak tegas menyatakan batal/tidak sah/tidak mempunyai kekuatan hukum pada objek perkara sehingga dapat dibatalkan proses cacat administrasi dan/ atau cacat yuridis.

2. Saran

- 1.1. Secara normatif, terdapat benturan aturan antara PP Nomor 18 Tahun 2021 pembatalan hak atas tanah karena cacat administrasi hanya dapat dilakukan sebelum jangka waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sedangkan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 terkait pembatalan hak atas tanah ketika permohonan pembatalan yang dimohonkan setelah 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya memiliki putusan pengadilan tapi amar tidak tegas membatalkan sehingga perlu disinkronisasikan.
- 1.2. Peneliti berharap bagi pencari keadilan yang menggugat ke pengadilan dengan gugatan harus jelas dan tegas memohonkan pembatalan atau

sertipikat, sehingga hakim juga dapat memberikan amar putusan yang tegas yang bisa memperjelas hak keperdataan.

- 1.3. Secara praktik, pelaksanaan tahapan pembatalan sertipikat tidak dilaksanakan berulang memperhatikan prinsip keefektifan dan efisiensi sehingga surat keputusan pembatalan sertipikatnya proses pembatalan dapat lebih cepat. Memerintahkan kantor pertanahan untuk mencoret hak milik dalam Buku Tanah, Daftar Umum, dan Daftar Isian lainnya dalam sistem pendaftaran tanah dan menarik asli sertipikat hak milik dari peredaran dan apabila tidak dapat dilaksanakan agar diumumkan 1 (satu) kali di surat kabar lokal.



DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-Buku

- Abdulkadir, Muhammad, 2004, *Hukum Dan Penelitian Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Achmad, Ali, 2002, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Penerbit Toko Gunung Agung, Jakarta.
- Artadi, 2006, *Hukum Dalam Perspektif Kebudayaan, Pendekatan Kebudayaan terhadap hukum*, Pustaka Bali Post, Denpasar.
- Chairul, Huda, 2006, *Dari Tiada Pidana Tanpa Kesalahan Menuju Kepada Tiada Pertanggungjawaban Pidana Tanpa Kesalahan, Tinjauan Kritis Terhadap Teori Pemisahan Tindak Pidana dan Pertanggungjawaban Pidana*, Kencana Prenada Media, Jakarta.
- Chomzah, Ali Ahmad, 2007, *Sertifikat dan Permasalahannya dan Seri Hukum Pertanahan*, Prestasi Pustaka Publisher, Jakarta.
- Dominikus, Rato, 2010, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta.
- Effendie, Bachtiar, 1993, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksananya*, Bandung: Alumni.
- Harsono, Boedi, 2003, *Hukum Agraria Indonesia, Jilid I Hukum Tanah Nasional*, Jakarta: Djambatan.
- Hermit, Herman, 2010, *Cara Memperoleh Sertipikat Tanah*, Mandar Maju, Bandung.
- Lubis, Solly M., 1994, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Bandung, Mizan, Bandung.
- Lubis, M. Yamin dan Abd. Rahim Lubis, 2012, *Hukum Pendaftaran Tanah*. Bandung: Mandar Maju.
- Marzuki, Mahmud Peter, 2010, Jakarta, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta.
- Muhammad, Nazir, 1985, *Metode Penelitian*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Murad, R, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Bandung: Alumni, 1991.
- Parlindungan, A.P., 1999, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung.

- _____, 2008, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Mandar Maju, Bandung.
- Sakti, Trie, et.al, 2017, Laporan Akhir Pusat Penelitian dan Pengembangan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, *Penelitian Survei Kepuasan Masyarakat Terhadap Pelayanan Pertanahan*, Jakarta.
- Santoso, Urip, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana.
- Sarjita, 2005, *Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, Yogyakarta: Tugujogja Pustaka.
- Soekanto, Soerjono, 1982, *Kesadaran Hukum dan Kepatuhan Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta.
- _____, 1982, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo, Jakarta.
- _____, 2004, *Pengantar Penelitian Hukum, dalam Abdulkadir Muhammad, Hukum Dan Penelitian Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- _____, 2007, *Pokok-pokok Sosiologi Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- _____, 2021, *Faktor-faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, RajaGrafindo Persada, Kota Depok.
- Soerodjo, Irawan, 2003, *Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah*, Arloka, Surabaya.
- Sumardjono, Maria SW, 2008, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya*, Buku Kompas, Jakarta.
- _____, 2001, *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi & Implementasi*, Kompas, Jakarta.
- Sutedi, Adrian, *Sertipikat Hak Atas Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika, 2011.
- _____, 2006, *Kekuatan Hukum Berlakunya Sertipikat Sebagai Tanda Bukti Hak*, Cipta Jaya, Jakarta.

B.Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

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

Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Peraturan Menteri Negara Agraria No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2007 tentang Panitia Pemeriksaan Tanah.

C. Jurnal, Skripsi dan Majalah

Alexander Leomandra, Tinjauan Yuridis Terhadap Proses Pembatalan Sertipikat Hak Tasa tanah berdasarkan Putusan Perkara Pengadilan tata Usaha Negara Medan, No. 07/G/2013/PTUN-MDN, *Skripsi*, Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, 2016.

Ayu Maulidina Larasati, Tinjauan Yuridis Pembatalan Hak Atas Tanah Karena Adanya Cacat Administrasi (Studi Kasus Pembatalan Hak Milik Nomor 1362/Jabungan atas nama Jadianan Simbolon), *Skripsi*, Universitas Negeri Semarang, 2020.

Fani Martiawan Kumara Putra, Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah Karena Cacat Administratif Serta Implikasinya Apabila Hak Atas Tanah Sedang dijamin, *Perspektif Volume XX No. 2 Tahun 2015 Edisi Mei*.

Hafidz Farizky, Faktor-Faktor Terjadinya Tumpang Tindih Sertipikat Hak Atas Tanah Dalam Pendaftaran Tanah Di Kabupaten Sukoharjo, *Skripsi*, Universitas Islam Indonesia, 2018.

Ni Made Silvia Gayatri, et.all, Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Akibat Cacat Administrasi *Jurnal Analogi Hukum, Volume 3, Nomor 1, 2021*.

Ranatasya Nabila Turawan, Kewenangan Lembaga Peradilan Dalam Pembatalan Sertipikat tanah, *Skripsi*, Universitas Muhammadiyah Magelang, 2018.

Septina Marryanti dan Arsan Nurrokhman, Kepastian Hukum Hak Atas Tanah: Pelajaran dari Kekalahan Perkara Pertanahan di Pengadilan, *Jurnal Pertanahan*, November 2021 Vol. 11 No. 2.

Varia Paradilan tahun XVIII No. 213, edisi Juni 2003.

D. Website

M. Afif Dalma, Pengertian Analisis, tersedia di <https://dosenpintar.com/pengertian-analisis/>, diakses tanggal 27 Mei 2022, pukul 10.14 Wib.

Pembatalan Hak Atas Tanah”, Wordpress, tersedia di <http://www.hukumproperti.com/pertanahan/pembatalan-hak-atas-tanah/>, diakses tanggal 20 April 2022, pukul 06.08

<https://sultra.atrbpn.go.id/siaran-pers/detail/490/knowledge-management-menuju-kementerian-atrbpn-maju-dan-modern>, diakses tanggal 5 Juni 2022, pukul 22.11 Wib.

Komisi II Setujui Pagu Anggaran Kementerian ATR BPN Tahun 2022, tersedia di <https://www.dpr.go.id/berita/detail/id/34771/t/Komisi+II+Setujui+Pagu+Anggaran+Kementerian+ATR+BPN+Tahun+2022>, diakses tanggal 7 Juni 2022, pukul 19.55 Wib.

Pusat Pengembangan Sumber Daya Manusia - Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional - Tahun 2021. <https://ppsdm.atrbpn.go.id/mod/page/view.php?id=2362&forceview=1>, diakses tanggal 7 Juni 2022, pukul 19.45 Wib.