

**KAJIAN HUKUM TERHADAP PEMBATALAN
SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS TANAH¹
Oleh: Richart Alva Edison Runtuwene²**

ABSTRAK

Jenis penelitian yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif atau disebut juga penelitian hukum doktriner yakni penelitian dilakukan atau ditujukan hanya pada peraturan-peraturan. Untuk Proses penelitian maka pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan prosedur identifikasi dan inventarisasi bahan pustaka atau data sekunder, yang mencakup bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Hasil penelitian ini menemukan bahwa Akibat hukum pembatalan sertipikat hak atas tanah setelah dikeluarkannya surat keputusan pembatalan dari Badan Pertanahan Nasional adalah dilihat dari amar putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht*). Apabila Putusan Pengadilan menyatakan batal suatu Sertipikat Hak Milik Atas Tanah, maka hal ini menyebabkan tanah yang telah terbit Sertipikat Hak Milik di atasnya, kembali kepada status semula yaitu tanah Negara dan Sertipikat Hak Milik tersebut tidak berlaku lagi sebagai tanda bukti hak atas tanah yang sah. Selanjutnya Badan Pertanahan Nasional mencatat batalnya sertipikat hak atas tanah tersebut dalam daftar umum dan daftar isian lainnya yang ada dalam administrasi pendaftaran tanah serta mencoret buku tanahnya. Selain itu sertipikat hak atas tanah yang telah dibatalkan tersebut harus dimusnahkan atau ditarik dari peredaran. Kata Kunci: sertipikat, hak milik, tanah, pembatalan

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pembiayaan Badan Pertanahan Nasional selalu mengupayakan solusi penyelesaian sengketa pertanahan dengan berdasarkan peraturan perundangan yang berlaku dengan memperhatikan rasa keadilan dan menghormati hak dan kewajiban masing-masing pihak. Langkah-langkah penyelesaian

sengketa yang pihak BPN tempuh adalah musyawarah. Begitu juga dalam sengketa Sertipikat hak milik, BPN juga berwenang melakukan negosiasi, mediasi dan fasilitasi terhadap pihak-pihak yang bersengketa serta membentuk suatu kesepakatan di antara para pihak. Dalam menangani penyelesaian sengketa pertanahan, berdasarkan Pasal 3 huruf b Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 tahun 2006, bahwa Kanwil BPN mempunyai wewenang dalam menangani penyelesaian sengketa pertanahan.

Penyelesaian sengketa dapat diselesaikan dengan mekanisme *litigasi*, *non litigasi* maupun *advokasi*. Mekanisme *litigasi* dapat dipilih dalam hal terkait konflik atau sengketa kepastian hukum dan hak dimana para pihaknya tidak lagi memiliki itikad baik untuk berdamai, selain itu upaya ini juga digunakan untuk kasus-kasus pelanggaran hukum. Keputusan yang dihasilkan sifatnya memaksa. Mekanisme *non litigasi* dipilih apabila adanya kepentingan para pihak yang harus dilindungi dihadapan publik yang sifatnya perdata dan didasari keinginan kuat para pihak untuk berdamai, keputusan sifatnya sukarela. Mekanisme *advokasi* digunakan untuk sengketa yang berkaitan dengan masalah perebutan hak dan kepastian hak semata, tetapi lebih dari itu memiliki implikasi dan dimensi yang luas dan mendalam bagi keberlanjutan ekonomi, sosial, budaya, politik dan keamanan masyarakat.³ Bahwa Pembatalan Hak Atas Tanah atau Hapusnya suatu Hak atas tanah telah pula diatur dalam rangkaian peraturan yang cukup panjang dimana setelah diterbitkan Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961. Sengketa pertanahan yang ada diselesaikan melalui Badan Peradilan Umum dan Badan Peradilan Administrasi. Namun dari sekian banyaknya kasus yang masuk ke badan peradilan tersebut, banyak yang diselesaikan dengan hasil yang kurang memuaskan, sehingga berkembanglah pandangan di masyarakat bahwa badan peradilan tidak optimal dalam menyelesaikan sengketa pertanahan. Akibatnya, rasa keadilan dan kepastian hukum yang diharapkan masyarakat tersebut tidak terpenuhi, bahkan

¹ Artikel Tesis. Dosen Pembimbing: Dr. Ronny A. Maramis, SH, MH; Dr. Cornelius Tangkere, SH, MH

² Mahasiswa pada Pascasarjana Unsrat, NIM. NIM. 14202108020

³ Rachmad Safa'at, *Advokasi dan Pilihan Penyelesaian Sengketa*, Agritek Yayasan Pembangunan Nasional, Malang, 2006, hlm. 33-34.

yang ada hanyalah persoalan baru yang dampaknya justru memperburuk kondisi yang ada.

Pelbagai macam permasalahan pertanahan dapat di klasifikasikan menjadi tiga bagian, yakni :

1. Sengketa Tanah;
Sengketa Tanah yang selanjutnya disebut Sengketa adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas.⁴
2. Konflik Tanah;
Konflik Tanah yang selanjutnya disebut Konflik adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, kelompok, golongan, organisasi, badan hukum, atau lembaga yang mempunyai kecenderungan atau sudah berdampak luas.⁵
3. Perkara Tanah.
Perkara Tanah yang selanjutnya disebut Perkara adalah perselisihan pertanahan yang penanganan dan penyelesaiannya melalui lembaga peradilan.⁶

Administrasi pertanahan dapat disebut dalam pengertian luas yaitu sekumpulan kewenangan yang dimiliki pemerintah di bidang pertanahan yang ditentukan oleh undang-undang, sedangkan dalam arti sempit yaitu dalam rangka menjalankan suatu mekanisme administrasi dan ketatalaksanaan atau ketatausahaan sebagai bagian dari pelayanan publik agar tujuan yang hendak dicapai menurut administrasi dalam pengertian yang luas tadi berjalan dengan tertib dan baik kepada masyarakat⁷. Penyelesaian kasus pertanahan adalah salah bentuk pengolah Administrasi Pertanahan, akan tetapi tidak jarang penyelesaian kasus pertanahan tidak dapat diselesaikan walaupun telah di uji oleh badan peradilan sehingga menghasilkan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.

B. Rumusan Masalah.

⁴Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 11 Tahun 2016, (pasal 1 angka 2);

⁵Ibid (pasal 1 angka 3);

⁶Ibid (pasal 1 angka 4);

⁷ Administrasi Pertanahan Rusmadi Murad,SH,MH Penerbit CV.Mandar Maju (Hal 23);

Berdasarkan latar belakang yang diuraikan di atas, maka dapat dirumuskan beberapa permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini yaitu:

1. Bagaimanakah mekanisme pembatalan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 ?
2. Bagaimana akibat hukum pembatalan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah ?

C. Metode Penelitian

A. Penelitian Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif atau disebut juga Penelitian Hukum Doktriner yakni Penelitian dilakukan atau ditujukan hanya pada Peraturan-Peraturan.

B. Pendekatan Masalah

Pendekatan masalah yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah :

1. Pendekatan Undang-Undang (*Statute Approach*)
Dalam metode pendekatan perundang-undangan peneliti perlu memahami hierarki, dan Asas-Asas dalam peraturan perundang-undangan. Menurut Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011, peraturan perundang-undangan adalah peraturan tertulis yang memuat norma hukum yang mengikat secara umum dan dibentuk atau ditetapkan oleh lembaga negara atau pejabat yang berwenang melalui prosedur yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan. Dari pengertian tersebut, secara singkat dapat dikatakan bahwa yang dimaksud sebagai *statute* berupa legislasi dan regulasi.⁸
2. Pendekatan Kasus (*Case Approach*)
Dalam menggunakan pendekatan kasus, yang perlu dipahami oleh peneliti adalah *ratio decidendi*, yaitu alasan-alasan hukum yang digunakan oleh hakim untuk sampai kepada

⁸ Profesor Dr Peter Mahmud Marzuki, PENELITIAN HUKUM: Kencana, Surabaya, 2005, Hlm 137

ptusannya. *Ratio decicendi* dapat diketemukan dengan memerhatikan fakta materiel. Fakta-fakta tersebut berupa orang, tempat, waktu dan segala yang menyertainya asalkan tidak terbukti sebaliknya. Perlunya fakta materiel tersebut diperhatikan karena baik hakim maupun para pihak akan mencari aturan hukum yang tepat untuk dapat diterapkan kepada fakta tersebut. *Ratio decicendi* inilah yang menunjukkan bahwa ilmu hukum merupakan ilmu yang bersifat prespektif, bukan deskriptif.⁹

3. Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*)

Pendekatan konseptual dilakukan manakala peneliti tidak beranjak dari aturan hukum yang ada. Hal itu dilakukan karena memang belum ada atau tidak ada aturan hukum untuk masalah yang dihadapi.¹⁰

C. Sumber Data

1. Bahan Hukum Primer
Sumber-sumber hukum positifistik yang berlaku sepanjang mengatur tentang pembatalan sertipikat/hak atas tanah.
2. Bahan Hukum Sekunder
Yurisprudensi yang menguatkan teori-teori pembatalan sertipikat dan hak atas tanah.

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Mekanisme Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016

Pelaksanaan pembatalan karena cacat hukum administrasi dilaksanakan baik karena adanya permohonan Pembatalan Hak Atas Tanah maupun tanpa adanya permohonan pembatalan terlebih dahulu. Pasal 106 PMNA/KBPN No. 11 Tahun 2016 :

1. Keputusan pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administratif dalam penerbitannya, dapat dilakukan karena

permohonan yang berkepentingan atau oleh pejabat yang berwenang tanpa permohonan;

2. Permohonan pembatalan hak dapat diajukan langsung kepada menteri atau pejabat yang ditunjuk atau melalui kepala kantor pertanahan.¹¹

Prosedur pembatalan Hak Atas Tanah akibat adanya cacat hukum administrasi yang diterbitkan karena permohonan diatur dalam Pasal 108 sampai dengan 118 PMNA/KBPN No. 11 Tahun 2016.¹² Pelaksanaannya dapat diuraikan sebagai berikut:

1. Keterangan mengenai pemohon, baik pemohon perorangan maupun badan hukum. Keterangan ini disertai fotocopy bukti diri termasuk bukti kewarganegaraan bagi pemohon perorangan, dan akta pendirian perusahaan serta perubahannya, bila pemohon badan hukum;
2. Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik tanah yang sedang disengketakan. Data memuat nomor dan jenis hak, letak, batas dan luas tanah, jenis penggunaan tanahnya. Keterangan ini dilengkapi dengan melampirkan fotocopy surat keputusan dan/atau sertifikat hak atas tanah dan surat-surat lain yang diperlukan untuk mendukung permohonan pembatalan hak atas tanah;
3. Permohonan disampaikan melalui kepala badan pertanahan nasional melalui kepala kantor pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah bersangkutan;
4. Kantor pertanahan selanjutnya akan menyampaikan kepada pihak ketiga yang berkepentingan (termohon) perihal adanya permohonan pembatalan, untuk kemudian diminta tanggapannya dalam waktu satu bulan;
5. Selanjutnya, permohonan akan diperiksa dan diteliti substansinya. Bilamana diperlukan, kantor pertanahan akan

⁹ Ibid Hlm 159

¹⁰ Ibid, Hlm 177.

¹¹ Harun Alrasyid, Himpunan Peraturan Perundang-Undangan Republik Indonesia, Jakarta: PT. Ichtiar Baru Van Hoeve, Cet. 1, 2006, h.283

¹² Harun Alrasyid, Himpunan Peraturan Perundang-Undangan Republik Indonesia, h.283-285

melakukan penelitian berkas/warkah dan atau rekonstruksi atas obyek hak yang disengketakan. Hasil penelitian dituangkan dalam berita acara penelitian data fisik dan data yuridis yang menjadi dasar dalam menjawab permohonan pembatalan;

6. Jawaban atas permohonan pembatalan ini baik berupa keputusan pembatalan hak atau penolakan pembatalan akan disampaikan kepada pemohon melalui surat tercatat atau dengan cara lain yang menjamin sampainya keputusan kepada yang berhak;

Bilamana suatu keputusan pemberian hak dan/atau sertifikat hak atas tanah diketahui mengandung cacat hukum administrasi sebagai diatur dalam Pasal 106, serta ditemukan pelanggaran atas kewajiban pemegang hak sebagaimana diatur dalam Pasal 103 PMNA/KBPN No. 11 Tahun 2016, maka tanpa ada permohonan pembatalan, kepala badan pertanahan nasional dapat mengeluarkan keputusan pembatalan hak tersebut. Pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administrasi yang diterbitkan tanpa ada permohonan telah diatur dalam Pasal 119 sampai dengan Pasal 123 PMNA/KBPN No. 11 Tahun 2016 yaitu:

1. Terlebih dahulu dilakukan penelitian data fisik dan data yuridis terhadap keputusan pemberian hak atas tanah dan/atau pemberian sertifikat hak atas tanah yang diduga terdapat kecacatan;
2. Hasil penelitian kemudian disampaikan kepada kepala kantor wilayah (kanwil) BPN Provinsi dengan menyertakan hasil dari penelitian data fisik dan data yuridis dan telaahan/pendapat kantor pertanahan pemeriksa.
3. Bila mana berdasarkan data fisik dan data yuridis yang telah diteliti, dinilai telah cukup untuk mengambil keputusan, maka kepala kanwil BPN Provinsi menerbitkan keputusan yang dapat berupa pembatalan atau penolakan pembatalan. Keputusan yang diambil memuat alasan dan dasar hukumnya.
4. Bilamana kewenangan pembatalan terletak kepada kepala BPN, maka

kanwil mengirimkan hasil penelitian beserta hasil telaahan dan pendapat.

5. Kepala BPN selanjutnya akan meneliti dan mempertimbangkan telaahan yang ada, untuk selanjutnya mengambil kesimpulan dapat atau tidaknya keputusan pembatalan hak bilamana dinilai telah cukup untuk mengambil keputusan, maka kepala BPN menerbitkan keputusan pembatalan atau penolakan yang disertai alasan-alasannya.¹³

Dalam hal keputusan pembatalannya merupakan kewenangan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, setelah hasil penelitian yang disertai pendapat dan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 120 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 11 Tahun 2016 diterima, Kepala Kantor Wilayah memutuskan dapat atau tidaknya diterbitkan keputusan pembatalannya atau diproses lebih lanjut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Apabila data yuridis dan fisiknya telah cukup untuk mengambil keputusan, Kepala Kantor Wilayah menerbitkan keputusan pembatalannya atau keputusan penolakannya. Atau dapat juga diajukan/diusulkan kepada Menteri yang dalam hal ini kewenangan pembatalannya merupakan kewenangan Menteri, hasil penelitian yang disertai pendapat dan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada Pasal 120 ayat (2), disampaikan kepada Menteri disertai pendapat dan pertimbangannya.

Setelah hasil penelitian tersebut diterima, Menteri kemudian mempertimbangkan pendapat dan pertimbangan dimaksud dan selanjutnya meneliti dapat atau tidaknya diterbitkan keputusan pembatalannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Apabila telah cukup mengambil keputusan. Menteri menerbitkan keputusan penolakan disertai dengan alasan penolakannya. Keputusan pembatalan hak atau keputusan penolakan pembatalan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 121 ayat (2) dan Pasal 122 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan

¹³ Hasan Basri Nata Menggala Dan Sarjita, Pembatalan Dan Kebatalan Hak Atas Tanah, h. 54-56.

Nasional No. 11 Tahun 2016, disampaikan kepada pemohon melalui surat tercatat atau dengan cara lain yang menjamin sampainya keputusan tersebut kepada yang berhak.

B. Akibat Hukum Pembatalan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah

Sertipikat Hak Milik Atas Tanah merupakan salah satu Keputusan Tata Usaha Negara sebagai tanda bukti yang kuat kepemilikan hak atas tanah. Namun apabila terhadap Sertipikat tersebut terdapat cacat hukum administrasi dalam penerbitannya dan terdapat putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap yang menyatakan sertipikat tersebut tidak sah, maka bagi pihak yang berkepentingan dapat mengajukan permohonan pembatalan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah yang dimaksud. Apabila terdapat putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, dimana sebagai tindak lanjut dari Putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap yaitu diterbitkannya keputusan pembatalan, karena hakim tidak dapat secara langsung membatalkan suatu keputusan, sehingga akibat dari penerbitan Keputusan pembatalan adalah dilihat dari amar putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht*) tersebut. Apabila Putusan Pengadilan menyatakan batal suatu Sertipikat Hak Milik Atas Tanah, maka hal ini menyebabkan tanah yang telah terbit Sertipikat Hak Milik di atasnya kembali kepada status semula yaitu tanah Negara.

Dalam UUPA, pembatalan hak atas tanah merupakan salah satu sebab hapusnya hak atas tanah tersebut. Apabila telah diterbitkan keputusan pembatalan hak atas tanah, baik karena adanya cacat hukum administrasi, maupun untuk melaksanakan putusan pengadilan, maka haknya demi hukum hapus dan status tanahnya menjadi tanah yang dikuasai oleh Negara.¹⁴ Selain itu, akibat hukum yang timbul terhadap sertipikat hak atas tanah setelah diterbitkannya Surat Keputusan Pembatalan oleh Badan Pertanahan Nasional, adalah bahwa sertipikat tersebut tidak berlaku lagi sebagai tanda bukti hak atas tanah yang sah. Selanjutnya Badan Pertanahan

Nasional mencatat batalnya sertipikat hak atas tanah tersebut dalam daftar umum dan daftar isian lainnya yang ada dalam administrasi pendaftaran tanah serta mencoret buku tanahnya. Selain itu sertipikat hak atas tanah yang telah dibatalkan tersebut harus dimusnahkan atau ditarik dari peredaran. Pembatalan Sertipikat sebagai tanda bukti Hak Atas Tanah merupakan pencatatan pencoretan dari daftar umum dan daftar isian pendaftaran tanah di Kantor Pendaftaran Tanah setempat, akan tidak memutuskan hubungan hukum antara subjek hak dan objek hak (khusus Sertipikat Hak Milik yang diterbitkan menurut ketentuan undang-undang dan karena ketentuan hukum adat).

Sertipikat Hak Milik yang diterbitkan berdasarkan penetapan pemerintah (keputusan pemberian hak milik oleh Pejabat Tata Usaha Negara/Kepala Kantor Pertanahan setempat) menjadi pengecualian di karenakan keputusan pembatalan sertipikat hak milik atas tanah yang diterbitkan membatalkan keputusan pemberian hak atas tanah kepada subjek hak itu sendiri.

Pembatalan sertipikat hak milik atas tanah oleh PTUN sudah merupakan praktek hukum yang sangat lazim. Pembatalan sertipikat hak milik atas tanah oleh Putusan PTUN secara formil didasarkan kepada adanya gugatan yang mengacu kepada ketentuan pasal 55 UU No 5 tahun 1986 jo Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No 2 tahun 1991, tanggal 9 Juli 1991 No. MA/Kumdil/213/ VII/K/ 1991 pada angka V bagian 3. Secara materiil, pembatalan sertipikat hak milik atas tanah dilakukan oleh PTUN didasarkan kepada adanya pembukan sebaliknya atas data-data dan fakta-fakta hukum yang termuat didalam akta jual beli atas tanah yang menjadi dasar diterbitkannya sertipikat tanah hak milik tersebut. Dengan demikian, pembatalan sertipikat hak milik atas tanah terjadi karena adanya kecacatan data-data dan fakta-fakta dalam akta jual beli atas tanah yang menyebabkan sertipikat hak milik atas tanah dibatalkan.

Sertipikat hak milik atas tanah digolongkan kepada KTUN. Pelanggaran terhadap salah satu dari peraturan perundang-undangan yang berlaku atau asas-asas umum pemerintahan yang baik (AUPB), baik yang berifat substansial maupun prosedural sudah cukup bagi hakim

¹⁴ Mhd Yamin Lubis dan Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah Edisi Revisi*, Mandar Maju, Bandung, 2012, hal. 321

untuk membatalkan suatu KTUN.¹⁵ Hal ini sejalan dengan konsep pembatalan menurut ketentuan Pasal 53 ayat (1) UU No. 9 tahun 2004 mempergunakan alasan bahwa KTUN tersebut bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku atau bertentangan dengan AUPB. Meski sudah mendapat pengakuan dalam UUPA, sertipikat belum menjamin kepastian hukum pemilikinya karena dalam peraturannya sendiri memberi peluang dimana sepanjang ada pihak lain yang merasa memiliki tanah dapat menggugat pihak yang namanya tercantum dalam sertipikat secara keperdataan ke Peradilan Umum, atau menggugat Kepala BPN/Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ke Pengadilan Tata Usaha Negara, atau gugatan yang menyangkut teknis administrasi penerbitannya.¹⁶

Dalam pembatalan sertipikat hak milik atas tanah, dibuktikan bahwa akta jual beli yang menjadi dasar penerbitan sertipikat, baik data-data materiil maupun data data formil yang termuat di dalam akta jual beli tersebut bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku atau bertentangan AUPB, KTUN pada umumnya menunjukkan bagaimana suatu instansi pemerintah akan berindak dalam menyelenggarakan kewenangannya.¹⁷ Oleh karenanya sertipikat hak milik atas tanah yang merupakan KTUN yang diterbitkan atas dasar data-data dan fakta-fakta hukum yang cacat, adalah batal demi hukum. Terhadap akta jual beli yang menjadi dasar penerbitan sertipikat itu, dalkah dibatalkan, karena akta jual beli itu bukan merupakan KTUN.

Akibat hukum terhadap pembatalan dapat di klasifikasikan menjadi 2 (dua) yakni:

1. Akibat hukum terhadap subjek hak.

Subjek hak dalam sistem pendaftaran tanah yakni orang atau badan hukum yang dapat membuktikan hubungan

hukum atas sesuatu hak terhadap objek bidang tanah, terhadap akibat hukum mengenai pembatalan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah yakni :

- a. Penghapusan atau pencoretan subjek hak dalam sistem pendaftaran tanah baik dalam mekanisme pembatalan dikarenakan pelaksanaan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap atau cacat administrasi.
- b. Adanya subjek hak yang baru dikarenakan keputusan pembatalan dimaksud menimbulkan hubungan hukum dengan pihak yang berhak terhadap objek bidang tanah dimaksud (berdasarkan Putusan Pengadilan).

2. Akibat hukum terhadap objek hak.

Bahwa hapusnya hak atas tanah dalam ketatalaksanaan pendaftaran tanah telah termuat pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pasal 52 ayat 1 huruf b yakni "salinan surat keputusan Pejabat yang berwenang, bahwa hak yang bersangkutan telahdibatalkan atau dicabut". Bahwa Pembatalan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah dibuktikan dengan Surat Keputusan yang adalah *beschikking* dari Pejabat Tata Usaha Negara yang oleh sifatnya konkret, individual dan final dapat menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum.

Bahwa terhadap keputusan pembatalan di maksud memuat perintah kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dan atau Kepala Seksi Hubungan Hukum Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota (berdasarkan kewenangan keputusan pembatalan) yakni : menghapus buku tanah dan surat ukur dari daftar isian dan daftar umum pendaftaran tanah, menarik dari peredaran serta mengumumkan keputusan pembatalan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah pada media massa setempat serta mendaftar hapusnya hak atas tanah di Komputerisasi Kantor Pertanahan.

Hal mana di tegaskan pada paragraf 6 tentang perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan atau penetapan pengadilan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pasal 55 ayat 3 "*Pencatatan*

¹⁵ Herman Saputra S, "Sistem Pengujian Keputusan tata Usaha NegaraBerantai (Keng Beshcikking) Dalam PeradilanTata Usaha Negara" Jurnal Kompilasi Hukum, Volume 1, No. 1, Agustus 2015, hlm. 19.

¹⁶ Rusmadi Murad, Administrasi Pertanahan Pelaksanaannya dalam Praktik, Cetakan I, Mandar Maju, Jakarta, 1997, hal. 46

¹⁷ La Sina, "Kedudukan Keputusan Tata Usaha Negara Dalam Sistem Hukum Di Indonesia", Jurnal Pro Jusa, Volume 28 No. 1, April 2010, hlm. 69

hapusnya hak atas tanah, hak pengelolaan dan hak milik atas satuan rumah susun berdasarkan putusan Pengadilan dilakukan setelah diperoleh surat keputusan mengenai hapusnya hak yang bersangkutan dari Menteri atau Pejabat yang ditunjuknya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 ayat (1)".

Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas dengan dilaksanakannya diktum perintah sebagaimana tertuang dalam keputusan pembatalan, pada saat yang bersamaan Sertipikat sebagai tanda bukti hak dinyatakan tidak berlaku lagi.

Pembatalan hak atas tanah dilaksanakan berdasarkan putusan pengadilan badan peradilan umum (khusus putusan perkara perdata) yang telah berkekuatan hukum tetap *inkracht van gewijsde*, sebagaimana tertuang pada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 Pasal 49 ayat 2 huruf a sampai dengan c di mana memuat perintah membatalkan hak atas tanah, menyatakan batal/tidak sah/tidak mempunyai kekuatan hukum hak atas tanah serta menyatakan tanda bukti hak tidak sah/tidak berkekuatan hukum.

Bahwa pembatalan hak atas tanah memuat pemutusan hubungan hukum antara subjek hak dan objek hak yang terdaftar pada Kantor Pertanahan setempat serta menimbulkan hubungan hukum yang baru (orang atau badan hukum yang berhak).

Bahwa aspek keperdataan dari penyelesaian kasus pertanahan yang termuat dalam putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap berbeda-beda oleh karena tipologi perkara setiap kasus tidaklah sama, namun secara garis besar sengketa keperdataan meliputi sengketa terciptanya hubungan hukum yang menimbulkan subjek hak baru (orang dan badan hukum) dalam setiap perbuatan hukum atau peristiwa hukum yang menimbulkan kerugian bagi individu atau badan hukum yang lain.

A. Kesimpulan

1. Proses, mekanisme, dan tata cara pembatalan hak atas tanah karena cacat administrasi dapat dilakukan dengan permohonan maupun tanpa adanya Permohonan. Pembatalan sertipikat hak atas tanah karena cacat hukum

administrasi apabila ada permohonan atau usulan dari pihak yang berkepentingan untuk melakukan pembatalan seperti: aparatur Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang mengetahui data dan/atau warkah penerbitan hak atas tanah yang tidak sah mengenai substansi dan/atau proses penerbitannya dan mempunyai bukti adanya kesalahan prosedur administrasi penerbitan sertipikat hak atas tanah; dan pihak yang dirugikan akibat terbitnya sertipikat hak atas tanah yang cacat hukum.

2. Akibat hukum pembatalan sertipikat hak atas tanah setelah dikeluarkannya surat keputusan pembatalan dari Badan Pertanahan Nasional adalah dilihat dari amar putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht*). Apabila Putusan Pengadilan menyatakan batal suatu Sertipikat Hak Milik Atas Tanah, maka hal ini menyebabkan tanah yang telah terbit Sertipikat Hak Milik di atasnya, kembali kepada status semula yaitu tanah Negara dan Sertipikat Hak Milik tersebut tidak berlaku lagi sebagai tanda bukti hak atas tanah yang sah. Selanjutnya Badan Pertanahan Nasional mencatat batalnya sertipikat hak atas tanah tersebut dalam daftar umum dan daftar isian lainnya yang ada dalam administrasi pendaftaran tanah serta mencoret buku tanahnya. Selain itu sertipikat hak atas tanah yang telah dibatalkan tersebut harus dimusnahkan atau ditarik dari peredaran.

B. SARAN

Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah menimbulkan pandangan negatif dari masyarakat terhadap sertipikat tanah, bahwa sertipikat tidak dapat memberikan jaminan kepastian hukum tentang apa yang menjadi haknya. Jika hal tersebut berkembang dalam masyarakat, maka berbagai peraturan perundang-undangan yang ada tidak akan memberikan kepastian hukum terhadap kekuatan berlakunya sertipikat tanah yang diterbitkan sebagai alat bukti yang kuat. Teori Hukum Progresif Menurut Prof. Satjipto

Rahardjo dengan gagasan hukum progresifnya tidak ditujukan mengajak orang berpikir melawan system hukum. Hukum tetap memiliki sistemnya sendiri, tetapi system tersebut tidak bekerja sebagaimana seharusnya. Oleh sebab itu harus adanya suatu regulasi yang mengabsahkan tentang pelaksanaan kebijakan pengambilan putusan mengenai pembatalan sertipikat hak atas tanah oleh Badan Pertanahan Nasional dan bukan hanya sebagai suatu kebijakan saja demi menjaminnya kepastian hukum.

DAFTAR PUSTAKA

- Rachmad Safa'at, *Advokasi dan Pilihan Penyelesaian Sengketa, Agritek Yayasan Pembangunan Nasional*, Malang, 2006, hlm. 33-34.
- Harun Alrasyid, *Himpunan Peraturan Perundang-Undangan Republik Indonesia*, Jakarta: PT. Ichtiar Baru Van Hoeve, Cet. 1, 2006.
- Hasan Basri Nata Menggala Dan Sarjita, *Pembatalan Dan Kebatalan Hak Atas Tanah*.
- Mhd Yamin Lubis dan Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah Edisi Revisi*, Mandar Maju, Bandung, 2012.
- Herman Saputra S, "Sistem Pengujian Keputusan tata Usaha Negara Berantai (Keng Beshcikking) Dalam Peradilan Tata Usaha Negara" *Jurnal Kompilasi Hukum*, Volume 1, No. 1, Agustus 2015.
- Rusmadi Murad, *Administrasi Pertanahan Pelaksanaannya dalam Praktik*, Cetakan I, Mandar Maju, Jakarta, 1997.
- La Sina, "Kedudukan Keputusan Tata Usaha Negara Dalam Sistem Hukum Di Indonesia", *Jurnal Pro Jusa*, Volume 28 No. 1, April 2010.