

PEMBATALAN SERTIPIKAT TANAH OLEH KANTOR PERTANAHAN TANPA ADANYA PUTUSAN PENGADILAN YANG TELAH BERKEKUATAN HUKUM TETAP

Farah Diba Maharani *)
farrdiba@gmail.com

Teddy Anggoro *)
tanggoro@ui.ac.id

(Diterima 06 Desember 2023, disetujui 20 Agustus 2024)

ABSTRACT

Land title certificates are issued by the agency with authority in the land sector, namely the National Land Agency (BPN). Land title certificates that have been issued may be subject to cancellation if there are errors or omissions in the process of issuing the certificate. The aim of this research is to determine and analyze the mechanism for canceling land rights certificates and the legal consequences of canceling land rights certificates by the land office without a court decision having permanent legal force. This research uses a type of doctrinal legal research based on legal doctrines and applicable laws and regulations in Indonesia. This research also uses secondary data in the form of primary legal materials and secondary legal materials such as statutory regulations, court decisions and literature related to land law. Based on the research results, it is known that cancellation of a land title certificate can occur due to administrative and/juridical defects or because another party is disadvantaged by the issuance of a land certificate. If the request for cancellation of the certificate is made after 5 (five) years from the issuance of the land title certificate, then the request for cancellation is made through a judicial institution. This can happen either due to administrative errors or negligence on the part of authorized officials or agencies. So the importance of orderly legal administration is in accordance with the rules and procedures regulated in the Agraria Basic Law and its implementing regulations, especially regarding legal products including land title certificates so as not to harm other parties.

Keywords: *Cancellation of Legal Products, Land Rights Certificate, and Court Decision.*

*) Mahasiswa Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Indonesia

*) Dosen Magister Kenotariatan Universitas Indonesia

ABSTRAK

Sertipikat hak atas tanah diterbitkan oleh instansi yang berwenang dalam bidang pertanahan yakni Badan Pertanahan Nasional (BPN). Sertipikat hak atas tanah yang telah terbit dimungkinkan terkena pembatalan apabila terdapat kesalahan ataupun kelalaian dalam proses penerbitan sertipikat tersebut. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis mekanisme pembatalan sertipikat hak atas tanah dan akibat hukum terhadap pembatalan sertipikat hak atas tanah oleh kantor pertanahan dengan tanpa adanya putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum doktrinal dengan berlandaskan doktrin-doktrin hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia. Penelitian ini juga menggunakan data sekunder yang berupa bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder seperti peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan dan literatur berkaitan dengan hukum pertanahan. Berdasarkan hasil penelitian diketahui bahwa pembatalan sertipikat hak atas tanah dapat terjadi karena adanya cacat administrasi dan/cacat yuridis atau karena adanya pihak lain yang dirugikan atas penerbitan suatu sertipikat tanah. Apabila permohonan pembatalan sertipikat dilakukan setelah 5 (lima) tahun sejak terbitnya sertipikat hak atas tanah, maka permohonan pembatalan dilakukan melalui lembaga peradilan. Hal ini dapat terjadi baik karena kesalahan atau kelalaian administrasi dari pejabat atau instansi yang berwenang. Maka pentingnya ketertiban administrasi hukum sesuai aturan dan prosedur yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria dan peraturan pelaksanaannya, terutama terhadap produk hukum termasuk sertipikat hak atas tanah agar tidak merugikan pihak lain.

Kata kunci: Pembatalan Produk Hukum, Sertipikat Hak Tanah, Putusan Pengadilan

I. Pendahuluan

Tanah sebagai bagian dari alam memiliki peranan penting dalam kelangsungan hidup masyarakat baik untuk tempat tinggal, kelangsungan usaha dan lainnya, sehingga peraturan perundang-undangan perlu mengaturnya untuk terciptanya keharmonisan dalam masyarakat. Sehingga tanah-tanah yang ada di Negara Kesatuan Republik Indonesia diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan serangkaian peraturan lainnya dengan tujuan agar tercapainya kesejahteraan dan kepastian hukum terhadap rakyatnya. Demi menjamin kepastian hukum dan perlindungan atas pemegang hak atas tanah-tanah di Republik Indonesia, maka dalam UUPA ini menyebutkan bahwa diadakannya pendaftaran tanah oleh Pemerintah. Pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan untuk menciptakan tertib administrasi pertanahan dan selanjutnya pihak-pihak yang berkepentingan termasuk

Pemerintah dapat memperoleh data yang diperlukan berkaitan dengan perbuatan hukum atas bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar.

Pada dasarnya sistem pendaftaran tanah untuk pertama kali dibedakan menjadi sistem sporadik dan sistem sistematis. Sistem pendaftaran tanah secara sporadik merupakan kegiatan pendaftaran tanah atas satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam suatu wilayah secara individual. Sedangkan pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan secara serentak atas semua obyek pendaftaran tanah yang belum terdaftar dalam suatu wilayah. Dengan dilakukannya pendaftaran tanah untuk pertama kali selanjutnya pemegang hak atas tanah akan diberikan sertipikat hak atas tanah sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah yang dimiliki pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

Menurut Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP Nomor 24 Tahun 1997), yang dimaksud sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Apabila terdapat peristiwa atau perbuatan hukum yang mengakibatkan berubahnya status obyek maupun subyek dari tanah tersebut, misalnya terjadi jual beli, pewarisan dan lainnya terhadap tanah tersebut, maka dilakukan pemeliharaan data pendaftaran tanah pada kantor pertanahan setempat. Dengan adanya sertipikat tersebut dapat memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah atas kepemilikan tanahnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP Nomor 24 Tahun 1997) yang menyebutkan bahwa sertipikat hak atas tanah berlaku sebagai alat pembuktian pembuktian yang paling kuat.

Dengan adanya bukti sertipikat selanjutnya diharapkan dapat menunjukkan dasar kepemilikan tanah bagi para pemegang hak atas tanah sehingga dapat meminimalisir sengketa atas tanah.

Namun dalam prakteknya, sertipikat tanah yang sudah terbit pun masih dimungkinkan terjerat dalam permasalahan. Permasalahan terhadap sertipikat itu dapat dilatarbelakangi oleh banyak hal salah satunya karena cacat administrasi

dan/atau cacat yuridis dalam penerbitan sertipikat tersebut. Cacat administrasi yang dimaksud dapat terjadi karena adanya kesalahan dari pemohon sertipikat atas data-data yang diberikan kepada kantor pertanahan ataupun adanya kesalahan pihak kantor pertanahan yang keliru dalam penyajian datanya. Kesalahan disini dapat berkaitan dengan obyek tanahnya ataupun terhadap subyek tanahnya. Meskipun Pasal 32 tersebut menyebutkan bahwa sertipikat hak atas tanah memiliki kekuatan pembuktian yang paling kuat tetapi kekuatan bukti sertipikat hak atas tanah tersebut tidak bersifat mutlak. Artinya suatu sertipikat hak atas tanah dianggap benar mengenai data-datanya sepanjang tidak ada pihak lain yang membuktikan sebaliknya. Apabila terdapat pihak lain yang dapat membuktikan sebaliknya terhadap data-data yang ada dalam sertipikat maupun dalam buku tanah dalam kantor pertanahan maka dimungkinkan adanya pembatalan sertipikat tanah yang sudah terbit tersebut. Sehubungan dengan pembahasan ini, maka penulis bermaksud untuk meneliti:

1. Bagaimana mekanisme pembatalan sertipikat hak atas tanah?
2. Bagaimana akibat hukum terhadap pembatalan sertipikat hak atas tanah oleh kantor pertanahan tanpa adanya putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap?

II. Metode Penelitian

Penelitian ini penulis menggunakan jenis penelitian hukum doktrinal dengan berlandaskan doktrin-doktrin hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia. Penelitian ini juga menggunakan data sekunder yang berupa bahan hukum primer seperti peraturan perundang-undangan berupa Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, putusan pengadilan dan bahan hukum sekunder seperti literatur, artikel dan jurnal berkaitan dengan hukum pertanahan dan pembatalan sertipikat tanah. Teknik pengumpulan data pada penelitian ini juga menggunakan studi dokumen serta metode analisis data menggunakan metode kualitatif. Dengan metode penelitian ini selanjutnya dapat

membantu penulis untuk menganalisis permasalahan hukum berkaitan dengan pembatalan sertipikat tanah.

III. Hasil dan Pembahasan

1. Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah

Pembatalan sertipikat hak atas tanah adalah bentuk penyelesaian konflik hak atas tanah yang timbul akibat adanya cacat atau kerugian dalam surat keputusan pemberian hak dan/atau sertipikat hak atas tanah. Surat keputusan tersebut berupa "beschikking" atau keputusan yang dikeluarkan oleh pejabat administrasi negara, yakni Kepala Badan Pertanahan Nasional atau Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Menurut Pasal 1 angka 14 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan (Perkaban Nomor 21 Tahun 2020), yang dimaksud pembatalan adalah keputusan yang membatalkan produk hukum karena cacat administrasi dan/atau cacat yuridis dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Menurut Pasal 1 angka 14 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan (Perkaban Nomor 21 Tahun 2020), Produk hukum sebagaimana yang dimaksud adalah produk hukum Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, Kantor Pertanahan sesuai kewenangannya dalam memberi keputusan selaku pejabat Tata Usaha Negara di bidang pertanahan, termasuk sertifikat hak atas tanah.

Adapun penyebab terjadinya pembatalan sertipikat hak atas tanah yang merupakan produk hukum diatur dalam Pasal 35 Perkaban Nomor 21 Tahun 2020, yang menyebutkan bahwa pembatalan produk hukum karena cacat administrasi dan/ yuridis disebabkan oleh:

- a) Kesalahan dalam proses/prosedur penerbitan hak atas tanah, pendaftaran hak dan proses pemeliharaan data pendaftaran tanah;
- b) Kesalahan dalam proses/prosedur pengukuran;

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

Tentunya, alasan-alasan tersebut harus didukung pula dengan bukti-bukti yang mendasarinya karena keberhasilan suatu klaim pembatalan dapat bergantung pada kejelasan dan keabsahan bukti-bukti yang menunjukkan ketidakbenaran dalam prosedur pendaftaran tersebut (Putra, 2015: 101).

Sertipikat hak atas tanah yang terbit dengan adanya cacat administrasi maupun cacat yuridis dapat dilakukan pembatalan atas sertipikat tersebut baik oleh pemohon sertipikat maupun pihak lain yang merasa dirugikan. Diiringi dengan alasan dan bukti-bukti yang meyakinkan, proses yang ditempuh untuk melaksanakan pembatalan sertipikat itu dapat dilakukan dengan meminta pembatalan kepada Menteri ATR/BPN melalui kantor pertanahan atau dengan gugatan melalui lembaga peradilan. Sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 29 ayat (1) Perkabtan Nomor 21 Tahun 2020 bahwa pembatalan produk hukum termasuk sertipikat hak atas tanah dilakukan oleh pejabat yang berwenang karena adanya cacat administrasi dan/atau cacat yuridis maupun karena pelaksanaan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Sebagaimana asas *Contrarius Actus* yang lahir dari bahasa latin.

Menurut Philipus M. Hadjon dan Tatiek Sri Djatmiati sebagaimana dikutip oleh M. Lutfi Chakim dalam Majalah Mahkamah Konstitusi dalam bahasannya mengenai *Contrarius Actus*, asas ini mengandung arti bahwa badan atau pejabat Tata Usaha Negara (TUN) yang menerbitkan keputusan tata usaha negara juga sendirinya berwenang untuk membatalkannya (Lutfi Chakim, 2017: 78), Sehingga dalam prakteknya, terhadap sebuah keputusan TUN yang terdapat cacat administratif dan/atau cacat yuridis maka yang berhak mencabut keputusan TUN tersebut adalah pejabat/ instansi yang mengeluarkan keputusan TUN itu sendiri dengan tetap memperhatikan ketentuan yang berlaku kecuali Undang-Undang melarang tegas untuk mencabut keputusan itu (Lutfi Chakim, 2017: 78).

Dengan demikian guna dari asas *Contrarius Actus* sebagai bentuk tanggung jawab badan atau pejabat Tata Usaha Negara (TUN) yang telah menerbitkan keputusan TUN yang mengandung cacat administratif dan/atau cacat yuridis di dalamnya dan tanggung jawab tersebut dilakukan dengan memberikan keputusan pembatalan terhadap produk yang telah diterbitkannya itu.

Adapun mekanisme pembatalan sertifikat atas dasar cacat administrasi juga diatur dalam Pasal 6 Perkaban Nomor 21 Tahun 2020 antara lain:

1. Pengkajian kasus, yang dilakukan untuk memudahkan memahami kasus yang ditangani dan menjadi dasar untuk melaksanakan Gelar kasus awal;
2. Gelar Awal, bertujuan untuk menentukan a) instansi atau lembaga atau pihak-pihak yang mempunyai kewenangan dan/atau kepentingan terkait kasus yang ditangani; b) merumuskan rencana penanganan; c) menentukan ketentuan peraturan perundang-undangan yang dapat diterapkan; d) menentukan data yuridis, data fisik, data lapangan dan bahan yang diperlukan; e) menyusun rencana kerja penelitian; dan f) menentukan target dan waktu penyelesaian.
3. Penelitian, dilakukan dengan tujuan untuk mengumpulkan data fisik, data yuridis, dan data lapangan serta bahan keterangan yang berupa data dari pihak-pihak yang terlibat. Hasil penelitian akan dituangkan dalam berita acara penelitian yang ditandatangani oleh petugas dan diketahui oleh Kepala Kantor Wilayah atau Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang mewakili.
4. Ekspos hasil penelitian, bertujuan untuk menyampaikan data/bahan keterangan yang menjelaskan status hukum produk hukum maupun posisi hukum masing-masing pihak. Apabila ekspos hasil penelitian

menyimpulkan masih diperlukan data, bahan keterangan dan/atau rapat koordinasi dengan instansi atau lembaga terkait untuk mengambil keputusan ataupun diperlukannya langkah mediasi untuk penyelesaian kasus, maka dapat dilakukan langkah-langkah sebagaimana diatur dalam Pasal 13 Perkaban Nomor 20 Tahun 2021.

5. Rapat koordinasi, dilaksanakan untuk memperoleh masukan dari ahli atau instansi/lembaga terkait yang berkompeten dalam rangka pembatalan. Dalam hal ini rapat koordinasi menghasilkan pembatalan atau rekomendasi atau petunjuk masih diperlukan data atau bahan keterangan tambahan untuk sampai pada kesimpulan pembatalan.
6. Gelar akhir, dilaksanakan untuk mengambil keputusan pembatalan yang akan dilakukan oleh Menteri, Kepala Kantor Wilayah atau Kepala Kantor Pertanahan. Hasil gelar akhir dituangkan dalam Berita Acara gelar akhir yang berisi kesimpulan dan rekomendasi yang ditandatangani pada saat gelar akhir selesai oleh a) Direktur dan seluruh peserta gelar; atau b) Kepala Bidang V atau Kepala Seksi V dan seluruh peserta gelar.

Dengan demikian dapat diperoleh keputusan pembatalan sebagai bentuk penyelesaian penanganan kasus bersifat final. Keputusan tersebut disampaikan oleh Kementerian atau Kantor Wilayah sesuai kewenangannya kepada Kantor Pertanahan dan wajib ditindaklanjuti.

Selanjutnya dalam Pasal 29 Perkaban Nomor 21 Tahun 2020 dijelaskan bahwa sebelum dilakukan pembatalan karena adanya cacat administrasi dan/atau cacat yuridis, Kementerian atau Kantor Wilayah sesuai kewenangan memberitahukan kepada pemegang hak atas tanah dan hak tanggungan dalam hal produk hukum yang akan dibatalkan berupa hak atas tanah atau sertifikat tanah yang dibebani dengan hak tanggungan. Keputusan atas pembatalan dapat diterbitkan oleh Menteri yang berwenang ataupun oleh Kepala Kantor Wilayah, hal ini bergantung pada produk hukum yang diterbitkan.

Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu

tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.

Ketentuan tersebut sejalan dengan Pasal 64 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah (PP Nomor 18 Tahun 2021), mengatur bahwa pembatalan hak atas tanah karena cacat administrasi hanya dapat dilakukan sebelum jangka waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat hak atas tanah. Hal ini berlaku terhadap hak atas tanah yang diterbitkan pertama kali dan belum dialihkan dan terhadap hak atas tanah yang telah dialihkan namun para pihak tidak beritikad baik atas peralihan hak tersebut sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan. Apabila telah melewati jangka waktu 5 (lima) tahun maka pembatalan tersebut dilakukan melalui mekanisme peradilan.

Terhadap penyelesaian proses pembatalan sertipikat tanah melalui lembaga peradilan, maka perlu diperhatikan peradilan yang dapat menangani perkara tersebut. Dalam hal ini, obyek sengketanya merupakan produk pemerintah yakni sertipikat tanah yang diterbitkan oleh kantor pertanahan. Kantor pertanahan yang dimaksud merupakan unit kerja dalam Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam suatu wilayah atau kabupaten yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah. Sementara BPN sendiri adalah lembaga pemerintah non departemen yang bidang tugasnya meliputi bidang pertanahan.

BPN merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN). Dengan demikian setiap keputusan yang dikeluarkan oleh pihak kantor pertanahan ataupun kantor wilayah termasuk sertipikat tanah menjadi bagian dari keputusan tata usaha negara. Dengan demikian kewenangan mengadili perkara mengenai pembatalan sertipikat tanah menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara.

Setelah diperolehnya putusan yang telah berkekuatan hukum tetap terhadap perkara pembatalan sertipikat tanah tersebut, baru kemudian pihak

yang memenangkan perkara mengajukan permohonan ke instansi yang berwenang untuk dapat dilaksanakan penyesuaian administrasinya. Demi melaksanakan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap itu, maka selanjutnya dilakukan tindakan administrasi pertanahan berupa penerbitan keputusan pembatalan produk hukum berupa sertipikat hak atas tanah, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Dengan dibatalkannya sertipikat tanah tersebut maka hak atas tanah tersebut menjadi batal serta pemegang hak atas tanah yang namanya tercantum pada sertipikat itu juga menjadi hapus.

2. Akibat Hukum Terhadap Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah Oleh Kantor Pertanahan Tanpa Adanya Putusan Pengadilan Yang Telah Berkekuatan Hukum Tetap

Menurut Sudikno Mertokusumo (1991: 37) hukum adalah keseluruhan peraturan atau kaidah-kaidah dalam suatu kehidupan bersama, keseluruhan peraturan tentang tingkah laku dalam suatu kehidupan bersama yang dapat dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi.

Terciptanya hukum tentu untuk memberikan kepastian kepada masyarakat dalam setiap lapisannya. Salah satu bentuk BPN dalam memberi kepastian hukum dengan mengemban tugas dan tanggung jawab untuk melakukan kegiatan administratif di bidang pertanahan mulai dari pendataan tanah sampai penerbitan sertipikat. Selain itu juga diberikan kewajiban untuk melaksanakan putusan pengadilan TUN. Hal ini dikarenakan BPN merupakan badan yang berwenang menerbitkan sertipikat sehingga pencabutan atau pembatalannya pun harus dilakukan oleh BPN juga (Sihombing, 2022 :252). Berakhirnya sertipikat hak yang merupakan keputusan TUN dapat terjadi karena: a) Putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap; b) Ketegasan pejabat TUN (Sihombing, 2022 :252).

Sebagaimana yang telah dijelaskan pada pembahasan sebelumnya bahwa terhadap pembatalan sertipikat tanah yang mana sertipikat tersebut sudah terbit lebih dari 5 (lima) tahun maka harus menempuh mekanisme peradilan berupa gugatan tertulis pada Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN). Setelah menempuh proses peradilan diperlukannya putusan PTUN terhadap obyek sengketa tersebut yang memutuskan untuk membatalkan

sertipikat tersebut serta putusan tersebut telah berkekuatan hukum tetap. Selanjutnya pihak yang memenangkan perkara harus mengajukan permohonan pembatalan berdasarkan putusan pengadilan itu kepada kantor pertanahan/kantor wilayah setempat. Apabila proses ini tidak ditempuh maka kantor pertanahan tidak dapat memproses pembatalan sertipikat tersebut dan sekalipun pembatalan itu dilakukan tanpa adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, maka demi hukum pembatalan tersebut dianggap tidak pernah ada sehingga pembatalan tidak berlaku.

Sebagaimana dalam kasus putusan Nomor 315 K/Pdt/2020, dimana penggugat mengalami pembatalan sertipikat tanah tanpa adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap yang menyatakan dibatalkannya sertipikat milik penggugat tersebut. Kasus tersebut bermula dari TTH selaku tergugat 1 yang mengklaim tanah obyek sengketa adalah miliknya diperoleh dari pembeliannya pada tanggal 17 Juni 1998, sedangkan CG, BL dan AS selaku para penggugat telah menguasai obyek sengketa tersebut sejak tahun 1989 hingga tahun 2007 serta telah diterbitkannya sertipikat tanah atas nama CG, BL dan AS atas masing-masing bidang tanah obyek sengketa sejak 1995. Namun sejak diterbitkannya sertipikat tersebut hingga 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak ada pengajuan keberatan atas obyek sengketa baik dari tergugat atau pihak lain baik secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut sebagaimana yang diamanatkan Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997.

TTH memang telah mengajukan gugatan ke PTUN dalam berkas perkara lain untuk membatalkan Sertipikat Hak Milik (SHM) atas nama CG, BL dan AS. Pada tingkat pertama, amar putusannya mengabulkan pembatalan Sertipikat Hak Milik (SHM) atas nama CG, BL dan AS tersebut. Kemudian dilakukan upaya hukum atas perkara tersebut dan hingga pada tingkat kasasi, majelis hakim membatalkan putusan PTUN pada tingkat sebelumnya yang memutuskan untuk membatalkan SHM atas nama CG, BL dan AS. Demikian pada tingkat peninjauan kembali yang menguatkan putusan kasasi sebelumnya. Sehingga pada putusan yang telah berkekuatan hukum tetap itu

pada intinya menyatakan bahwa perkara pembatalan SHM atas nama CG, BL dan AS tidak dikabulkan. Tidak berhenti sampai disitu, selanjutnya TTH kembali mengajukan tuntutan pidana terhadap CG, BL dan AS dengan tuduhan pemalsuan namun penyidikan tersebut dihentikan karena tidak memenuhi unsur pidana.

Namun diketahui bahwa pihak Badan Pertanahan Nasional dalam hal ini kepala kantor pertanahan setempat telah melakukan pembatalan SHM atas obyek sengketa milik CG, BL dan AS dengan alasan adanya cacat administrasi atau kesalahan letak. Pembatalan sertipikat tersebut tidak dijalankan sesuai prosedur yang seharusnya karena hanya didasarkan pada dugaan adanya manipulasi data antara data yuridis dan fisik obyek sengketa. Maka pembatalan sertipikat tanah tersebut tidak mengikat dan tidak berlaku. Karena pelaksanaan pembatalan sertipikat hak atas tanah yang dilakukan oleh kantor pertanahan tersebut tidak didasari keputusan TUN maupun putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap yang amarnya mengabulkan pembatalan tersebut. Bahkan sampai dengan diajukannya gugatan dengan nomor perkara 579/Pdt.G/2015/PN.JKT.PST ini oleh para penggugat, tetap tidak adanya putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap yang membatalkan penerbitan SHM atas nama CG, BL dan AS atas obyek sengketa ini. Pada perkara perdata, beban pembuktian berada di pihak penggugat sehingga penggugat harus bisa membuktikan dalil gugatannya berdasarkan alat bukti yang dipertunjukkannya. Di samping itu pihak tergugat juga harus membuktikan atau membantah dalil penggugat dengan bukti-buktinya sendiri. Namun baik pihak penggugat dan tergugat dinilai tidak dapat membuktikan dalil gugatan dengan bukti-bukti yang diajukannya. Dengan demikian majelis hakim pada yang menangani perkara di Pengadilan Negeri ini, menolak gugatan penggugat. Selanjutnya pada tingkat banding dengan putusan nomor 23/PDT/2019/PT DKI, menyatakan menguatkan putusan pada tingkat pertama.

Kemudian pada tingkat kasasi, majelis hakim mengabulkan permohonan dari para penggugat selaku pemohon kasasi. Majelis hakim pada tingkat kasasi itu berpendapat bahwa dengan SHM yang telah terbit sejak tahun 1995 dan pembatalan pada tahun 2015 maka usia sertipikat tersebut

sudah 10 tahun. Selain itu terhadap penerbitan sertipikat hak milik itu telah digugat ke PTUN dan Putusan PTUN menyatakan tidak berwenang mengadili karena sengketa terkait kepemilikan. Disamping itu, tidak ada putusan Pengadilan Negeri yang menyatakan para penggugat kehilangan hak atas tanah sengketa, tetapi pihak BPN telah membatalkan SHM milik para penggugat. Sehingga pembatalan itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan khususnya Pasal 32 ayat (1) dan ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997. Selanjutnya majelis hakim pada tingkat kasasi dengan nomor putusan 315 K/Pdt/2020 membatalkan putusan banding sebelumnya yang menguatkan putusan pengadilan negeri.

Bahkan sekalipun adanya putusan pengadilan yang menyatakan sertipikat tersebut tidak sah, maka sertipikat tersebut tidak serta merta dibatalkan, melainkan pihak yang memenangkan perkara tersebut harus mengajukan permohonan pembatalan melalui kepala kantor pertanahan dengan dasar putusan pengadilan itu sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 33 ayat (2) Perkaban Nomor 21 Tahun 2020. Hal ini perlu dilakukan karena tindakan pembatalan sertipikat tanah merupakan bagian dari tindakan administrasi pejabat organ pemerintah sebagaimana yang dituangkan dalam yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 350 K/Sip/1968 (Mahadewi, 2013 :9).

Dengan adanya kekeliruan dari pihak kantor pertanahan yang salah menerapkan pembatalan sertipikat ini maka kantor pertanahan pula yang harus bertanggung jawab dalam pemulihan pembatalan sertipikat tersebut. Berdasarkan teori tanggung jawab administrasi, maka pihak pertanahan sebagai instansi yang menaungi segala pengurusan di bidang pertanahan yang harus bertanggung jawab atas kesalahan dari pihak kantor pertanahan dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat. Karena pada dasarnya hukum harus mencerminkan asas prosedural, keterbukaan sistem, keterbukaan hasil kerja, pertanggungjawaban publik, dan kewajiban keterbukaan kepada masyarakat (Sihombing, 2022 :244).

Badan Pertanahan Nasional (BPN) merupakan badan yang bertanggung jawab atas pembatalan sertipikat oleh PTUN akibat kesalahan atau kelalaian yang dilakukannya terhadap proses penerbitan sertipikat. BPN

tidak hanya bertanggung jawab sampai ada orang yang mengupayakan pada upaya administrasi, namun terhadap BPN juga diberikan beban untuk melaksanakan putusan PTUN yang berkaitan dengan tugas pokoknya yaitu penerbitan sertipikat hak. Bahkan dimungkinkan adanya penggantian kerugian atau membayar kehilangan keuntungan yang diharapkan pihak yang dirugikan akibat kesalahan atau kelalaian dari pihak BPN (Sihombing, 2022 :244). Karena sertipikat yang terkena pembatalan memiliki dampak yang dinilai merugikan bagi pihak yang menjadi korban. Seperti Pasal 175 Peraturan Menteri ATR/BPN yang menyebutkan bahwa syarat permohonan izin peralihan hak atas tanah salah satunya tidak pernah dikenakan pembatalan hak.

IV. Kesimpulan

Berdasarkan uraian di atas maka penulis memberikan kesimpulan yaitu sebagai berikut:

1. Mekanisme pembatalan sertipikat hak atas tanah diatur dalam Perkaban Nomor 21 Tahun 2020. Pembatalan sertipikat hak atas tanah dilakukan baik karena adanya cacat administrasi, cacat yuridis, atau pelaksanaan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Proses pembatalan dapat dilakukan oleh pemohon sertipikat atau pihak lain yang merasa dirugikan, dengan alasan-alasan seperti kesalahan proses penerbitan, kesalahan obyek hak, tumpang tindih hak atas tanah dan lain-lain. Pembatalan dapat dilakukan melalui keputusan pembatalan atau lembaga peradilan. Jika sertipikat sudah diterbitkan secara sah dan tanah itu dikuasai dengan itikad baik selama 5 (lima) tahun, pembatalan hanya dapat dilakukan melalui mekanisme peradilan. Penyelesaian pembatalan dengan mekanisme peradilan tersebut dilakukan melalui PTUN. Setelah diperoleh putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, pihak yang memenangkan perkara harus mengajukan permohonan pembatalan sertipikat tersebut melalui kantor pertanahan guna penyesuaian administrasi oleh kantor pertanahan.
2. Akibat pembatalan sertipikat hak atas tanah tanpa berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, maka pembatalan sertipikat tersebut tidak sah. Pihak kantor pertanahan selaku bagian dari Badan

Pertanahan Nasional merupakan instansi yang berwenang dalam menindaklanjuti putusan pengadilan mengenai pembatalan sertipikat hak atas tanah. Namun pelaksanaan itu harus didahului dengan permohonan pembatalan berdasarkan putusan pengadilan itu kepada kantor pertanahan/kantor wilayah setempat oleh pihak yang memenangkan perkara tersebut. Dengan adanya kekeliruan dari pihak kantor pertanahan yang salah menerapkan pembatalan sertipikat ini maka kantor pertanahan pula yang harus bertanggung jawab dalam pemulihan pembatalan sertipikat tersebut, bahkan dimungkinkan adanya penggantian kerugian atau membayar kehilangan keuntungan yang diharapkan kepada pihak yang dirugikan akibat kesalahan atau kelalaiannya sebagai bentuk tanggung jawabnya.

Daftar Pustaka

A. Buku

- Effendie, B. 1993. *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya*. Bandung: Alumni.
- Mertokusumo, Sudikno. 1991. *Mengenal Hukum*. Yogyakarta: Liberty.
- Sihombing, Romi. 2022. *Cacat Administrasi Pembatalan Sertifikat Tanah oleh BPN Tanpa Putusan Pengadilan*. Jakarta: Kencana.

B. Jurnal :

- Mahadewi, A. A. I. D. 2013. Pengaturan Prosedur Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah yang Merupakan Barang Milik Negara. *Jurnal Magister Hukum Udayana* 2 (3).
- Putra, F. M. K. 2015. Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah Karena Cacat Administratif Serta Implikasinya Apabila Hak Atas Tanah Sedang Dijaminkan. *Perspektif*, 20 (2).
- Chakim, M. Lutfi. 2017. Rapat Konsultasi Tidak Mengikat. *Konstitusi*.

C. Peraturan Perundang-Undangan

- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

D. Sumber Lain

Pengadilan Negeri Jakarta Pusat. Putusan No. 579/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst, *CG dkk melawan TTH dkk* (2015).

Mahkamah Agung, Putusan No. 315 K/Pdt/2020, *CG dkk melawan TTH dkk* (2020).

Internet :

Hasanudin Noir, Hukum Perikanan, diakses melalui <http://hasanudinnoor.blogspot.com/hukum-acara-pengadilan-perikanan.html> pada tanggal 6 Agustus 2023;