

Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah Akibat Kelalaian BPN dan sebagai Pelaksana Putusan Pengadilan (Studi Putusan Pengadilan Nomor 48/G/2021/PTUN-Mdn)

Cancellation of Certificate of Rights to Land Due to Negligence of BPN and as Implementation of Courts Decisions (Study of Court Decision Number 48/G/2021/PTUN-Mdn)

MHD. Arfan Marjawi Lubis

Program Pascasarjana (S2) Magister Ilmu Hukum
Fakultas Hukum Universitas Islam Sumatera Utara Medan
Email: mhdarfanlubis@gmail.com

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui faktor-faktor yang mengakibatkan pembatalan sertipikat hak milik atas tanah, konsekuensi yuridis atas kesalahan prosedur dalam penelitian sertipikat oleh PTUN Medan, dan pertimbangan/keputusan hakim terhadap pembatalan sertipikat hak atas tanah. Penelitian ini menggunakan metode deskriptif melalui pendekatan normative (*legal research*) untuk memperoleh data sekunder dan pendekatan empiris (yuridis sosiologis), untuk memperoleh data primer melalui penelitian lapangan (*field research*). Hal-hal yang mengakibatkan pembatalan sertipikat hak milik atas tanah adalah karena adanya cacat hukum administrasi dan putusan pengadilan. Pembatalan sertipikat hak milik atas tanah dapat berakibat batal, batal demi hukum dan dapat dibatalkan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa kepastian hukum sertipikat hak atas tanah atas pelaksanaan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap oleh putusan tetap belum bisa memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak. Karena dengan stelsel publikasi negatif masih terbuka adanya kesempatan untuk mengajukan gugatan/sengketa tata usaha negara oleh pihak lain. Dalam kasus ini putusan pengadilan yang telah membatalkan sertipikat tersebut tidak serta merta sertipikat tersebut menjadi batal, karena pembatalan tersebut tetap harus dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional. Untuk itu di perlu ada aturan dalam tata administrasi pertanahan yang bisa menjadi payung hukum dalam memberikan kepastian hak terhadap obyek hak atas tanah yang telah pernah menjadi sengketa di lembaga peradilan dan telah berkekuatan hukum tetap dan perlunya diterapkannya sanksi bagi petugas pertanahan yang lalai dalam menjalankan prosedur.

Kata Kunci: Pembatalan, Sertifikat Hak Milik, Putusan Pengadilan

. ABSTRACT

This study aims to determine the factors that resulted in the cancellation of land title certificates, the juridical consequences of procedural errors in certificate research by the Medan Administrative Court, and the judge's consideration/decision on the cancellation of land rights certificates. This study uses a descriptive method through a normative approach (legal research) to obtain secondary data and an empirical approach (juridical sociological), to obtain primary data through field research (field research). The factors that resulted in the cancellation of the certificate of title to land were due to defects in administrative law and court decisions. Cancellation of the certificate of ownership of land can result in nullification, null and void and can be canceled. The results of the study indicate that the legal certainty of land rights certificates on the implementation of court decisions that have permanent legal force by permanent decisions cannot provide legal certainty to rights holders. Because with the negative publication system, there is still an opportunity to file a lawsuit/dispute on state administration by other parties. In this case, the court's decision to cancel the certificate does not automatically become invalid, because the cancellation must still be carried out by the National Land Agency. For this reason, it is necessary to have rules in the administration of land that can be a legal umbrella in providing certainty of rights to objects of land rights that have been disputed in the judiciary and have permanent legal force and the need to apply sanctions for land officers who are negligent in carrying out procedures.

Keywords: Cancellation, Certificate of Ownership, Court Decision

1. PENDAHULUAN

I.1 Latar Belakang

Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang berbunyi: “Bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”. Berdasarkan landasan konstitusional tersebut, dengan disahkannya UUPA pada tanggal 24 September 1960 berarti telah diletakkan landasan bagi penyelenggaraan Administrasi Pertanahan guna mewujudkan Tujuan Nasional.

Sasaran pembangunan bidang pertanahan adalah Catur Tertib Pertanahan yang meliputi :

1. Tertib Hukum Pertanahan
2. Tertib Administrasi Pertanahan
3. Tertib Penggunaan Tanah
4. Tertib Pemeliharaan Tanah dan Lingkungan Hidup.¹

Tertib administrasi pertanahan merupakan sasaran dari usaha memperoleh kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah. Ketentuan mengenai Pendaftaran tanah diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai pengganti Peraturan Pemerintah Nomor : 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah, selanjutnya disebut PP 24/1997, yang mulai berlaku efektif pada tanggal 8 Oktober 1997. Ketentuan pelaksanaan lebih lanjut diatur dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Diadakannya pendaftaran tanah akan membawa akibat hukum yaitu diberikannya surat tanda bukti hak atas tanah yang lazim disebut sebagai sertifikat tanah kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Penerbitan sertifikat diperlukan suatu proses yang melibatkan pihak pemohon, para pemilik tanah yang bersebelahan, Pamong Desa maupun pihak instansi yang terkait untuk memperoleh penjelasan dan surat-surat sebagai alas hak yang berhubungan dengan permohonan sertifikat tersebut. Penjelasan baik lisan maupun tertulis dari pihak terkait memiliki peluang untuk terjadinya pemalsuan, daluwarsa bahkan adakalanya tidak benar atau fiktif sehingga timbul sertifikat cacat hukum.²

Kewenangan untuk melakukan pembatalan terhadap sertifikat hak atas tanah yang dianggap cacat adalah berada pada Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 73 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011.

Salah satu contoh kasus sengketa mengenai pembatalan sertifikat tanah hak milik adalah terjadi sengketa penguasaan sebidang tanah dalam perkara di Pengadilan Tata Usaha Negara Medan Nomor 48/G/2021/PTUN-Mdn. Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Medan agar berkenan menyatakan batal atau tidak sah sertifikat hak milik No 999/ Desa Buntu Bedimbar, tanggal 06 September 2016, Surat Ukur nomor : 100/Buntu Bedimbar, tanggal 28 -12-2001, Luas : 361 M2 (tiga ratus enam puluh satu meter persegi), atas nama Kian Peng Alias Aman.

Beberapa hal yang menjadi permasalahan dalam penelitian ini yaitu : hal-hal apa saja yang mengakibatkan pembatalan sertifikat hak milik atas tanah , konsekuensi yuridis atas kesalahan prosedur dalam penelitian sertifikat oleh PTUN Medan serta pertimbangan/keputusan hakim terhadap pembatalan sertifikat hak atas tanah dalam putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap oleh putusan PTUN Medan.

I.2 Tujuan Penelitian

Adapun yang menjadi tujuan penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui hal-hal yang mengakibatkan pembatalan sertifikat hak milik atas tanah.

¹Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan III-Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah dan Seri Hukum Pertanahan IV-Pengadaan Tanah Instansi Pemerintah*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2013, h. 18

² Tampil Anshari Siregar., *Undang-Undang Pokok Agraria Dalam Bagan*, Kelompok Studi Hukum dan Masyarakat FH. USU, Medan, 2011

2. Untuk mengetahui konsekuensi yuridis atas kesalahan prosedur dalam penelitian sertifikat oleh PTUN Medan.
3. Untuk mengetahui pertimbangan/keputusan hakim terhadap pembatalan sertifikat hak atas tanah dalam putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap oleh putusan PTUN Medan

II. Metode Penelitian

Metode penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis normatif,³ yaitu pendekatan terhadap permasalahan, dilakukan dengan mengkaji berbagai aspek hukum dari segi peraturan-peraturan yang berlaku mengenai aspek hukum pensertifikatan tanah.

Mengambil istilah Ronald Dworkin, penelitian semacam ini juga disebut dengan penelitian doktrinal (*doctrine research*) yaitu penelitian yang menganalisis hukum, baik yang tertulis maupun tidak tertulis di dalam buku maupun hukum yang diputuskan oleh hakim melalui proses pengadilan.⁴

III. Hasil Penelitian dan Pembahasan

III.1 Hal-Hal Yang Mengakibatkan Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah

Pembatalan hak atas tanah berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 12 PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1999, yaitu pembatalan keputusan mengenai pemberian suatu hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum dalam penerbitannya atau melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.⁵

Surat Keputusan pembatalan hak atas tanah menurut pasal 104 ayat (2) PMNA/Kepala BPN Nomor 9 tahun 1999, diterbitkan apabila terdapat:

1. Cacat hukum administratif.
2. Melaksanakan putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.⁶

Berdasarkan ketentuan Pasal 104 ayat (1) PMNA/ Kepala BPN No. 9 tahun 1999, yang menjadi obyek pembatalan hak atas tanah meliputi:

1. Surat keputusan pemberian hak atas tanah
2. Sertifikat hak atas tanah
3. Surat keputusan pemberian hak atas tanah dalam rangka pengaturan penguasaan tanah.⁷

Sesuai dengan ketentuan Pasal 105 PMNA/ Kepala BPN Nomor 9 tahun 1999 pembatalan hak atas tanah dilakukan dengan keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional atau melimpahkan kepada Kantor Wilayah atau pejabat yang ditunjuk. Jadi pada prinsipnya hak atas tanah hanya dapat dibatalkan dengan surat keputusan pembatalan yang kewenangan penerbitannya sesuai dengan pelimpahan wewenang yang diatur dalam PMNA/ Kepala BPN Nomor 9 tahun 1999.

Pembatalan sertifikat hak milik atas tanah dapat disebabkan hal-hal sebagai berikut:

1. Pembatalan Hak atas tanah karena cacat hukum administratif.

Cacat hukum administrasi yang dimaksud yaitu dapat dilihat dalam Pasal 62 ayat (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 yang menetapkan:

- a. Kesalahan prosedur dalam proses penetapan dan/atau pendaftaran hak tanah.
- b. Kesalahan prosedur dalam proses pendaftaran peralihan hak dan/atau sertifikat pengganti.
- c. Kesalahan prosedur dalam proses pendaftaran penegasan dan/atau pengakuan hak atas tanah bekas milik adat.

³ Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo, Jakarta, 2018, h. 37

⁴ Bismar Nasution, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Perbandingan Hukum*, makalah disampaikan pada dialog interaktif tentang penelitian hukum dan hasil penulisan hukum pada majalah akreditasi, Medan, Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, 18 Februari 2013, h. 1

⁵ Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan (Seri Hukum Pertanahan I Pemberian Hak Atas tanah Negara, Seri Hukum Pertanahan II-Sertifikat dan Permasalahannya)*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2013, h. 87

⁶ Muhammad Ali Akbar, "Pembatalan Sertifikat Hak Milik Yang Mengandung Cacat Formalitas Dalam Pendaftaran Tanah Pertama Kali", *Diponegoro Law Journal*, Volume 5, Nomor 4, Tahun 2016, h. 9

⁷ Martinus Hadi, "Tanggung Jawab Bpn Terhadap Sertifikat Yang Dibatalkan PTUN", *Lex et Societatis*, Vol. II/No. 7/Ags/2019, h. 91

- d. Kesalahan prosedur dalam proses pengukuran, pemetaan dan/atau perhitungan luas.
- e. Tumpang tindih hak atau sertifikat hak atas tanah.
- f. Kesalahan subyek dan/atau obyek hak.
- g. Kesalahan lain dalam penerapan peraturan Perundang-Undangan.

Pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administratif, menurut Pasal 107 PMNA/ Kepala BPN No. 9 tahun 1999, diterbitkan apabila terdapat:

- a. Kesalahan Prosedur.
- b. Kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan.
- c. Kesalahan Subyek hak.
- d. Kesalahan obyek hak.
- e. Kesalahan jenis hak.
- f. Kesalahan perhitungan luas.
- g. Terdapat tumpang tindih hak atas tanah.
- h. Terdapat ketidakbenaran pada data fisik dan/atau data yuridis
- i. Kesalahan lainnya yang bersifat hukum administratif.

Proses penanganan atas sertifikat hak milik atas tanah yang cacat hukum administrasi, permohonan diajukan oleh pihak yang berkepentingan/ pemohon atau kuasanya, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 64 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011.

Permohonan pembatalan sertifikat hak milik atas tanah tidak hanya datang dari pihak yang merasa dirugikan atas diterbitkan sertifikat hak milik atas tanah tertentu, tetapi permohonan pembatalan tersebut dapat berasal dari Aparatur Badan Pertanahan Nasional, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 65 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 yang menetapkan bahwa:

Pihak yang berkepentingan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 64 ayat (1):

- a. Aparatur BPN RI yang mengetahui data dan/atau warkah penerbitan hak atas tanah yang tidak sah mengenai substansi dan/atau proses penerbitannya.
- b. Aparatur BPN RI mempunyai bukti adanya kesalahan prosedur administrasi penerbitan sertifikat hak atas tanah.
- c. Pihak yang dirugikan akibat terbitnya sertifikat hak atas tanah yang cacat hukum.

Tata cara dalam pembatalan sertifikat hak milik atas tanah karena cacat hukum administrasi sama dengan tata cara pembatalan sertifikat hak atas tanah sebagaimana yang diatur dalam Pasal 67 ayat (1) yang menetapkan bahwa: "Proses penanganan permohonan pembuatan hukum pertanahan terhadap sertifikat hak atas tanah yang cacat hukum administrasi melalui tahapan penanganan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27". Selanjutnya adapun tata cara penanganan yang daitur dalam Pasal 27 yaitu:

- a. Penelitian/pengolahan data pengaduan.
- b. Penelitian lapangan.
- c. Penyelenggaraan gelar kasus.
- d. Penyusunan risalah pengolahan data.
- e. Penyiapan berita acara/surat/keputusan.
- f. Monitoring dan evaluasi terhadap hasil penanganan sengketa.

Sertifikat hak milik atas tanah yang belum dialihkan dan yang telah dialihkan, memiliki mekanisme dalam mengambil suatu perbuatan hukum melalui cara yang berbeda. Adapun mekanisme pembatalan sertipkat hak atas tanah termasuk juga sertifikat hak milik atas tanah, yaitu:

- a. Mekanisme Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah yang cacat Hukum Administrasi dan belum dialihkan haknya diatur dalam Pasal 67 ayat (2)
- b. Mekanisme Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah yang cacat Hukum Administrasi yang telah dialihkan haknya diatur dalam Pasal 67 ayat (3)

2. Pembatalan hak atas tanah karena melaksanakan putusan pengadilan.

Pembatalan sertifikat hak milik atas tanah yang didasarkan putusan pengadilan adalah putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

Tidak seperti halnya pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administratif, pembatalan hak atas tanah melaksanakan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap hanya dapat diterbitkan berdasarkan permohonan pemohon, hal ini ditegaskan dalam Pasal 124 ayat (1) PMNA/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999, selanjutnya dalam ayat (2), Putusan Pengadilan dimaksud bunyi amarnya, meliputi dinyatakan batal atau tidak mempunyai kekuatan hukum atau intinya sama dengan itu.

Prosedur permohonan pembatalannya yaitu pengajuan permohonan pembatalan diajukan secara tertulis, dapat diajukan langsung kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional atau melalui Kepala Kantor Pertanahan yang memuat:

- a. Keterangan mengenai diri pemohon;
- b. Keterangan mengenai tanahnya meliputi data yuridis dan data fisik;
- c. Alasan permohonan pembatalan disertai keterangan lain sebagai data pendukung

Permohonan pembatalan sertifikat hak milik atas tanah dapat diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan atau Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional atau Kepala Badan Pertanahan Nasional, dimana berdasarkan Pasal 59 ayat (3) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011, surat permohonan pembatalan tersebut harus dilengkapi dengan:

- a. Putusan pengadilan yang memutus perkara kasus tanah.
- b. Berita Acara Pelaksanaan Eksekusi untuk putusan perkara yang memerlukan pelaksanaan eksekusi.
- c. Surat-surat lain yang berkaitan dengan permohonan pembatalan.

Melakukan pengajuan permohonan pembatalan sertifikat hak milik atas tanah, tindakan Badan Pertanahan Nasional dalam rangka melaksanakan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap yaitu sebagaimana yang diatur dalam Pasal 55 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 yang menetapkan:

- (1) Tindakan untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, dapat berupa:
 - a. Pelaksanaan dari seluruh amar putusan.
 - b. Pelaksanaan sebagian amar putusan.
 - c. Hanya melaksanakan perintah yang secara tegas tertulis pada amar putusan.
- (2) Amar putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, yang berkaitan dengan penerbitan, peralihan dan/atau pembatalan hak atas tanah, antara lain:
 - a. Perintah untuk membatalkan hak atas tanah.
 - b. Menyatakan batal/tidak sah/tidak mempunyai kekuatan hukum hak atas tanah.
 - 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. Amar yang bermakna menimbulkan akibat hukum terbitnya, beralihnya atau batalnya hak.

Setelah dilakukan pembatalan sertifikat hak milik atas tanah yaitu berupa penerbitan keputusan pembatalan, maka dilakukan pencatatan pada Buku Tanah oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang bersangkutan setelah diterima salinan keputusan tentang pembatalan sertifikat hak milik atas tanah tersebut, hal ini dapat dilihat dari Pasal 55 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Permohonan pembatalan atas sertifikat hak milik atas tanah baik karena cacat hukum administrasi maupun didasarkan atas putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, maka perlu dilakukan pemberitahuan kepada termohon tentang adanya permohonan pembatalan, hal ini bertujuan untuk memenuhi asas-asas umum pemerintahan yang baik dan menghindari terjadinya kesewenang-wenangan.

III.2 Konsekwensi Yuridis Atas Kesalahan Prosedur Dalam Penelitian Sertifikat oleh BPN

Sertifikat hak milik atas tanah merupakan salah satu keputusan yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun

1997 tentang Pendaftaran Tanah. Oleh karena Sertifikat Hak Milik Atas tanah merupakan keputusan, maka secara teoritik dalam hal dilakukannya Pembatalan keputusan dapat terjadi karena batal (*nietig*), batal demi hukum (*van rechtswege nietig*) dan dapat dibatalkan (*vernietgbaar*).⁸

Apabila terdapat putusan pengadilan atas suatu sengketa Sertifikat Hak Milik Atas tanah yang amar putusannya menyatakan Sertifikat Hak Milik batal, tidak mempunyai kekuatan hukum tetap atau Sertifikat Hak Milik Atas Tanah tidak sah, Sertifikat Hak Milik tersebut tidak serta merta menjadi batal, melainkan harus dilakukan pembatalan dengan diterbitkan Keputusan Pembatalan oleh pejabat yang mempunyai wewenang untuk itu, karena hakim tidak dapat secara langsung membatalkan Keputusan yang diterbitkan oleh Pemerintah sebagaimana dalam Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No. 350 K/Sip/1968 tanggal 3 Mei 1969 dan Putusan Mahkamah Agung No. 716 K/Sip/1973 tanggal 5 September 1973.

Penerbitan Keputusan Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah sebagai pelaksanaan Putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, yang amar putusannya antara lain menyatakan Sertifikat Hak Milik Atas tanah batal demi hukum, batal, tidak sah atau tidak mempunyai kekuatan hukum tetap yang menyebabkan Sertifikat Hak Milik Atas tanah yang dibatalkan kembali pada status semula, maka konsekuensi yuridis yang ditimbulkan adalah Sertifikat Hak Milik Atas Tanah menjadi batal sejak Sertifikat tersebut diterbitkan. Namun dalam hal ini, walaupun diterbitkannya Keputusan Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah dapat memberikan kepastian hukum berkaitan dengan status kepemilikan tanah, tidak semua pihak-pihak yang bersangkutan dapat menerima Keputusan Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas tanah yang telah diterbitkan. Hal ini menimbulkan konsekuensi bahwa pihak-pihak yang merasa keberatan atas diterbitkannya Keputusan pembatalan sehingga menimbulkan sengketa dapat mengajukan keberatan kepada instansi yang berwenang menerbitkan Keputusan Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah atau yang disebut dengan upaya administratif maupun upaya hukum dengan mengajukan gugatan di pengadilan.

Pengadilan pada dasarnya merupakan tempat terakhir bagi para pihak yang bersengketa atau pihak yang dirugikan atas tindakan hukum pemerintah untuk menyelesaikan sengketa yang terjadi. Dalam gugatan di pengadilan umum berkaitan dengan perbuatan yang melanggar hukum yang dilakukan oleh organ pemerintah yang mengeluarkan keputusan, sehingga tanggungjawab pemerintah atas perbuatan tersebut digugat oleh pihak yang merasa dirugikan di Pengadilan Umum, sedangkan seseorang dapat mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara didasarkan dengan alasan-alasan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 53 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Jis. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Jis. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang menentukan bahwa:

1. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.
2. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik.

Merujuk uraian diatas, apabila terjadi ketidak puasan atas diterbitkannya keputusan pembatalan sertifikat hak milik atas tanah baik sebagai pelaksanaan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, maupun karena cacat hukum administrasi, pihak yang keberatan tersebut diberikan kesempatan untuk mengajukan upaya administrasi untuk menyelesaikan sengketa tersebut sebelum diajukan gugatan di pengadilan. Upaya administrasi ini bertujuan untuk memberikan kesempatan kepada pihak yang merasa keberatan atas diterbitkannya keputusan untuk menyelesaikannya melalui sarana yang tersedia.

Penerbitan keputusan pembatalan sertifikat hak milik atas tanah, apabila pihak yang merasa tidak puas telah mengajukan keberatan kepada Kepala Badan Peratanahan Nasional atau Kepala Kantor Wilayah Badan peratanahan Nasional sebagai pejabat Tata Usaha Negara yang mengeluarkan keputusan pembatalan sertifikat hak milik atas tanah, namun tidak menemukan penyelesaiannya, maka pihak yang berkebratan tersebut dapat mengajukan banding administratif

⁸ Philipus M. Hadjon, *Hukum Administrasi dan Good Governance*, Universitas Trisakti, 2011, Jakarta, h. 74

kepada instansi yang lebih tinggi atau instansi lain. Misalnya apabila Keputusan pembatalan dikeluarkan oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, maka banding administratif dapat diajukan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional. Selanjutnya setelah dilakukan upaya hukum administratif tidak menemukan penyelesaian, maka pihak yang merasa keberatan atas diterbitkan suatu keputusan dapat mengajukan upaya hukum dengan mengajukan gugatan di pengadilan. Gugatan atas diterbitkan suatu keputusan dapat diajukan baik melalui Pengadilan Tata Usaha Negara maupun melalui peradilan umum, disesuaikan dengan kompetensi mengadili dari Pengadilan itu sendiri.

Konsekuensi yuridis atas diterbitkan keputusan pembatalan sertifikat hak milik atas tanah yaitu dapat memberikan kepastian hukum atas kepemilikan hak atas tanah.

III.3 Pertimbangan Keputusan Hakim Terhadap Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah Dalam Putusan Pengadilan Yang Telah Berkekuatan Hukum Tetap Oleh Putusan PTUN Medan

Keputusan pembatalan sertifikat hak milik atas tanah merupakan salah satu bentuk dari perbuatan hukum badan pemerintah yaitu berupa perbuatan hukum menerbitkan Keputusan oleh Pejabat Pemerintah yaitu Badan Pertanahan Nasional. Perbuatan hukum berupa penerbitan keputusan pembatalan tersebut harus didasarkan pada wewenang yang sah dan tidak boleh dilakukan tanpa dasar peraturan perundang-undangan.

Tanggungjawab organ pemerintah dalam mengambil suatu tindakan hukum juga dititikberatkan pada kewajiban untuk memenuhi aturan-aturan hukum yang dijadikan dasar untuk mengambil tindakan hukum tersebut, dan juga dititikberatkan pada kewajiban untuk mempertanggungjawabkan suatu perbuatan tersebut apabila tindak dipenuhinya aturan-aturan hukum yang telah ditentukan tersebut.

Penerbitan keputusan pembatalan sertifikat hak atas tanah merupakan suatu kewajiban bagi aparatur Badan Pertanahan Nasional dalam memberikan suatu pelayanan publik kepada masyarakat, hal ini dapat dilihat dalam Pasal 80 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 yang menetapkan bahwa: “Pengambilan keputusan untuk melakukan perbuatan hukum pertanahan berupa penerbitan, peralihan dan pembatalan sertifikat hak atas tanah, pencatatan/pencoretan dalam Buku Tanah dan Daftar Umum lainnya serta perbuatan hukum lainnya untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap merupakan perbuatan hukum yang wajib dilaksanakan oleh pejabat BPN yang berwenang”. Dengan adanya kewajiban tersebut, mengakibatkan timbulnya suatu tanggungjawab akibat dilaksanakan perbuatan hukum berupa penerbitan keputusan pembatalan hak milik atas tanah.

Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah yang didasarkan putusan pengadilan adalah putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap mempunyai makna bahwa terhadap suatu putusan pengadilan telah tidak ada upaya hukum lagi atau upaya hukum masih tersedia, namun para pihak yang berperkara tidak menggunakan upaya hukum tersebut dan telah lewat tenggang waktu sebagaimana yang ditentukan oleh undang-undang.

Terdapatnya putusan pengadilan yang menyebabkan batalnya suatu sertifikat hak milik atas tanah, tidak serta merta sertifikat hak milik tersebut menjadi batal, melainkan pembatalan tersebut harus dilakukan oleh instansi pemerintah yang memiliki wewenang untuk melakukan pembatalan terhadap sertifikat hak atas tanah dan harus didasarkan atas permohonan dari pihak yang berkepentingan. Hal ini dapat dilihat dari Putusan Mahkamah Agung Nomor 350 K/Sip/1968 tanggal 3 Mei 1969 dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 716 K/Sip/1973 tanggal 5 September 1973, yang menyatakan bahwa: “Pengeluaran/pencabutan dan pembatalan surat sertifikat adalah semata-mata wewenang dari Kantor Pendaftaran Tanah dan Pengawas Pendaftaran Tanah, bukan termasuk wewenang Pengadilan Negeri”. Ini berarti bahwa yang berwenang membatalkan sertifikat hak milik atas tanah adalah instansi pemerintah yang mempunyai wewenang atas permohonan pihak yang berkepentingan atau pihak yang dimenangkan yang berdasarkan pada Putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap tersebut.

Pembatalan sertifikat hak milik atas tanah sebagai pelaksanaan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap didasarkan atas permohonan dari pihak yang berkepentingan, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 59 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011, yang menetapkan bahwa: “Proses penerbitan, peralihan dan/atau pembatalan hak atas tanah untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, dilakukan berdasarkan adanya pengaduan/permohonan pihak yang berkepentingan”. Selanjutnya permohonan pembatalan sertifikat hak milik atas tanah dapat diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan atau Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional atau Kepala Badan Pertanahan Nasional, dimana berdasarkan Pasal 59 ayat (3), surat permohonan pembatalan tersebut harus dilengkapi dengan:

- a. Putusan pengadilan yang memutus perkara kasus tanah.
- b. Berita Acara Pelaksanaan Eksekusi untuk putusan perkara yang memerlukan pelaksanaan eksekusi.
- c. Surat-surat lain yang berkaitan dengan permohonan pembatalan.

Melakukan pengajuan permohonan pembatalan sertifikat hak milik atas tanah, tindakan Badan Pertanahan Nasional dalam rangka melaksanakan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap yaitu sebagaimana yang diatur dalam Pasal 55 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011, yang menetapkan:

- (1) Tindakan untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, dapat berupa:
 - a. Pelaksanaan dari seluruh amar putusan.
 - b. Pelaksanaan sebagian amar putusan.
 - c. Hanya melaksanakan perintah yang secara tegas tertulis pada amar putusan.
- (2) Amar putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, yang berkaitan dengan penerbitan, peralihan dan/atau pembatalan hak atas tanah, antara lain:
 - a. Perintah untuk membatalkan hak atas tanah.
 - b. Menyatakan batal/tidak sah/tidak mempunyai kekuatan hukum hak atas tanah.
 - 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. Amar yang bermakna menimbulkan akibat hukum terbitnya, beralihnya atau batalnya hak.

Namun tidak semua Putusan Pengadilan yang memperoleh kekuatan hukum tetap dapat dijadikan dasar untuk melakukan pembatalan sertifikat hak atas tanah termasuk juga sertifikat hak milik atas tanah, alasan-alasan yang sah untuk tidak melakukan perbuatan hukum berupa penerbitan Keputusan pembatalan dapat dilihat dalam Pasal 54 ayat (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 yang menetapkan bahwa: “Alasan yang sah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) antara lain:

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

Berdasarkan alasan-alasan tersebut, maka Pejabat Badan Pertanahan Nasional yang memiliki wewenang untuk itu dapat menolak permohonan pembatalan sertifikat hak milik atas tanah dengan memberitahukan kepada pemohon yang disertai dengan alasan dan pertimbangannya, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 60 ayat (3) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011. Dalam rangka proses penanganan permohonan pembatalan sertifikat hak milik atas tanah untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, adapun tahap-tahap yang dilaksanakan sesuai dengan Pasal 60 ayat (1), yaitu:

- a. Penelitian berkas permohonan/usulan pembatalan.
- b. Penelitian dan pengolahan data putusan pengadilan.
- c. Pemeriksaan lapangan dalam hal diperlukan.
- d. Gelar Internal/Eksternal dan Gelar Mediasi.

- e. Gelar Istimewa dalam hal sangat diperlukan.
- f. Penyusunan Risalah Pengolahan Data.
- g. Pembuatan keputusan penyelesaian kasus.

Pembatalan sertifikat hak milik atas tanah adalah tindakan terakhir yang dilakukan oleh Pejabat Badan Pertanahan Nasional yang memiliki wewenang untuk itu dalam rangka pelaksanaan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap yaitu berupa penerbitan keputusan pembatalan. Setelah dilakukan Pembatalan sertifikat hak milik atas tanah yaitu berupa penerbitan Keputusan Pembatalan, maka dilakukan pencatataan pada Buku Tanah oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang bersangkutan setelah diterima salinan Keputusan tentang pembatalan sertifikat hak milik atas tanah tersebut, hal ini dapat dilihat dari Pasal 55 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran yang menentukan bahwa “Pencatatan hapusnya hak atas tanah, hak pengelolaan dan hak milik atas satuan rumah susun berdasarkan putusan Pengadilan dilakukan setelah diperoleh Keputusan mengenai hapusnya hak yang bersangkutan dari Menteri atau Pejabat yang ditunjuknya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 ayat (1)”. Selanjutnya dalam Pasal 125 ayat (3) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menetapkan bahwa: “Pendaftaran pencatatan hapusnya suatu hak atas tanah atau Hak Pengelolaan atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun berdasarkan putusan Pengadilan dilaksanakan oleh Kepala Kantor Pertanahan setelah diterimanya salinan keputusan mengenai hapusnya hak bersangkutan dari Menteri atau pejabat yang ditunjuk”.

Berdasarkan kasus di atas, maka menurut penulis putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan yang mencabut dan membatalkan Sertifikat Hak Milik No. 999/Desa Buntu Bedimbar, tanggal 06 September 2016, dan Surat Ukur No. 100/Buntu Bedimbar/2001 tanggal 28 Desember 2001 luas 361 M² (Tiga ratus enam puluh satu meter persegi), atas nama Kian Peng Alias Aman telah sesuai dengan kepastian hukum dan keadilan dan Tergugat diperintahkan untuk mencabut Sertifikat Hak Milik No. 999/Desa Buntu Bedimbar, tanggal 06 September 2016, dan Surat Ukur No. 100/Buntu Bedimbar/2001 tanggal 28 Desember 2001 luas 361 M² (Tiga ratus enam puluh satu meter persegi), atas nama Kian Peng Alias Aman

Dengan dikabulkannya permohonan pembatalan sertifikat-sertifikat Hak Milik yang diterbitkan tergugat oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Medan dalam perkara ini yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam hal ini pengadilan hanya berwenang menyatakan batal sertifikat-sertifikat tersebut, putusan pengadilan tersebut hanya bersifat *declaratoir*, yaitu putusan yang menentukan benar adanya suatu situasi hukum yang dinyatakan oleh Penggugat, dalam perkara ini Hakim hanya berwenang menyatakan batal sertifikat-sertifikat Hak Milik Nomor 999/Desa Buntu Bedimbar, sedangkan pelaksanaan pembatalan atas sertifikat-sertifikat tersebut merupakan kewenangan dari Badan Pertanahan Nasional. Dalam perkara ini, untuk pelaksanaan pembatalan sertifikat-sertifikat tersebut, penggugat harus mengajukan permohonan pembatalan hak atas tanah berdasarkan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang sesuai dengan prosedur dan tata cara pembatalan hak atas tanah seperti yang tercantum dalam ketentuan Pasal 124 ayat (2) PMNA/KBPN 9/1999.

IV. Kesimpulan

Hal-hal yang mengakibatkan pembatalan sertifikat hak milik atas tanah adalah karena adanya cacat hukum administrasi dan putusan pengadilan. Apabila suatu sertifikat hak milik mengandung cacat hukum administrasi yaitu terjadi kesalahan prosedur atau cacat yuridis dalam penerbitannya yang menyebabkan sertifikat hak milik atas tanah menjadi batal demi hukum, maka sertifikat hak milik atas tanah tersebut menjadi batal sejak diterbitkan sertifikat hak milik. Apabila terdapat putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap yaitu diterbitkannya keputusan pembatalan maka akibat dari penerbitan Keputusan pembatalan adalah dilihat dari amar putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan apabila putusan pengadilan menyatakan sertifikat hak milik atas tanah batal demi hukum, batal, tidak sah atau tidak mempunyai kekuatan hukum tetap, menyebabkan tanah yang diterbitkan sertifikat hak milik atas tanah yang

dibatalan kembali kepada status semula, maka sertifikat hak milik atas tanah menjadi batal sejak saat diterbitkan atau dengan kata lain sertifikat hak milik tidak berlaku sejak diterbitkannya sertifikat tersebut.

Konsekuensi yuridis pembatalan sertifikat hak atas tanah adalah dapat memberikan kepastian hukum atas kepemilikan hak atas tanah, yang secara teoritis pembatalan suatu keputusan dalam hal ini sertifikat hak milik atas tanah dapat berakibat batal, batal demi hukum dan dapat dibatalan.

Penegakan hukum sertifikat hak atas tanah atas pelaksanaan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, maka BPN harus mencatatkan kembali dalam Daftar Buku Tanah dan Sertifikat Hak Milik No.999/Desa Buntu Bedimbar, tanggal 06 September 2016, Surat Ukur Nomor : 100/Buntu Bedimbar/2001 tanggal 28-12-2001, Luas : 361 M² (tiga ratus enam puluh satu meter persegi), menjadi atas nama Josep Sipangkar, menurut Pengadilan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan sehingga dengan telah dinyatakan batal tentunya membawa konsekuensi yuridis akan kembali ke posisi semula yaitu sebelum diterbitkan objek sengketa. artinya sertifikat tersebut kembali pada pemegang hak sebelum diterbitkan objek sengketa yaitu Josep Sipangkar dari Kian Peng Alias Aman.

V. Ucapan Terima Kasih

Ucapan terimakasih diberikan kepada:

1. Dekan Pascasarjana (S2) Fakultas Hukum Universitas Islam Sumatera Utara, yang telah banyak memberikan bantuan, bimbingan dan arahan kepada penulis dalam menyelesaikan penelitian ini.
2. Staff Pegawai Program Pascasarjana (S2) Fakultas Hukum Universitas Islam Sumatera Utara
3. Kepada semua pihak yang turut serta dalam menyelesaikan penelitian ini

VI. Daftar Pustaka

Buku-Buku

- Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan III-Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah dan Seri Hukum Pertanahan IV-Pengadaan Tanah Instansi Pemerintah*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2013
- Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo, Jakarta, 2018
- Bismar Nasution, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Perbandingan Hukum*, makalah disampaikan pada dialog interaktif tentang penelitian hukum dan hasil penulisan hukum pada majalah akreditasi, Medan, Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, 18 Februari 2013
- Martinus Hadi, "Tanggung Jawab Bpn Terhadap Sertifikat Yang Dibatalan PTUN", *Lex et Societatis*, Vol. II/No. 7/Ags/2019
- Muhammad Ali Akbar, Pembatalan Sertifikat Hak Milik Yang Mengandung Cacat Formalitas Dalam Pendaftaran Tanah Pertama Kali, *Diponegoro Law Journal*, Volume 5, Nomor 4, Tahun 2016
- Philipus M. Hadjon, *Hukum Administrasi dan Good Governance*, Universitas Trisakti, Jakarta, 2011
- Tampil Anshari Siregar., *Undang-Undang Pokok Agraria Dalam Bagan*, Kelompok Studi Hukum dan Masyarakat FH. USU, Medan, 2011

Peraturan Perundang-undangan

- Republik Indonesia, Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).
- Peraturan Pemerintah Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

- Peraturan Pemerintah Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan.
- Peraturan Pemerintah Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1999 Tentang Pelimpahan Kewenangan Untuk Pemberian Hak Atas Tanah dan Kewenangan Pembatalan Keputusan Mengenai Pemberian Hak Atas Tanah.
- Peraturan Pemerintah Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah.