

TINJAUAN YURIDIS TERHADAP KEPASTIAN HUKUM PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH OLEH PTUN

Irene Gabriela Hapa¹
hapairene68@gmail.com
Ronny A. Maramis²
Vonny A. Wongkar³

Abstrak

Pembatalan hak atas tanah diartikan sebagai tindakan membatalkan keputusan pemberian suatu hak atas tanah atau sertifikat hak atas tanah karena keputusan tersebut mengalami cacat hukum administratif dalam proses penerbitannya atau untuk mematuhi keputusan pengadilan yang telah menjadi kekuatan hukum tetap. Penelitian ini memiliki tujuan untuk mengetahui mekanisme pembatalan sertifikat hak atas tanah oleh PTUN dan kepastian hukum tentang pembatalan sertifikat hak milik atas tanah. Metode penelitian yang digunakan yakni yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*).

Hasil penelitian bahwa mekanisme pembatalan sertifikat hak milik atas tanah oleh PTUN dapat dilakukan dengan permohonan maupun tanpa adanya permohonan. Kepastian Hukum tentang pembatalan sertifikat hak atas tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak.

Kata Kunci: Sertifikat, Hak Milik, Tanah, PTUN.

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Berkembangnya ekonomi masyarakat dan ekonomi nasional, kebutuhan akan kepastian hukum di sektor pertanahan juga semakin meningkat. Dalam kehidupan sehari-hari, sertifikat tanah sering menjadi sumber konflik bahkan sampai ke ranah hukum. Ini disebabkan oleh pentingnya fungsi tanah dalam kehidupan masyarakat, yang mendorong orang untuk mencari tanah dengan berbagai cara, termasuk dengan

melakukan tindakan penyerobotan. Untuk memastikan kepastian hukum dan hak atas tanah, penting bagi masyarakat untuk mendaftarkan tanah mereka dan memperoleh sertifikat hak atas tanah. Sertifikat ini berperan sebagai bukti yang kuat tentang kepemilikan hak atas tanah.⁴

Kepastian hukum yang menjadi tujuan pendaftaran tanah harus diwujudkan dari penyelenggaraan pendaftaran tanah hak milik berdasarkan peraturan perundang-undangan yang ada. Pendaftaran tanah ditunjukkan untuk memberikan kepastian hak dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dengan pembuktian sertifikat tanah, sebagai instrument untuk penataan penguasaan dan pemilikan tanah serta sebagai instrument pengendali dalam penggunaan dan pemanfaatan tanah.⁵

Hak-hak atas tanah yang wajib didaftarkan tersebut adalah hak milik (Pasal 23 UUPA), hak guna usaha (Pasal 32 UUPA), hak guna bangunan (Pasal 38 UUPA), dan hak pakai (Pasal 43 PP Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah). Kewajiban yang menjadi beban pemegang hak atas tanah ini lazim disebut dengan pendaftaran hak atas tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menjelaskan bahwa sertifikat adalah dokumen tunggal yang berperan sebagai tanda bukti hak, mencakup informasi fisik dan data hukum, di mana objeknya terdaftar sebagai hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun, dan hak tanggungan, masing-masing dicatat dalam buku tanah.⁶

Pembatalan Sertifikat Hak atas Tanah Menurut Pasal 1 angka 14 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan ("Permen Agraria/BPN 9/1999"), pembatalan hak atas tanah diartikan sebagai tindakan membatalkan keputusan pemberian suatu hak atas tanah atau sertifikat hak atas tanah karena keputusan tersebut mengalami cacat hukum administratif dalam proses penerbitannya atau untuk mematuhi keputusan pengadilan yang telah menjadi kekuatan hukum tetap. Selain karena alasan administratif, pembatalan sertifikat hak atas tanah juga bisa terjadi jika pihak lain dapat membuktikan bahwa suatu bidang tanah yang telah diberi sertifikat

¹ Mahasiswa Fakultas Hukum Unsrat NIM 20071101084.

² Fakultas Hukum Unsrat, Guru Besar Ilmu Hukum

³ Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum.

⁴ Adrian Sutedi, 2017. "Sertifikat hak milik atas tanah", Jakarta : Sinar Grafika, hlm. V.

⁵ *Ibid*, hlm.59

⁶ I Dewa Putu Satriadiana, "Analisis Hukum Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Mataram Nomor 52/G/2010/PTUN.MTR Terhadap Pembatalan Sertifikat Pengganti Hak Milik Atas Tanah", Jurnal IUS, Vol V, Agustus 2017, hlm.192.

adalah secara sah dan faktual merupakan miliknya, dengan dukungan putusan pengadilan yang sudah berkekuatan hukum tetap.

Permintaan pembatalan dapat diajukan jika diduga terjadi cacat hukum administratif dalam penerbitan sertifikat, sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 106 ayat (1) jo. Pasal 107 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 (“Permen Agraria/BPN 9/1999”) sebagai berikut: Pasal 106 ayat (1) Permen Agraria/BPN 9/1999 Keputusan pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administratif dalam penerbitannya dapat dilakukan melalui permohonan pihak yang berkepentingan atau oleh Pejabat yang berwenang tanpa adanya permohonan.

Meskipun telah ada sertifikat hak atas tanah yang sudah diterbitkan dan memiliki bukti yang kuat, bukan berarti akan terhindar dari tuntutan dari pihak lain yang mempermasalahkan penerbitan sertifikat hak atas tanah tersebut. Selain itu, mungkin juga terdapat kesalahan administratif dalam proses penerbitannya. Oleh karena itu, konsekuensi hukumnya adalah pembatalan sertifikat hak atas tanah tersebut.⁷

Hak untuk mengajukan gugatan terhadap seseorang atau badan hukum perdata terkait dengan Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN), selain harus mematuhi tata cara yang telah ditetapkan (sebagaimana diatur dalam Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986), juga terikat oleh batasan waktu. Gugatan dapat diajukan hanya dalam batas waktu 90 (sembilan puluh) hari, yang dihitung sejak saat Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara tersebut diterima atau diumumkan (sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986).

Penegasan sertifikat tanah sebagai keputusan TUN telah mendapat tempat dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 140 K/TUN/2000 tanggal 11 Februari 2002, menyatakan : Sertifikat tanah termasuk Keputusan Tata Usaha Negara *deklarator*, artinya dibalik keputusan tersebut terdapat pemegang hak yang sebenarnya (*de ware reschtstittel*).⁸

Mengacu pada ketentuan tersebut, inti *petitum* (tuntutan pokok) dalam gugatan tata usaha negara adalah tuntutan pernyataan batal atau tidak sah terhadap Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN). Petitum pokok ini umumnya didampingi

oleh sejumlah petitum tambahan. Biasanya, gugatan dimulai dengan petitum pernyataan bahwa perbuatan Tergugat dalam menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) merupakan tindakan sewenang-wenang atau melanggar hukum. Selanjutnya, dilanjutkan dengan *petitum condemnatoir*, yang berisi tuntutan untuk menghukum Tergugat dengan mencabut Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) yang bersangkutan dan/atau menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) baru, dan seterusnya.⁹

Berdasarkan latar belakang masalah hukum diatas, maka penulis ingin mendalami dan mengkaji lebih dalam dan komperhensif melalui penyusunan dalam bentuk skripsi ini untuk membahas mengenai “**Tinjauan Yuridis Terhadap Kepastian Hukum Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Oleh PTUN**”.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana Mekanisme pembatalan sertifikat Hak Milik atas Tanah oleh PTUN?
2. Bagaimana Kepastian Hukum tentang pembatalan Sertifikat Hak Milik atas Tanah?

PEMBAHASAN

A. Mekanisme pembatalan sertifikat Hak Milik atas Tanah oleh PTUN

PTUN merupakan peradilan dalam lingkup hukum publik, yang mempunyai tugas dan wewenang “memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa TUN, yaitu suatu sengketa yang timbul dalam bidang hukum TUN antara orang atau badan hukum perdata (anggota masyarakat) dengan Badan atau Pejabat TUN (pemerintah) baik di pusat maupun di daerah sebagai akibat dikeluarkannya suatu Keputusan TUN (*beschikking*), termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku” (vide Pasal 50 Jo. Pasal 1 angka 4 UU PTUN).

Badan pengadilan menyatakan berwenang untuk memeriksa suatu sengketa apabila salah satu pihak sedang bersengketa (Penggugat/Tergugat) berkediaman di salah satu daerah hukum yang menjadi wilayah hukum pengadilan itu.

Perkara sengketa tanah merupakan salah satu sengketa yang banyak terjadi diantara masyarakat bahkan tidak jarang harus diselesaikan melalui pengadilan. Pembatalan sertifikat adalah tindakan administratif yang merupakan

Peratun, Mahkamah Agung RI, Lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara, Tahun VIII No. 18, Juli 2003, hlm. 43.

⁹ Miracle. G. H. Lontoh, *Lock.Cit.* hlm.33

⁷ Hasan Basri 1989, “*Penyelesaian Sengketa Pertanahan*”, Bina Cipta, Jakarta, hlm.45.

⁸ Putusan Mahkamah Agung Nomor 140 K/TUN/2000 tanggal 11 februari 2002, dalam Gema

kewenangan instansi yang menerbitkan atau pengadilan tata usaha negara. Hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung berikut:

Putusan Mahkamah Agung RI No. 383K/Sip/1971 tanggal 3 November 1971 “Menyatakan batal surat bukti hak milik yang dikeluarkan oleh instansi agraria secara sah tidak termasuk wewenang pengadilan negeri melainkan semata-mata wewenang administrasi. Pembatalan surat bukti hak milik harus dimintakan oleh pihak yang dimenangkan pengadilan kepada instansi agraria berdasarkan putusan pengadilan yang diperolehnya”.

Hal ini juga diatur dalam SEMA No. Perdata Umum/2/SEMA 10 2020 bahwa “Hakim perdata tidak berwenang membatalkan sertifikat, namun hanya berwenang menyatakan sertifikat tidak mempunyai kekuatan hukum, dengan dasar tidak mempunyai alasan hak yang sah. Pembatalan sertifikat adalah tindakan administratif yang merupakan kewenangan peradilan tata usaha negara”.¹⁰

Penyelesaian melalui musyawarah diantara pihak yang bersengketa tidak tercapai, demikian juga dengan penyelesaian secara administrasi oleh BPN secara sepihak tidak dapat diterima oleh para pihak yang bersengketa, maka penyelesaian terakhir yang ditempuh adalah harus melalui pengadilan.

Peradilan yang mempunyai kompetensi untuk memutuskan sengketa atau kasus-kasus yang berkaitan dengan sumber daya agraria adalah Peradilan Umum atau Peradilan Tata Usaha Negara. Upaya penyelesaian sengketa peradilan dilakukan atas gugatan pihak-pihak yang merasa dirugikan. Jika penyelesaian melalui musyawarah diantara para pihak yang bersengketa tercapai, demikian pula apabila penyelesaian dalam bidang pertanahan yang harus menerapkan asas-asasi umum pemerintahan yang baik, yaitu untuk melindungi semua pihak yang berkepentingan untuk menunggu adanya putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap (*Inkracht Van Gewijsde*).

Menunggu Putusan Pengadilan sampai adanya Putusan yang berkekuatan hukum tetap, Pejabat Tata Usaha Negara dilarang untuk melakukan mutasi atas tanah yang bersangkutan. Dikarenakan untuk menghindari terjadinya masalah dikemudian hari yang pastinya menimbulkan kerugian bagi pihak-pihak yang terkait dalam perkara tersebut. Kemudian apabila sudah ada putusan Hakim Pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap, maka Kepala Kantor Badan Pertanahan Kota/Kabupaten melalui

Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi yang bersangkutan mengusulkan pemohon pembatalan/pencabutan suatu Putusan Tata Usaha Negara yang sudah diputuskan tersebut.

Kewenangan administratif untuk mencabut/membatalkan suatu keputusan pemberian Sertifikat Hak Milik Atas Tanah adalah menjadi kewenangan Kepala Kantor Pertanahan, termasuk langkah-langkah kebijaksanaan yang akan diambil dengan adanya suatu putusan hakim yang tidak dapat dilaksanakan. Semua ini agar diserahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk menilai dan mengambil keputusan lebih lanjut. Dalam proses penyelesaian pembatalan sertifikat hak milik atas tanah diatas dilakukan dengan sistem pelaksanaan penanganan perkara lalu dilanjutkan dengan pelaksanaan putusan pengadilan. Yang dimana penanganan perkara dilaksanakan dalam rangka berperkara yang proses peradilannya dilakukan secara perdata atau tata usaha negara. Penanganan perkara di pengadilan tidak melibatkan Kementerian sebagai pihak akan tetapi perkaranya menyangkut kepentingan Kementerian.

Pengajuan permohonan pembatalan sertifikat hak milik atas tanah karena adanya cacat hukum administrasi yang diajukan secara tertulis yang diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.9 Tahun 1999 Pasal 108 - Pasal 118. Kepala Kantor Pertanahan meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik permohonan pembatalan hak atas tanah dan memeriksa kelayakan permohonan tersebut sebelum diproses lebih lanjut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam hal keputusan pembatalan hak telah dilimpahkan kepada Kepala Kantor wilayah. Kepala Kantor Pertanahan menyampaikan berkas permohonan dimaksud kepada Kepala Kantor Wilayah disertai dengan pendapat dan pertimbangannya. Permohonan pembatalan hak karena melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetapi dapat diajukan langsung kepada Menteri atau Kepala Kantor Wilayah atau melalui Kantor Pertanahan. Satu permohonan pembatalan hanya untuk satu atau beberapa hak milik atas tanah tertentu yang letaknya dalam satu Kabupaten/Kota.

Permohonan pembatalan hak milik atas tanah yang diajukan langsung kepada Menteri, apabila berkas permohonan telah diterima, maka Menteri memerintahkan kepada Pejabat yang ditunjuk untuk:

berwenang-untuk-menyatakan-pembatalan-sertifikat-hak-atas-tanah-8f126b18/detail/

1. Memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik
2. Mencatat dalam formulir isian.

Apabila terjadi perubahan data yuridis dan/atau data fisik, Menteri dapat memerintahkan Kepala Kantor Pertanahan untuk meneliti perubahan tersebut dan melaporkan hasilnya untuk bahan pertimbangan. Dan untuk menerbitkan keputusan pembatalan hak atau tidak melaksanakan amar putusan Pengadilan. Atau Menteri dapat memutuskan permohonan tersebut dengan menerbitkan keputusan pembatalan hak milik atas tanah yang dimohon atau memberitahukan bahwa amar putusan pengadilan tidak dapat dilaksanakan disertai pertimbangannya. Terhadap permohonan pembatalan hak milik atas tanah karena melaksanakan Amar putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap yang diajukan langsung kepada Kepala Kantor Wilayah. Yang dimana keputusan pembatalan telah memiliki kekuatan hukum tetap dan disampaikan kepada pemohon melalui surat tercatat, yang menjamin sampainya keputusan tersebut kepada yang berhak. tetapi melalui Jalur Litigasi yang tidak lain yaitu melalui Pengadilan Tata Usaha Negara.

Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan untuk Pejabat Kantor Pertanahan sudah benar menurut hukum dan sesuai dengan prosedur yang berlaku yaitu 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, maka Kepala Kantor Pertanahan juga dapat mengeluarkan atau mengajukan suatu keputusan yang berisi menolak atau bantahan (eksepsi) atas Keputusan Tata Usaha Negara.¹¹

Kaitanya dengan pelaksanaan pembatalan sertipikat hak atas tanah, maka peraturan perundang-undangan yang merupakan norma hukum positif yang harus diperhatikan sesuai hirarkinya yaitu Pasal 28D ayat (1) dan Pasal 28H ayat (4) Undang-Undang Dasar 1945 yang intinya pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang sama serta hak untuk mempunyai hak milik yang tidak bisa di ambil alih secara sewenang-wenang oleh siapapun, dan Pasal 33 ayat (3) yang intinya hak menguasai negara terhadap bumi, air, dan kekayaan alam untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang intinya untuk menjamin kepastian hukum maka

diberikan surat tanda bukti hak sebagai alat pembuktian yang kuat yaitu Sertifikat.

Pasal 52 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah intinya mengatur tata cara hapusnya hak atas tanah, sementara Pasal 55 pada intinya mengatur tata cara perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan atau penetapan pengadilan. Selain itu terdapat Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, dimana dalam Pasal 125 yang intinya mengatur mengenai perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan atau penetapan pengadilan.

Berlaku pula Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara, dimana dalam Pasal 12 yang intinya mengatur mengenai Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi memberi Surat Keputusan pembatalan hak atas tanah mengenai pemberian hak atas tanah yang telah dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan baik yang terdapat cacat hukum dalam penerbitannya maupun untuk melaksanakan putusan pengadilan.

Mekanisme Dan Tata Cara Dalam Proses Pembatalan Hak Atas Tanah:

1. Tata cara pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administrasi
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. 9 Tahun 1999
(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.
2. Pembatalan Hak Atas Tanah karena cacat hukum administrasi yang diterbitkan karena permohonan. Prosedur pembatalan Hak Atas Tanah akibat adanya cacat hukum administrasi yang diterbitkan karena permohonan diatur

¹¹ Annisa Meinar Saraswati, Edith Ratna M.S. 2022, *Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah*

Karena Overlapping Di Kantor Pertanahan Kota Semarang, NOTARIUS, Volume 15 Nomor 1, hlm.409

dalam Pasal 108 sampai dengan 118 PMNA/KBPN No. 9 Tahun 1999.

Pelaksanaannya dapat diuraikan sebagai berikut :

Pengajuan permohonan pembatalan diajukan secara tertulis, dengan memuat :

- a. 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;
- b. 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;
- c. Permohonan disampaikan melalui kepala badan pertanahan nasional melalui kepala kantor pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah bersangkutan;
- d. Kantor pertanahan selanjutnya akan menyampaikan kepada pihak ketiga yang berkepentingan (termohon) perihal adanya permohonan pembatalan, untuk kemudian diminta tanggapannya dalam waktu satu bulan;
- e. Selanjutnya, permohonan akan diperiksa dan diteliti substansinya. Bilamana diperlukan, kantor pertanahan akan 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;
- f. 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;

3. Pembatalan Hak Atas Tanah karena cacat hukum administrasi yang diterbitkan tanpa ada permohonan.

Apabila 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 (Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional). No. 9 Tahun 1999, 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 - Pasal 123 PMNA/KBPN (Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional) No. 9 Tahun 1999. Proses pembatalan adalah sebagai berikut:

- a. 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;
- b. 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.
- c. 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.
- d. Bilamana kewenangan pembatalan terletak kepada kepala BPN, maka kanwil mengirimkan hasil penelitian beserta hasil telaahan dan pendapat.
- e. 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.¹²

¹² Untung Leksono, 2019, *PEMBATALAN HAK MILIK ATAS TANAH*, Jurnal Spektrum Hukum, Vol. 16/No. 1, hlm.104-107.

B. Kepastian Hukum tentang pembatalan sertifikat hak milik atas tanah

Keabsahan (*legality*) merupakan suatu hal yang harus dipenuhi dalam sebuah Keputusan Tata Usaha Negara. Apabila keabsahan tersebut tidak dipenuhi maka dapat menimbulkan sebuah akibat hukum dan sanksi tertentu. Dalam Pasal 53 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Pengadilan Tata Usaha Negara jis Pasal 52 dan 56 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan memuat beberapa alasan untuk menggugat (*beroepsgronden*) pembatalan suatu Keputusan Badan atau Pejabat Pemerintah yaitu suatu keputusan yang tidak memenuhi persyaratan baik dari segi wewenang, prosedur dan substansi yang tidak didasarkan pada peraturan perundang-undangan dan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB) dianggap merupakan sebuah keputusan yang tidak sah atau dapat dibatalkan. Lalu bagaimana dengan sertifikat hak atas tanah yang merupakan salah satu produk Keputusan Tata Usahan Negara, apakah memiliki makna pembatalan yang sama dengan pembatalan haka tau sertifikat lainnya yang sudah sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Tinjauan hukum administrasi pertanahan terdapat beberapa norma hukum yang mengatur tentang pembatalan di antaranya PMDN (Peraturan Menteri Dalam Negeri) Nomor 6 Tahun 1972, PMNA/KBPN (Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional) Nomor 3 Tahun 1999 dan terutama PMNA/KBPN (Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional) Nomor 9 Tahun 1999. Dalam PMDN (Peraturan Menteri Dalam Negeri) Nomor 6 Tahun 1972 tentang Pelimpahan Wewenang Pemberian Hak Atas Tanah tidak secara tegas menyebutkan pembatalan sertifikat hak atas tanah, namun pembatalan surat keputusan pemberian hak.

Pasal 14 peraturan tersebut menyatakan bahwa Menteri Dalam negeri dapat membatalkan sesuatu hak atas tanah yang berakibat batalnya sertifikat. Dijelaskan dalam penjelasan secara autentik bahwa yang dimaksud dengan pembataan suatu hak dalam Pasal 14 PMDN (Peraturan Menteri Dalam Negeri) tersebut merupakan pembatalan hak yang disebabkan penerma hak tidak memenuhi persyaratan atau adanya kekeliruan dalam surat keputusan pemberian haknya.

Pasal tersebut juga memberikan penjelasan bahwa pembatalan hak berbeda dengan makna pencabutan hak. Pembatalan suatu hal tersebut disebabkan karena penerima hak tidak memenuhi syarat-syarat yang telah ditetapkan dalam surat keputusan pemberian haknya atau adanya

kekeliruan dalam surat keputusan tersebut. Berdasarkan hal diatas, maka yang dimaksud dengan pembatalan merupakan pembatalan suatu hak yang disebabkan penerima hak tidak memenuhi syarat-syarat yang telah ditetapkan dalam surat keputusan pemberian haknya atau terdapat kekeliruan dalam surat keputusan tersebut. Dengan dibataklan surat keputusan tersebut akan berakibat batalnya sertifikat hak atas tanah.

Ketentuan ini lebih menekankan kepada kewenangan dari Menteri BPN untuk membatalkan surat keputusan hak atas tanah yang diterbitkan karena adanya cacat hukum administrasi. Persoalan yuridisnya adalah Pasal 14 dan penjelasannya mengenai salah satu sebab batalnya sertifikat dikarenakan "Penerima hak tidak memenuhi syarat-syarat yang telah ditetapkan dalam surat keputusan pemberian haknya". Apakah mungkin sertifikat hak atas tanah dapat terbit apabila penerima hak belum memenuhi persyaratan dan kewajiban yang ditentukan dalam surat keputusan tersebut.

Pasal 1 angka 12 PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1999, dinyatakan bahwa pembatalan keputusan pemberian hak adalah pembatalan keputusan mengenai pemberian suatu hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum dalam penerbitannya atau pembatalan tersebut dilakukan dalamangka melaksanakan keputusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. Sama seperti peraturan sebelumnya, dalam peraturan ini pembatalan hak dikonstruksikan sebagai pembatalan surat keputusan pemberian hak atas tanah karena adanya cacat hukum dalam penerbitannya atau karena melaksanakan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

Pembatalan hak atas tanah adalah suatu tindakan atau perbuatan hukum dari badan atau pejabat pemerintah yang bertujuan membatalkan tindakan atau perbuatan hukum badan atau pejabat pemerintah sebelumnya dengan objek surat keputusan atau sertifikat hak atas tanah. Alasan pembatalan karena adanya cacat hukum administratif atau melaksanakan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.

Berdasarkan uraian diatas, maka pembatalan sertifikat hak atas tanah dan akibat hukum terhadap hak atas tanah oleh Peradilan Tata Usaha Negara difokuskan pada pengkajian pembatalan sertifikat tersebut melalui studi kasus dengan melihat pertimbangan hukum (*ratio decedendi*) dan fakta materiil yang menjadi alasan

hukum bagi hakim dalam putusan perkara kasus-kasus sengketa pembatalan. Khususnya dalam kasus yang berkaitan dengan aspek wewenang, prosedur dan substansi Keputusan Tata Usaha Negara.

Dasar pemberian wewenang terbagi menjadi tiga yaitu atributif atau wewenang yang diberikan oleh/berdasarkan undang-undang, delegasi yaitu wewenang yang diberikan oleh pemlik wewenang yang sah untuk menjadi tanggung jawab si penerima wewenang dan mandat yaitu wewenang yang diberikan oleh atas kepada bawahan tanpa diikuti dengan beban pertanggungjawaban. Wewenang atributif dan delegasi mempunyai kedudukan yang sangat penting dalam mengetahui kedudukan badan atau pejabat pemerintah pada saat mengeluarkan Keputusan Tata Usaha Negara sehingga keputusan yang dikeluarkan memiliki keabsahan. Apabila terdapat kekuarangan pada wewenang yang menjadi dasar dari keputusan tersebut maka hal itu dapat menjadi dasar bagi Peradilan Tata Usaha Negara dalam batas wewenangnya untuk memeriksa keputusan tersebut dan mengeluarkan putusan pembatalan Keputusan Tata Usaha Negara karena ditemukan cacat wewenang dalam penerbitannya.

Aspek prosedur hukum juga merupakan salah satu syarat penting yang harus dipenuhi oleh suatu keputusan yang diterbitkan oleh badan atau pejabat pemerintahan.

Pasal 53 ayat (2) a Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 jo Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 jo Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 menyebutkan bahwa salah satu alasan yang dapat digunakan dalam gugatan adalah Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat karena bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Penjelasan dalam pasal ini menyatakan bahwa suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat dinilai bertentangan apabila bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang bersifat procedural. Dengan demikian aspek prosedur

hukum merupakan salah satu yang menjadi dasar keputusan tersebut digugat dalam Peradilan Tata Usaha Negara untuk membatalkan sertifikat hak atas tanah disebabkan badan atau pejabat pemerintah telah melakukan perbuatan hukum mengeluarkan keputusan karena ada kesalahan prosedur dalam penerbitannya.

Undang-Undang Dasar Tahun 1945 Pasal 28 D Ayat (1) menetapkan bahwa “Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum.”

Ketentuan ini juga berlaku dalam konteks bidang pertanahan. Kewenangan pemerintah untuk mengatur bidang pertanahan merujuk pada Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang menegaskan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung dalamnya dikuasai oleh Negara dan digunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Prinsip-prinsip ini memberikan dasar hukum bagi perlindungan hak-hak individu terkait tanah dan menegaskan tanggung jawab pemerintah dalam mengelola sumber daya alam demi kesejahteraan rakyat.

Kepastian hukum sertifikat seharusnya dapat diartikan sebagai sertifikat yang dihasilkan oleh lembaga pemerintah, merupakan bukti yang kuat terkait kepemilikan hak atas tanah yang tidak dapat diganggu gugat. Meskipun demikian, Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menjelaskan bahwa sertifikat hanya menjadi bukti yang kuat selama tidak ada bukti sebaliknya, dan data fisik serta data yuridis yang tercantum di dalamnya diterima sebagai fakta yang benar. Dari penjelasan ini dapat disimpulkan bahwa sertifikat, meskipun dihasilkan oleh lembaga pemerintah, masih memiliki potensi untuk tidak benar (tanpa memandang penyebabnya). Oleh karena itu, hal ini dapat mengurangi kepastian hukum yang melekat pada sertifikat itu sendiri.¹³

Tujuan yang ketiga diundangkannya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 yaitu untuk meletakkan dasar kepastian hukum, maka pada pasal 19 undang-undang UUPA diatur tentang pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah ini diselenggarakan untuk mengatur hubungan hukum antara subjek dan objek bidang tanah.¹⁴

¹³ Rani Bilkis, Wardani Rizkianti
<file:///C:/Users/User/Downloads/685-Article%20Text-1424-1-10-20170905.pdf> Diakses pada, 17 Novemer 2023.

¹⁴ Prama Widyanugraha, 2019, “Tinjauan Normatif Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Dikaitkan dengan Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan”, *Jurnal Bina Mulia Hukum*, Volume 3, Nomor 2, Maret, hlm. 209.

Menurut Muchsin dkk., usaha untuk memberikan kepastian hukum tersebut dilakukan dengan mengadakan pendaftaran tanah yang bersifat *recht cadaster* dan melaksanakan konversi hak-hak atas tanah yang berasal dari hukum agraria lama menurut hak-hak atas tanah sesuai dengan ketentuan hukum agraria nasional yang baru (UUPA). Pendaftaran tanah diatur dalam pasal 19 UUPA, sedangkan mengenai konversi diatur dalam diktum kedua UUPA tentang ketentuan-ketentuan konversi.¹⁵

Pasal 19 Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1996 telah diatur ketentuan pokok tentang pendaftaran tanah sebagaimana dijelaskan bahwa:

(1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

(2) Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini 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.

(3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomis serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.

(4) Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat 1 diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut¹⁶

Pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum ini, lebih lanjut diatur sedemikian rupa dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebagai perubahan dari Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Sebagai wujud dari Hak Menguasai Negara (HMN) maka guna menjamin kepastian hukum dari hak-hak atas tanah, UUPA mengharuskan pemerintah untuk mengadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia, dan mengharuskan para pemegang hak yang

bersangkutan untuk mendaftarkan hak-hak atas tanahnya.

Pasal 1 angka 1 Peraturan tersebut dijelaskan bahwa:

“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 bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya”.¹⁷

Pentingnya tanah sebagai sumber kehidupan tersebut, maka pendaftaran tanah merupakan hal yang sangat urgent (penting) terutama dalam kehidupan masyarakat yang semakin kompleks dewasa ini.

Pendaftaran tanah merupakan jalan keluar yang sangat ideal untuk memperoleh instrumen yang memiliki kekuatan atau bukti yang kuat (dalam bentuk sertifikat) bagi pemegang hak atas tanah tersebut bahwa ialah yang berwenang atau berkuasa secara sah atas suatu bidang tanah yang telah terdaftar.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, pendaftaran tanah sendiri bertujuan:

a.“untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan”

b.”untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang

¹⁵ Muchsin dkk, 2007, Hukum Agraria Indonesia Dalam Perspektif Sejarah, Refika Aditama, Bandung:, hlm. 54

¹⁶ Lihat Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

¹⁷ Lihat Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

sudah terdaftar, untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan”.

Boedi Harsono, tujuan pendaftaran tanah adalah agar dari kegiatan pendaftaran itu dapat diciptakan suatu keadaan dimana¹⁸

a.“Orang-orang dan badan hukum yang mempunyai tanah dengan mudah dapat membuktikan bahwa merekalah yang berhak atas tanah itu, hak apa yang dipunyai dan tanah yang manakah yang dihaki. Tujuan ini dicapai dengan memberikan surat tanda bukti hak kepada pemegang hak yang bersangkutan.

b.Siapapun yang memerlukan dapat dengan mudah memperoleh keterangan yang dapat dipercaya mengenai tanah-tanah yang terletak di wilayah pendaftaran yang bersangkutan (baik ia calon pembeli atau calon kreditor) yang ingin memperoleh kepastian, apakah keterangan yang diberikan oleh calon penjual atau debitur itu benar.

Tujuan ini dicapai dengan memberikan sifat terbuka bagi umum pada data yang disimpan” Dalam hal pendaftaran tanah sebagaimana telah dijelaskan di atas, lebih lanjut dijelaskan bahwa untuk menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah, menurut Peraturan Pemerintah bagi pemegang hak atas tanah yang telah didaftarkan akan diberikan sertifikat sebagai alat bukti yang kuat.

Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyatakan:

“Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah”.

Objek pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah:

1. “Bidang–bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, HGU(Hak Guna Usaha),HGB (Hak Guna Bangunan), dan HP (Hak Pakai)
2. Tanah Hak Pengelolaan
3. .Tanah Wakaf
4. Hak Milik atas Satuan Rumah Susun
5. Hak tanggungan

6. Tanah Negara (khusus untuk tanah negara pendaftarannya dilakukan dengan cara membukukan bidang tanah yang bersangkutan dalam daftar tanah dan tidak diterbitkan sertifikat atasnya). Sementara terhadap obyek pendaftaran tanah yang lain, dibukukan dalam peta pendaftaran dan buku tanah serta diterbitkan sertifikat sebagai surat tanda bukti haknya”.

Pendaftaran tanah ini sendiri diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional yang pada tingkat Kabupaten atau Daerah Tingkat II diselenggarakan oleh Kantor Pertanahan atau Kantor Pendaftaran Tanah. Pendaftaran tanah oleh Badan Pertanahan Nasional ini merupakan wujud dari hak menguasai Negara dalam hal ini kekuasaan eksekutif (selain terdapat juga kewenangan legislatif dan yudikatif). Berhubungan dengan pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum, maka kepada pihak yang berhak akan diterbitkan sertifikat sebagai bukti haknya.

Pasal 32 ayat (1 dan 2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa:

“Sertifikat 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”.

Objek pendaftaran tanah dimana sertifikat sebagai alat pembuktian hak, maka ada bermacam-macam sertifikat berdasarkan objek pendaftaran tanah dalam Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu: Apabila suatu waktu terdapat gugatan atau tuntutan hukum di pengadilan atas objek tanah yang telah diterbitkan sertifikatnya, maka semua keterangan yang terdapat dalam sertifikat Hal tersebut disebutkan dalam Pasal 19 UUPA Nomor 5 Tahun 1960 sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya. Dengan demikian siapapun dapat membuktikan hak atas tanahnya bila telah jelas nama yang tercantum dalam sertifikat tersebut sebagai pemegang.

¹⁸ Boedi Harsono, 2008, Hukum Agraria Indonesia (Sejarah, Pembentukan, Undang-Undang

Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya), Djambatan, Jakarta:, hlm. 472

Hal-hal yang dapat dibuktikan dalam sertifikat hak atas tanah tersebut adalah:

- a. "Jenis hak atas tanah (apakah hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha atau hak penguasaan tanah lainnya).
- b. Pemegang hak
- c. Keterangan fisik tentang objek tanah
- d. Pristiwa hukum yang terjadi dengan tanah

Gugatan atau tuntutan hukum di pengadilan atas objek tanah yang telah diterbitkan sertifikatnya oleh pejabat yang berwenang, maka semua keterangan yang terdapat dalam sertifikat mempunyai kekuatan pembuktian yang kuat sepanjang data yang tersaji dalam sertifikat sesuai dengan buku tanah dan sepanjang tidak ada bukti lain yang mengingkarinya.

Persamaan antara Pembatalan Sertifikat karena Cacat Hukum Administrasi dengan Sertifikat Ganda yang dimana Sertifikat ganda terjadi karena sertifikat tersebut tidak dipetakan dalam peta pendaftaran tanah atau peta situasi daerah tersebut. Apabila peta pendaftaran tanah atau peta situasi pada setiap pada setiap kantor pertanahan dibuat, dan atau gambar situasi, surat ukur dibuat dalam peta, maka kemungkinan terjadinya sertipikat ganda akan kecil sekali. Namun bila terjadi sertifikat ganda, maka harus ada pembatalan dari salah satu pihak dengan memeriksa dokumen pendukung. Kecenderungan timbulnya sertipikat ganda disebabkan system pemetaan dan komputerisasi pada zaman orde lama yang kurang modern yang mengakibatkan adanya sertifikat ganda serta ketidak jujuran aparat desa/kelurahan juga merupakan faktor timbulnya sertifikat ganda¹⁹

Permasalahan yang semakin meningkat secara kualitas maupun kuantitas, maka diperlukan adanya penanganan secara serius dan sistematis. Beberapa upaya penyelesaian sengketa pertanahan melalui proses pengadilan (litigasi) yang dianggap belum mampu untuk menyelesaikan sengketa yang ada, sehingga berbagai upaya secara alternatif untuk penyelesaian sengketa pertanahan diluar pengadilan (Non-Litigasi) seperti dengan proses mediasi, fasilitasi, dan lainnya yang mempermudah penyelesaian permasalahan.

Pasal 11 ayat (3) Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 tahun 2016 tentang Penyelesaian kasus pertanahan menjelaskan bahwa sengketa atau konflik yang menjadi kewenangan kementerian agraria dan tata ruang, salah satunya adalah sertifikat ganda hak atas tanah. Selain itu, dalam proses menjalankan tugasnya untuk menangani sengketa pertanahan, BPN melakukan upaya melalui mediasi sebagai cara penyelesaian sengketa alternatif. Pembentukan Deputi tersebut menjelaskan 2 (dua) hal yaitu pertama, bahwa penyelesaian permasalahan pertanahan itu sudah merupakan hal yang sangat penting adanya kedeputian untuk menyelesaikannya. Kedua, keyakinan ahwa tidak semua permasalahan harus diselesaikan dalam pengadilan.²⁰

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Mekanisme pembatalan sertifikat hak milik atas tanah oleh PTUN dapat dilakukan dengan permohonan maupun tanpa adanya permohonan. Pembatalan Hak Atas Tanah karena cacat hukum administrasi yang diterbitkan karena permohonan. Yaitu Pihak-pihak yang melakukan permohonan Prosedur pembatalan Hak Atas Tanah akibat adanya cacat hukum administrasi yang diterbitkan karena permohonan diatur dalam Pasal 108 sampai dengan 118 PMNA/KBPN No. 9 Tahun 1999. Sedangkan tanpa adanya permohonan yaitu Kepala Badan Pertanahan Nasional dapat mengeluarkan keputusan pembatalan hak tersebut. Diatur dalam pasal 119 sampai dengan pasal 123 PMNA/KBPN No. 9 Tahun 1999 (Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional).
2. Kepastian Hukum tentang pembatalan sertifikat hak atas tanah sebagaimana diatur dalam peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah bertujuan : "Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Undang-undang Dasar Tahun 1945 pasal 28 D Ayat (1) menetapkan bahwa "setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepstian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum".

¹⁹ Angga. B.Ch. Eman, *Penyelesaian Terhadap Sertipikat Ganda Oleh Badan Pertanahan Nasional*, Jurnal Ilmu Hukum, Lex et Societatis, Vol. I/No. 5/September/2013

²⁰ Zulpian Karno, *Penyelesaian Sengketa Pertanahan Di Luar Pengadilan Melalui Mediasi Terhadap Sahnya Kepemilikan Sertipikat Ganda (Over Live)*, Jurnal Ilmu Hukum, A.2021141048

B. Saran

1. Diharapkan instansi yang berkompeten dalam penyelesaian sengketa tersebut, senantiasa harus memperhatikan dan selalu mendasarkan kepada peraturan yang berlaku, termasuk memperhatikan keseimbangan kepentingan-kepentingan para pihak, menegakkan keadilan hukumnya serta penyelesaian ini diusahakan harus tuntas, serta diberlakukan hak yang sama didepan hukum demi sebuah keadilan sehingga manfaat dan fungsi dari pada tanah dapat membawah manfaat dan kemakmuran bagi rakyat.
2. Mengingat bahwa masalah pertanahan merupakan masalah yang penting, yang harus selalu dilindungi oleh pemerintah dan undang-undang akan kegunaannya dan fungsi serta kepemilikan haknya, maka diharapkan negara dapat menjamin kepastian hukum sehingga tidak merugikan para pemilik hak atas tanah, dalam arti bahwa setiap pemegang hak atas tanah selalu harus mendapatkan perlindungan dan kepastian hukum.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Adrian Sutedi, 2017. *Sertifikat Hak Milik Atas Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Amirudin Dan Zainal Asikin, 2018, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta, Rajawali Pers.
- Arie S. Hutagalung, 2005. *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, Jakarta: Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia.
- Boedi Harsono, 2007. *Hukum Agraria Indonesia; Himpunan Peraturan-peraturan Tanah*, Cetakan ke-18 (revisi), Djembatan, Jakarta.
- Dian Aries Mujiburohman, 2022. *Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara*, STPN Press.
- Florianus SP Sangsung, 2007. *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*. Jakarta: Visimedia.
- Hasan Basri 1989, *Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, Jakarta: Bina Cipta.
- H.M. Arba, 2015, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika Offset.
- James Julianto Irawan, 2014. *Surat Berharga Suatu Tinjauan Yuridis dan Praktis*, Jakarta: Prenadamedia Group.
- Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaja, 2004, *Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana Prenadamedia group.

Muchsin dkk, 2007, *Hukum Agraria Indonesia Dalam Perspektif Sejarah*, Refika Aditama, Bandung;

Peter Mahmud Marzuki, 2017. *Penelitian Hukum*, Edisi Revisi, Jakarta: Prenadamedia Group.

Soerjono Soekanto, 2019. *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: Universitas Indonesia.

Urip Santoso, 2010. *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Jakarta: Kencana.

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok Agraria

Undang-undang nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pertanahan

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara

Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Keputusan Tata Usaha Negara

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Penghapusan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999

Perturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 Tentang Pelimpahan Pemerian Hak Atas Tanah.

Putusan

Putusan Mahkamah Agung Nmor 140 K/TUN/2000 tanggal 11 february 2002, dalam Gema Peratun, Mahkamah Agung RI, Lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara, Tahun VIII No. 18, Juli 2003, hlm. 43.

Jurnal/Artikel

Andrew Grey, Widodo Suryandono, "Proses Pembatalan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Karena Akta Jual Beli Yang Cacat Hukum (Studi Kasus Putusan Nomor 72/G/2018/PTUN.BDG) Article 2, vol 2, Juni 2020, hlm.796

Annisa Meinar Saraswati, Edith Ratna M.S. 2022, *Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Karena Overlapping Di Kantor*

Pertanahan Kota Semarang,
NOTARIUS, Volume 15 Nomor 1,
hlm.409

Angga. B.Ch. Eman, 2013 *Penyelesaian Terhadap Sertipikat Ganda Oleh Badan Pertanahan Nasional*, Jurnal Ilmu Hukum, Lex et Societatis, Vol. I/No. 5/September

I Dewa Putu Satriadiana, “*Analisis Hukum Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Mataram Nomor 52/G/2010/PTUN.MTR Terhadap Pembatalan Sertifikat Pengganti Hak Milik Atas Tanah*”, Jurnal IUS, Vol V, Agustus 2017, hlm.192.

Miracle. G. H. Lontoh, “*Kajian Yuridis Proses Pembatalan Sertifikat Hak Milik atas Tanah di Pengadilan Tata Usaha Negara*”, Lex Administratum, Vol.VI, No.3, Juli-Agustus 2018, hlm 30.

Roro Oktavia Laraswati, Dan Budi Hermono, “*Tinjauan Yuridis Pembatalan Sertifikat Hak Milik Karena Overlapping dalam Perkara Peradilan TataUsahaNegara(Studikusus:Putusan MahkamahAgungNo.71/g/2016/PTUN/MKS)*Article Mahasiswa S1 Ilmu Hukum Fakultas Ilmu Hukum dan Sosial Universitas Negeri Surabaya, Surabaya: Universitas Negeri Surabaya, 18 April 2016, hlm.169.

Untung Leksono, 2019, *Pembatalan Hak Milik Atas Tanah*, Jurnal Spektrum Hukum, Vol. 16/No. 1, hlm.104-107.

Zulpian Karno, *Penyelesaian Sengketa Pertanahan Di Luar Pengadilan Melalui Mediasi Terhadap Sahnya Kepemilikan Sertipikat Ganda (Over Live)*, Jurnal Ilmu Hukum, A.2021141048

Dewan Perwakilan Daerah

<https://www.dpr.go.id/jdih/index/id/9#:~:text=%2D%20Peradilan%20Tata%20Usaha%20Negara%20merupakan,guna%20menegakkan%20hukum%20dan%20keadilan>. Diakses pada, 17 November 2023.

M. Iip Wahyu Nurfallah,

<https://www.kompasiana.com/m52371/65c8c500de948f3ad834e902/wewenang-pembatalan-sertifikat-hak-atas-tanah-oleh-peradilan-tata-usaha-negara>, Diakses pada tanggal 28 Juni 2024

Peradilan Tata Usaha Negara, https://ptun-jakarta.go.id/?page_id=14 diakses pada, 17 November 2023

Pandu Akram, pengertian kepastian hukum,

https://www.gramedia.com/literasi/pengertian-kepastian-hukum/#google_vignette diakses pada, 30 april 2024.

Rani Bilkis, Wardani Rizkianti

<file:///C:/Users/User/Downloads/685-Article%20Text-1424-1-10-20170905.pdf> Diakses pada, 17 Novemer 2023.

Sovia Hasanah

<https://www.hukumonline.com/klinik/a/perbedaan-gugatan-perdata-dengan-gugatan-tun-lt59b0ad66be83a/> Diakses pada tanggal 8 Agustus 2024

Willa

Wahyuni,
<https://www.hukumonline.com/berita/a/perbedaan-hak-pakai-dan-hak-milik-lt6374c85eba1a1/> Diakses pada tanggal, 27 Juni 2024.

Internet

AdityaWirawan,

<https://klc2.kemenkeu.go.id/kms/nowledge/ptun-berwenang-untuk-menyatakan-pembatalan-sertifikat-hak-atas-tanah-8f126b18/detail/>
Diakses pada tanggal 26 Juni 2024

Ananda,https://www.gramedia.com/literasi/teori-kepastian-hukum/#google_vignette
Diakses pada tanggal , 9 Juli 2024

Antonius Alreza Pahlevi M S.H., M.H.,

“<https://www.hukumonline.com/klinik/a/mengenal-pembatalan-sertifikat-hak-atas-tanah-dan-prosedurnya-lt5ee0668e6b036/>” Diakses pada 16 Mei 2024.

Irene Gabriela Hapa