

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG SERTIFIKAT YANG
DICABUT OLEH BADAN PERTANAHAN NASIONAL SESUAI
DENGAN PUTUSAN PENGADILAN¹**

Esau Djaha²
Universitas Jakarta, Jakarta
Email : esaudjaha@gmail.com

ABSTRAK

Badan Pertanahan Nasional yang disingkat BPN merupakan badan yang berkedudukan di bidang pertanahan, yang diatur dalam Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional. Pengaturan mengenai ketidakpuasan masyarakat terhadap pelayanan pertanahan tersebut diperkuat dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Perkara Pertanahan, sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 1 yang menyebutkan bahwa kantor pertanahan berwenang untuk mengelola dan menyelesaikan permasalahan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini adalah: Bagaimana perlindungan hukum terhadap sertifikat hak milik atas tanah yang telah dibatalkan oleh putusan pengadilan melalui Badan Pertanahan Nasional, dan apa akibat hukum dari pelaksanaan putusan pembatalan Sertifikat Hak Milik atas Tanah berdasarkan Putusan Pengadilan? Kerangka hukum yang diterapkan meliputi teori perlindungan hukum dan teori akibat hukum.

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis normatif yang didukung dengan yuridis empiris dengan merinci uraian yaitu suatu penelitian yang secara deduktif dimulai analisa terhadap pasal-pasal dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur terhadap permasalahan hukum yang terjadi.

¹ Artikel Hukum Universitas Jakarta, 2025

² Esau Djaha, Dosen Universitas Jakarta, Jakarta

A. Latar Belakang Masalah

Lahan merupakan hal yang sangat penting bagi kehidupan manusia, baik sebagai tempat tinggal maupun sebagai sarana untuk mencari nafkah. Seiring dengan pesatnya pertumbuhan penduduk, permintaan akan perumahan, khususnya lahan, pun semakin meningkat. Keterbatasan lahan untuk tempat tinggal membuat jaminan kepastian hukum atas hak kepemilikan atas tanah yang dimiliki menjadi semakin penting. Untuk menjamin kepastian hukum tersebut, diperlukan bukti tertulis yang memperjelas kepemilikan atau hak atas tanah yang dimiliki oleh seseorang. Bukti tertulis ini disebut sebagai sertifikat hak milik atas tanah.

Tujuan pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA bersamaan dengan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pasal 19 ayat (1) UUPA mengatur bahwa demi menjamin kepastian hukum, Pemerintah akan menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia sesuai dengan ketentuan yang diatur oleh Peraturan Pemerintah.

Dalam Pasal 1 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Pendaftaran Tanah ditentukan bahwa :³

“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, Ruang Atas Tanah, Ruang Bawah Tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang Tanah, Ruang Atas Tanah, Ruang Bawah Tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas Satuan Rumah Susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya”.

Tujuan pendaftaran tanah selain memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, pendaftaran tanah juga bertujuan untuk menyediakan informasi bagi pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah dan untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Salah satu lembaga yang mempunyai hubungan yang sangat erat dengan pertanahan adalah Badan Pertanahan Nasional atau disingkat BPN yang diatur oleh Peraturan Pemerintah (PP) No. 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional. Secara garis besar Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah Lembaga Pemerintah Non Departemen yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden (Pasal 1 ayat (1) PP No. 10 Tahun 2006).

³ Pasal 1 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang *Pendaftaran Tanah*

Pertanahan apabila terjadi ketidak puasan masyarakat atas pelayanan dikuatkan dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan yang tertuang pada Pasal 1 yakni:⁴

1. Kasus Pertanahan yang selanjutnya disebut kasus adalah sengketa, konflik, atau perkara tanah yang disampaikan kepada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, Kantor Pertanahan sesuai kewenangannya untuk mendapatkan penanganan dan penyelesaian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
2. Sengketa Pertanahan yang selanjutnya disebut Sengketa adalah perselisihan tanah antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas

Penyelesaian kasus pertanahan yang dimaksudkan dalam Pasal 2 PMATR/KaBPN 11/2016, dalam hal penyelesaian kasus pertanahan yakni:

1. Penyelesaian kasus pertanahan, dimaksudkan untuk
 - a. Mengetahui riwayat dan akar permasalahan sengketa, konflik atau perkara.
 - b. Merumuskan kebijakan strategis penyelesaian sengketa, konflik atau perkara.
 - c. Menyelesaikan sengketa, konflik atau perkara, agar tanah dapat dikuasai, dimiliki, dipergunakan dan dimanfaatkan oleh pemiliknya.

Peran Kantor Pertanahan dalam penyelesaian sengketa atau konflik berdasarkan pengaduan masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf b PMATR/KaBPN 11/2016. Kementerian menerima pengaduan terkait sengketa dan konflik dari masyarakat, pengaduan sebagaimana dimaksud pada PMATR/KaBPN 11/2016, disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan secara tertulis melalui loket pengaduan, kotak surat atau website Kementerian, dalam hal pengaduan disampaikan kepada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional atau Kementerian, berkas pengaduan diteruskan kepada Kepala Kantor Pertanahan, guna meningkatkan pelayanan atas keluhan yang ada dimasyarakat.

Dalam PMATR/KABPN 21/2020 bahwa pengaduan dapat dilakukan secara lisan bahwa pengadu wajib mengisi formulir. Pengaduan harus ditandatangani pengadu serta melengkapi dokumen persyaratan sebagaimana sesuai dengan Pasal 3 PMNA/KBPN 21/2020.

⁴ Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan

Hakekatnya kasus pertanahan dapat dikategorikan ke dalam konflik hukum dan konflik kepentingan. Konflik kepentingan adalah kondisi Pejabat Pemerintahan yang memiliki kepentingan pribadi untuk menguntungkan diri sendiri dan/atau orang lain dalam penggunaan Wewenang sehingga dapat mempengaruhi netralitas dan kualitas Keputusan dan/atau Tindakan sedangkan konflik hukum melibatkan 2 (dua) pihak yang berbeda pandangan.⁵

Dalam hal konsep sertifikat sebagai suatu dokumen formal yang dipergunakan sebagai instrument yuridis bukti kepemilikan hak atas tanah yang diterbitkan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional sebagai Lembaga Pemerintahan Non Kementerian yang melaksanakan tugas di bidang pertanahan secara nasional. Dalam pasal 28D ayat (1) dan Pasal 28H ayat (4) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 tersebut berisi pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang sama serta hak untuk mempunyai hak milik yang tidak bisa diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapapun. Dengan demikian tanah tersebut mempunyai hak-hak atas tanah.

Dalam hal ini permasalahan dalam makalah ini berdasarkan putusan perkara Nomor : 177/Pdt.G/2017/PN.Cbi telah membaca kesepakatan Perdamaian tersebut di atas; Telah mendengar kedua belah pihak berperkara Mengingat Pasal 130 HIR/Pasal 154 RBg dan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan serta ketentuan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan mengadili, menghukum kedua belah pihak Penggugat dan Tergugat untuk mentaati Kesepakatan Perdamaian yang telah disetujui tersebut.

Dalam permasalahan kasus ini mengenai perlindungan hukum sertifikat hak milik yang dibatalkan berdasarkan putusan pengadilan melalui Badan Pertanahan Nasional, dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional, sebagai instansi yang berwenang menerbitkan sertifikat hak milik atas tanah milik kedua pihak yang bersengketa.

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, peneliti tertarik untuk meneliti lebih dalam mengenai masalah yang berjudul : “Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Sertifikat Yang Dicabut Oleh Badan Pertanahan Nasional Sesuai Dengan Putusan Pengadilan”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut diatas, maka dapat dirumuskan masalahnya yaitu :

⁵ Titin Fatimah, Hengki Andora, Pola Penyelesaian Sengketa Tanah Ulayat di Sumatera Barat, Universitas Andalas Padang Jurnal Ilmu Hukum Volume 4 No. 1, hlm 41.

1. Bagaimana perlindungan hukum sertifikat hak milik yang dibatalkan berdasarkan putusan pengadilan melalui Badan Pertanahan Nasional ?
2. Bagaimana akibat hukum dilaksanakannya putusan pembatalan Sertifikat Hak Milik atas tanah berdasarkan Putusan Pengadilan?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan permasalahan di atas, maka penulis membuat tujuan dalam penelitian ini. Adapun tujuan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengkaji dan menganalisis perlindungan hukum sertifikat hak milik yang dibatalkan berdasarkan putusan pengadilan melalui Badan Pertanahan Nasional.
2. Untuk mengkaji dan menganalisis akibat hukum dilaksanakannya putusan pembatalan Sertifikat Hak Milik atas tanah berdasarkan Putusan Pengadilan.

D. Metode Penelitian

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis normatif. Pendekatan yuridis adalah suatu pendekatan yang mengacu pada hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sedangkan pendekatan normatif adalah penelitian terhadap data sekunder dibidang hukum.⁶

Data sekunder terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier, sehingga dalam mengolah dan menganalisis bahan hukum tersebut tidak bisa melepaskan diri dari berbagai penafsiran yang dikenal dalam ilmu hukum.

E. PEMBAHASAN

1. Perlindungan Hukum Sertifikat Hak Milik Yang Dibatalkan Berdasarkan Putusan Pengadilan Melalui Badan Pertanahan Nasional

Hak milik adalah salah satu hak tanah yang termasuk dalam kategori yang bersifat primer. Sebab hak milik merupakan hak primer yang paling utama, terkuat dan terpenuh, dibanding dengan hak-hak primer lainnya, seperti Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, atau hak-hak lainnya. Hal ini sesuai ketentuan Pasal 20 ayat (1) UUPA yang berbunyi sebagai berikut :“Hak Milik adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6. Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain”.⁷

⁶Amiruddin, dkk, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*,(Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004), hlm.163.

⁷ Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007, hlm. 64-65.

Ketentuan Pasal 19 UUPA, maka akibat hukum dari pendaftaran tanah itu adalah berupa diberikannya surat tanda bukti hak yang lazim dikenal dengan sebutan sertifikat tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat terhadap pemegangan hak atas tanah. Sertipikat tanah yang diberikan itu akan memberikan arti dan peranan bagi pemegang hak yang bersangkutan. Namun dalam praktek sekarang ini berkenaan dengan sertipikat tanah, tidak jarang telah terjadi terbit 2 (dua) atau lebih sertipikat tanah di atas sebidang tanah yang sama. Dua atau lebih sertipikat tanah yang terbit di atas tanah yang sama ini lazim dikenal dengan tumpang tindihnya (*overlapping*) sertipikat yang membawa akibat ketidakpastian hukum pemegang hak-hak atas tanah yang sangat tidak diharapkan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia.⁸

Sesuai dengan Pasal 19 UUPA dijelaskan bahwa adanya kewajiban yang harus dijalankan oleh pemerintah sebagai instansi tertinggi untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum kepada pemilik tanah dalam hal letak, batas-batas, serta luas tanah, status tanah, objek yang berhak atas tanah serta pemberian surat tanda bukti hak berupa sertipikat. Berdasarkan ketentuan Pasal 19 UUPA tersebut, maka hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan termasuk peralihan dan hapusnya hak serta kewajiban yang harus dilaksanakan bagi pemegang hak-hak tersebut untuk mendaftarkan tanah yang dimilikinya agar dapat memperoleh kepastian hukum sebagai pemilik hak, sehingga pemilik hak tersebut mengetahui secara jelas tentang keadaan, letak, batas-batas serta luas tanah yang dimilikinya.⁹

Untuk itu jelas pemberian atau penetapan hak atas tanah hanya dapat dilakukan oleh negara melalui pemerintah (dalam hal ini dilakukan oleh instansi Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia), untuk itu pemberian jaminan kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya merupakan salah satu tujuan pokok UUPA yang sudah tidak bisa di tawar lagi, sehingga undang-undang mengintruksikan kepada pemerintah untuk mengadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia yang bersifat *rechtskadaster* yang bertujuan menjamin kepastian hukum dan kepastian haknya.

Pendaftaran tanah merupakan prasyarat dalam upaya menata dan mengatur peruntukan, penguasaan, pemilikan dan penggunaan tanah termasuk untuk mengatasi berbagai masalah pertanahan. Pendaftaran tanah ditunjuk untuk memberikan kepastian hak dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dengan pembuktian sertipikat tanah, sebagai instrumen untuk penataan

⁸Bachtiar Effendie, Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya, Bandung: Alumni, 1993, hlm.. 73

⁹ Mhd.Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Edisi Revisi, Mandar Maju, Bandung:, 2010, hlm.. 5.

penguasaan dan pemilikan tanah serta sebagai instrumen pengendali dalam penggunaan dan pemanfaatan tanah. Pendaftaran hak-hak atas tanah merupakan jaminan dari negara, dan merupakan suatu instrumen penting untuk perlindungan pemilikan tanah. Pendaftaran tanah bersifat *rechtkadaster* yang meliputi kegiatan;

- a. pengukuran, pemetaan, dan pembukuan tanah;
- b. pendaftaran hak-hak tersebut;
- c. pemberian sertifikat hak atas tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.¹⁰

Penerbitan sertifikat hak atas tanah yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan berupa sertifikat tanah hak milik yang melibatkan pihak pemohon, para pemilik tanah yang bersebelahan, pamong desa dan pihak instansi yang terkait untuk memperoleh penjelasan mengenai surat-surat sebagai alas hak yang berhubungan dengan permohonan sertifikat, sehingga penjelasan dari pihak terkait memiliki peluang untuk timbul sertifikat cacat hukum.

Hukum tanah di Indonesia bersifat dualisme sebelum berlakunya UUPA, artinya selain diakui berlakunya hukum tanah ada yang bersumber dari hukum adat, diakui pula peraturan-peraturan mengenai tanah yang didasarkan atas hukum barat. Setelah berlakunya UUPA pada tanggal 24 September 1960, berakhirilah masa dualisme hukum tanah yang berlaku di Indonesia menjadi suatu unifikasi hukum tanah.¹¹ Mengenai hak-hak atas tanah Undang-undang juga mewajibkan kepada pemegang hak untuk mendaftarkan masing-masing tanahnya. Pendaftaran tanah merupakan persoalan yang sangat penting dalam UUPA, karena pendaftaran tanah merupakan awal dari proses lahirnya sebuah bukti kepemilikan hak atas tanah.¹² Pendaftaran tanah dilakukan oleh Lembaga Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Latar belakang lahirnya Badan Pertanahan Nasional (BPN) bertujuan untuk melaksanakan tugas-tugas pemerintahan, sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku serta berfokus menyelenggarakan urusan pada lingkup agraria serta tata ruang di Indonesia. Berdasarkan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional, tugas Badan Pertanahan adalah untuk melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan. Kantor Pertanahan merupakan Badan atau Pejabat Tata Usaha

¹⁰ J.B Daliyo dan kawan-kawan, *Hukum Agraria I*, Prehallindo, Jakarta, 2001, hlm. 80.

¹¹ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2018, hlm.1

¹² Syarifah Lia, Lathifah Hanim, *Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Sengketa Timbulnya Tumpang Tindih Sertifikat Hak Milik (SHM) Atas Tanah (Studi Kasus Di Kantor Pertanahan/Agraria dan Tata Ruang Kota Pontianak)*, Jurnal Akta, Vol. 4. No. 1, Maret 2017: 33 – 36, Unissula, Semarang, hlm. 34

Negara, mempunyai wewenang untuk menerbitkan sertipikat hak atas tanah berdasarkan atas peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sebagai Suatu Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara dalam menjalankan tugasnya tidak boleh menyalahgunakan wewenangnya. Meski begitu, masih banyak dijumpai masalah agraria yang terjadi pada Badan Pertanahan Nasional yang sebagian besar tentang sengketa tanah atau kepemilikan hak atas tanah dengan bukti sertifikat.¹³

Pasal 19 UUPA mengatur mengenai pendaftaran tanah, dan sebagai pelaksanaan dari Pasal 19 UUPA mengenai pendaftaran tanah itu dikeluarkanlah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Menurut Pasal 9 PP Nomor 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa objek pendaftaran tanah adalah bidang-bidang yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha (HGU), hak guna bangunan (HGB), hak pakai, tanah hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun, hak tanggungan dan tanah negara. Didaftar maksudnya dibukukan dan diterbitkan tanda bukti haknya. Tanda bukti hak itu disebut sertipikat hak tanah yang terdiri atas salinan buku tanah dan surat ukur yang dijilid menjadi satu dalam satu sampul.

Badan Pertanahan Nasional memiliki kewenangan untuk mengupayakan penyelesaian sengketa pertanahan berdasarkan peraturan perundang-undang yang berlaku, antara lain:

- a. Menelaah dan mengolah data dan untuk menyelesaikan perkara dibidang pertanahan.
- b. Menampung gugatan-gugatan, menyiapkan bahan memori jawaban, menyiapkan memori banding, memori/kontra memori kasasi, memori/kontra memori peninjauan kasasi atas perkara yang diajukan melalui peradilan terhadap perorangan dan badan hukum yang merugikan negara.
- c. Mengumpulkan data masalah dan sengketa pertanahan.
- d. Menelaah dan menyiapkan konsep keputusan mengenai keputusan penyelesaian sengketa atas tanah.
- e. Menelaah dan menyiapkan konsep keputusan pembatalan hak atas tanah yang cacat administrasi dan berdasarkan kekuatan putusan.

Menurut PP Nomor 18 tahun 2021 pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali mengenai kegiatan-kegiatan tertentu yang ditugaskan kepada Pejabat lain. Kegiatan-kegiatan tertentu yang ditugaskan kepada pejabat lain, yaitu kegiatan-kegiatan yang pemanfaatannya bersifat nasional atau melebihi wilayah kerja Kepala Kantor Pertanahan, misalnya pengukuran titik dasar teknik dan pemetaan fotogrametri.

¹³ Renaldi, *Pertanggungjawaban Badan Pertanahan Nasional terhadap Munculnya Sertifikat dengan Kepemilikan Ganda*, Skripsi Hukum, tahun Universitas Jember, 2020, hlm. 4

Untuk menyelenggarakan tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional di daerah, dibentuk Kantor Wilayah BPN di provinsi dan Kantor Pertanahan di kabupaten/kota. Kantor Pertanahan adalah instansi vertikal BPN di Kabupaten/Kota yang berada dibawah dan bertanggung jawab kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi. Kantor Pertanahan dipimpin oleh seorang kepala yang berstatus sebagai pegawai negeri sipil. Dan dalam pelaksanaan tugas tersebut Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Adapun PPAT sebagai pembantu Badan Pertanahan dalam menjalankan tugasnya, tugas pokok dan kewenangan PPAT berdasarkan Pasal 2 PP No.37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagai berikut :

- 1) PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.
- 2) Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:
 - a. jual beli;
 - b. tukar-menukar;
 - c. hibah;
 - d. pemasukan dalam perusahaan (inbreng);
 - e. pembagian harta bersama;
 - f. pemberian Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
 - g. pemberian Hak Tanggungan;
 - h. pemberian kuasa membeban kan Hak Tanggungan.

Berdasarkan penjelasan Pasal di atas, dalam melaksanakan tugas pokoknya, seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas suatu tanah.

Sesuai dengan jabatan PPAT sebagai pejabat umum, maka akta yang dibuatnya diberi kedudukan sebagai akta otentik. Pasal 4 PP No.37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT):

- 1) PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.
- 2) Akta tukar-menukar, akta pemasukan ke dalam perusahaan, dan akta pembagian hak bersama mengenai beberapa hak atas tanah dan Hak Milik

Atas Satuan Rumah Susun yang tidak semuanya terletak di dalam daerah kerja seorang PPAT dapat dibuat oleh PPAT yang daerah kerjanya meliputi salah satu bidang tanah atau satuan rumah susun yang haknya menjadi obyek perbuatan hukum dalam akta.

Pada permasalahan kasus putusan nomor : 177 / Pdt.G /2017 /PN.Cbi, Pokok permasalahannya adalah terjadinya tumpang tindih antara sertifikat hak milik atas tanah, yang merupakan atas nama Pihak Pertama memiliki beberapa bidang tanah / kaveling dengan total luas seluas $\pm 10.918 \text{ m}^2$ (kurang lebih sepuluh ribu sembilan ratus delapan belas meter persegi), yang terletak dan setempat dikenal dengan Perumahan Kota Taman Gunung Putri (KTGP) Blok - I, Jalan Kampung Tlajung Udik, Desa Tlajung Udik, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor, Jawa Barat. Dengan Sertifikat Hak Milik, milik Pihak Kedua

Pengadilan Negeri Cibinong menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara Nomor 177/Pdt.G/2017/PN.Cbi telah membaca kesepakatan Perdamaian tersebut di atas; Telah mendengar kedua belah pihak berperkara Mengingat Pasal 130 HIR/Pasal 154 RBg dan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan serta ketentuan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan mengadili, menghukum kedua belah pihak Penggugat dan Tergugat untuk mentaati Kesepakatan Perdamaian yang telah disetujui tersebut;

Dalam permasalahan kasus ini mengenai perlindungan hukum sertifikat hak milik yang dibatalkan berdasarkan putusan pengadilan melalui Badan Pertanahan Nasional, dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional, sebagai instansi yang berwenang menerbitkan sertifikat hak milik atas tanah milik kedua pihak yang bersengketa. Sertifikat hak atas tanah yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional pada kasus diatas tersebut, terjadi suatu kesalahan yakni adanya:

1. Sertifikat yang cacat hukum

Sertifikat cacat hukum adalah penerbitan sertipikat yang keliru penerbitannya. Benruk-bentuk dari sertipikat cacat hukum tersebut adalah:

- a. Sertifikat hak atas tanah yang tumpang tindih/ ganda;

Menurut Ali Achmad Chomzah, sertifikat ganda adalah sertifikat-sertifikat yang menguraikan satu bidang tanah yang sama. Yang artinya bahwa dalam satu bidang tanah diuraikan dengan 2 (dua) sertifikat atau lebih yang berlainan.¹⁴

- b. Sertifikat palsu

¹⁴ Ali Achmad Chomzah,. Hukum Pertanahan : Pemberian Hak Atas Tanah Negara, Sertifikat dan Permasalahan, Pretasi Pustaka, Jakarta , 2003, hlm. 25

Sebuah sertifikat dikatakan palsu apabila¹⁵

1. Data pembuatan sertifikat adalah palsu atau dipalsukan;
2. Tanda tangan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dipalsukan;
3. Blangko yang dipergunakan untuk membuat sertifikat merupakan blangko yang palsu/bukan blangko yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional.

c. Adanya sertifikat asli tapi palsu

Sertifikat asli tapi palsu, yaitu sertifikat yang secara formal diterbitkan oleh Kantor Pertanahan setempat, tetapi surat-surat bukti kepemilikan ataupun surat-surat lain yang dipergunakan sebagai dasar dan penerbitan sertifikat tersebut palsu.¹⁶

Sertifikat semacam itu tentunya harus dibatalkan dan dinyatakan tidak berlaku serta ditarik dari peredaran setelah dibuktikan melalui proses di pengadilan negeri, bahwa surat keterangan yang merupakan dokumen yang mendasari penerbitan sertifikat tersebut adalah palsu. Termasuk kategori sertifikat asli tapi palsu, yaitu sertifikat yang penerbitannya ternyata didasari atas bukti-bukti surat keterangan atau dokumen yang kurang/tidak lengkap.

2. Kesalahan pada obyek sengketa.
3. Melaksanakan putusan pengadilan yang berkekuatan tetap;

Selain faktor dari kasus di atas terdapat juga beberapa faktor lain yang menyebabkan terbitnya sertifikat tumpang tindih, berdasarkan data yang diperoleh penulis faktor lain tersebut diantaranya:

4. Peta Pendaftaran Belum Terbentuk atau Belum Lengkap
Sebelum adanya peta kadaster untuk pendaftaran tanah diterbitkannya alat pembuktian sementara yang dikenal dengan sertifikat sementara.
5. Kesalahan dari Manusia

a. *Human Error*

Adanya kesalahan dan ketidakhati-hatian yang disebabkan karena kecerobohan dalam menerbitkan sertifikat tanah dari petugas pendaftaran tanah.

b. Itikad Tidak Baik Dari Pemohon

Adanya kesengajaan dari pemohon menunjukan batas yang bukan menjadi haknya dengan tujuan untuk memperoleh keuntungan pribadi.

c. Pemilik Tanah

Kesalahan dari pemilik tanah itu sendiri yang tidak memperhatikan

¹⁵Ali Achmad Chomzah, *Op.Cit.* hlm.138.

tanah hak miliknya dan tidak memanfaatkannya atau menjaganya dengan baik sehingga diambil oleh orang lain dan kemudian dimanfaatkan karena merasa bahwa bagian tanah tersebut merupakan tanah miliknya.

Menurut pendapat penulis sesuai dengan teori perlindungan hukum menurut Philipus M. Hadjon membedakan perlindungan hukum bagi rakyat dalam 2 (dua) macam yaitu:¹⁷

1. Perlindungan hukum represif artinya ketentuan hukum dapat dihadirkan sebagai upaya pencegahan terhadap tindakan pelanggaran hukum. Upaya ini diimplementasikan dengan membentuk aturan hukum yang bersifat normatif.
2. Perlindungan hukum yang preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, yang mengarahkan tindakan pemerintah berikap hati-hati dalam pengambilan keputusan berdasarkan diskresi. Perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan terjadinya sengketa, termasuk penanganannya di lembaga peradilan.

Mandat tidak mengakibatkan perubahan wewenang apapun, sebab yang ada hanyalah hubungan internal, seperti Menteri dengan pegawai untuk mengambil keputusan tertentu atas nama Menteri, sementara secara yuridis wewenang dan tanggung jawab tetap berada pada organ kementerian. Pegawai memutuskan secara teknis, sedangkan menteri secara yuridis.¹⁸ Bahwa atribusi merupakan cara normal untuk memperoleh wewenang pemerintahan. Yang dapat membentuk wewenang adalah yang berwenang berdasarkan peraturan perundang-undangan. Dalam hukum administrasi positif, ditemukan berbagai ketentuan tentang atribusi. Sedangkan delegasi diartikan sebagai penyerahan wewenang (untuk membuat "*besluit*") oleh pejabat pemerintahan (pejabat Tata Usaha Negara) kepada pihak lain dan wewenang tersebut menjadi tanggung jawab pihak lain tersebut.

Pasal 17 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan :¹⁹

1. Untuk memperoleh data fisik yang diperlukan bagi pendaftaran tanah, bidang bidang tanah yang akan dipetakan diukur, setelah ditetapkan letaknya, batas-batasnya dan menurut keperluannya ditempatkan tanda- tanda batas di setiap sudut bidang tanah yang bersangkutan.
2. Dalam penetapan batas bidang tanah pada pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis diupayakan penataan batas berdasarkan

¹⁷ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia, sebuah studi tentang Prinsip-Prinsipnya, Penanganannya oleh Pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi*, Peradaban, Jakarta, 2007, hlm. 30

¹⁸ Ridwan. HR, *Hukum Administrasi Negara*, Rajawali Pers Jakarta, 2016, hlm. 46

¹⁹ Pasal 17 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

kesepakatan para pihak yang berkepentingan.

Demikian juga Pasal 19 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah mewajibkan kepada Pemegang hak atas bidang tanah yang belum terdaftar atau yang sudah terdaftar tetapi belum ada surat ukur/gambar situasinya untuk menunjukkan batas-batas bidang tanah yang bersangkutan dan apabila sudah ada kesepakatan mengenai batas tersebut dengan pemegang hak atas bidang tanah yang berbatasan, memasang tanda-tanda batasnya.

Penyelesaian Kasus Pertanahan dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan Pasal 24 ayat 7 menjelaskan sebagai berikut:

Dalam hal di atas satu bidang tanah terdapat tumpang tindih Sertipikat hak atas tanah, Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional atau Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional sesuai kewenangannya menerbitkan keputusan pembatalan Sertipikat yang tumpang tindih, sehingga di atas bidang tanah tersebut hanya ada 1 Sertipikat hak atas tanah yang sah.

Pembatalan sertifikat hak atas tanah adalah suatu bentuk penyelesaian sengketa lewat putusan Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN), yaitu majelis hakim mengeluarkan surat putusan kepada kepala BPN setempat untuk mencabut sertifikat hak atas tanah. Dalam proses penyelesaian sengketa sebagaimana pada tingkat PTUN maka dalam sengketa itu para pihak harus membuktikan bahwa ada keterkaitan pihak pejabat atau lembaga Tata Usaha Negara atau pejabat badan pertanahan yang mengeluarkan suatu surat bukti otentik, yang membuktikan bahwa lembaga tata usaha tersebut dapat dituntut. Proses pembatalan hak atas tanah sebagai bagian dari bentuk penyelesaian sengketa pada pengadilan sebagaimana kasus sengketa yang sering ditangani pada PTUN, biasanya apabila pada kasus sengketa sertifikat ganda yang sudah sampai pada penentuan putusan mengenai status hukum tetap, maka majelis hakim dengan berdasarkan putusan yang telah inkra akan memerintahkan pembatalan hak atas tanah melalui kepala badan pertanahan setempat.

Adapun dua macam pembatalan Hak Atas Tanah sebagaimana yang biasanya diterapkan oleh majelis hakim pada PTUN adalah:²⁰

1. Dilakukan sebagai pelaksanaan keputusan pengadilan, pada prinsipnya merupakan bentuk dari eksekusi administrasi berkenaan dengan status subyek dan obyek tanah sengketa, sedangkan eksekusi fisik dilakukan oleh aparat

²⁰ Ferdy Ananda, Akibat Hukum Terbitnya Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Yang Bersifat Ganda (Studi Pada Kantor Pertanahan Kota Medan), Skripsi Hukum, Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Medan, tahun 2016, hlm.27

pada Pengadilan Negeri.

2. Dilakukan karena terdapat cacat administrasi dalam proses penerbitannya, misalnya terdapat kesalahan dalam penerapan peraturan perundang-undangan, kesalahan subyek hak, kesalahan obyek hak, kesalahan jenis hak, kesalahan perhitungan luas, tumpang tindih hak, kesalahan data fisik dan data yuridis, dan kesalahan administrasi lainnya.

Dengan adanya sertifikat tanah tumpang tindih yang diterbitkan oleh lembaga Badan Pertanahan Nasional mengakibatkan salah satu sertifikat menjadi tidak sah. Adanya cacat hukum administrasi yang dapat mengakibatkan tidak sahnya suatu sertifikat hak atas tanah harus dikuatkan dengan bukti berupa :²¹

1. Putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap;
2. Hasil penelitian yang membuktikan adanya cacat hukum administrasi;
3. Keterangan dari penyidik tentang adanya tindak pidana pemalsuan surat atau keterangan yang digunakan dalam proses penerbitan, pengalihan atau pembatalan sertifikat hak atas tanah;
4. Surat-surat lain yang menunjukkan adanya cacat administrasi

Undang-Undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria, pembatalan hak atas tanah merupakan salah satu sebab hapusnya hak atas tanah tersebut. Apabila telah diterbitkan keputusan pembatalan hak atas tanah, baik karena adanya cacat hukum administrasi maupun untuk melaksanakan putusan pengadilan, maka haknya demi hukum hapus dan status tanahnya menjadi tanah yang dikuasai oleh Negara.

Terhadap hapusnya hak atas tanah tersebut karena disebabkan pembatalan hak, maka pendaftaran hapusnya hak tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 131 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN No. 3 Tahun 1997, dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan atas permohonan yang berkepentingan dengan melampirkan:

1. Surat keputusan pejabat yang berwenang yang menyatakan bahwa hak yang bersangkutan telah batal atau dibatalkan.
2. Sertifikat hak atas tanah apabila sertifikat tersebut tidak ada pada pemohon, keterangan mengenai keberadaan sertifikat tersebut.

Pencatatan hapusnya hak dilakukan dengan mencoret dengan tinta hitam dalam buku tanah dan sertifikat (apabila sertifikatnya diserahkan) serta mencoret nomor hak yang bersangkutan, selanjutnya dalam halaman perubahan yang telah disediakan dituliskan “hak atas tanah hapus berdasarkan keputusan pembatalan

²¹ Pasal 71 ayat (1) dan (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 3 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan

hak nomor ... tanggal ... , serta dicoret dalam daftar nama, surat ukur dan petanya serta nomor hak yang telah hapus. Buku tanah dan sertifikat yang sudah diberi catatan mengenai hapusnya hak dinyatakan tidak berlaku lagi.

Badan Pertanahan Nasional lebih berperan dalam menjalankan fungsinya, mengawasi dan mengendalikan hak atas tanah. Ada 2 (dua) macam sifat pembuktian sertifikat sebagai tanda bukti hak, yaitu:

1. Sertifikat sebagai tanda bukti hak yang bersifat kuat.
2. Sertifikat sebagai tanda bukti hak yang bersifat mutlak.

Demikian pentingnya peranan sertifikat, sehingga kekuatan pembuktiannya tidak hanya berlaku eksternal/ terhadap pihak luar, tetapi juga mempunyai daya kekuatan internal, yakni memberikan rasa aman bagi para pemegang/ pemiliknya.

Dalam hal ini Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor yang merupakan tempat kejadian / *locus delicti* sertifikat tumpang tindih, sebagai instansi pemerintah yang berwenang menerbitkan sertifikat dalam proses penerbitannya haruslah memperhatikan Asas- asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB). Pasal 1 ayat 17 Undang-Undang No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan menyebutkan bahwa AUPB adalah prinsip yang digunakan sebagai acuan penggunaan wewenang bagi Pejabat Pemerintahan dalam mengeluarkan keputusan dan/atau tindakan dalam penyelenggaraan pemerintahan. AUPB yang dimaksud dalam Undang-Undang Administrasi Pemerintahan tersebut sebagaimana disebutkan dalam Pasal 10, yaitu sebagai berikut :

1. Kepastian Hukum
2. Kemanfaatan
3. Ketidakberpihakan
4. Kecermatan
5. Tidak menyalahgunakan kewenangan
6. Keterbukaan
7. Kepentingan Umum
8. Pelayanan yang baik.

Jaminan perlindungan hukum yang adil dari Negara merupakan hak setiap warga negaranya. Dalam hal ini menurut meta teori hukum bahwa, "setiap warga negara yang beritikad baik dan telah menunaikan prestasinya kepada negara, maka ia boleh menuntut hak perlindungan hukum kepada Negara sebagai bentuk kontra prestasi nilai keadilan.²²

Kepastian hukum dalam pendaftaran tanah mempunyai sasaran untuk mencapai perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah, oleh karenanya setiap permasalahan yang timbul pada saat sengketa yang bergulir di pengadilan

²² Arief Sidharta, Refleksi Tentang Hukum, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1999, hlm.. 172.

harus melalui proses pembuktian. Dari sisi kepastian hukum, PP Nomor 24 Tahun 1997 memang lebih memberikan jaminan yang cukup kuat dibandingkan PP Nomor 10 Tahun 1961. Dalam PP Nomor 10 Tahun 1961 tidak ditentukan suatu jangka waktu tertentu untuk memberikan kepastian, sehingga sertifikat sebagai tanda bukti pemilikan tanah masih dapat dibatalkan apabila ada bukti data yang dipergunakan sebagai dasar penerbitannya cacat. Sedangkan PP No. 24 Tahun 1997 menyebutkan setelah lewat jangka waktu lima tahun setelah diterbitkan, maka sertifikat tanah tidak dapat digugat lagi, sehingga hal tersebut akan relatif lebih memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum.

Kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak diwujudkan dengan diberikannya sertifikat hak atas tanah. Dengan memiliki sertifikat, maka kepastian hukum berkenaan dengan jenis hak atas tanah, subjek hak, dan objek haknya menjadi nyata. Pendaftaran hak atas tanah akan menghasilkan kepastian hak atas tanah, kepastian subjek haknya, kepastian objek haknya, dan kepastian hukumnya. Untuk melaksanakan fungsi informasi data fisik dan data yuridis dari bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar terbuka untuk umum. Untuk mencapai tertib administrasi, setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peliharaan, pembebanan, dan hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib didaftar. Jadi, dengan adanya Pendaftaran Tanah ini terdapat manfaat bagi dua pihak, yaitu pemerintah dan pemegang hak. Pembatalan hak atas tanah Pasal 1 Angka 14 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999, dan selanjutnya disebut PMNA/Kepala BPN 9/1999 adalah pembatalan keputusan pemberian suatu hak atas tanah atau sertifikat hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum administrasi dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Bentuk perlindungan hukum yang diberikan oleh Negara hanya diberikan kepada pihak yang secara hukum diakui sebagai pemegang sertifikat yang sah. Sebagaimana bentuk perlindungan hukum tersebut dinyatakan dalam Pasal 80 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan yaitu 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.

Perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah bilamana terdapat penerbitan sertifikat ganda, yaitu para pemegang hak yaitu para penggugat

mendapatkan perlindungan hukum sebagaimana dalam PP No. 24 Tahun 1997, dan Pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38 ayat (2) UUPA, bahwa surat-surat tanda bukti hak berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Pemegang hak atas tanah yang menjadi objek sengketa tidak mendapatkan perlindungan hukum setelah adanya keputusan pencabutan atas sertipikat tanah tersebut karena menganut sistem publikasi dalam pendaftaran tanah yaitu sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif.

2. Akibat Hukum Dilaksanakannya Putusan Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Berdasarkan Putusan Pengadilan

Sertipikat Hak Milik yang dibatalkan pengadilan karena mengandung cacat administratif yang berupa adanya kesalahan data yuridis yang tidak benar. Ketentuan pembatalan sertipikat hak milik karena putusan pengadilan diatur di dalam Peraturan Menteri Agraria No. 9 Tahun 1999 bahwa Keputusan pembatalan hak atas tanah karena melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap diterbitkan atas permohonan yang berkepentingan. Amar putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap meliputi dinyatakan batal atau tidak mempunyai kekuatan hukum atau yang pada intinya sama dengan itu. Permohonan pembatalan hak karena melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dapat diajukan langsung kepada Menteri atau Kepala Kantor Wilayah atau melalui Kepala Kantor Pertanahan.

Pada proses pendaftaran pertama kali pada kasus ini terdapat faktor salah subyek yang menyebabkan sengketa tanah yang berkepanjangan dikarenakan tanah diwariskan kepada satu pihak, namun ada pihak lain yang telah mendaftarkan tanah tersebut dan memperoleh sertipikat walaupun bukan pewaris yang sah dari tanah yang disengketakan.

Sifat permasalahan dari suatu sengketa sertipikat hak atas tanah secara umum ada beberapa macam, yaitu :²³

1. Persoalan yang menyangkut prioritas untuk dapat ditetapkan sebagai pemegang hak yang sah atas tanah yang berstatus hak atau atas tanah yang belum ada haknya.
2. Bantahan terhadap sesuatu alas hak/bukti perolehan yang digunakan sebagai dasar pemberian hak.
3. Kesalahan pemberian hak yang disebabkan penerapan peraturan yang tidak benar.

²³ Rusmadi Murod, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Cetakan I, Alumni, Bandung, 1991, hlm. 23.

4. Sengketa lain yang mengandung aspek-aspek sosial praktis (bersifat strategis).

Dalam hal penggugat berhasil membuktikan bahwa surat bukti autentik tersebut yang menjadikan dasar penerbitan sertipikat adalah cacat hukum, sehingga surat bukti tersebut dibatalkan dan sertipikatnya dibatalkan oleh hakim, dengan sendirinya pendaftaran hak dan sertipikat yang telah diterbitkan menjadi batal demi hukum dan Badan Pertanahan Nasional sebagai turut tergugat akan diperintahkan untuk membatalkan sertipikat dan mencoret pendaftaran haknya atas nama tergugat. Apabila putusan pengadilan menyatakan tidak sahnya peralihan hak dalam kata PPAT, maka sertipikat sebagai tanda bukti hak atas tanah yang dimiliki pemegang hak dapat dibatalkan, melalui permohonan pihak yang dimenangkan dengan Surat Keputusan BPN.²⁴

Pemberian hak atas tanah diiringi kewajiban-kewajiban dan sesuai dengan surat keputusan pemberian haknya.²⁵ Namun pemberian sertipikat sebagai tanda bukti hak tidak mutlak merupakan tanda bukti yang dapat dipertahankan dalam sistem hukum tanah nasional, sehingga kemungkinan digugat itu ada, maka untuk memberikan jaminan kepastian hukum itu kepada pemegang hak adalah pemegang hak itu sendiri, sebab yang dapat membuktikan kebenaran kepunyaan daripada hak atas tanah itulah adalah yang pemilik langsung berhubungan dengan tanah tersebut baik datanya secara materil maupun formilnya.

Sertipikat sebagai tanda bukti kepemilikan tanah merupakan pembuktian hubungan hukum yang terjadi antara tanah dan orang yang menguasai atau memiliki tanah tersebut, dengan tanda bukti tersebut berupa sertipikat tanah maka pemilik tanah bebas untuk memanfaatkan tanahnya untuk yang sesuai peruntukannya, selain itu dapat melakukan perbuatan hukum atas tanah dimaksud dengan siapa saja sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan yang berlaku. Apabila terjadi ketidak sesuaian antara data yang tertuang dalam isi sertipikat misalnya, tumpang tindih sebagian atau seluruhnya, sertipikat ganda, dan letak tanah tidak sesuai fakta lapangan, dapat dikategorikan kesalahan administrasi, maka tindakan yang diambil adalah melakukan rekonstruksi kembali objek tanah, dan dapat diminta kepada Kantor Pertanahan untuk menyelesaikannya secara prosedur melalui pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Jo PMNA/Ka. BPN No. 3 Tahun 1997 Jis Peraturan Peraturan Menteri ATR/BPN No. 11 tahun 2016, yakni melakukan pembatalan secara langsung atas objek

²⁴ Badan Pertanahan Nasional, *Himpunan Karya Tulis Pendaftaran Tanah*, tanpa tahun,

²⁵ Dian Aries Mujiburohman, "Menyoal Penafsiran Tanah Terlantar: Kajian Putusan Nomor 24/G/2013/PTUN.JKT", *Jurnal Yudisial* 11, No. 1, 2018, 1-22.

tanah yang sertifikatnya belakangan terbit, melalui Surat Keputusan dengan memperhatikan kewenangan.

Kesalahan dalam keputusan penerbitan sertifikat tanah, tidak masuk dalam ranah pidana atau perdata, namun dapat dimintakan datanya sengketa secara administrasi pada kantor pertanahan. Secara administrasi Aparat Kantor Pertanahan tidak dapat menolak permohonan pendaftaran tanah dalam rangka permohonan hak pertama kali atau pendaftaran tanah karena perubahan subjek hak atau objek hak, jika secara administrasi berkas permohonan telah terpenuhi syaratnya, karena aparat pertanahan tidak memiliki legalitas untuk melakukan pemeriksaan data yuridis menyangkut isi dan kebenaran surat-surat tanah yang dikuasai pemohon sebab itu adalah tanggung jawab pemohon karena uji materiil atas kebenaran alas hak pemohon tidak dibenarkan bagi aparat pertanahan, sehingga pemohon adalah orang yang dianggap pada saat itu beritikad baik.

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional hanyalah sebagai lembaga penguatan kepastian hukum dalam penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah dalam rangka menjalankan tugas dan fungsi sebagaimana diamanatkan dalam ketentuan Pasal 2 ayat (2) Undang-undang Pokok Agraria, jadi pada prinsipnya tugas dan fungsi pelayanan kepada masyarakat dan badan hukum publik dan perdata bersifat administrasi publik, artinya pelayanan tersebut merupakan amanat yang harus dilaksanakan sebagai konsekuensi undang-undang dan ketentuan yang berlaku yang berhubungan dengan hukum administrasi.

Ketentuan dalam Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan terkait pembatalan Produk Hukum Sebagai Tindak Lanjut Pelaksanaan Putusan Pengadilan yaitu Setiap putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap wajib dilaksanakan, Pelaksanaan putusan dapat dikecualikan terhadap :²⁶

1. Objek putusan terdapat putusan lain sekamar yang bertentangan;
2. Amar putusan menyatakan gugatan tidak dapat diterima;
3. Objek putusan sedang diletakkan sita;
4. etak bidang tanah objek Perkara tidak jelas dan tidak ada eksekusi;
5. Letak, luas dan batas bidang tanah objek Perkara yang disebut dalam amar putusan dan/atau pertimbangan hukum berbeda dengan letak, luas dan batas bidang tanah yang dieksekusi;
6. Tanah objek Perkara telah berubah menjadi tanah Negara atau haknya telah hapus;

²⁶ Pasal 37 dalam Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan

7. Putusan sama sekali tidak berhubungan dengan objek yang dimohon Pembatalan;
8. alasan lain yang sah.

Atas permohonan yang berkepentingan, putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dapat ditindaklanjuti pelaksanaannya dengan tindakan administrasi pertanahan berupa penerbitan keputusan Pembatalan Produk Hukum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, Pembatalan Produk Hukum sebagai pelaksanaan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap ditindaklanjuti jika amarnya menyatakan batal/tidak sah/tidak mempunyai kekuatan hukum/tidak mempunyai mengikat/tidak mempunyai kekuatan pembuktian meliputi :

1. Penetapan hak atas tanah;
2. Pendaftaran hak tanah pertama kali;
3. Pemeliharaan data pendaftaran tanah;
4. Sertipikat pengganti hak atas tanah;
5. Sertipikat hak tanggungan;
6. Keputusan pembatalan;
7. Keputusan penetapan tanah terlantar;
8. Sertipikat hak milik atas satuan rumah susun;
9. Penetapan konsolidasi tanah;
10. Penegasan tanah objek landreform;
11. Penetapan kesediaan pemberian ganti rugi bekas tanah partikelir;
12. Keputusan pemberian izin lokasi yang meliputi lintas provinsi;
13. Penetapan Pejabat Tata Usaha Negara di Lingkungan Kementerian di bidang pertanahan yang bersifat konkret, individual dan final.

Pada permasalahan kasus putusan nomor : 177 / Pdt.G /2017 /PN.Cbi, Pokok permasalahannya adalah terjadinya tumpang tindih antara sertifikat hak milik atas tanah, yang merupakan atas nama Pihak Pertama memiliki beberapa bidang tanah / kaveling dengan total luas seluas $\pm 10.918 \text{ m}^2$ (kurang lebih sepuluh ribu sembilan ratus delapan belas meter persegi), yang terletak dan setempat dikenal dengan Perumahan Kota Taman Gunung Putri (KTGP) Blok - I, Jalan Kampung Tlajung Udik, Desa Tlajung Udik, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor, Jawa Barat. Dengan Sertifikat Hak Milik, milik Pihak Kedua

Pengadilan Negeri Cibinong menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara Nomor 177/Pdt.G/2017/PN.Cbi telah membaca kesepakatan Perdamaian tersebut di atas; Telah mendengar kedua belah pihak berperkara mengingat Pasal 130 HIR/Pasal 154 RBg dan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan serta ketentuan peraturan perundang-

undangan lain yang bersangkutan mengadili, menghukum kedua belah pihak Penggugat dan Tergugat untuk mentaati Kesepakatan Perdamaian yang telah disetujui tersebut;

Akibat hukum terhadap Badan Pertanahan Nasional selaku badan yang berwenang dalam pembatalan hak atas tanah yakni :

- a. Badan Pertanahan Nasional diharuskan melakukan pembatalan atas ke-5 sertifikat yang telah dimohonkan pembatalannya oleh para pihak dalam kasus diatas.
- b. Badan Pertanahan Nasional diharuskan membagi tanah sengketa sesuai dengan kesepakatan dalam akta perdamaian.
- c. Badan Pertanahan Nasional diharuskan menerbitkan sertifikat baru sesuai dengan ketentuan pembagian tanah yang telah disepakati dalam akta perdamaian.

Menurut pendapat penulis sesuai dengan teori akibat hukum menurut R. Soeroso adalah suatu tindakan yang dilakukan untuk memperoleh suatu akibat yang dikehendaki oleh pelaku dan yang diatur oleh hukum. Tindakan ini dinamakan tindakan hukum, jadi dengan kata lain, akibat hukum adalah akibat dari suatu tindakan hukum.²⁷

Dalam hal ini akibat hukum dilaksanakannya putusan pembatalan sertifikat hak milik atas tanah berdasarkan putusan pengadilan akan menimbulkan kepastian hukum atas terbitnya Sertipikat Hak Atas Tanah, meliputi: Kepastian hukum status hak atas tanah yang didaftar, Kepastian hukum subyek hak atas tanah, Kepastian hukum obyek hak atas tanah. Kepastian Hukum Sertipikat Hak Atas Tanah yang diterbitkan PP No. 24 Tahun 1997 yang menganut sistem publikasi negatif bertendensi positif: Bahwa sertipikat hak atas tanah merupakan surat tanda bukti hak yang kuat tetapi tidak mutlak. Hal tersebut dapat dilihat dalam penjabaran ketentuan Pasal 19 Ayat (2) huruf c, Pasal 23 Ayat (2), Pasal 32 Ayat (2), dan Pasal 38 Ayat (2) UUPA, bahwa “sistem publikasi pendaftaran tanah yang dianut adalah sitem publikasi negatif, yaitu sertipikat hanya merupakan surat tanda bukti hak yang bersifat kuat dan bukan merupakan surat tanda bukti hak yang bersifat mutlak”. Walaupun ketentuan Pasal 32 Ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 menyebutkan: “Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

²⁷ R. Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hlm. 251.

Kepastian hukum dalam penerbitan Sertipikat ada pada status, obyek dan subjek tanah selama data tersebut benar, sistem publikasi pendaftaran tanah yang dianut di negara kita adalah sistem publikasi negatif, yaitu sertipikat hanya merupakan surat tanda bukti hak yang bersifat kuat dan bukan merupakan surat tanda bukti hak yang bersifat mutlak, dalam hal ini aturan masih memberikan peluang kepada pihak lain yang merasa berhak untuk melakukan gugatan dipengadilan.

Pada kasus permasalahan ini dikarenakan telah terjadinya perdamaian dengan para pihak dengan dibuatkannya akta perdamaian, sehingga akibat hukum dari akta tumpang tindih dibatalkan sertipikat yang terindikasi palsu sehingga menimbulkan kepastian hukum bagi pemilik yang sebenarnya dan kewenangan Badan Pertanahan Nasional untuk membatalkan sertipikat yang terindikasi palsu sesuai dengan perintah pengadilan.

F. PENUTUP

Perlindungan Hukum Sertifikat Hak Milik Yang Dibatalkan Berdasarkan Putusan Pengadilan Melalui Badan Pertanahan Nasional bahwa Perlindungan hukum bagi pemegang sertipikat hak atas tanah, yaitu para pemegang hak yaitu para penggugat mendapatkan perlindungan hukum sebagaimana dalam PP No. 24 Tahun 1997, dan Pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38 ayat (2) UUPA, bahwa surat-surat tanda bukti hak berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. bahwa perlindungan hukum terhadap pemegang sertipikat hak atas tanah belum sepenuhnya terwujud. Namun sebaliknya, putusan pengadilan memberikan perlindungan hukum kepada pihak yang dimenangkan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara dalam hal ini Penggugat dan oleh karenanya mempunyai hak untuk memohon peningkatan hak berdasarkan hak-hak atas tanah yang diatur dalam Pasal 16 UUPA sekaligus memohonkan pendaftaran hak atas tanah dimaksud.

Akibat hukum dilaksanakannya putusan pembatalan Sertifikat Hak Milik atas tanah berdasarkan Putusan Pengadilan, dikarenakan telah terjadinya perdamaian dengan para pihak dengan dibuatkannya akta perdamaian, sehingga akibat hukum dari akta tumpang tindih dibatalkan sertipikat yang terindikasi palsu sehingga menimbulkan kepastian hukum bagi pemilik yang sebenarnya dan kewenangan Badan Pertanahan Nasional untuk membatalkan sertipikat yang terindikasi palsu sesuai dengan perintah pengadilan..

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Adrian Sutedi, Kekuatan Hukum Berlakunya Sertifikat Sebagai Tanda Bukti Hak Atas Tanah, BP. Cipta Jaya, Jakarta, 2006.

_____, Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya, Sinar Grafika, Jakarta, 2018.

Ali Achmad Chomzah,. Hukum Pertanahan : Pemberian Hak Atas Tanah Negara, Sertifikat dan Permasalahan, Pretasi Pustaka, Jakarta , 2003.

Amiruddin, dkk, Pengantar Metode Penelitian Hukum,(Jakarta: PT. Raja Grafindo Persadahal, 2004.

Arief Sidharta, Refleksi Tentang Hukum, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1999.

Bachtiar Effendie, Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya, Bandung: Alumni, 1993.73

Badan Pertanahan Nasional, Himpunan Karya Tulis Pendaftaran Tanah, tanpa tahun,

Boedi Harsono, Hukum Agraria, Sejarah Pembentukan Isi dan Pelaksanaannya, Djambatan, Jakarta, 1997.

J.B Daliyo dan kawan-kawan, Hukum Agraria I, Prehallindo, Jakarta, 2001, hlm. 80.

Mhd.Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, Hukum Pendaftaran Tanah, Edisi Revisi, Mandar Maju, Bandung:,2010..

Philipus M. Hadjon, Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia, sebuah studi tentang Prinsip-Prinsipnya, Penanganannya oleh Pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi, Peradaban, Jakarta, 2007.

R. Soeroso, Pengantar Ilmu Hukum, Sinar Grafika, Jakarta, 2011.

Ridwan. HR, Hukum Administrasi Negara, Rajawali Pers Jakarta, 2016.

Rusmadi Murod, Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah, Cetakan I, Alumni, Bandung, 1991.

Supriadi, Hukum Agraria, Sinar Grafika, Jakarta, 2007.

Perundang-undangan

Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1 Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah Nomor 10 Tahun 1961

Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah Nomor 24 Tahun 1997, Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri/Ka. BPN Nomor 6 Tahun 2018.

Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 Tentang Badan Pertanahan Nasional

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Pendaftaran Tanah

Permen ATR/Ka. BPN Nomor 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis

Permen ATR/Ka. BPN Nomor 21 tahun 2020 Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Jurnal

Dian Aries Mujiburohman, “Menyoal Penafsiran Tanah Terlantar: Kajian Putusan Nomor 24/G/2013/PTUN.JKT”, Jurnal Yudisial 11, No. 1, 2018.

Titin Fatimah, Hengki Andora, Pola Penyelesaian Sengketa Tanah Ulayat di Sumatera Barat, Universitas Andalas Padang Jurnal Ilmu Hukum Volume 4 No. 1..

Syarifah Lia, Lathifah Hanim, Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Sengketa Timbulnya Tumpang Tindih Sertifikat Hak Milik (SHM) Atas Tanah (Studi Kasus Di Kantor Pertanahan/Agraria dan Tata Ruang Kota Pontianak), Jurnal Akta, Vol. 4. No. 1, Maret 2017: 33 – 36, Unissula, Semarang