

ANALISIS HUKUM TERHADAP PEMBATALAN SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH

(Studi Kasus Pembatalan Sertipikat oleh Putusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan
No.80/SK-12.71/VIII/2020 Berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi Medan
No.366/Pdt/2012/PT.Mdn)

TESIS

OLEH

**DIKO ROLAN DAMANIK
NPM. 191803041**



**PROGRAM MAGISTER ILMU HUKUM
PASCASARJANA UNIVERSITAS MEDAN AREA
MEDAN
2022**

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 26/12/22

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

Access From (repository.uma.ac.id)26/12/22

ANALISIS HUKUM TERHADAP PEMBATALAN SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH

(Studi Kasus Pembatalan Sertipikat oleh Putusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan
No.80/SK-12.71/VIII/2020 Berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi Medan
No.366/Pdt/2012/PT.Mdn)

TESIS

Sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Hukum pada
Pascasarjana Universitas Medan Area

OLEH

DIKO ROLAN DAMANIK
NPM. 191803041

**PROGRAM MAGISTER ILMU HUKUM
PASCASARJANA UNIVERSITAS MEDAN AREA
MEDAN
2022**

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 26/12/22

Access From (repository.uma.ac.id)26/12/22

UNIVERSITAS MEDAN AREA MAGISTER ILMU HUKUM

HALAMAN PERSETUJUAN

Judul : Analisis Hukum Terhadap Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah (Studi Kasus Pembatalan Sertipikat oleh Putusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan No.80/SK-12.71/VIII/2020 Berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi Medan No. 366/Pdt/2012/PT.Mdn)


Nama : Diko Rolan Damanik


NPM : 191803041

Menyetujui

Pembimbing I


Pembimbing II



Dr. Dayat Limbong, SH., M.Hum


Dr. M. Citra Ramadhan, SH., MH

**Ketua Program Studi
Magister Ilmu Hukum**

Direktur


Dr. M. Citra Ramadhan, SH., MH


Prof. Dr. Iv Retha Astuti Kuswardani, MS

Telah diuji pada Tanggal 26 Agustus 2022

N a m a : Diko Rolan Damanik

N P M : 191803041



Panitia Penguji Tesis :

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

Sekretaris : Dr. Isnaini., SH., M.Hum

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

Pembimbing II : Dr. M. Citra Ramadhan., SH., MH

Penguji Tamu : Dr. Maswandi., SH., M.Hum

LEMBAR PERNYATAAN

Saya yang bertandatangan di bawah ini :

N a m a : Diko Rolan Damanik

N P M : 191803041

Judul : Analisis Hukum Terhadap Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah
(Studi Kasus Pembatalan Sertipikat oleh Putusan Kepala Kantor
Pertanahan Kota Medan No.80/SK-12.71/VIII/2020 Berdasarkan
Putusan Pengadilan Tinggi Medan No. 366/Pdt/2012/PT.Mdn)

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 tanggungjawab saya sepenuhnya.

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

Medan, 26 Agustus 2022

Yang menyatakan,



Diko Rolan Damanik
NPM. 191803041

**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 : Diko Rolan Damanik
NPM : 191803041
Program Studi : Magister Ilmu Hukum
Fakultas : Pascasarjana
Jenis karya : Tesis

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 HUKUM TERHADAP PEMBATALAN SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH (Studi Kasus Pembatalan Sertipikat oleh Putusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan No.80/SK-12.71/VIII/2020 Berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi Medan No. 366/Pdt/2012/PT.Mdn)

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



Diko Rolan Damanik

ABSTRAK

ANALISIS HUKUM TERHADAP PEMBATALAN SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH

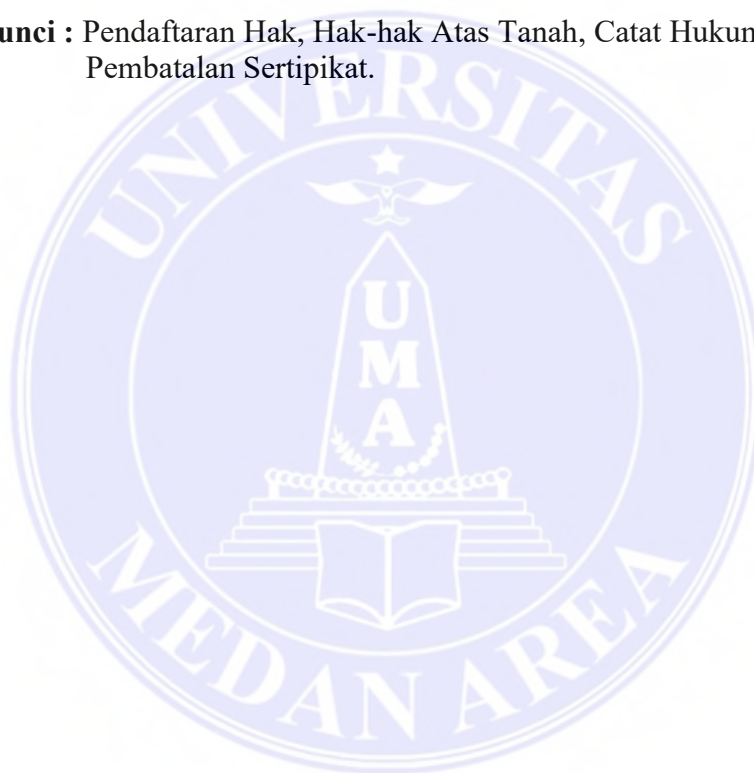
(Studi Kasus Pembatalan Sertipikat oleh Putusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan
No.80/SK-12.71/VIII/2020 Berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi Medan
No.366/Pdt/2012/PT.Mdn)

Nama : Diko Rolan Damanik
NPM : 191803041
Program Studi : Magister Ilmu Hukum
Pembimbing I : Dr. Dayat Limbong, S.H., M.Hum.
Pembimbing II : Dr. M. Citra Ramadhan, SH, MH

Salah satu tujuan pendaftaran tanah sebagaimana terdapat pada Pasal 3 huruf a Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Sebagai alat pembuktian dinyatakan dalam sertipikat sebagaimana dinyatakan dalam pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 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 bukur tanah hak yang bersangkutan. Namun, tidak jarang masyarakat yang sudah memiliki sertipikat hak atas tanah menghadapi gugatan pihak lain yang merasa berhak atas tanah yang sudah disertipikatkan tersebut. Gugatan tersebut dilakukan melalui lembaga peradilan baik melalui Pengadilan Negeri maupun Pengadilan Tata Usaha Negara. Hal ini sangat mengganggu kenyamanan pemilik sertipikat atas ketidakpastian hukum terhadap kepemilikan sertipikat tersebut. Sehubungan dengan itu, penulis melakukan penelitian di Kantor Pertanahan Kota Medan karena penulis terlibat dalam kegiatan pendaftaran tanah. Oleh sebab itu, penulis mencoba membuat analisis hukum yang dituangkan dalam Tesis yang berjudul: Analisis Hukum Terhadap Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah (Studi Kasus Pembatalan Sertipikat Oleh Putusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan No. 80/SK-12.71/VIII/2020 berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi Medan No. 366/PDT/2012/PT.MDN). Dalam menganalisis rumusan masalah dengan spesifikasi juridis normatif yang pendekatannya berdasarkan pendekatan Perundang-undangan (*statue approach*), pendekatan Sinkronisasi (*Synchronization approach*), pendekatan Kepustakaan (*library approach*) dan pendekatan Analisis (*analytic approach*). Sumber bahan hukum yang digunakan merupakan sumber bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Penyebab sertipikat hak atas tanah dibatalkan oleh lembaga yang berwenang karena dinyatakan catat hukum administrasi atau catat administrasi ataupun tidak sah didasarkan terjadi kesalahan kesalahan dalam penerbitannya sesuai ketentuan pada pasal 107 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (Permenag/KBPN) No. 9 Tahun 1999 Jo. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 11 Tahun 2016.

Jenis kesalahan yang mengakibatkan catat hukum administrasi sebagaimana diuraikan pada Pasal 107 Permenag/KBPN No. 9 Tahun 1999 tersebut adalah: a. kesalahan prosedur, b. kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan, c. kesalahan subyek, d. kesalahan obyek, e. kesalahan jenis hak, f. kesalahan perhitungan luas, g. terdapat tumpang tindih hak atas tanah, h. data yuridis dan data fisik tidak benar atau, i. kesalahan lain yang bersifat hukum administratif. Sebagai bentuk pertanggungjawaban terhadap putusan pembatalan sertipikat yang sudah berkekuatan hukum tetap oleh lembaga peradilan maka pihak lembaga pertanahan menindaklanjuti dengan menerbitkan keputusan pembatalan hak sesuai dengan kewenangannya sesuai dengan pasal 56 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Kata Kunci : Pendaftaran Hak, Hak-hak Atas Tanah, Catat Hukum Administrasi, Pembatalan Sertipikat.



ABSTRACT

LEGAL ANALYSIS OF CANCELLATION CERTIFICATE OF LAND RIGHTS

(Case Study of Cancellation of Certificates by the Decision of the Head of the Land Office of Medan City No.80/SK-12.71/VIII/2020 Based on the Medan High Court Decision No.366/Pdt/2012/PT.Mdn)

Nama : **Diko Rolan Damanik**
Student Id. Number : **191803041**
Study Program : **Master of Law Science**
Advisor I : **Dr. Dayat Limbong, S.H, M.Hum**
Advisor II : **Dr. M. Citra Ramadhan, S.H., MH**

One of the objectives of land registration as stated in Article 3 letter a of Government Regulation no. 24 of 1997 concerning land registration is to provide legal certainty and legal protection to holders of land rights, apartment units and other registered rights that can easily prove themselves as holders of the relevant rights. As a means of proof stated in the certificate as stated in article 32 paragraph (1) Government Regulation no. 24 of 1997 that a certificate is a letter of proof of rights that applies as a strong means of proof regarding the physical data and juridical data contained in it as long as the physical data and juridical data are in accordance with the data contained in the letter of measurement and the book of land rights in question. However, it is not uncommon for people who already have land rights certificates to face lawsuits from other parties who feel they are entitled to the land that has been certified. The lawsuit is carried out through the judiciary, either through the District Court or the State Administrative Court. This greatly disturbs the comfort of the certificate owner due to the legal uncertainty regarding the ownership of the certificate. In connection with that, the authors conducted research at the Medan City Land Office because the authors were involved in land registration activities. Therefore, the author tries to make a legal analysis as outlined in the thesis entitled: Legal Analysis of the Cancellation of Land Rights Certificates (Case Study of Cancellation of Certificates by the Decision of the Head of the Medan City Land Office No. 80/SK-12.71/VIII/2020 based on a Court Decision High Medan No. 366/PDT/2012/PT.MDN). In analyzing the problem formulation with normative juridical specifications, the approach is based on the statutory approach, the Synchronization approach, the library approach and the analytical approach. The sources of legal materials used are primary, secondary and tertiary sources of legal materials. The cause of the certificate of land rights being canceled by the competent institution because it was declared an administrative law record or administrative record or invalid was based on an error in its issuance in accordance with the provisions in Article 107 of the Regulation of the State Minister of Agrarian Affairs/Head of the National Land Agency (Permenag/KBPN) No. 9 of 1999 Jo. Regulation of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/Head of the National Land Agency no. 11 of 2016. Types of errors that result in administrative legal records as described in Article 107 of the Minister of Religion/KBPN No. 9 of 1999 are: a. procedural error, b.

errors in the application of laws and regulations, c. subject error, d. object error, e. right type error, f. area calculation error, g. there is overlapping land rights, h. juridical data and physical data are incorrect or, i. other errors of an administrative law nature. As a form of accountability for the decision to cancel a certificate which has permanent legal force by the judiciary, the land agency follows up by issuing a decision to cancel rights in accordance with its authority in accordance with article 56 paragraph (2) of the Regulation of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/Head of the National Land Agency no. 11 of 2016 concerning Settlement of Land Cases.

Keywords: *Registration of Rights, Land Rights, Record Administrative Law, Cancellation of Certificates.*



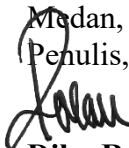
KATA PENGANTAR

Pertama sekali penulis ucapkan rasa syukur kepada Allah SWT dengan segala rahmat-Nya yang telah memberikan kesehatan dan kesempatan kepada penulis, karena atas izin-Nya jua penulis dapat menyelesaikan tesis ini. Penulisan tesis yang berjudul **“ANALISIS HUKUM TERHADAP PEMBATALAN SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH (STUDI KASUS PEMBATALAN SERTIPIKAT OLEH PUTUSAN KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA MEDAN NO.80/SK-12.71/VIII/2020 BERDASARKAN PUTUSAN PENGADILAN TINGGI MEDAN NO.366/PDT/2012/PT.MDN)”** ini merupakan salah satu syarat yang harus dipenuhi untuk memperoleh gelar Sarjana Magister Hukum pada Program Studi Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Medan Area. Dalam penyelesaian tesis ini penulis telah banyak mendapat bimbingan, bantuan dan pengarahan dari berbagai pihak. Pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya 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. Ibu Prof. Dr. Ir. Retna Astuti K., MS, selaku Direktur Pascasarjana Universitas Medan Area.
4. Bapak Dr. M. Citra Ramadhan, S.H., M.H, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Medan Area dan juga selaku Dosen Pembimbing yang telah berjasa mengajarkan dan membimbing penulis.

5. Bapak Dr. Dayat Limbong, S.H., M.Hum, selaku Dosen Pembimbing I yang telah berjasa mengajarkan dan membimbing penulis.
6. Seluruh Bapak dan Ibu Dosen Pengajar Program Studi Magister Ilmu Hukum Universitas Medan Area, yang telah banyak memberikan ilmu dan bimbingan yang sangat bermanfaat kepada penulis selama proses belajar.
7. Seluruh staf pegawai pada Program Studi Magister Ilmu Hukum yang telah banyak membantu penulis.
8. Bapak Dr. Yuliandi, S.SiT., MH selaku Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan.
9. Kedua orang tua penulis, Ayahanda Laden Damanik dan Ibunda Suwarni, yang tiada henti memberikan kasih sayang, cinta, motivasi, dan doa kepada penulis, sehingga penulis bisa berada dititik ini saat ini.
10. Istri tersayang Rachmawaty Anditya, yang selalu menemani dan mendukung penulis serta memberikan kasih sayang dan doa kepada penulis.
11. Anak-anak yang penulis banggakan, Almeira Adriany Damanik, Alsyahira Shaafiya Damanik dan Muhammad Almeer Raffasya Damanik.

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,

Diko Rolan Damanik

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN PERSETUJUAN	
ABSTRAK	i
ABSTRACT	iii
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI	vii
DAFTAR TABEL	ix
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Perumusan Masalah	7
1.3. Keaslian Penelitian	8
1.4. Tujuan Penelitian	8
1.5. Manfaat Penelitian	9
1.6. Kerangka Pemikiran	10
1. Kerangka Teori	10
2. Kerangka Konsepsi	24
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	26
2.1. Tinjauan Pendaftaran Tanah	26
2.2. Tinjauan Hak-Hak Atas Tanah	38
2.3. Tinjauan Sertipikat Hak Atas Tanah	39
2.4. Tinjauan Pembatalan Hak Atas Tanah	40
2.4.1. Pengertian Pembatalan Hak Atas Tanah	40
2.4.2. Obyek Pembatalan Hak Atas Tanah	42
2.4.3. Mekanisme Pembatalan Hak Atas Tanah	43
2.4.4. Kewenangan Pembatalan Hak Atas Tanah	51
BAB III METODE PENELITIAN	53
3.1. Spesifikasi Penelitian	53
3.2. Sumber Bahan Hukum	53
3.3. Metode Pendekatan	55
3.4. Lokasi Penelitian	56
3.5. Obyek Penelitian	56
3.6. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum	57
3.7. Analisis Bahan Hukum	57
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	59
4.1. Hasil Penelitian	59
4.1.1. Perkara Pengadilan Negeri No. 248/Pdt.G/2012/PN. Mdn.	
59	
4.1.1.1. Kasus Posisi.....	59
4.1.1.2. Duduk Perkara.....	60
4.1.1.3. Pembuktian Dalam Perkara Perdata	71

4.1.1.4. Pertimbangan Hukum.....	79
a. Pengadilan Negeri Medan.....	79
b. Pengadilan Tinggi Negeri.....	86
c. Kantor Pertanahan Kota Medan.....	91
4.1.1.5. Putusan Hakim	99
1. Pengadilan Negeri.....	99
2. Pengadilan Tinggi Negeri.....	100
3. Kantor Pertanahan Kota Medan.....	103
4.2. Pembahasan Hasil Penelitian	105
4.2.1. Analisis Kasus Perdata.....	105
4.2.1.1. Analisis Pertimbangan Pengadilan Negeri Medan.....	105
4.2.1.2. Analisis Pertimbangan Hakim Pengadilan Tinggi Medan	109
4.2.1.3. Analisis Pertimbangan Hukum Kepala Kantor Pertanahan Medan Tentan Pembatalan Sertipikat / Desa Belawan III. An. Tengku Ainal Rasyid.....	114
4.2.2. Analisis Tentang Kepastian dan Perlindungan Hukum Dalam Pendaftaran Tanah.....	116
4.2.3. Pertanggungjawaban Hukum Atas Pelaksana Pendaftaran Tanah.....	128
4.2.4. Pendapat Penulis	130
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	
5.1. Kesimpulan	134
5.2. Saran	134
DAFTAR PUSTAKA	136

DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 1.1. Kasus Pertanahan Di PTUN Medan, Tahun 2020	5



BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Tanah merupakan salah kebutuhan yang sangat penting dalam kehidupan manusia karena sangat mendukung berlangsungnya kehidupannya seperti untuk tempat tinggal, tempat untuk mencari kebutuhan sehari-hari melalui kegiatan pertanian pangan maupun perkebunan, industri, kehutanan, perumahan, infrastruktur bahkan untuk tempat pemakaman. Sehingga peranan tanah dalam kehidupan manusia mempunyai multi dimensional yang mencakup dimensi politik, dimensi ekonomi, dimensi sosial, dimensi pertahanan dan keamanan, bahkan dimensi budaya dan magis. Mengingat tanah sebagai sumber daya terbatas namun sangat dibutuhkan dalam menunjang kehidupan manusia sering menimbulkan masalah seperti sengketa batas tanah maupun sengketa kepemilikan. Oleh sebab itu penanganan masalah pertanahan perlu ditangani atau diurus sangat hati-hati.

Sejak Indonesia diproklamasikan sebagai Negara merdeka dan berdaulat dimana hukum pertanahan yang mengatur tentang penguasaan, kepemilikan dan penggunaan tanah belum memberikan kepastian hukum terhadap hak-hak penguasaan, kepemilikan dan penggunaan tanah. Hal ini disebabkan karena hukum pertanahan yang berlaku masih berdasarkan hukum pertanahan penjajah sebagaimana dalam Pasal 1 Agrarish Besluit menyebutkan “*Domeinverlaring*” yang dicabut melalui UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok (UUPA). Dalam *domeinverklaring* bahwa Pemerintah Hindia Belanda lah

sebagai pemegang hak atas tanah-tanah yang tidak dibawah hak privat. Hal ini berarti tanah-tanah yang tidak mempunyai alat bukti maka menjadi tanah milik Negara atau Raja termasuk tanah adat karena hak milik adat tidak memiliki bukti tertulis. Dengan terbitnya UU No. 5 Tahun 1960 maka terciptalah unifikasi hukum di wilayah Republik Indonesia dimana sistem hukum pertanahan Belanda berakhir. Semua jenis hak-hak Barat sebagaimana disebut pada Pasal 55 ayat (1) UU No. 5 Tahun 1960 dimana:” Hak-hak asing yang menurut ketentuan konversi pasalI, II, III, IV dan V dijadikan hak guna usaha dan hak guna bangunan hanya berlaku untuk sementara selama sisa waktu hak-hak tersebut, dengan jangka waktu paling lama 20 tahun.” Ketentuan konversi ini ditegaskan melalui Peraturan Menteri Dalam Negeri (Permendagri) No. 3 Tahun 1979 tentang ketentuan-ketentuan mengenai permohonan dan pemberian hak baru atas tanah konversi hak-hak barat bahwa tanah-tanah hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai asal konversi hak-hak Barat yang menurut ketentuan UU No. 5 Tahun 1960 akan berakhir masa berlakunya selambat-lambatnya pada tanggal 24 September 1980.¹

Penguasaan tanah oleh Negara digariskan melalui pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 (disingkat UUD 45) disebutkan:” Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.” Untuk tidak mengulangi masa kelam penguasaan tanah oleh Negara pada zaman penjajahan maka pengertian dikuasai oleh Negara ditegaskan dalam “Penjelasan Umum” Undang-

¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Himpunan Peraturan peraturan hukum Pertanahan)*, Jakarta: Penerbit Jambatan, Cetakan keempat, 1983, hal 158.

Undang No. 5 Tahun 1960 pada diktum II ayat 2 bahwa: ” perkataan dikuasai bukan berarti dimiliki, akan tetapi adalah pengertian yang memberi wewenang kepada Negara, sebagai organisasi kekuasaan dari Bangsa Indonesia itu, untuk pada tingkatan yang tertinggi:

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi air dan ruang angkasa;
- 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.²

Sehubungan dengan mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi air dan ruang angkasa maka Negara mempunyai peran dan wewenang untuk mengatur peruntukan dan penggunaannya melalui tata ruang yang dibuat pemerintah agar pemanfaatannya optimal. Pembuatan tata ruang akan disesuaikan dengan level perencanaan wilayah mulai dari level Nasional, Provinsi, Kabupaten/Kota maupun yang lebih terinci hingga level Kecamatan maupun Desa. Begitu pula halnya dalam rangka mengatur dan menentukan hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa yang akan diberikan hak atas tanah sesuai dengan jenis-jenis hak atas tanah yang tercantum pada pasal 16 ayat (1) UU No. 5 Tahun 1960. Dalam pemberian haknya akan disesuaikan dengan jenis penggunaan dan

² Ibid, hal 6.

peruntukan tanahnya seperti pada pasal 28 ayat (1) UU No. 5 Tahun 1960 bahwa: "Hak Guna Usaha (HGU) adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan." Negara melalui Instansi yang dibentuk oleh Negara yang ditugaskan untuk menangani mengatur pemberian hak atas tanah melalui ketentuan yang berlaku. Adapun kewenangan dalam menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa ini terkait dengan dilakukan Pejabat yang berwenang sebagaimana amanat Pasal 19 ayat (1) UU No. 5 Tahun 1960 bahwa: "Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah."

Adapun kegiatan pendaftaran tanah sesuai dengan Pasal angka 1 Peraturan Pemerintah (PP) No. 24 Tahun 1997 adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur yang meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. Pendaftaran tanah ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak

yang bersangkutan. Namun dalam perkembangannya banyak terjadi kasus-kasus terkait dengan pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang diajukan ke Pengadilan Negeri maupun Pengadilan Tata Usaha Negara. Dimana pengaduan yang diajukan oleh pihak-pihak yang merasa haknya dirampas oleh pihak lain yang tidak berhak. Dalam sistem hukum pertanahan yang diterapkan di Indonesia dimungkinkan untuk menggugat di Pengadilan karena menggunakan “sistem publikasi negatif” dimana Negara hanya secara pasif menerima apa yang dinyatakan oleh pihak yang minta pendaftaran.³ Sehubungan dengan itu gambaran kasus gugatan di wilayah Sumatera Utara yang tercatat di Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Medan pada Tahun 2020 yang disajikan pada Tabel 1.⁴

Tabel 1.1. Kasus Pertanahan Di PTUN Medan, Tahun 2020

No.	No. Perkara	Register	Putus	Tergugat
1.	146/G/2020/PTUN.MDN	19-08-2020	03-03-2021	Kakantah L.Batu
2.	169/G/2020/PTUN.MDN	17-09-2020	21-04-2021	Kakantah Deli Serdang
3	185/G/2020/PTUN.MDN	22-10-2020	29-04-2021	Kades Pansur Natolu
4.	186/G/2020/PTUN.MDN	22-10-2020	20-05-2021	Kakantah Humbanghas
5.	187/G/2020/PTUN.MDN	08-09-2020	09-03-2021	Kakantah Medan
6.	191/G/2020/PTUN.MDN	02-11-2020	22-04-2021	Kakantah Taput
7.	195/G/2020/PTUN.MDN	09-11-2020	26-04-2021	Kades Lumban Sohi
8.	196/G/2020/PTUN.MDN	09-11-2020	27-04-2021	Kakantah Karo
9.	203/G/2020/PTUN.MDN	09-11-2020	08-03-2021	Kakantah L.Batu
10.	210/G/2020/PTUN.MDN	07-12-2020	18-05-2021	Kakantah Tobasa
11.	218/G/2020/PTUN.MDN	29-12-2020	04-05-2021	Kakantah Karo

³ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Jakarta: Prenadamedia Group, 2015, Cetakan kelima, hal 266.

⁴ .Anonim, 17 Juni 2021, *Perkara di PTUN Medan*.

<https://putusan3.mahkamahagung.go.id/direktori/index/pengadilan/ptun-medan/kategori/pertanahan-1/tahunjenis/regis/tahun/2020.html>.

Sehubungan dengan Tabel 1 tentang kasus pertanahan di PTUN Medan dimana pihak Badan Pertanahan Nasional yang diberi kewenangan oleh Pemerintah untuk menerbitkan tanda bukti hak telah melakukan kesalahan dalam penerbitannya sehingga tanda bukti hak tersebut dinyatakan catat hukum administrasi yang dapat berakibat tanda bukti hak tersebut dibatalkan sesuai dengan Pasal 107 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (Permenag/KBPN) No. 9 Tahun 1999 Jo. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 11 Tahun 2016. Jenis kesalahan yang mengakibatkan catat hukum administrasi sebagaimana diuraikan pada Pasal 107 Permenag/KBPN No. 9 Tahun 1999 tersebut adalah: a. kesalahan prosedur, b. kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan, c. kesalahan subyek, d. kesalahan obyek, e. kesalahan jenis hak, f. kesalahan perhitungan luas, g. terdapat tumpang tindih hak atas tanah, h. data yuridis dan data fisik tidak benar atau, i. kesalahan lain yang bersifat hukum administratif.

Terjadinya kesalahan kesalahan tersebut di atas akan merugikan semua pihak termasuk pihak Badan Pertanahan Nasional dan masyarakat serta akan menimbulkan keraguan atas kepastian hukum terhadap kepemilikan sertipikat seseorang meskipun hak atas bidang tanahnya sudah didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat. Oleh karena itu, penelitian yang akan dilakukan untuk menelaah permasalahan yang menjadi sumber yang menjadikan tanda bukti hak yang berupa sertipikat dapat dinyatakan sebagai catat hukum administrasi yang akan berakibat pembatalan sertipikat hak atas tanah. Sehingga penulis membuat judul penelitian adalah “ Analisis Hukum Terhadap Pembatalan Sertipikat Hak

Atas Tanah (Studi Kasus Pembatalan Sertipikat Oleh Putusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan No. 80/SK-12.71/VIII/2020 Berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi Medan No. 366/PDT/2012/PT.MDN).

1.2. Perumusan Masalah

Permasalahan merupakan kesenjangan antara apa yang seharusnya dengan apa yang senyatanya, antara apa yang diperlukan dengan apa yang tersedia, antara harapan dengan capaian atau singkatnya antara *das sollen* dengan *das sein*.⁵ Perumusan masalah terkait isu hukum membantu untuk mengarahkan memperoleh data guna mencari jawaban atas permasalahan yang telah dirumuskan.

Sehubungan dengan adanya perkara pembatalan sertifikat hak atas tanah sebagai akibat terjadinya kesalahan dalam proses pendaftaran yang oleh keputusan lembaga peradilan dinyatakan tidak sah penerbitan sertifikat hak atas tanah maka untuk mendekatkan antara harapan dan kenyataan maka penulis merumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Apa penyebab terjadinya catat hukum administrasi yang mengakibatkan pembatalan sertipikat hak atas tanah?
2. Bagaimana kepastian hukum dan perlindungan hukum yang diberikan oleh pihak Badan Pertanahan Nasional kepada pemegang hak yang sebenarnya?
3. Bagaimana pertanggungjawaban pelaksana pendaftaran tanah terhadap sertipikat hak atas tanah yang catat hukum administrasi?

⁵ Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2003), hal 104.

1.3. Keaslian Penelitian

Berdasarkan hasil penelitian penulis bahwa belum pernah dilakukan penelitian terhadap kasus hukum yang terkait dengan Pembatalan Sertipikat Hak Milik No. 55/Belawan III atas nama Tengku Ainal Rasyid seluas 3,4 Ha. Dimana tanah tersebut sebelum didaftarkan haknya atas nama sendiri sudah dialihkan lebih dahulu melalui Akte Perjanjian Penglepasan Hak No. 34 tanggal 26 September 1978 di hadapan Notaris, Sundari Siregar, SH Notaris di Medan antara Tengku Ainal Rasyid dengan Prof. Dr. Rumpal Dorianus Pardede. Oleh Putusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan No. 80/SK-12.71/VIII/2020 berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi Medan No. 366/PDT/2012/PT.MDN sertipikat Hak Milik No. 55/Belawan III atas nama Tengku Ainal Rasyid seluas 3,4 Ha dibatalkan.

Adapun hasil penelusuran penulis bahwa ada kasus pembatalan sertipikat melalui Putusan Mahkamah Agung No. 987K/Pdt/2004 terkait harta gono gini berupa tanah bersertipikat hak milik dimana Penggugat Ny. Darmi binti H. Darwo, sedangkan tergugat bernama Suwardi bin Supar.⁶ Permasalahannya sangat berbeda dengan obyek penelitian penulis.

1.4. Tujuan Penelitian

Berdasarkan permasalahan yang telah dirumuskan maka penelitian ini bertujuan:

⁶ Sriyanti Ahmad, *Pembatalan dan Penerbitan Sertipikat Pengganti (Studi Kasus Pembatalan Sertipikat Putusan MA No. 987 K/PDT/2004*, Semarang, Univ Diponegoro, 2004, hal 61.

1. Untuk mengetahui penyebab utama terjadi catat hukum administrasi dilakukan dalam proses pendaftaran tanah.
2. Untuk mengetahui bagaimana kepastian hukum dan perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada pemegang hak yang sebenarnya.
3. Untuk mengetahui pertanggungjawaban pelaksana pendaftaran tanah untuk mencapai kepastian hukum dan perlindungan hukum.

1.5. Manfaat Penelitian

Penelitian ini akan memberikan manfaat secara teoritis maupun secara praktis sebagaimana diuraikan berikut ini:

1. Secara teoritis (keilmuan), diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran konstruktif dalam pengembangan hukum pertanahan, khususnya hukum pertanahan yang berhubungan dengan proses pendaftaran tanah.
2. Secara praktis, diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi Badan Pertanahan Nasional khususnya Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota untuk patuh dan tertib dalam memproses permohonan pendaftaran hak atas tanah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan agar terhindar dari permasalahan seperti kesalahan-kesalahan yang mengakibatkan produk pendaftaran tanah catat hukum administrasi yang berdampak terhadap pembatalan. Adapun kontribusi bagi masyarakat adalah untuk menambah pengetahuan pelaksanaan pendaftaran tanah dan proaktiv ikut membantu keberhasilan pelaksanaan pendaftaran tanah dengan memberikan bukti-

bukti perolehan tanah yang benar secara hukum dan menghindari memberikan keterangan atau pernyataan yang tidak benar.

1.6. Kerangka Pemikiran

1. Kerangka Teori

Dalam pasal 4 ayat (1) UU No. 5 Tahun 1960 disebutkan:”Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan hukum. Selanjutnya macam-macam hak itu dinyatakan dalam pasal 16 ayat (1) UU No. 5 Tahun 1960 yakni hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan, dan hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sidat sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53.”

Hak atas tanah tersebut di atas bersumber dari hak menguasai dari Negara atas tanah dapat diberikan kepada: Perseorangan, baik warga Negara Indonesia maupun warga Negara Asing, sekelompok orang secara bersama-sama; dan Badan Hukum baik badan hukum privat maupun badan hukum publik. Menurut Soedikno Mertokusumo⁷, wewenang yang dipunyai oleh Pemegang Hak atas Tanah terhadap tanahnya dibagi menjadi 2, yaitu :

⁷ Soedikno Mertokusumo, *Hukum dan Politik Agraria*, Jakarta: Universitas Terbuka Karunika, 1998, hal 45.

- a. Wewenang Umum; Wewenang yang bersifat umum yaitu: pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya, termasuk juga tubuh bumi dan air dan ruang yang ada di atasnya sekadar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi (Pasal 4 ayat (2) UUPA).
- b. Wewenang Khusus; Wewenang yang bersifat khusus yaitu: pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan macam hak atas tanahnya, misalnya wewenang pada tanah Hak Milik adalah dapat untuk kepentingan pertanian dan atau mendirikan bangunan, wewenang pada tanah Hak Guna Bangunan adalah menggunakan tanah hanya untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya, wewenang pada tanah Hak Guna Usaha adalah menggunakan tanah hanya untuk kepentingan perusahaan di bidang pertanian, perikanan, peternakan, atau perkebunan.

Dalam mengatur pemberian hak seperti yang terdapat dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA maka perlu dilakukan kegiatan pendaftaran tanah sesuai dengan Pasal 19 ayat (1) UUPA yang menyatakan:” Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.” Sebagai gambaran tentang kegiatan pendaftaran tanah diuraikan dalam Pasal 19 ayat (2) meliputi:

- a. pengukuran, perpetaan 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.

Oleh sebab itu kegiatan pendaftaran tanah harus dilakukan Pemerintah secara terus menerus sesuai ketentuan perundangan yang berlaku dan memberikan jaminan kepastian hukum berupa alat pembuktian yang kuat. Pemberian jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi

seluruh rakyat Indonesia, yang menjadi salah satu tujuan diundangkan UUPA dapat terwujud melalui dua upaya, yaitu:⁸

- a. Tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan ketentuan-ketentuannya.
- b. Penyelenggaraan pendaftaran tanah yang memungkinkan bagi pemegang hak atas tanah untuk dengan mudah membuktikan hak atas tanah yang dikuasainya, dan bagi pihak yang berkepentingan, untuk memperoleh keterangan yang diperlukan mengenai tanah yang menjadi obyek perbuatan hukum yang akan dilakukan, serta bagi Pemerintah untuk melaksanakan kebijakan pertanahan.

Sehubungan dengan hal di atas bahwa melalui kegiatan pendaftaran tanah diharapkan akan memberikan bukti hak terhadap kepemilikan dan penguasaan atas bidang-bidang tanah yang dikuasai oleh seseorang atau Badan Hukum yang memberikan jaminan hukum. Menurut Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaja⁹ bahwa kepada pemilik hak, atau yang memperoleh hak lebih lanjut melalui pembebanan atas hak tersebut diberikan sertifikat yang merupakan *certificate of title* yang merupakan salinan register tersebut. Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dan selanjutnya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menggantikan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, bahwa bukti dari keberadaan hak atas tanah tersebut, termasuk pembebanannya diwujudkan dalam bentuk Sertifikat Hak Atas Tanah, yang terdiri dari Salinan Buku Tanah, dan Surat Ukur atau Gambar Situasi.

⁸ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Prenadamedia Group, 2010, Cetakan satu, hal 2.

⁹ Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaja, *Hak-Hak Atas Tanah*, Jakarta: Jakarta: Prenadamedia Group, 2004, hal 88-89

Pendapat yang sama juga dikemukakan oleh Urip Santoso¹⁰, bahwa obyek pendaftaran tanah dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, kecuali tanah Negara dibukukan dalam Buku Tanah dan diterbitkan sertifikat sebagai bukti haknya. Selanjutnya dikatakannya bahwa pendaftaran hak tampak dengan adanya Buku Tanah sebagai dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik yang dihimpun dan disajikan serta diterbitkan sertifikat sebagai surat tanda bukti hak yang didaftar. Sehingga pendaftaran tanah menurut UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menganut sistem pendaftaran hak bukan sistem pendaftaran akta.¹¹ Dalam Pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa dalam rangka memperoleh kebenaran data yuridis bagi hak-hak yang baru dan untuk keperluan pendaftaran hak dibuktikan dengan:¹²

- a. Hak atas tanah baru dibuktikan dengan pemberian hak dari pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberian hak tersebut berasal dari tanah Negara atau tanah hak Pengelolaan. Penetapan pejabat yang berwenang mengenai pemberian hak atas tanah Negara dapat dikeluarkan secara individual ataupun secara umum. Pengaturan tentang pejabat yang berwenang terhadap tanah Negara diatur dalam Permen Agraria /Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak atas Tanah Negara.
- b. Hak pengelolaan dibuktikan dengan penetapan pemberian hak Pengelolaan oleh pejabat yang berwenang. Penetapan pemberian Hak Pengelolaan berupa diterbitkannya Surat keputusan pemberian Hak Pengelolaan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik

¹⁰ Urip Santoso, *Loc. cit.* hal 31-32

¹¹ Bahwa dalam pendaftaran akta yang didaftar bukan haknya, melainkan justru aktanya yang didaftar, yaitu dokumen-dokumen yang membuktikan diciptakannya hak yang bersangkutan dan dilakukannya perbuatan-perbuatan hukum mengenai hak; Lihat A.P. Parlindungan, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Mandar Maju, Bandung, 1991, hal 480

¹² Urip Santoso, *Loc. Cit.*, hal 36-39

- Indonesia. Mekanisme pemberian Hak Pengelolaan diatur dalam Permen Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999;
- c. Tanah Wakaf dibuktikan dengan akta Ikrar Wakaf; ketentuan mengenai pembukuan ditinjau dari sudut obyek merupakan pendaftaran untuk pertama kali, meskipun bidang tanah yang bersangkutan sebelumnya sudah didaftar sebagai tanah Hak Milik. Pejabat yang berhak menerbitkan Akta Ikrar Wakaf adalah Pejabat pembuat akta ikrar Wakaf (PPAIW) yang dijabat oleh kepala Kantor Urusan Agama (Kepala KUA);
 - d. Hak milik atas satuan rumah susun dibuktikan dengan akta pemisahan; hak milik atas satuan rumah susun adalah hak pemilikan individual atas suatu rumah susun tertentu, yang meliputi dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan hak bersama atas apa yang disebut bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama, tempat bangunan rumah susun itu didirikan. Pembukuan hak milik atas satuan rumah susun dilakukan berdasarkan akta pemisahan, yang menunjukkan satuan rumah susun yang mana yang dimiliki dan berapa bagian proporsional pemilikinya atas benda-benda yang dihaki bersama tersebut;
 - e. Pemberian Hak Tanggungan dibuktikan dengan akta pemberian Hak Tanggungan; Akta Pemberian Hak Tanggungan menurut Pasal 1 angka 5 UU Nomor 4 Tahun 1996 adalah akta PPAT yang berisi pemberian hak Tanggungan kepada kreditor tertentu sebagai jaminan pelunasan piutang.

Selain pembuktian hak baru, hak lama juga mendapat perhatian dalam peraturan perundangan pertanahan setelah terbitnya UUPA dimana menurut A.P. Parlindungan¹³ bahwa ketentuan konversi di Indonesia mengambil sikap yang human atau peri kemanusiaan atas masalah hak-hak tanah yang ada sebelum berlakunya UUPA, yaitu hak-hak yang pernah tunduk kepada BW maupun hukum Adat. Meskipun penyelesaian tanah-tanah ex BW telah berakhir dengan diterbitkannya Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 1979 tentang Pokok-pokok kebijaksanaan dalam rangka pemberian hak baru atas tanah asal konversi hak barat, yang menyatakan

¹³ A.P. Parlindungan, *Konversi Hak-Hak Atas Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 1994, hal

bahwa tanah-tanah tersebut berakhir masa konversinya dan bagi tanah-tanah yang tidak diselesaikan haknya menjadi kembali tanah yang dikuasai oleh Negara, namun berdasarkan Pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 bahwa hak-hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama masih diakomodir. Hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti tertulis, keterangan saksi dan/atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, dianggap cukup mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak lain yang membebaninya. Bukti kepemilikan itu pada dasarnya terdiri dari bukti kepemilikan atas nama pemegang hak pada waktu berlakunya UUPA dan apabila hak tersebut kemudian beralih, bukti hak berturut-turut sampai ke tangan pemegang hak pada waktu dilakukan pembukuan hak. Alat-alat bukti tertulis yang digunakan untuk pendaftaran hak-hak lama dinyatakan lengkap apabila dapat ditunjukkan kepada panitia Ajudikasi dokumen-dokumen seperti yang terdapat dalam Pasal 60 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 sebagai berikut:

- a. grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan *Overschrijvings Ordonantie* (S. 1834-27), yang telah dibubuhi catatan, bahwa hak eigendom yang bersangkutan dikonversi menjadi hak milik, atau;
- b. grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan *Overschrijvings Ordonantie* (S. 1834-27), sejak berlakunya UUPA sampai tanggal pendaftaran tanah dilaksanakan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 di daerah yang bersangkutan; atau;

- c. surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Swapraja yang bersangkutan, atau;
- d. sertipikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1959 , atau;
- e. surat keputusan pemberian hak milik dari Pejabat yang berwenang, baik sebelum ataupun sejak berlakunya UUPA, yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan, tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut didalamnya, atau;
- f. petuk Pajak Bumi/Landrente, girik, pipil, kekitir dan Verponding Indonesia sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961;
- g. akta pemindahan hak yang dibuat dibawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat/Kepala Desa/Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau;
- h. akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT, yang tanahnya belum dibukukan dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau;
- i. akta ikrar wakaf/surat ikrar wakaf yang dibuat sebelum atau sejak mulai dilaksanakan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 dengan disertai alas hak yang diwakafkan, atau;
- j. risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang berwenang, yang tanahnya belum dibukukan dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau;
- k. surat penunjukan atau pembelian kaveling tanah pengganti tanah yang diambil oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah, atau;
- l. surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau;
- m. lain-lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud dalam Pasal II, VI dan VII Ketentuan-ketentuan Konversi UUPA.

Surat-Surat Bukti tertulis di atas dapat digunakan sebagai alas hak untuk mendaftarkan hak-hak lama yang terjadi sebelum terbitnya UUPA menjadi salah satu hak-hak yang terdapat dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA. Pendaftaran hak-hak lama harus melampirkan surat bukti tertulis tersebut yang disertai dengan tanda bukti pemenuhan kewajiban sebagaimana tersebut di dalam surat bukti tertulis. Namun terhadap bukti kepemilikan tanah yang tidak lengkap atau tidak ada maka pembuktian hak atas bidang tanah tersebut

dapat dilakukan dengan bukti lain. Sesuai dengan pasal 60 ayat (3) Permen Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 bahwa terhadap bukti tertulis yang tidak lengkap ataupun tidak ada maka pembuktian kepemilikan atas bidang tanah dilakukan dengan pernyataan yang bersangkutan dan keterangan yang dapat dipercaya dari sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi dari lingkungan masyarakat setempat yang tidak mempunyai hubungan keluarga dengan yang bersangkutan sampai derajat kedua baik dalam kekerabatan vertikal maupun horizontal, yang menyatakan bahwa tanah yang bersangkutan adalah benar pemilik bidang tanah tersebut. Hal tersebut sesuai dengan Pasal 1909 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) bahwa hanya orang yang cakap dapat digunakan sebagai saksi, namun saksi dapat dibebaskan dari kewajiban menjadi saksi jika:

Ayat (1) : siapa saja yang mempunyai pertalian keluarga sedarah dalam garis ke samping derajat kedua atau keluarga semenda dengan salah satu pihak;

Ayat (2) : siapa saja yang mempunyai pertalian darah dalam garis lurus tak terbatas dan dalam garis ke samping dalam derajat ke dua dengan suami atau isteri salah satu pihak;

Lebih lanjut dijelaskan bahwa adanya hubungan keluarga dalam memberikan keterangan sebagai saksi dianggap tidak cakap sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1910 KUHPerdata bahwa: "Anggota keluarga sedarah dan semenda salah satu pihak dalam garis lurus, dianggap tidak cakap untuk menjadi saksi; begitu pula suami atau isterinya, sekalipun setelah perceraian." Sehubungan dengan penguasaan tanah yang tidak dapat dibuktikan dengan alat pembuktian maka sesuai dengan Pasal 61 Peraturan

Menteri Negara /Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 bahwa penguasaan secara fisik atas bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh yang bersangkutan dan para pendahulu-pendahulunya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dapat digunakan sebagai dasar pembukuan tanah tersebut sebagai milik yang bersangkutan. Adapun surat pernyataan antara lain berisi:¹⁴

- a. bahwa fisik tanahnya secara nyata dikuasai dan digunakan sendiri oleh pihak yang mengaku atau secara nyata tidak dikuasai tetapi digunakan pihak lain secara sewa atau bagi hasil, atau dengan bentuk hubungan perdata lainnya;
- b. bahwa tanahnya sedang/tidak dalam keadaan sengketa;
- c. bahwa apabila penandatanganan memalsukan isi surat pernyataan, bersedia dituntut di muka Hakim secara pidana maupun perdata karena memberikan keterangan palsu.

Bahwa terhadap surat pernyataan ini juga dapat dilakukan pengujian baik terhadap kebenaran keterangan saksi atau keterangan yang bersangkutan yang dinyatakan dalam surat pernyataan yang ditandatangani oleh yang bersangkutan. Untuk menilai kebenaran keterangan saksi-saksi atau keterangan yang bersangkutan maka Panitia Ajudikasi dapat:¹⁵

- a. mencari keterangan tambahan dari masyarakat yang berada di sekitar bidang tanah tersebut yang dapat digunakan untuk memperkuat kesaksian atau keterangan mengenai pembuktian kepemilikan tanah tersebut;
- b. meminta keterangan tambahan dari masyarakat sebagaimana dimaksud pada huruf a yang diperkirakan dapat mengetahui riwayat kepemilikan

¹⁴ Lihat Pasal 61 ayat (3) Permen Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

¹⁵ Lihat Lihat Pasal 60 ayat (4) Permen Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

bidang tanah tersebut dengan melihat usia dan lamanya tinggal pada daerah tersebut;

- c. melihat keadaan bidang tanah di lokasinya untuk mengetahui apakah yang bersangkutan secara fisik menguasai tanah tersebut atau digunakan pihak lain dengan seizin yang bersangkutan, dan selain itu dapat menilai bangunan dan tanaman yang ada di atas bidang tanah yang mungkin dapat digunakan sebagai petunjuk pembuktian kepemilikan seseorang atas bidang tanah tersebut.

Menurut Wijono Prodjodikoro¹⁶ bahwa itikad baik sangat diperlukan karena hukum tidak dapat menjangkau keadaan-keadaan di masa mendatang. Asas itikad baik merupakan gagasan yang dipakai untuk menghindari tindakan beritikad buruk dan ketidakjujuran yang mungkin dilakukan oleh salah satu pihak, baik dalam pembuatan maupun pelaksanaan perjanjian. Dalam pasal 1338 KUHPerdara dikemukakan bahwa itikad baik sangat berperan dalam membuat suatu persetujuan. Dalam persetujuan tidak hanya mengikat apa yang dengan tegas ditentukan di dalamnya, melainkan juga segala sesuatu yang menurut sifatnya persetujuan dituntut berdasarkan keadilan, kebiasaan, atau undang-undang. Memang semula asas itikad baik merupakan suatu asas yang berlaku di bidang hukum perjanjian namun telah diterima sebagai asas di bidang-bidang hukum atau cabang-cabang hukum lain, termasuk dalam hukum pertanahan. Itikad baik sangat dipersyaratkan dalam membuat pernyataan penguasaan fisik sebagaimana disebutkan dalam Pasal 24 ayat (2) huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa:” penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah,

¹⁶ Wiryono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Sumur, Bandung, 2006, hal 56

serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dipercaya.” Tanpa itikad baik maka pernyataan yang dibuat tidak mempunyai nilai yang berharga, karena pernyataan tersebut akan menimbulkan dampak yang merugikan pihak lain yang sesungguhnya memiliki bidang tanah yang dimohon dengan itikad tidak baik serta mempunyai konsekuensi hukum.

Disamping asas itikad baik maka asas publisitas juga mempunyai peran dalam pengujian alat bukti yang diajukan oleh pemohon hak atas bidang tanahnya. Dalam Pasal 26 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 bahwa hasil data yudis dan data fisik yang berupa hasil pengukuran bidang tanah diumumkan secara terbuka baik di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota Setempat, kantor Desa/Kelurahan maupun media masa, pengumuman ini mengharapkan unpan balik dari masyarakat yang merasa memiliki tanah sebagaimana yang diumumkan dapat mengajukan keberatan. Pengumuman ini sebagai lembaga yang dapat membantu Pemerintah dalam hal ini Kantor Pertanahan setempat untuk menilai kebenaran data yuridis dan data teknis yang disajikan. Lamanya pengumuman ditentukan 30 hari jika pendaftarannya dilakukan secara sistematis dan 60 hari jika pendaftaran tanah dilakukan secara sporadik.

Sistem publikasi pendaftaran tanah yang dianut oleh UUPA adalah sistem publikasi negatif yang tidak murni, melainkan sistem publikasi yang bertendensi positif. Secara tersirat pembuktian yang kuat, seperti dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2) dan Pasal

38 ayat (2) UUPA. Dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dikemukakan bahwa:

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

Dalam pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah ternyata sering terdapat kesalahan dalam menerapkan peraturan perundangan dapat mengakibatkan cacatnya produk pendaftaran sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 107 Permenag/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan. Kesalahan ini dapat mengakibatkan dibatalkannya produk pendaftaran tersebut, jenis kesalahan lainnya adalah a. kesalahan prosedur, b. kesalahan penerapan perundang-undangan, c. kesalahan subyek hak, d. kesalahan obyek hak, e. kesalahan jenis hak, f. kesalahan perhitungan luas, g. tumpang tindih hak atas tanah, h. data yuridis atau data fisik tidak benar; atau i. kesalahan lainnya yang bersifat hukum administratif. Selanjutnya pada pasal 11 ayat (3) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional menjelaskan bahwa: Sengketa atau konflik yang menjadi kewenangan Kementerian sebagaimana pada ayat (2) meliputi:

- 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 peneetapan tanah terlantar;
- e. Tumpang tindih hak atau sertifikat hak atas tanah yang salah satu alas haknya jelas terdapat kesalahan;
- f. Kesalahan prosedur dalam proses pemeliharaan data pendaftaran tanah;
- g. Kesalahan prosedur dalam proses penerbitan sertifikat pengganti;
- h. Kesalahan dalam memberikan informasi pertanahan;
- i. Kesalahan dalam memberikan izin;
- j. Penyalagunaan pemanfaatan ruang; atau
- k. Kesalahan lain dalam penerapan peraturan perundangan.

Kesalahan-kesalahan yang dilakukan ini sangat merugikan para pihak baik pemegang bukti hak maupun Pemerintah yang telah melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah tersebut. Sehubungan dengan itu perlu dilakukan perlindungan hukum agar cita-cita tercapainya kepastian hukum atas kepemilikan tanah.

Terbitnya pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 merupakan upaya dalam memberikan kekuatan untuk menutup kelemahan dari sistem pendaftaran yang bersifat negatif. Dimana pada pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 disebutkan jika setelah 5 tahun setelah penerbitannya tidak dapat digugat lagi. Namun jika dalam penerbitannya terdapat kesalahan atau dilakukan dengan itikad tidak baik maka dengan kewenangan hakim dapat membatalkan sertifikat tersebut. Oleh sebab itu usaha untuk mengeliminir kesalahan dalam proses pendaftaran maka tujuan pendaftaran dimungkinkan untuk dicapai.

Perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang dapat

diberikan hukum.¹⁷ Konsep perlindungan hukum sangat erat kaitannya dengan konsep Negara hukum dan juga pengakuan dan perlindungan hak asasi manusia. Pengertian perlindungan hukum mengandung unsur perlindungan dan hukum yang merupakan tindakan untuk melindungi yang berdasarkan hukum. Oleh sebab itu Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 bahwa aturan ini juga melindungi subyek hak atas tanah yang memang benar memiliki. Kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum pertanahan yang berlaku maka hak kepemilikannya akan terlindungi.

Mengenai pertanggungjawaban hukum Roscoe Pound menyebutkan dalam bukunya “An Introduction to the philosophy of law bahwa “ I use the simple word ‘liability for the situation whereby one exact legally subjected to the exaction’¹⁸. Hal ini diartikan bahwa pertanggungjawaban (*liability*) sebagai kewajiban untuk membayar pembalasan yang akan diterima pelaku dari seorang yang telah dirugikan. Pengertian dalam kaitannya dengan proses pendaftaran tanah maka dapat diterjemahkan bahwa Badan Pertanahan sebagai lembaga pemerintah yang diberi kewenangan untuk memberikan tanda bukti hak atas tanah maka jika oleh suatu keputusan hukum dari lembaga pengadilan yang berwenang dan berkekuatan hukum tetap maka Badan Pertanahan Nasional sebagai bentuk pertanggungjawaban akan melakukan kewajibannya untuk melakukan pembatalan hak atas bukti hak yang dinyatakan batal sesuai dengan ketentuan yang berlaku sebagai

¹⁷ M. Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI-Press, 2006, hal 133.

¹⁸ Rosco Pond, dalam Romli Atmasasmita, *Perbandingan Hukum Pidana*, Bandung: CV. Mandar Maje, 2000, hal 65

pembalasan terhadap pihak yang sempat dirugikan oleh keputusannya dalam pemberian hak yang didasarkan alasan-alasan tertentu. Sejalan dengan prinsip umum bahwa “*geenbevegdhheid zonder verantwoordelijkheid; there is no authority without responsibility*” dimana tidak ada kewenangan tanpa pertanggungjawaban.¹⁹

Oleh sebab itu pada dasarnya Badan Pertanahan Nasional sebagai lembaga Pemerintah melaksanakan amanat peraturan perundangan untuk menerbitkan produk pertanahan yang berkepastian hukum.

2. Kerangka Konsepsi

Berdasarkan uraian dalam kerangka teori ada beberapa hal yang dikemukakan dalam kerangka konseptual yang akan dibahas lebih lanjut sesuai dengan peraturan perundangan sebagai berikut:

Pengertian hak atas tanah sesuai dengan pasal 1 angka 5 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 adalah hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 Undang-undang No. 5 Tahun 1960. Salah satu jenis haknya adalah hak milik dimana disebutkan pada pasal 20 ayat (1) Undang-undang No. 5 Tahun 1960 bahwa hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan pasal 6. Hak milik tersebut dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Pengertian sertipikat sesuai pasal 13 ayat (3) Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 adalah Salinan buku tanah dan surat ukur setelah dijahit menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya

¹⁹ Ridwan HR, Hukum Adminstrasi Negara, Jakarta: PT. Raja Grafinso, 2006, hal 352.

ditetapkan oleh Menteri Agraria. Dalam pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 ada pengembangan arti sehingga disebutkan bahwa 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.

Pengertian kasus pertanahan sesuai pasal 1 angka 1 Permen Agraria dan Tata Ruang /KBPN No. 11 Tahun 2016 adalah sengketa, konflik atau perkara pertanahan untuk mendapatkan penanganan penyelesaian sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan-undangan dan/atau kebijakan pertanahan. Selanjutnya pasal 1 angka 2 Permen Agraria dan Tata Ruang /KBPN No. 11 Tahun 2016 bahwa sengketa tanah adalah perselisihan pertanahan antara orang perorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas. Sedangkan perkara tanah pasal 1 angka 4 Permen Agraria dan Tata Ruang /KBPN No. 11 Tahun 2016 adalah perselisihan pertanahan yang penanganan dan penyelesaiannya melalui lembaga peradilan.

Pengertian pembatalan hak atas tanah sesuai pasal 1 angka 14 Permenag/KBPN No. 9 Tahun 1999 adalah pembatalan keputusan pemberian suatu hak atas tanah atau sertipikat hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum administrasi dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Tinjauan Pendaftaran Tanah

Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Tahun 1945 dinyatakan bahwa: "Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat". Selanjutnya, dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA bahwa Hak menguasai dari Negara 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;

Adapun dalam Pasal 4 ayat (1) UU No. 5 Tahun 1960 disebutkan: "Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan hukum. Selanjutnya macam-macam hak itu dinyatakan dalam pasal 16 ayat (1) UU No. 5 Tahun 1960 yakni hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan, dan hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sidat sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53."

Hak atas tanah tersebut di atas bersumber dari hak menguasai dari Negara atas tanah dapat diberikan kepada: Perseorangan, baik warga Negara Indonesia maupun warga Negara Asing, sekelompok orang secara bersama-sama; dan Badan Hukum baik badan hukum privat maupun badan hukum publik. Menurut Soedikno Mertokusumo²⁰, wewenang yang dipunyai oleh Pemegang Hak atas Tanah terhadap tanahnya dibagi menjadi 2, yaitu :

- a. Wewenang Umum; Wewenang yang bersifat umum yaitu: pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya, termasuk juga tubuh bumi dan air dan ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi (Pasal 4 ayat (2) UUPA).
- b. Wewenang Khusus; Wewenang yang bersifat khusus yaitu: pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan macam hak atas tanahnya, misalnya wewenang pada tanah Hak Milik adalah dapat untuk kepentingan pertanian dan atau mendirikan bangunan, wewenang pada tanah Hak Guna Bangunan adalah menggunakan tanah hanya untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya, wewenang pada tanah Hak Guna Usaha adalah menggunakan tanah hanya untuk kepentingan perusahaan di bidang pertanian, perikanan, peternakan, atau perkebunan.

Dalam mengatur pemberian hak seperti yang terdapat dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA maka perlu dilakukan kegiatan pendaftaran tanah sesuai dengan Pasal 19 ayat (1) UUPA yang menyatakan:” Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.” Sebagai gambaran tentang kegiatan pendaftaran tanah diuraikan dalam Pasal 19 ayat (2) meliputi:

- a. pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;
- b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;

²⁰ Soedikno Mertokusumo, *Hukum dan Politik Agraria*, Jakarta: Universitas Terbuka Karunika, 1998, hal 45.

- c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Penjelasan lebih jelas tentang kegiatan Pendaftaran Tanah dikemukakan pada Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dimana Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. Oleh sebab itu kegiatan pendaftaran tanah harus dilakukan Pemerintah secara terus menerus sesuai ketentuan perundangan yang berlaku dan memberikan jaminan kepastian hukum berupa alat pembuktian yang kuat. Pemberian jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia, yang menjadi salah satu tujuan diundangkan UUPA dapat terwujud melalui dua upaya, yaitu:²¹

- a. Tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan ketentuan-ketentuannya.
- b. Penyelenggaraan pendaftaran tanah yang memungkinkan bagi pemegang hak atas tanah untuk dengan mudah membuktikan hak atas tanah yang dikuasainya, dan bagi pihak yang berkepentingan, untuk memperoleh keterangan yang diperlukan mengenai tanah yang menjadi obyek perbuatan hukum yang akan dilakukan, serta bagi Pemerintah untuk melaksanakan kebijakan pertanahan.

²¹ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Prenadamedia Group, 2010, Cetakan satu, hal 2.

Sehubungan dengan hal di atas bahwa melalui kegiatan pendaftaran tanah diharapkan akan memberikan bukti hak terhadap kepemilikan dan penguasaan atas bidang-bidang tanah yang dikuasai oleh seseorang atau Badan Hukum yang memberikan jaminan hukum.

Menurut Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaja²² bahwa kepada pemilik hak, atau yang memperoleh hak lebih lanjut melalui pembebanan atas hak tersebut diberikan sertifikat yang merupakan *certificate of title* yang merupakan salinan register tersebut. Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dan selanjutnya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menggantikan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, bahwa bukti dari keberadaan hak atas tanah tersebut, termasuk pembebanannya diwujudkan dalam bentuk Sertifikat Hak Atas Tanah, yang terdiri dari Salinan Buku Tanah, dan Surat Ukur atau Gambar Situasi. Pendapat yang sama juga dikemukakan oleh Urip Santoso²³, bahwa obyek pendaftaran tanah dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, kecuali tanah Negara dibukukan dalam Buku Tanah dan diterbitkan sertifikat sebagai bukti haknya. Selanjutnya dikatakannya bahwa pendaftaran hak tampak dengan adanya Buku Tanah sebagai dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik yang dihimpun dan disajikan serta diterbitkan sertifikat sebagai surat tanda bukti hak yang didaftar. Sehingga pendaftaran tanah menurut UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menganut sistem pendaftaran hak bukan sistem

²² Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaja, *Hak-Hak Atas Tanah*, Jakarta: Jakarta: Prenadamedia Group, 2004, hal 88-89

²³ Urip Santoso, *Loc.cit.* hal 31-32

pendaftaran akta.²⁴ Dalam Pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa dalam rangka memperoleh kebenaran data yuridis bagi hak-hak yang baru dan untuk keperluan pendaftaran hak dibuktikan dengan:²⁵

- a. Hak atas tanah baru dibuktikan dengan pemberian hak dari pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberian hak tersebut berasal dari tanah Negara atau tanah hak Pengelolaan. Penetapan pejabat yang berwenang mengenai pemberian hak atas tanah Negara dapat dikeluarkan secara individual ataupun secara umum. Pengaturan tentang pejabat yang berwenang terhadap tanah Negara diatur dalam Permen Agraria /Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak atas Tanah Negara.
- b. Hak pengelolaan dibuktikan dengan penetapan pemberian hak Pengelolaan oleh pejabat yang berwenang. Penetapan pemberian Hak Pengelolaan berupa diterbitkannya Surat keputusan pemberian Hak Pengelolaan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Mekanisme pemberian Hak Pengelolaan diatur dalam Permen Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999;
- c. Tanah Wakaf dibuktikan dengan akta Ikrar Wakaf; ketentuan mengenai pembukuan ditinjau dari sudut obyek merupakan pendaftaran untuk pertama kali, meskipun bidang tanah yang bersangkutan sebelumnya sudah didaftar sebagai tanah Hak Milik. Pejabat yang berhak menerbitkan Akta Ikrar Wakaf adalah Pejabat pembuat akta ikrar Wakaf (PPAIW) yang dijabat oleh kepala Kantor Urusan Agama (Kepala KUA);
- d. Hak milik atas satuan rumah susun dibuktikan dengan akta pemisahan; hak milik atas satuan rumah susun adalah hak pemilikan individual atas suatu rumah susun tertentu, yang meliputi dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan hak bersama atas apa yang disebut bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama, tempat bangunan rumah susun itu didirikan. Pembukuan hak milik atas satuan rumah susun dilakukan berdasarkan akta pemisahan, yang menunjukkan satuan rumah susun yang mana yang dimiliki dan berapa bagian proporsional pemiliknya atas benda-benda yang diiliki bersama tersebut;
- e. Pemberian Hak Tanggungan dibuktikan dengan akta pemberian Hak Tanggungan; Akta Pemberian Hak Tanggungan menurut Pasal 1 angka 5 UU Nomor 4 Tahun 1996 adalah akta PPAT yang berisi pemberian hak Tanggungan kepada kreditor tertentu sebagai jaminan pelunasan piutang.

²⁴ Bahwa dalam pendaftaran akta yang didaftar bukan haknya, melainkan justru aktanya yang didaftar, yaitu dokumen-dokumen yang membuktikan diciptakannya hak yang bersangkutan dan dilakukannya perbuatan-perbuatan hukum mengenai hak; Lihat A.P. Parlindungan, Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria, Mandar Maju, Bandung, 1991, hal 480

²⁵ Urip Santoso, *Loc. Cit.*, hal 36-39

Selain pembuktian hak baru, hak lama juga mendapat perhatian dalam peraturan perundangan pertanahan setelah terbitnya UUPA dimana menurut A.P. Parlindungan²⁶ bahwa ketentuan konversi di Indonesia mengambil sikap yang human atau peri kemanusiaan atas masalah hak-hak tanah yang ada sebelum berlakunya UUPA, yaitu hak-hak yang pernah tunduk kepada BW maupun hukum Adat. Meskipun penyelesaian tanah-tanah ex BW telah berakhir dengan diterbitkannya Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 1979 tentang Pokok-pokok kebijaksanaan dalam rangka pemberian hak baru atas tanah asal konversi hak barat, yang menyatakan bahwa tanah-tanah tersebut berakhir masa konversinya dan bagi tanah-tanah yang tidak diselesaikan haknya menjadi kembali tanah yang dikuasai oleh Negara, namun berdasarkan Pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 bahwa hak-hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama masih diakomodir. Hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti tertulis, keterangan saksi dan/atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik, dianggap cukup mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak lain yang membebaninya.

Bukti kepemilikan itu pada dasarnya terdiri dari bukti kepemilikan atas nama pemegang hak pada waktu berlakunya UUPA dan apabila hak tersebut kemudian beralih, bukti hak berturut-turut sampai ke tangan pemegang hak pada

²⁶ A.P. Parlindungan, *Konversi Hak-Hak Atas Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 1994, hal

waktu dilakukan pembukuan hak. Alat-alat bukti tertulis yang digunakan untuk pendaftaran hak-hak lama dinyatakan lengkap apabila dapat ditunjukkan kepada panitia Ajudikasi dokumen-dokumen seperti yang terdapat dalam Pasal 60 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 sebagai berikut:

- a. grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan *Overschrijvings Ordonantie* (S. 1834-27), yang telah dibubuhi catatan, bahwa hak eigendom yang bersangkutan dikonversi menjadi hak milik, atau;
- b. grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan *Overschrijvings Ordonantie* (S. 1834-27), sejak berlakunya UUPA sampai tanggal pendaftaran tanah dilaksanakan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 di daerah yang bersangkutan; atau;
- c. surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Swapraja yang bersangkutan, atau;
- d. sertipikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1959, atau;
- e. surat keputusan pemberian hak milik dari Pejabat yang berwenang, baik sebelum ataupun sejak berlakunya UUPA, yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan, tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut didalamnya, atau;
- f. petuk Pajak Bumi/Landrente, girik, pipil, kekitir dan Verponding Indonesia sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961;
- g. akta pemindahan hak yang dibuat dibawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat/Kepala Desa/Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau;
- h. akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT, yang tanahnya belum dibukukan dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau;
- i. akta ikrar wakaf/surat ikrar wakaf yang dibuat sebelum atau sejak mulai dilaksanakan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 dengan disertai alas hak yang diwakafkan, atau;
- j. risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang berwenang, yang tanahnya belum dibukukan dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau;
- k. surat penunjukan atau pembelian kaveling tanah pengganti tanah yang diambil oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah, atau;
- l. surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau;
- m. lain-lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud dalam Pasal II, VI dan VII Ketentuan-ketentuan Konversi UUPA.

Surat-Surat Bukti tertulis di atas dapat digunakan sebagai alas hak untuk mendaftarkan hak-hak lama yang terjadi sebelum terbitnya UUPA menjadi salah satu hak-hak yang terdapat dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA. Pendaftaran hak-hak lama harus melampirkan surat bukti tertulis tersebut yang disertai dengan tanda bukti pemenuhan kewajiban sebagaimana tersebut di dalam surat bukti tertulis. Namun terhadap bukti kepemilikan tanah yang tidak lengkap atau tidak ada maka pembuktian hak atas bidang tanah tersebut dapat dilakukan dengan bukti lain. Sesuai dengan pasal 60 ayat (3) Permen Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 bahwa terhadap bukti tertulis yang tidak lengkap ataupun tidak ada maka pembuktian kepemilikan atas bidang tanah dilakukan dengan pernyataan yang bersangkutan dan keterangan yang dapat dipercaya dari sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi dari lingkungan masyarakat setempat yang tidak mempunyai hubungan keluarga dengan yang bersangkutan sampai derajat kedua baik dalam kekerabatan vertikal maupun horizontal, yang menyatakan bahwa tanah yang bersangkutan adalah benar pemilik bidang tanah tersebut. Hal tersebut sesuai dengan Pasal 1909 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPPerdata) bahwa hanya orang yang cakap dapat digunakan sebagai saksi, namun saksi dapat dibebaskan dari kewajiban menjadi saksi jika:

Ayat (1) : siapa saja yang mempunyai pertalian keluarga sedarah dalam garis ke samping derajat kedua atau keluarga semenda dengan salah satu pihak;

Ayat (2) : siapa saja yang mempunyai pertalian darah dalam garis lurus tak terbatas dan dalam garis ke samping dalam derajat ke dua dengan suami atau isteri salah satu pihak;

Lebih lanjut dijelaskan bahwa adanya hubungan keluarga dalam memberikan keterangan sebagai saksi dianggap tidak cakap sebagaimana. dinyatakan dalam Pasal 1910 KUHPerdara bahwa: “Anggota keluarga sedarah dan semenda salah satu pihak dalam garis lurus, dianggap tidak cakap untuk menjadi saksi; begitu pula suami atau isterinya, sekalipun setelah perceraian.” Sehubungan dengan penguasaan tanah yang tidak dapat dibuktikan dengan alat pembuktian maka sesuai dengan Pasal 61 Peraturan Menteri Negara /Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 bahwa penguasaan secara fisik atas bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh yang bersangkutan dan para pendahulu-pendahulunya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dapat digunakan sebagai dasar pembukuan tanah tersebut sebagai milik yang bersangkutan. Adapun surat pernyataan antara lain berisi:²⁷

- a. bahwa fisik tanahnya secara nyata dikuasai dan digunakan sendiri oleh pihak yang mengaku atau secara nyata tidak dikuasai tetapi digunakan pihak lain secara sewa atau bagi hasil, atau dengan bentuk hubungan perdata lainnya;
- b. bahwa tanahnya sedang/tidak dalam keadaan sengketa;
- c. bahwa apabila penandatanganan memalsukan isi surat pernyataan, bersedia dituntut di muka Hakim secara pidana maupun perdata karena memberikan keterangan palsu.

²⁷ Lihat Pasal 61 ayat (3) Permen Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

Bahwa terhadap surat pernyataan ini juga dapat dilakukan pengujian baik terhadap kebenaran keterangan saksi atau keterangan yang bersangkutan yang dinyatakan dalam surat pernyataan yang ditandatangani oleh yang bersangkutan. Untuk menilai kebenaran keterangan saksi-saksi atau keterangan yang bersangkutan maka Panitia Ajudikasi dapat:²⁸

- a. mencari keterangan tambahan dari masyarakat yang berada di sekitar bidang tanah tersebut yang dapat digunakan untuk memperkuat kesaksian atau keterangan mengenai pembuktian kepemilikan tanah tersebut;
- b. meminta keterangan tambahan dari masyarakat sebagaimana dimaksud pada huruf a yang diperkirakan dapat mengetahui riwayat kepemilikan bidang tanah tersebut dengan melihat usia dan lamanya tinggal pada daerah tersebut;
- c. melihat keadaan bidang tanah di lokasinya untuk mengetahui apakah yang bersangkutan secara fisik menguasai tanah tersebut atau digunakan pihak lain dengan seizin yang bersangkutan, dan selain itu dapat menilai bangunan dan tanaman yang ada di atas bidang tanah yang mungkin dapat digunakan sebagai petunjuk pembuktian kepemilikan seseorang atas bidang tanah tersebut.

Pengujian terhadap keterangan dari saksi atau pernyataan yang diberikan yang bersangkutan sangat penting untuk memastikan pemberian hak kepada subyek hak tidak melanggar ketentuan yang berlaku sebagaimana disebutkan

²⁸ Lihat Pasal 60 ayat (4) Permen Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

dalam Pasal 107 Permenag/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

Menurut Wijono Prodjodikoro²⁹ bahwa itikad baik sangat diperlukan karena hukum tidak dapat menjangkau keadaan-keadaan di masa mendatang. Asas itikad baik merupakan gagasan yang dipakai untuk menghindari tindakan beritikad buruk dan ketidakjujuran yang mungkin dilakukan oleh salah satu pihak, baik dalam pembuatan maupun pelaksanaan perjanjian. Dalam pasal 1338 KUHPerdara dikemukakan bahwa itikad baik sangat berperan dalam membuat suatu persetujuan. Dalam persetujuan tidak hanya mengikat apa yang dengan tegas ditentukan di dalamnya, melainkan juga segala sesuatu yang menurut sifatnya persetujuan dituntut berdasarkan keadilan, kebiasaan, atau undang-undang. Memang semula asas itikad baik merupakan suatu asas yang berlaku di bidang hukum perjanjian namun telah diterima sebagai asas di bidang-bidang hukum atau cabang-cabang hukum lain, termasuk dalam hukum pertanahan. Itikad baik sangat dipersyaratkan dalam membuat pernyataan penguasaan fisik sebagaimana disebutkan dalam Pasal 24 ayat (2) huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa:” penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dipercaya.” Tanpa itikad baik maka pernyataan yang dibuat tidak mempunyai nilai yang berharga, karena pernyataan tersebut akan menimbulkan dampak yang merugikan

²⁹ Wiryono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Sumur, Bandung, 2006, hal 56

pihak lain yang sesungguhnya memiliki bidang tanah yang dimohon dengan itikad tidak baik serta mempunyai konsekuensi hukum.

Disamping asas itikad baik maka asas publisitas juga mempunyai peran dalam pengujian alat bukti yang diajukan oleh pemohon hak atas bidangnya. Dalam Pasal 26 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 bahwa hasil data yudis dan data fisik yang berupa hasil pengukuran bidang tanah diumumkan secara terbuka baik di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota Setempat, kantor Desa/Kelurahan maupun media masa, pengumuman ini mengharapkan unpan balik dari masyarakat yang merasa memiliki tanah sebagaimana yang diumumkan dapat mengajukan keberatan. Pengumuman ini sebagai lembaga yang dapat membantu Pemerintah dalam hal ini Kantor Pertanahan setempat untuk menilai kebenaran data yuridis dan data teknis yang disajikan. Lamanya pengumuman ditentukan 30 hari jika pendaftarannya dilakukan secara sistematis dan 60 hari jika pendaftaran tanah dilakukan secara sporadis.

Sistem publikasi pendaftaran tanah yang dianut oleh UUPA adalah sistem publikasi negatif yang tidak murni, melainkan sistem publikasi yang bertendensi positif. Secara tersirat pembuktian yang kuat, seperti dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38 ayat (2) UUPA. Dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dikemukakan bahwa:

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

2.2. Tinjauan Hak-Hak Atas Tanah

Pengertian hak atas tanah dalam pasal 1 angka 5 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 adalah hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 16 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Adapun jenis-jenis hak yang dimaksud dalam pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 adalah:

- a. hak milik,
- b. hak guna usaha,
- c. hak guna bangunan,
- d. hak pakai,
- e. hak sewa,
- f. hak membuka tanah,
- g. hak memungut hasil.

Sesuai dengan pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 bahwa hak-hak tersebut di atas yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan hukum. Salah satu jenis hak yang dapat diturunkan secara turun temurun adalah hak milik sebagaimana disebutkan dalam Pasal 20 ayat (1) Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1960 bahwa hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Sedangkan jenis hak-hak yang lain mempunyai batasan waktu berlakunya, dan jika sudah habis masa waktu

yang diberikan maka dapat diperpanjang atau diperbaharui sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Khusus untuk hak milik sesuai ketentuan pasal 27 huruf a Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 bahwa hak milik hapus bila:

- a. Tanah jatuh kepada Negara:
 1. karena pencabutan hak berdasarkan pasal 18;
 2. karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya;
 3. karena ditelantarkan;
 4. karena ketentuan pasal 21 ayat 3 dan 26 ayat 2.
- b. Tanahnya musnah.

Adapun pengertian hapusnya hak milik karena ditelantarkan adalah kalau tanah dengan status tanah hak milik dengan sengaja tidak dipergunakan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan daripada haknya. Namun, pembatalan terhadap hak milik dapat dilakukan oleh pihak yang berwenang jika terdapat kesalahan dalam pemberian haknya sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

2.3. Tinjauan Sertipikat Hak Atas Tanah

Sebagaimana disebutkan pada pasal 13 ayat (3) Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran tanah bahwa Sertipikat hak atas tanah atau sertipikat adalah Salinan buku tanah dan surat ukur setelah dijahit menjadi satu bersama-sama dengan kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria. Dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 dalam pasal 1 angka 20 ditegaskan bahwa 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.

Selanjutnya, pengertian dari sertipikat lebih disempurnakan dalam kekuatan pembuktian sebagaimana dalam pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 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.

2.4. Tinjauan Pembatalan Hak Atas Tanah

Hak atas tanah adalah hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, Pemberian hak yang dimaksud meliputi hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai atas tanah negara dan hak pengelolaan sebagaimana dinyatakan dalam pasal 2 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999. Adapun pengertian, obyek, mekanisme pembatalan dan kewenangan pembatalan hak atas diuraikan sebagai berikut:

2.4.1. Pengertian Pembatalan Hak Atas Tanah

Pengertian pembatalan hak atas tanah adalah pembatalan keputusan pemberian suatu hak atas tanah atau sertipikat hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung catat hukum administrasi dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah

memperoleh kekuatan hukum tetap (Pasal 1 angka 14 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999).

Pelaksanaan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap wajib dilaksanakan oleh Instansi Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPN RI) kecuali terdapat alasan yang sah untuk tidak melaksanakannya sebagaimana pada pasal 58 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, Alasan yang sah sebagaimana dimaksud di atas dijelaskan pada ayat (2) peraturan tersebut bahwa pengecualian itu antara lain :

- a. terhadap obyek putusan terdapat putusan lain yang bertentangan;
- b. terhadap obyek putusan sedang dalam status diblokir atau sita oleh kepolisian, kejaksaan, pengadilan dan atau lembaga penegak hukum lainnya;
- c. alasan lain yang diatur dalam peraturan perundangan-undangan;

Ketentuan hukum tersebut di atas disempurnakan melalui Pasal 37 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 21 Tahun 2020 tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan bahwa pelaksanaan putusan yang telah mempunyai hukum tetap dapat dikecualikan terhadap:

- a. obyek putusan terdapat putusan lain sekamar yang bertentangan;
- b. amar putusan menyatakan gugatan tidak dapat diterima;
- c. obyek putusan sedang diletakkan sita;
- d. letak bidang tanah obyek perkara tidak jelas dan tidak ada eksekusi;
- e. letak, luas dan batas bidang tanah obyek perkara yang disebut dalam amar putusan dan/atau pertimbangan hukum berbeda dengan letak, luas dan batas bidang tanah yang dieksekusi.
- f. tanah obyek Perkara telah berubah menjadi tanah Negara atau haknya telah hapus.

- g. putusan sama sekali tidak berhubungan dengan obyek yang dimohon Pembatalan;
- h. alasan lain yang sah.

Amar putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, yang berkaitan dengan penerbitan, peralihan, pembatalan hak atas tanah dan/atau pembatalan penetapan tanah terlantar sebagaimana disebutkan pada pasal 49 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 11 Tahun 2016 adalah:

- 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.

Selanjutnya atas permohonan yang berkepentingan, putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dapat ditindaklanjuti pelaksanaannya dengan tindakan administrasi pertanahan berupa penerbitan keputusan Pembatalan Produk Hukum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

2.4.2. Obyek Pembatalan Hak Atas Tanah

Berdasarkan Pasal 104 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 bahwa obyek pembatalan hak atas adalah:

1. Keputusan pemberian hak;
2. Sertipikat hak atas tanah.

Keputusan hak atas tanah yang dimaksud merupakan surat keputusan pemberian hak tertentu oleh pejabat yang berwenang kepada seseorang atau badan hukum atas permohonannya terhadap status kepemilikan atas bidang tanahnya setelah melalui proses penelitian atas data fisik dan data yuridis oleh panitia pemeriksa tanah. Dalam pemberian keputusan hak tidak bebas dari kesalahan yang mungkin terjadi pemberian hak kepada yang tidak berhak.

Adapun yang dimaksud dengan sertipikat hak atas tanah sebagaimana disebutkan pada pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 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. Jika seseorang merasa bahwa tanah yang dimiliki atau dikuasainya didaftarkan haknya atas nama orang lain maka sertipikat inipun dapat digugat melalui lembaga peradilan.

2.4.3. Mekanisme Pembatalan Hak Atas Tanah

Mekanisme pembatalan hak atas tanah dapat dilakukan karena keputusan hak atas tanah dan sertipikat hak atas tanah catat hukum administrasi yang dilakukan oleh Instansi yang menerbitkan keputusan hak atas tanah dan sertipikat hak atas tanah. Selain itu mekanisme pembatalannya dapat dilakukan karena melaksanakan putusan Pengadilan yang sudah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht van gewijsde*).

Dalam hal terdapat satu atau beberapa sertipikat tumpang tindih dalam satu bidang tanah baik seluruhnya maupun sebagian maka ini merupakan

kesalahan yang disebut catat administrasi dan/atau Catat Yuridis yang harus dilakukan pembatalan sesuai dengan pasal 106 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999. Jo. Pasal 62 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 2011 jo. Pasal 35 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 21 Tahun 2020. Kesalahan-kesalahan yang tergolong catat adminitrasi sebagaimana diuraikan pada Pasal 62 ayat (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 2011 meliputi:

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

Sehubungan dengan hak tersebut di atas bahwa kesalahan-kesalahan yang terjadi dalam kegiatan proses pendaftaran tanah akan berakibat hukum pada pembatalan produk pendaftaran itu sendiri.

1. Mekanisme Pembatalan Hak Atas Tanah Karena Catat Hukum Administrasi Karena Permohonan.

Pembatalan Hak Atas Tanah karena catat hukum administrasi karena permohonan diajukan secara tertulis dengan memuat:³⁰

- 1) Keterangan mengenai pemohon:

³⁰ Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan

- a. Apabila perorangan: nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaannya;
- b. Apabila badan hukum: nama, tempat kedudukan, akta atau peraturan pendiriannya, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

2) Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik:

- a. Nomor/jenis hak atas tanah ;
- b. Letak, batas-batas dan luasnya (jika ada Surat Ukur atau Gambar Situasi sebutkan tanggal dan Nomor Surat Ukur);
- c. Jenis tanah (pertanian/non pertanian).

Untuk alasan pembatalan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 109 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.9 Tahun 1999 permohonan dilampiri:

1) Mengenai pemohon:

- a. Jika perorangan: foto copy surat identitas, surat bukti kewarganegaraan;
- b. Jika badan hukum: foto copy akta atau peraturan pendiriannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku

2) Mengenai tanahnya Nomor/jenis hak atas tanah:

- a. Foto copy surat keputusan dan/atau sertipikat;
- b. Surat-surat lain yang berakitan dengan permohonan pembatalan.

Mekanisme pembatalannya dikemukakan sebagaimana pada pasal 110 – 118 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.9 Tahun 1999 sebagai berikut:

- 1) Permohonan pembatalan hak atas tanah diajukan kepada Menteri melalui Kepala Kantor Pertanahan;
- 2) Setelah berkas diterima, Kepala Kantor Pertanahan memeriksa dan meneliti data yuridis dan data fisik, mencatat dan kemudian memberitahukan kepada pemohon untuk melengkapi data yuridis dan data fisik apabila masih diperlukan;
- 3) Selanjutnya, Kepala Kantor Pertanahan meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik permohonan pembatalan;
- 4) Dalam hal keputusan pembatalan hak telah dilimpahkan kepada Kepala Kantor Wilayah, Kepala Kantor Pertanahan menyampaikan berkas permohonan dimaksud kepada Kepala Kantor Wilayah;
- 5) Setelah menerima berkas permohonan yang disertai pendapat dan pertimbangan, Kepala Kantor Wilayah memerintahkan Kepala Bidang Hak Atas Tanah untuk memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik, serta meminta Kepala Kantor Pertanahan untuk melengkapinya;
- 6) Kepala Kantor Pertanahan meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik atas tanah yang dimohon pembatalannya beserta pendapat dan pertimbangan Kepala Kantor Pertanahan dan memeriksa kelayakan permohonan dapat atau tidak dikabulkan

- sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- 7) Dalam hal keputusan pembatalan telah dilimpahkan kepada Kepala Kantor Wilayah, maka Kepala Kantor Wilayah menerbitkan keputusan pembatalan hak atas tanah yang dimohon;
 - 8) Dalam hal keputusan pembatalan tidak dilimpahkan kepada Kepala Kantor Wilayah, Kepala Kantor Pertanahan menyampaikan berkas permohonan kepada Menteri disertai pendapat dan pertimbangan;
 - 9) Setelah menerima berkas permohonan yang disertai pendapat dan pertimbangan, Menteri memerintahkan Kepala Bidang Hak Atas Tanah untuk memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik, serta meminta Kepala Kantor Pertanahan untuk melengkapinya;
 - 10) Menteri meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik tanah yang dimohon pembatalannya berserta pendapat dan pertimbangan Kepala Kantor Pertanahan, yang selanjutnya memeriksa kelayakan permohonan tersebut dapat tidaknya dikabulkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
 - 11) Hasil penelitian menjadi dasar pertimbangan untuk memutuskan dapat tidaknya dikabulkan permohonan pembatalan tersebut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
 - 12) Selanjutnya Menteri memutuskan permohonan tersebut dengan menerbitkan keputusan pembatalan hak.

2. Mekanisme Pembatalan Hak Atas Tanah Karena Catat Hukum Administrasi Tanpa Permohonan.

Pembatalan hak atas tanah yang dilakukan Pejabat yang berwenang dilaksanakan apabila diketahui adanya catat hukum administrasi dalam proses penerbitan keputusan pemberian hak atau sertipikatnya tanpa adanya permohonan maka:³¹

- 1) Kepala Kantor Pertanahan mengadakan penelitian data yuridis dan data fisik terhadap keputusan pemberian dan/atau sertipikat yang diketahui catat hukum administrasi dalam penerbitannya;
- 2) Hasil penelitiannya disampaikan kepada Kepala Kantor Wilayah atau kepada Menteri untuk diusulkan pembatalannya disertai dengan pendapat dan pertimbangannya;
- 3) Dalam hal keputusannya merupakan kewenangan Kepala Kantor Wilayah, setelah hasil penelitian yang disertai pendapat, diterima Kepala Kantor Wilayah memutuskan dapat atau tidaknya diterbitkan pembatalannya atau proses lebih lanjut sesuai ketentuan peraturan – undangan yang berlaku;
- 4) Apabila data yuridis dan data fisiknya telah cukup untuk mengambil keputusan, Kepala Kantor Wilayah menerbitkan keputusan pembatalannya;

³¹ Pasal 120 s.d. Pasal 122 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan

- 5) Dalam hal; kewenangannya merupakan kewenangan Menteri, hasil penelitian yang disertai pendapat dan pertimbangan disampaikan kepada Menteri;
 - 6) Setelah hasil penelitian yang disertai pendapat dan pertimbangan diterima, Menteri mempertimbangkan pendapat dan pertimbangan, selanjutnya meneliti dapat atau tidaknya diterbitkan keputusan pembatalannya;
 - 7) Apabila telah cukup untuk mengambil keputusan, Menteri menerbitkan keputusan pembatalannya.
- 3. Mekanisme Pembatalan Hak Atas Tanah karena melaksanakan Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (Inkracht)**

Pembatalan Hak atas tanah karena melaksanakan putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*Inkracht*) dilaksanakan berdasarkan permohonan yang berkepentingan. melalui Kantor Pertanahan setempat.

Permohonan pembatalan hak atas tanah sesuai dengan pasal 50 ayat (4) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 11 Tahun 2016 harus dilengkapi dengan:

- a. Fotocopi identitas pemohon atau fotocopi identitas penerima kuasa dan surat kuasa apabila dikuasakan;
- b. Salinan resmi putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap yang dilegalisir;

- c. Surat keterangan dari pejabat yang berwenang di lingkungan pengadilan yang menerangkan bahwa putusan dimaksud telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
- d. Berita Acara Pelaksanaan Eksekusi,³² dalam hal putusan perkara yang memerlukan pelaksanaan eksekusi; dan/atau
- e. Surat-surat lain lain yang berkaitan dengan permohonan pembatalan, apabila diperlukan dapat dipersyaratkan oleh Kabid atau Direktur yang bertanggungjawab menangani Perkara pada Dirjen.

Proses Pembatalan Hak Atas Tanah karena melaksanakan putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*Inkracht*) dilaksanakan sebagai berikut:³³

- (1). Setelah permohonan diterima, pejabat yang bertanggungjawab menangani melakukan penelitian berkas permohonan;
- (2). Berdasarkan hasil penelitian dilakukan analisis putusan pengadilan;
- (3). Dalam hal terdapat kekurangan data, maka pejabat yang bertanggungjawab melakukan pengumpulan data;
- (4). Selanjutnya, Kepala Kantor Pertanahan menyampaikan hasil analisis putusan pengadilan disertai data pendukung kepada:

³² Berdasarkan Pasal 50 ayat (5) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 11 Tahun 2016 bahwa Berita Acara Pelaksanaan Eksekusi penguasaan/pengosongan/penyerahan tanah tidak diperlukan dalam permohonan, dalam hal: a. untuk melaksanakan putusan Pengadilan Tata usaha Negara; b. tanahnya telah dikuasai pihak pemohon yang dibuktikan dengan surat pernyataan yang bersangkutan diketahui Ketua RT/RW/Lurah/kepalaDesa setempat atau Berita Acara lapangan dari kantor Pertanahan setempat.

³³ Berdasarkan Pasal 51 s.d 54 dan 56 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 11 Tahun 2016

- a. Kepala Kantor Wilayah BPN, dalam hal keputusan pemberian hak, konversi/penegasan/pengakuan, pembatalan hak atas tanah yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan; atau
 - b. Menteri, dalam hal keputusan pemberian hak, konversi/penegasan/pengakuan, pembatalan hak atas tanah, atau penetapan tanah terlantar yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Wilayah BPN atau Menteri.
- (5). Setelah menerima hasil analisis putusan pengadilan, Kepala Kantor Wilayah BPN atau Menteri memerintahkan pejabat yang bertanggungjawab untuk melakukan:
- a. melakukan pengkajian dan pemeriksaan lapangan;
 - b. melakukan paparan, apabila diperlukan; dan
 - c. menyusun dan menyampaikan laporan Penyelesaian Perkara.
- (6). Selanjutnya, penerbitan keputusan pembatalan yang dilakukan sesuai dengan kewenangan pembatalan.

2.4.4. Kewenangan Pembatalan Hak Atas Tanah

Dalam hal putusan pengadilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 11 Tahun 2016 pelaksanaan pembatalannya dilakukan sesuai dengan kewenangan pembatalan. Berdasarkan Pasal 56 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 11 Tahun 2016 bahwa kewenangan pembatalan dari putusan pengadilan yang

berkekuatan hukum tetap berkaitan dengan penerbitan, peralihan, pembatalan hak atas tanah dan/atau pembatalan penetapan tanah terlantar adalah:

- a. Kepala Kantor Pertanahan, dalam hal keputusan konversi/penegasan/pengakuan, pemberian hak, pembatalan hak yang diterbitkan Kepala Kantor Pertanahan;
- b. Kepala Kantor Wilayah BPN, dalam hal keputusan konversi/penegasan/pengakuan, pemberian hak, pembatalan hak yang diterbitkan Kepala Kantor Wilayah BPN;
- c. Menteri, dalam hal keputusan pemberian hak, keputusan pembatalan hak, keputusan tanah terlantar yang diterbitkan oleh Menteri.

Mengenai penerbitan keputusan pembatalan yang dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan dan Kepala Kantor Wilayah BPN dilakukan atas nama Menteri dan dilaporkan kepada Menteri dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja sejak keputusan pembatalan diterbitkan sebagaimana dinyatakan pada pasal 57 ayat (3) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 11 Tahun 2016.

BAB III

METODE PENELITIAN

Metode penelitian ini akan menguraikan beberapa hal yang penting untuk mendukung analisis hukum terhadap isu hukum dalam perumusan masalah sebagai berikut:

3.1. Spesifikasi Penelitian

Sehubungan dengan permasalahan yang sudah diidentifikasi dalam kaitannya tentang penelitian yang berjudul : Analisis Hukum Terhadap Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah (Studi Kasus Pembatalan Sertipikat Oleh Putusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan No. 80/SK-12.71/VIII/2020 Berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi Medan No. 366/PDT/2012/PT.MDN). Adapun spesifikasi penelitian adalah yuridis normatif,³⁴ Kajian yang dilakukan diarahkan kepada hukum positif dengan fokus kepada kekuatan hukum sertipikat hak atas tanah.

3.2. Sumber Bahan Hukum

Sumber bahan hukum berasal dari penelitian melalui kepustakaan. Penelitian kepustakaan akan diperoleh bahan hukum primer, bahan hukum

³⁴ Johnny Ibrahim, Tahun 2005. *Teori Metode & Penelitian Hukum Normatif*, Malang, Bayumedia Publishing, Cetakan Pertama, hlm 240; Penelitian yuridis normatif, yakni penelitian yang difokuskan untuk mengkaji penerapan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif. Juga dikemukakannya metode penelitian hukum normatif adalah suatu prosedur penelitian ilmiah untuk menemukan kebenaran berdasarkan logika keilmuan hukum dari sisi normatif. Johnny Ibrahim, *Ibid*, hlm 47. Lihat Soekanto, Soerjono dan Sri Mamuji, Tahun Tahun 2011, *Penelitian Hukum Normatif*, Penerbit PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, hlm 13-14. Bahwa penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder, dapat dinamakan penelitian hukum normatif.

sekunder dan bahan hukum tersier. Bahan-bahan hukum tersebut dapat diuraikan sebagai berikut:³⁵

- a. Bahan hukum primer, adalah bahan-bahan hukum mengikat, yaitu peraturan perundang-undangan bidang pertanahan, khususnya antara lain UUD 1945 (Pasal 33), UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 1979 tentang Pokok-pokok kebijaksanaan dalam rangka pemberian hak baru atas tanah asal konversi hak barat, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, dan peraturan lainnya.
- b. Bahan hukum sekunder, adalah bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti rancangan undang-undang, publikasi hukum terkait pemberian hak-hak atas tanah, hasil penelitian yang relevan dengan penelitian, hasil karya dari kalangan hukum;

³⁵ Soerjono Soekanto, Sri Pamuji, Tahun 2011. *Op. cit.*, hlm 13.

- c. Bahan hukum tersier, merupakan bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap hukum primer dan sekunder; contoh: kamus (umum/hukum), ensiklopedia, surat kabar, jurnal-jurnal ilmiah dan sebagainya. Agar diperoleh informasi yang terbaru dan berkaitan erat dengan permasalahannya, maka kepustakaan yang dicari dan dipilih harus relevan dan mutakhir.³⁶

3.3. Metode Pendekatan

Pemecahan masalah terhadap *legal issue* yang diteliti sangat tergantung kepada cara pendekatan (*approach*) yang digunakan. Sehubungan dengan itu ada beberapa pendekatan yang perlu dalam suatu penelitian hukum normatif.³⁷ Menurut Cambell dan Glasson dalam Jhonny Ibrahim³⁸ menyatakan bahwa “*There is no single technique that is magically “right” for all problem*”.

Dalam kaitan dengan penelitian tentang Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah ada beberapa pendekatan yang digunakan terkait dengan masalah yang telah diidentifikasi diantaranya:

- a. Pendekatan Perundang-undangan (*statue approach*);
- b. Pendekatan Sinkronisasi (*Synchronization approach*);
- c. Pendekatan Kepustakaan (*library approach*); dan
- d. Pendekatan Analisis (*analytic approach*);

Pendekatan perundang-undangan (*statue approach*) yaitu pendekatan terhadap undang-undang ataupun peraturan pemerintah yang telah terbit yang

³⁶ Bambang Sunggono, Tahun 2003. *Metode Penelitian Hukum*., Penerbit Rajawali Press, Jakarta, Cetakan keenam, hlm 114

³⁷ Johnny Ibrahim, *Op. cit.*, hlm 245

³⁸ Cambell dan Glasson, *Legal Research*, dalam Jhonny Ibrahim, *Ibid*, hlm 247

terkait dengan permasalahan yang sedang diteliti; pendekatan sinkronisasi (*Synchronization approach*) adalah suatu pendekatan peraturan perundang-undangan yang berlaku bagi suatu kehidupan tertentu tidak saling bertentangan satu dengan lainnya; pendekatan konsep (*conceptual approach*), yaitu pendekatan terhadap konsep-konsep terhadap konversi hak, peralihan hak-hak atas tanah; pendekatan analisis (*analytic approach*), yaitu pendekatan dengan cara menganalisis bahan-bahan hukum yang telah didapat dan pendekatan kasus, yaitu pendekatan dengan cara meneliti pada kasus-kasus yang sudah terjadi maupun yang sedang dalam penanganan di tingkat Pengadilan.

3.4. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di Kantor Pertanahan Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, dimana ada ditemukan kasus sengketa pertanahan tentang pembatalan sertipikat hak milik Sertipikat Hak Milik Nomor: 55/Belawan III, terdaftar atas nama Tengku Ainal Rasyid.

3.5. Obyek Penelitian

Dalam penelitian ini yang menjadi obyek penelitian adalah:

1. Pertimbangan Hukum dan Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor Perkara: 248/Pdt.G/2012/PN. Mdn
2. Pertimbangan Hukum dan Putusan Inkrach Pengadilan Tinggi Negeri Medan Nomor Perkara Perdata: 366/PDT/2012/PT.MDN

3. Pertimbangan Hukum dan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Medan Nomor: 80/SK-12.71/VIII/1020 tentang Pembatalan Sertipikat Hak Milik Nomor: 55/Belawan III, terdaftar atas nama Tengku Ainal Rasyid
4. Sertipikat Hak Milik Nomor: 55/Belawan III, terdaftar atas nama Tengku Ainal Rasyid

3.6. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Tehnik pengumpulan bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier dilakukan beberapa cara yakni studi dokumen atau bahan pustaka, pengamatan atau observasi, dan wawancara atau *interview*.³⁹ Tehnik pengumpulan bahan hukum tersebut dapat dilakukan masing-masing atau bersamaan. Namun pada penelitian hukum tesis ini dilakukan tehnik studi dokumen hasil putusan pengadilan, proses kegiatan pendaftaran tanah dan penelusuran bahan pustaka lainnya seperti peraturan perundangan teknis yang terkait.

3.7. Analisis Bahan Hukum

Bahan hukum yang diperoleh dari penelusuran studi dokumen hasil putusan Pengadilan dan penelusuran maupun melalui wawancara dikelompokkan sesuai dengan isu hukum yang telah diidentifikasi. Bahan-bahan hukum yang terdiri dari bahan primer, bahan hukum sekunder maupun tersier ini diperiksa apakah sangat relevan dengan penelitian tesis yang sedang dilakukan. Terhadap

³⁹ Soerjono Soekanto, *Op. cit.*, hlm 21

bahan hukum tersebut akan dianalisis berdasarkan analisis kualitatif⁴⁰ dan hasilnya diungkapkan dalam bentuk deskriptif analisis.



⁴⁰ Analisis kualitatif merupakan analisis data yang tidak menggunakan angka, melainkan memberikan gambaran-gambaran (deskripsi) dengan kata-kata atas temuan-temuan, dan karenanya ia lebih mengutamakan mutu/kualitas dari data, dan bukan kuantitas; Lihat Salim, HS., dan Erlies Septiana Nurbani, Tahun 2013. *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, Penerbit PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, hlm 19.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

5.1. Kesimpulan

1. Pembatalan Sertipikat hak milik berdasarkan putusan pengadilan perdata sudah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) yang disebabkan karena penerbitan sertipikat hak milik berdasarkan data yuridis yang tidak benar.
2. Pembatalan Sertipikat melalui putusan lembaga yang berwenang merupakan konsekuensi pelaksanaan pendaftaran dengan sistem publikasi negatif.
3. Kepala Kantor Pertanahan menerbitkan keputusan pembatalan sertipikat berdasarkan putusan pengadilan perdata merupakan bentuk pertanggungjawaban lembaga pertanahan terhadap produk yang catat hukum administrasi.

5.2. Saran

1. Pihak pertanahan harus sungguh-sungguh melaksanakan tugas pendaftaran tanah sesuai asas pendaftaran tanah sebagaimana amanat pasal 2 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Asas yang dimaksud adalah asas sederhana, asas aman, terejangkau, mutakhir dan terbuka.

2. Peningkatan kualitas petugas pendaftaran tanah dari aspek teknis maupun non teknis dapat mengurangi terjadinya kesalahan dalam penerbitan produk pendaftaran tanah.
3. Peningkatan responsibilitas petugas pertanahan dalam menanggapi permasalahan pertanahan dan putusan-putusan lembaga peradilan yang sudah berkekuatan tetap (*inkrach van gewijsde*).



DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Arba, H.M., 2019, *Hukum Agraria Indonesia*, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, Cetskan keempat.
- Harsono, Budi, 2013, *Hukum Agraria Indonesia*, Penerbit Universitas Trisakti, Jakarta, Cetakan tahun kedua.
- HS, Salim, dan Erlies Septiana Nurbani, 2013, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, Penerbit PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta.
- Ibrahim, Johnny, 2005. *Teori Metode & Penelitian Hukum Normatif*. Penerbit Bayumedia Publishing, Malang. Cetakan Pertama
- Mahadi, 1976, . *Sedikit Sejarah Perkembangan Hak-Hak Suku Melayu Atas Tanah Di Sumatera Timur*, Penerbit Alumni, Bandung.
- Mertokusumo, Soedikno, 1998. *Hukum dan Politik Agraria*, Penerbit Universitas Terbuka Karunika, Jakarta.
- Mulyadi, Kartini dan Gunawan Widjaja, 2004. *Hak-Hak Atas Tanah*, Penerbit Kencana, Jakarta,
- Parlindungan, A.P., 1991. *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Penerbit Mandar Maju, Bandun,.
- Parlindungan, A.P., 1994. *Konversi Hak-Hak Atas Tanah*, Mandar Maju, Bandung.
- Pelzer, Karl J., 1991. *Sengketa Agraria, Pengusaha Melawan Petani*, Pustaka Sinar Harapan.
- Prodjodikoro, Wiryono, 2006. *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Penerbit Percetakan Sumur, Bandung,
- Santoso, Urip, 2010. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Peneerbit Kencana, Jakarta.
- Soerjono, Soekanto, dan Sri Mamuji, 2011. *Penelitian Hukum Normatif*, Penerbit PT. RajaGrafindo Persada Jakarta.

Sunggono, Bambang, 2003. *Metode Penelitian Hukum*, Cetakan keenam, Penerbit Rajawali Press, Jakarta.

Tanya, B. L., dkk, 2020. *Teori Hukum (Strategi Tertib Manusia Lintas Ruang dan Generasi)*, Penerbit Genta Publishing, Yogyakarta

Yulianto, Ferry J., 2000. *Tanah Untuk Rakyat*, Penerebit Pustaka Zaman, Jakarta,

B. Peraturan Perundangan

Undang-Undang Dasar Tahun 1945

Undang-Undang No. 86 Tahun 1958 tentang Nasionalisasi Perusahaan Belanda.

UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA.

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 1979 tentang Pokok-pokok kebijaksanaan dalam rangka pemberian hak baru atas tanah asal konversi hak barat

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Permohonan Dan Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat dan Peraturan lainnya yang terkait.

Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan,

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang /Kepala BPN No. 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan