

---

**PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH KARENA CACAT HUKUM  
ADMINISTRASI MENURUT PERATURAN MENTERI NEGARA  
AGRARIA/KEPALA BPN NOMOR 9 TAHUN 1999**

**Benar Sinuraya**

Fakultas Hukum Universitas Katolik Santo Thomas Medan, Indonesia

Email : bensraya45@gmail.com

**ABSTRAK**

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria telah memberikan jaminan sertifikat tanah kepada pemiliknya. Namun, dalam praktiknya masih juga ada ditemukan cacat hukum administrasi dalam pembuatannya. Oleh karena ditemukan adanya cacat hukum administrasi, sehingga terhadap pihak yang keberatan dapat mengajukan pembatalan atas sertifikat tersebut. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui prosedur pembatalan sertifikat hak atas tanah karena cacat hukum administrasi menurut Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah normatif yuridis, yaitu dengan membaca dan mengumpulkan serta menganalisis seluruh regulasi terkait cabcellation sertifikat land tittle untuk dapat memberikan jawaban atas permasalahan yang ditimbulkan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa prosedur pembatalan sertifikat tittle tanah karena cacat hukum administrasi menurut Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999, ada tiga (3) cara yaitu : 1. Mengajukan permohonan kepada Menteri Negara Agraria atau pejabat yang ditunjuk pada saat proses penerbitan sertifikat sedang berlangsung di Kantor Pertanahan, 2. Mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri, dalam ghal ini yang diajukan sebagai dasar gugatan adalah sengeketa tetang hak, dan 3. Mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara, apabila yang dijadikan sebagai dasar gugatan adalah surat keputusan tata usaha negara atau sertifikat untuk dibatalkan.

**Kata kunci : Pembatalan sertifikat, Hak Atas Tanah, Cacat Hukum Administratif**

**ABSTRACT**

*Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria has been given guaranted of land certificates to the owner. However, in practice there are also find administrative law defects in the making, because there is a flew in administrative law in the issuance, the party who has objection can to file a cancellation of the certificate. The purpose of this study is to know procedures for cancellation of land title certificates due to legal defects of administrative law according to Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999. The method used in this research is normative juridicial, namely by reading and collecting and analyzing all of regulations related to the cancellation of land title certificate to be able to provide answers to the probvlems posed. The results of the research shows that procedures for cancellation of land title certificates due to legal defects of administrative law according to Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999, there are three (3) ways to cancel a certificate of land, that is : 1. Submit request to the Minister of Agrarian State, 2. Filed a lawsuit to the District Court, and 3. File a lawsuit to the Administrative State Court.*

**Keywords : Cancellation of certificates, Land Rights, Administrative Law defects**

## A. PENDAHULUAN

Pesatnya pembangunan fisik di atas tanah telah mengakibatkan pentingnya jaminan kepastian hukum atas lahan oleh pemiliknya. Selain itu, populasi penduduk terus meningkat sementara jumlah tanah tetap konstan, maka untuk mendapatkan tanah semua cara akan dilakukan meskipun dengan melakukan melanggar hukum. "Untuk melaksanakan pembangunan sangat dibutuhkan tanah sebagai medianya, tidak ada pembangunan yang dapat dilaksanakan tanpa tanah".<sup>1</sup>

Untuk mendapatkan jaminan kepastian hukum atas tanah, maka diperlukan pendaftaran yang berdasarkan pada peraturan yang berlaku, khususnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Dalam praktiknya, masih ditemukan sengketa tanah di tengah masyarakat. Adapun penyebab terjadinya sengketa tanah tersebut dikarenakan berbagai faktor, salah satunya adalah terdapatnya cacat hukum administrasi di dalam penerbitannya sebagaimana yang ditentukan di dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999.

Indonesia merupakan salah satu negara dengan populasi terbesar keempat di dunia setelah Republik Rakyat Tiongkok, India dan Amerika Serikat, diperkirakan populasi Indonesia akan terus menjelajah dan berdasarkan hasil "Survei Penduduk Antar Sensus (SUPAS) 2015 total penduduk Indonesia pada 2019 adalah 267 milion penduduk".<sup>2</sup> Hal ini sejalan dengan pendapat Bambang Pamudju yang mengatakan "bahwa pertumbuhan populasi di negara berkembang termasuk Indonesia dalam 30 tahun terakhir cukup tinggi dan cenderung terus meningkat jika dibandingkan dengan negara-negara industri".<sup>3</sup>

Tingginya laju pertumbuhan penduduk di perkotaan di Indonesia yang tidak terkendali, sehingga kebutuhan akan tanah juga semakin meningkat di perkotaan dibandingkan daerah pedesaan. Sebagai konsekuensinya "setiap orang akan selalu berusaha mengendalikan dan mendapatkan tanah baik sebagai tempat pemukiman atau tempat hidup dalam memenuhi kebutuhan sehari-hari".<sup>4</sup>

Dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah yang dimiliki setiap orang di Negara Indonesia, maka dikeluarkan undang-undang yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) pada tanggal 24 September 1960. Dengan diundangkannya UUPA ini di Indonesia, telah tercipta kesatuan undang-undang di bidang pertanahan, yang mana sebelumnya di Indonesia terdapat dualisme hukum di sektor pertanahan.

"Pemberlakuan UUPA ini diharapkan membawa kepastian hukum".<sup>5</sup> Jadi undang-undang ini dimaksudkan untuk memberikan kepastian hukum dalam kepemilikan tanah untuk setiap orang. Harus diakui bahwa sebelum berlakunya UUPA, undang-undang yang lama tidak ada memberikan kepastian hukum yang diberikan kepada pemilik tanah.

Agar kepada setiap pemilik tanah diberikan jaminan kepastian hukum, maka harus dilakukan pendaftaran sebagaimana disebutkan di dalam Pasal 19 ayat 1 yang menyatakan: Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah. Pendaftaran tanah dilakukan di seluruh

<sup>1</sup> Abdurrahman. 2014. *Masalah Hukum Agraria Dalam Pembangunan di Indonesia*. Penribit: Rineka Cipta. Jakarta. Hlm. 36

<sup>2</sup> Biro Pusat Statistik. 2019.

<sup>3</sup> Bambang Pamudju. 2009. *Pengadaan Perumahan Kota Dengan Peran Serta Masyarakat Berpenghasilan Rendah*. Penerbit: PT. Alumni. Bandung. Hlm. 7.

<sup>4</sup> Ari Sukanti Hutagalung. 2008. *Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi*. Penerbit: Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Jakarta. Hlm. 84.

<sup>5</sup> Sudargo Gautama. 2009. *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria*. Penerbit: PT. Alumni. Bandung. Hlm. 13.

wilayah Republik Indonesia sesuai Peraturan Pemerintah. Selanjutnya Pasal 19 ayat 2 menyebutkan bahwa pendaftaran tersebut meliputi :

- a. Pengukuran, pemetaan, dan pembukuan
- b. Pendaftaran hak atas tanah dan pengalihan hak.
- c. Memberikan sertifikat sebagai bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Berdasarkan Pasal 19 tersebut di atas, jelaslah bahwa untuk menjamin kepastian hukum kepada pemiliknya, maka tanah harus didaftarkan Melalui pendaftaran tersebut, kepada pemilik akan diberikan sertifikat yang sah sebagai bukti yang kuat. Menurut pernyataan A.P. Parlindungan, "sistem pendaftaran tanah yang dianut oleh UUPA adalah Sistem Torrens yang disesuaikan dengan bumi Indonesia, namun pendaftaran tanah tersebut belum merata diseluruh Indonesia, kecuali di daerah-daerah kota tertentu".<sup>6</sup> Untuk menjawab permasalahan ini, Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, Sofyan A. Djalil mengatakan bahwa "Kementerian ATR/BPN memiliki target utama yaitu pada tahun 2025 seluruh tanah di Indonesia akan didaftarkan".<sup>7</sup>

Selanjutnya, dinyatakan bahwa "memiliki sertifikat tanah memberikan keuntungan tersendiri bagi pemilik tanah, dapat meminimalisir terjadinya sengketa tanah, karena pemiliknya sudah memiliki bukti pengakuan hak atas tanah".<sup>8</sup>

Meski sebidang tanah sudah memiliki sertifikat, namun tanah tersebut belum dikuasai dan digarap oleh pemiliknya, sehingga orang yang tidak memiliki tanah tersebut mencoba menguasai dan menempati tanah yang kosong dan belum digunakan oleh pemiliknya. Penguasaan lahan yang masif, khususnya di wilayah kota besar, telah menyulitkan masyarakat untuk mendapatkan tanah dan bahkan sekalipun tanahnya ada, harganya sangat mahal dan tidak terjangkau bagi kebanyakan orang, Akibatnya, terjadi spekulasi dilakukan oleh masyarakat dalam menempati dan menguasai sebidang tanah dan tidak peduli apakah tanah tersebut memiliki sertifikat atau tidak.

Jika mereka telah menguasai dan menduduki tanah untuk waktu yang lama, mereka kemudian akan berusaha untuk membuat surat yang kemudian akan ditingkatkan sebagai bukti untuk mengurus sertifikat ke Kantor Pertanahan, sehingga di atas sebidang tanah telah memiliki dua sertifikat. Jika ada dua sertifikat di atas sebidang tanah yang sama, sudah dipastikan bahwa salah satunya adalah mengandung cacat hukum administrasi, sehingga perlu dibatalkan dan pembatalan diajukan karena dalam penerbitannya terdapat adanya cacat hukum administrasi berdasarkan undang-undang administrasi.

Sudah banyak ditemukan pembatalan sertifikat tanah karena cacat hukum administrasi, oleh karena itu untuk menyelesaikan permasalahan tersebut Pemerintah telah mengeluarkan peraturan yaitu "Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999" Dengan adanya peraturan ini diharapkan mampu menyelesaikan persoalan hukum terkait pembatalan sertifikat hak atas tanah akibat cacat hukum administrasi.

Berdasarkan uraian di atas, penulis mengajukan permasalahan sebagai berikut : Bagaimanakah tata cara pembatalan sertifikat hak atas tanah akibat cacat hukum administrasi menurut Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Ba dan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999?

## B. PEMBAHASAN

<sup>6</sup> A.P. Parlindungan, 2008. *Serba Serbi Hukum Agraria*. Penerbit: PT. Alumni Bandung. Hlm. 11.

<sup>7</sup> Kementerian ATR/BPN.

<sup>8</sup> *Ibid*. Hlm. 3

## 1. Pendaftaran dan Sertifikasi Tanah

Pendaftaran berasal dari bahasa Latin "Capitastrum" yang berarti register atau kapita atau unit yang dibuat untuk pajak tanah dalam arti semua tanah, nilai tanah dan pemegang hak untuk keperluan pajak. Jadi pendaftaran adalah alat yang sesuai yang memberikan deskripsi tanah serta dasar-dasar hak atas tanah.

Boedi Harsono menyatakan, "sebutan pendaftaran tanah menimbulkan kesan seakan-akan objek utama pendaftaran atau satu-satunya objek pendaftaran adalah tanah. Memang mengenai pengumpulan sampai penyajian data fisik tanah yang merupakan objek pendaftaran, yaitu untuk dipastikan haknya, batas-atasnya, luasnya dalam peta pendaftaran dan disajikan pula dalam daftar tanah. Yang merupakan daftar yang berisikan mengenai tanah".<sup>9</sup>

Pasal 1 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, dinyatakan, pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik serta data yuridis dalam dari peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dan kepastian atas hak atas tanah yang telah terdaftar, Kantor Pertanahan telah menyediakan 4 (empat) macam daftar yang terdiri dari :

### 1. Daftar Tanah

Daftar ini akan mencantumkan semua tanah yang dikuasai secara direktly oleh Negara dan jenis-jenis yang dimiliki dengan hak yang terkandung dalam satu desa.

### 2. Daftar Nama

Dalam daftar ini akan didaftarkan nama-nama masyarakat yang memiliki hak atas tanah tersebut.

### 3. Daftar Buku Tanah

Dalam daftar ini akan tersiar hak atas tanah dan peralihan lahan.

### 4. Daftar Surat Ukur

Daftar ini merupakan kumpulan surat-surat ukur. Surat ukur menguraikan keadaan, letak, serta luas sesuatu tanah yang menjadi objek sesuatu hak yang telah didaftar dalam daftar buku tanah.

Berdasarkan keterangan di atas, maka data yang ada di Kantor Pendaftaran Tanah dikelompokkan menjadi dua (2) jenis, yaitu :

#### 1. Kelompok Data Yuridis

Menghimpun data-data tentang semua hak atas tanah, siapa pemegangnya, peralihan dan pembebanannya jika ada, semua ini dihimpun dalam buku tanah.

#### 2. Kelompok Data Fisik

Menghimpun data-data tentang letak tanah, panjang dan lebar tanah serta batas-batas tanah yang semuanya dihimpun dalam surat ukur.

Efendi Perangin menyatakan, " pendaftaran tanah bertujuan untuk memastikan kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah. Dengan demikian pihak-pihak yang bersangkutan dapat dengan mudah mengetahui status hukum tanah yang dihadapinya, lokasi, luas wilayah, batas-batas dan apa beban yang ada di atasnya".<sup>10</sup> Kemudian, "Pasal 19 UUPA telah menetapkan

<sup>9</sup> Boedi Harsono.2008. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria. Isi dan Pelaksanaannya*.Penerbit: Djambatan: Jakarta. Hlm. 74.

<sup>10</sup> Efendi Perangin.1989. *Hukum Agraria Di Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. Penerbit: PT. Rajawali. Jakarta. Hlm. 95.

bahwa administrasi pendaftaran tanah dilakukan melalui pemberian bukti bukti yang sah sebagai alat pembuktian yang kuat".<sup>11</sup>

Secara lebih rinci tujuan pendaftaran tanah dijelaskan dalam Pasal 3 dan Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebagai berikut :

1. Memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, unit apartement dan hak terdaftar lainnya sehingga dapat dengan mudah membuktikan diri sebagai pemegang hak atas tanah. Untuk alasan ini, pemegang yang tepat diberikan sertifikat sebagai bukti . Dengan demikian tujuan memberikan kepastian hukum adalah tujuan utama dalam pendaftaran tanah sebagaimana dilangsungkan dalam Pasal 19 UUPA Nomor 5 Tahun 1960.

2. Menyiapkan informasi kepada oarties yang tertarik, termasuk pemerintah, sehingga dapat dengan mudah memperoleh data yang dibutuhkan untuk melakukan tindakan hukum mengenai bingkisan tanah dan unit apartement yang telah terdaftar. Penyajian data dilakukan dalam Pendaftaran Kantor Pertanahan oleh Kabupaten atau Kota. Administrasi pendaftaran tanah harus dilakukan dalam bentuk daftar umum yang terdiri dari peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan nama daftar. Hal ini sesuai dengan prinsip keterbukaan dalam pendafatar tanah.

3. Untuk pelaksanaan administrasi pertanahan yang tertib. Hal ini sesuai dengan "Catur Tertib Pertanahan" sebagai semboyan Kantor Pertanahan yaitu : tertib hukum pertanahan, tertib Administrasi Pertanahan, tertib pemanfaatan lahan, dan tertib pemeliharaan lahan dan pelestarian lingkungan hidup.

Menurut Urip Santoso, implementasi moto "Catur Tertib Pertanahan", menyatakan bahwa "untuk mewujudkan tata tertib administrasi pertanahan masing-masing sebidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk peralihan, pe,nebanan dan hapusnya hak atas tanah dan hak k atas satuan rumah susun wajib daftar"<sup>12</sup>

Untuk mendapatkan sertifikat hak atas tanah, prosedur yang telah ditentukan dalam peraturan harus diikuti. Setelah seluruh proses pendaftaran tanah telah dilalui, pada tahap terakhir sertifikat hak atas tanah diberikan kepada pemiliknya. Sertifikat ini sah sebagai alat pembuktian yang kuat dan bukan sebagai bukti mutlak. Hal ini disebabkan sistem pendaftaran tanah yang digunakan UUPA adalah sistem negatif dengan kecenderungan positif dan bukan sistem positif. Dalam sistem positif, sertifikat yang dikeluarkan sah sebagai bukti mutlak dan tidak dapat diganggu gugat. Sementara penerbitan sertifikat menggunakan sistem negatif, sertifikat berlaku sebagai bukti kuat dan dapat digugat di Pengadilan.<sup>13</sup> Kedua sistem pendaftaran tanah ini memiliki kelemahan dan kekuatan dalam memberikan jaminan pada sertifikat.

Sertifikat hak milik atas tanah berisi data fisik dan data yuridis yang dapat diketahui oleh setiap orang, karena "prinsip publisitas digunakan dalam penerbitannya".<sup>14</sup> Dengan menggunakan prinsip publisitas ini, semua orang akan dapat mengetahui siapa pemilik tanah , tentang seberapa luas dan jelas batas-batasnya secara rinci. Jika kita memperhatikan dengan baik sertifikat hak atas tanah terdiri dari dua bagian, yaitu "salinan dokumen surat ukur dan buku tanah".<sup>15</sup> Salinan surat pengukur adalah salinan hasil pengukuran yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan yang dilakukan dengan cara pendaftaran tanah sistematis dan pendaftaran tanah sporadis yang digunakan di lahan pendaftaran. Sementara itu, buku tanah merupakan

<sup>11</sup> Boedi Harsono. *Op.Cit.*, hlm. 475.

<sup>12</sup> Urip Santoso.2010.*Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Penerbit: Kencana. Jakarta, hlm. 21.

<sup>13</sup> *Ibid.* Hlm. 25.

<sup>14</sup> Efendi Perangin. *Op.Cit.*, 97.

<sup>15</sup> Ari Sukanti Hutagalung.2002. *Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi*. Penerbit: Fakultas Hukum Universitas Indonesia. jakarta. Hlm. 84.

dokumen berupa daftar berisi data yuridis ang data fisik pada dua objwect pendaftaran tanah yang sudah memiliki hak.

Menurut UUPA, jenis sertifikat yang dikeluarkan Kantor Pertanahan beraneka macam dan tergantung jenis haknya. Jenis sertifikat yang diberikan kepada pemilik didasarkan pada jenis hak atas tanah yang diberikan oleh pemerintah. Contoh untuk hak milik diberikan sertifikat hak milik atau untuk hak guna usaha diberikan sertifikat hak guna usaha kepada pemiliknya. Dalam UUPA hak milik adalah hak atas tanah terkuat dan terpenuh dan hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia dan warga negara asing tidak dapat memiliki hak milik atas tanah tersebut. Ini karena hukum agraria Indonesia menggunakan "prinsip kebangsaan"<sup>16</sup> Ketentuan ini adalah sesuai dengan yang duiatur di dalam Pasal 9 UUPA yang menyatakan "hanya warga negara Indonesia yang dapat memiliki hubungan penuh dengan bumi, air dan ruang angkasa".<sup>17</sup>

Selanjutnya A.P. Parlindungan mengatakan, ketentuan Pasal 9 UUPA yang menarik adalah tidak ada toleransi untuk ini".<sup>18</sup>-Warga negara asing hanya dapat mempunyai Hak Pakai dan memiliki jangka waktu tertentu. Pernyataan ini sesuai dengan Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar 1945, yang menyatakan : bumi, air dan sumber daya alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan digunakan sebanyak-banyaknya untuk kemakmuran rakyat.

## 2. Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah Karena Cacat Hukum Administrasi

Penyebab terjadinya pembatalan sertifikat hak atas tanah adalah karena adanya perselisihan antara satu pihak dengan pihak lain atas sebidang tanah yang sama, sehingga pihak yang merasa dirugikan mengajukan pembatalan. Di Indonesia khususnya di Sumatera Utara, sengketa tanah timbul sebagai dampak dari penerbitan sertifikat terus meningkat. Kasus ini sejalan yang dikemukakan oleh Yamin Lubis "masih banyak permasalahan dalam memiliki sebidang tanah, sehingga sertifikat hak milik tanah yang telah diterbitkan oleh Kantor Pertanahan harus dibatalkan".<sup>19</sup>

Terjadinya peningkatan permasalahan tanah ini disebabkan oleh meningkatnya jumlah penduduk dan di sisi lain jumlah atannah yang tersedia tetap . Oleh karena itu, dalam konteks penanganan dan penyelesaian kasus tanah serta dapat memberikan kepastian hukum bagi pihak-pihak yang bertikai terkait penggunaan, pemilikan dan pengendalian lahan di Indonesia".<sup>20</sup>- disinilah artipentingnya peran Kantor Pertanahan sebagai lembaga pemerintah yang berwenang menerbitkan sertifikat hak atas tanah.

Jika dianalisis lebih mendalam sengketa lahan di Indonesia, maka dapat dikelompokkan menjadi 4 (empat) kelompok masalah, yaitu :

1. Pengakuan kepemilikan hak atas tanah
2. Pengalihan hak atas tanah
3. Penugasan hak, dan
4. Pendudukan lahan eks partikuli.<sup>21</sup>

Perkembangan sifat dan substansi sengketa tanah tidak hanya menyangkut hal-hal administratif yang harus diselesaikan sesuai hukum administrasi saja, tetapi juga telah masuk

<sup>16</sup> Bachtiar Efendi.1998. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*.Penerbit: CV. Mandar Maju. Bandung. Hlm. 14.

<sup>17</sup> Pasal 9 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

<sup>18</sup> A.P. Parlindungan.2009. Komentor Atas Undang-Undang Pokok Agraria. Penerbit: Mandar Maju. Bandung, hlm. 74.

<sup>19</sup> Mhd.Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis.2008. *Hukum Pendaftaran Tanah*. Penerbit: Mandar Maju. Bandung, hlm. 63.

<sup>20</sup> Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 Tentang *Badan Pertanahan Nasional*.

<sup>21</sup> Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang *Badan Peetanahan Nasional*

ke dalam politik, sosial dan budaya, sehingga penyelesaiannya juga menjadi tanggung jawab bersama untuk menyelesaikannya secara komprehensif, cepat, tepat dan tidak menimbulkan konsekuensi negatif.

Pembatalan sertifikat hak atas tanah 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 keputusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap".<sup>22</sup> Sehingga dengan pembatalan sertifikat hak atas tanah tersebut, hak atas tanah yang dimiliki juga akan kedaluwarsa. dapat dibatalkan karena kekurangan yuridis adalah karena pemahaman, paksaan dan penipuan".<sup>23</sup>

Berdasarkan isi Pasal 1 ayat (14) PMNA/KA BPN Nomor 1 Tahun 1999, telah memberikan definisi dengan jelas bahwa pembatalan sertifikat hak atas tanah dilakukan terhadap sertifikat yang sedang dalam proses penerbitan dan memiliki cacat hukum administrasi. Hal ini sesuai dengan pandangan Max Weber tentang "aturan hukum dalam membawa perubahan dalam masyarakat dipelajari lebih dalam oleh sekolah sosiologis, terutama oleh Roscoe Pound pada tahun 1912".<sup>24</sup>

Dalam PMNA/Ka BPN Nomor 9 Tahun 1999, telah ditetapkan mengenai hal-hal yang tergolong cacat hukum administrasi yaitu :

1. Kesalahan prosedur
2. Kesalahan hukum dan peraturan
3. Kesalahan subjek hak
4. Kesalahan objek hak
5. Kesalahan jenis hak
6. Kesalahan perhitungan lebar
7. Terdapat hak atas tanah yang tumpang tindih
8. Data fisik atau data yuridis tidak benar, dan
- '9. Kesalahan hukum lainnya yang bersifat hukum administratif.

Berdasarkan uraian di atas, dapat dilihat bahwa cacat hukum administrasi dalam penerbitan sertifikat ditentukan oleh 9 (sembilan) jenis kesalahan. Oleh karena itu, jika hanya ada satu kesalahan saja dalam penerbitan sertifikat hak atas tanah tersebut, pihak yang memiliki keberatan dapat mengajukan pembatalan atas certificate tersebut.

Selanjutnya untuk tata cara pengajuan pembatalan surat keputusan yang cacat hukum administrasi sesuai Peraturan Menteri Negara Agraria/Ka Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 dapat dilakukan dengan tiga (3) cara, sebagai berikut :

1. Pembatalan hak atas tanah melalui permintaan oleh mereka yang bersangkutan
2. Pembatalan hak atas tanah dengan Anda akan melalui aplikasi yang dibuat oleh pejabat yang berwenang
3. Pembatalan hak atas tanah berdasarkan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.<sup>24</sup>

Berdasarkan uraian di atas, dapat disimpulkan bahwa pembatalan sertifikat hak atas tanah dapat dilakukan dengan mengajukan permohonan kepada pejabat yang berwenang dan pembatalan sertifikat tanpa permohonan dan mengajukan gugatan ke pengadilan.

Berikut ini akan menjelaskan tata cara pembatalan sertifikat hak atas tanah yang dapat dilakukan oleh pemohon, yaitu:

1. Mengajukan permohonan pembatalan kepada pejabat yang berwenang

---

<sup>22</sup> Pasal 1 Angka 14 PMNA/Ka BPN Nomor 9 Tahun 1999.

<sup>23</sup> E.Utrecht. 2009. *Pengantar Hukum Administrasi Negara Indonesia*. Penerbit: Pustaka Tinta Mas. Surabaya. Hlm. 126.

<sup>24</sup> Lili Rosidi dan Ira Rasidi. 2009. *Dasar-Dasar Filsafat dan Teori Hukum*. Penerbit: PT. Citra Aditya Bakti. Bvandung.. Hlm. 102.

2. Mengajukan gugatan pembatalan sertifikat ke pengadilan.

Ad. 1. Mengajukan permohonan pembatalan kepada pejabat yang berwenang

Permohonan pembatalan sertifikat tanah melalui permohonan kepada pejabat yang berkompeten, im kasus ini kepada Menteri Negara Urusan Agraria, juga dikenal sebagai penyelesaian masalah tanpa pengadilan atau dengan istilah lain yang disebut "Non-Perkara". Dengan cara ini, proses penyelesaian tidak lama, cukup bagi Kantor Pertanahan untuk melakukannya dan tidak memakan waktu lama. Pertanyaannya adalah apakah permohonan diajukan selama proses penerbitan sertifikat tanah di Kantor Pertanahan atau bisa juga diajukan setelah sertifikasi dikeluarkan?

Untuk menjawab pertanyaan ini telah ditetapkan secara eksplisit dalam Pasal 104 ayat (1) PMNA/Ka BPN Nomor 9 Tahun 1999 yang menyebutkan : pembatalan hak atas tanah meliputi keputusan pemberian hak, serta hak atas tanah dalam rangka pengaturan hak atas tanah.

Selanjutnya Pasal 104 ayat (2) yang menyebutkan : pembatalan hak atas tanah yang diterbitkan karena cacat hukum administrasi dalam penerbitan keputusan pemberian dan/atau sertifikat hak atas tanahnya atau melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Berdasarkan uraian di atas, jelasnya permohonan sertifikat hak atas tanah dapat diserahkan kepada pemerintah dalam hal ini Menteri Agraria atau pejabat yang ditunjuk olehnya dan juga melalui putusan pengadilan yang telah memperoleh putusan tetap.

Selama masa tenggang proses penerbitan sertifikat di Kantor Pertanahan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 harus dilakukan pengumuman terlebih dahulu selama 30 hari untuk pendaftaran tanah secara sistematis dan selama 60 hari untuk pendaftaran tanah sporadis. Selama masa tenggang ini undang-undang memberikan kesempatan bagi pihak-pihak yang keberatan untuk mengajukan keberatan kepada Kantor Pertanahan atau mengajukan gugatan kepada pengadilan.

Jika dalam tenggang waktu tersebut, ada pihak yang merasa keberatan dengan penerbitan sertifikat tersebut, maka Kantor Pertanahan akan madanya embuat catatan terkait keberatan tersebut. Dalam hal ini timbul pertanyaan, apakah dengan penyampaian keberatan tersebut Kantor Pertanahan akan menghentikan proses penerbitan sertifikat hak atas tanah tersebut? Dalam hal ini tidak ada solusi yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, sehingga dalam pelaksanaannya menimbulkan berbagai tafsir.

Bahkan jika Kantor Pertanahan ingin menyelesaikan persoalan tanah selama dalam proses penerbitan sertifikat tanah Kantor Pertanahan, dapat melakukannya dengan memanggil kedua belah pihak untuk menyelesaikannya dengan membawa bukti-bukti yang berkaitan dengan kepemilikan tanah yang disengketakan yang secara hukum dapat dipertanggungjawabkan dan memberikan solusi atas permasalahan yang dihadapi yang dilakukan dengan cara musyawarah untuk mencapai kesepakatan. Jika Kantor Pertanahan dapat menyelesaikan sengketa melalui musyawarah dan tidak perlu lagi mengajukan gugatan ke pengadilan.

Selanjutnya dalam hal terjadi sengketa dalam penerbitan sertifikat selama proses penerbitan di Kantor Pertanahan, Untuk menyelesaikan permasalahan ini, ketentuan Pasal 30 ayat 1c Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyebutkan : data fisik dan atau data yuridis mana yang disengketakan namun gugatan tidak disampaikan ke pengadilan, pembukuan dilakukan dalam buku tanah dengan catatan adanya sengketa dan perilaku diberitahukan oleh Ketua Komite Ajudikasi untuk pendaftaran tanah sistematis dan Kepala Kantor Pertanahan untuk pendaftaran tanah sporadis untuk mengajukan gugatan di



pengadilan mengenai data yang disengketakan dalam waktu 60 hari untuk pendaftaran tanah sistematis dan 90 hari untuk pendaftaran tanah sporadis mulai dari pengajuan keberatan.

Sebagaimana diketahui bahwa Pasal 30 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 secara tegas tidak memberikan wewenang kepada Kantor Pertanahan untuk menyelesaikan sengketa tanah selama proses penerbitan sertifikat dan hanya memberikan informasi kepada pihak-pihak yang bersengketa untuk menyelesaikannya melalui pengadilan. Dengan demikian berwenang dari Kantor Pertanahan hanya menerima keberatan dan mencatatnya dalam buku tanah sebagai barang bukti telah terjadi sengketa.

Untuk mengatasi hal ini, Menteri Agraria harus mengeluarkan surat keputusan yang berisi pemberian kewenangan kepada Kantor Pertanahan untuk menyelesaikan persoalan melalui musyawarah untuk mencapai kesepakatan. Jika kesepakatan tidak tercapai melalui metode musyawarah ini, maka Kantor Pertanahan merekomendasikan agar sengketa para pihak diselesaikan melalui pengadilan. Jadi terdapat kewenangan yang diberikan kepada Kantor Pertanahan untuk menyelesaikan permasalahan yang timbul dalam proses penerbitan sertifikat hak atas tanah.

Kemudian dalam Pasal 106 ayat (1) PMNA/KA BPN Nomor 9 Tahun 1999 menyebutkan : keputusan pembatalan hak atas tanah akibat pelanggaran hukum administrasi dalam penerbitannya dapat dilakukan melalui permohonan oleh pihak yang berkepentingan atau oleh pejabat yang berwenang tanpa permintaan.

Berdasarkan uraian di atas, jelaslah bahwa inisiatif pembatalan sertifikat hak atas tanah dapat datang dari pihak-pihak yang merasa kepentingan mereka dirugikan dapat mengajukan permohonan dan juga dapat berasal dari inisiatif pejabat yang berwenang yang dilakukan tanpa permohonan.

Demikian pula mengenai ketika terjadi cacat hukum administrasi dalam penerbitan sertifikat hak atas tanah, perlu diberikan penjelasan yang otentik, agar tidak terjadi penafsiran yang berbeda dalam penerapannya. Menurut penulis, cacat hukum administrasi bisa berasal dari pemohon hak dan bisa juga dari Kantor Pertanahan. Cacat hukum administrasi yang bersumber dari permohonan adalah dengan memberikan alat bukti yang tidak sah atau terdapat unsur penipuan dalam pemberian alat bukti. Sedangkan cacat hukum administrasi yang berasal dari Kantor Pertanahan disebabkan oleh kesalahan atau kesilapan di dalam pencatatan sertifikat.

Sebaiknya peraturan tersebut harus menekankan secara tegas bahwa cacat hukum administrasi hanya diakibatkan oleh kesalahan atau kesilapan Kantor Pertanahan dalam menerbitkan sertifikat hak atas tanah. Apabila terdapat informasi dalam pemberian alat bukti pada saat penerbitan sertifikat dan hal tersebut menyebabkan terjadinya cacat hukum administrasi, maka Kantor Pertanahan tidak dapat menyelesaikannya, tetapi harus diproses melalui pengadilan. Jadi sumber kesalahan di dalam penerbitan sertifikat harus dibedakan dalam peraturan.

Adapun tata cara pengajuan pembatalan sertifikat hak atas tanah karena cacat hukum administrasi dapat diajukan secara tertulis kepada pejabat yang berwenang dengan memuat:

1. Informasi tentang pemohon:
  - a. Jika individu mencantumkan nama, umur, kebangsaan, tempat tinggal dan profesi.
  - b. Jika berbadan hukum: nama, tempat domisili, akta atau akta pendirian
2. Informasi tentang tanah meliputi data fisik dan data yuridis:
  - a. Jumlah dan jenis hak atas tanah
  - b. Lokasi, batas dan luas (jika ada surat ukur atau gambar situasi tanah disebutkan tanggal dan nomor surat ukur).
  - c. Jenis tanah (pertanian atau non pertanian).
3. Lainnya yang berisi tentang:

- a. Suatu alasan pembatalan
- b. Informasi lain yang dianggap perlu.

Setelah permohonan diterima oleh Menteri Agraria atau pejabat yang ditunjuk, maka prosesnya dilakukan dengan tahapan sebagai berikut:

- (1). Dalam hal permohonan pembatalan hak atas tanah diajukan langsung kepada Menteri, maka Menteri memerintahkan pejabat yang berwenang untuk:
  - a. Memeriksa dan meneliti kelengkapan data fisik dan data yuridis dan jika belum lengkap segera minta pemohon untuk melengkapinya.
  - b. Catat di formulir sesuai dengan contoh.
- (2). Menteri meneliti kelengkapan dan kebenaran data fisik dan data yuridis serta kelayakan pemohon dapat atau tidak dapat diberikan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3). Jika data fisik dan data yuridis pemohon pembatalan dianggap tidak mencukupi. Menteri dapat memerintahkan pejabat yang ditunjuk untuk melakukan pemeriksaan ulang terhadap data fisik dan data yuridis serta melaporkan hasilnya kepada Menteri.
- (4). Hasil penelitian ini dijadikan sebagai dasar pertimbangan untuk memutuskan apakah permohonan pembatalan dapat dikabulkan atau tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (5). Kemudian Menteri memutuskan permohonan dengan memberikan keputusan pembatalan hak atau keputusan menolak permohonan disertai dengan alasan penolakan.

Sehubungan dengan alasan yang digunakan Menteri dalam menerima atau menolak permohonan pencabutan sertifikat tanah, maka tetapkan berpedoman pada Pasal 107 PMNA / Ka BPN Nomor 9 Tahun 1999 antara lain:

1. Kesalahan prosedur
2. Kesalahan penerapan hukum dan peraturan
3. Kesalahan subjek hak
4. Kesalahan objek hak
5. Kesalahan jenis hak
6. Kesalahan perhitungan luas
7. Adanya hak atas tanah yang tumpang tindih
8. Data fisik atau data yuridis tidak benar, dan
9. Kesalahan lain yang bersifat hukum administrasi.

Berdasarkan alasan-alasan yang disebutkan di atas, Menteri Agraria akan melakukan penelitian terhadap permohonan pembatalan sertifikat dan alasan mana yang paling tepat untuk dijadikan sebagai dasar permohonan. Hal ini penting untuk diperhatikan karena dalam permohonannya fakta-fakta tentang kesalahan atau pelanggaran hukum administrasi yang disebutkan dalam permohonan telah diuraikan secara rinci.

Selain itu dalam hubungannya dengan pembatalan sertifikat yang mempunyai cacat hukum administrasi, harus pula memperhatikan dan mempedomani peraturan yang terkait sebagaimana diatur di dalam Permen ATR / BPN Nomor 11 Tahun 2016 yang dalam Pasal 11 ayat (3) yang telah diatur secara rinci bentuk cacat hukum administrasi yang termasuk dalam peraturan perundang-undangan. kewenangan Menteri ATR / BPN.

## Sub. 2. Mengajukan Gugatan Pembatalan Sertifikat ke Pengadilan

Pembatalan sertifikat hak atas tanah juga dapat dilakukan melalui putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Mengenai cara pembatalan ini diatur secara jelas dalam Pasal 104 ayat (2) PMNA / BPN Nomor 9 Tahun 1999 yang menyatakan: pembatalan sertifikat hak atas tanah karena cacat hukum administrasi dapat dilakukan dengan mengajukan gugatan ke pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap.

Peraturan ini tidak ada menyebutkan dengan tegas pengadilan mana yang berwenang mengeluarkan putusan tersebut, yaitu apakah putusan Pengadilan Negeri atau putusan Pengadilan Tata Usaha Negara.

Oleh karena pengaturannya tidak diatur dengan jelas, maka penulis menyimpulkan bahwa jika yang menjadi permasalahan adalah status kepemilikan hak atas tanah, maka Pengadilan Negeri yang mempunyai kewenangan untuk mengadilinya. Pernyataan ini didasarkan pada Pasal 30 ayat (1c) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyatakan: bilamana data fisik dan atau data yuridis disengketakan tetapi tidak diajukan gugatan ke Pengadilan, pembukuan dilakukan di dalam buku tanah dengan catatan adanya sengketa tersebut dan kepada pihak yang keberatan mengajukannya kepada Ketua Panitia Ajudikasi untuk pendaftaran tanah secara sistematis dan Kepala Kantor Pertanahan untuk pendaftaran tanah sporadis untuk mengajukan gugatan kepada pengadilan tentang data yang disengketakan dalam waktu 60 hari untuk pendaftaran tanah sistematis nad 90 hari untuk pendaftaran tanah sporadis sejak pemberitahuannya.

Jadi jelaskah terhadap hal ini diajukan gugat perdata karena menyangkut kepastian kepemilikan hak atas tanah yang sedang dilakukan proses penerbitan sertifikatnya sedang berlangsung di Kantor Pertanahan. Apabila dalam tenggang waktu tersebut pemohon pembatalan sertifikat tidak dapat memenuhinya dalam waktu tersebut, maka proses penerbitan sertifikat akan terus dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan mencantumkan catatan mengenai adanya pihak-pihak yang keberatan dengan penerbitan sertifikat tersebut. Selanjutnya, catatan tersebut dihapus jika:

1. Telah diperoleh penyelesaian secara damai antar pihak yang berselisih, atau
2. Telah diperoleh putusan pengadilan tentang perselisihan terkait yang telah memperoleh putusan tetap, atau
3. Setelah jangka waktu 60 hari untuk pendaftaran tanah sistematis dan 90 hari untuk pendaftaran tanah spioradis sejak pemberitahuan tertulis diajukan, tidak ada klaim tentang sengketa yang diajukan ke pengadilan.

Jadi jelajhlah bahwa yang bisa menghentikan proses penerbitan sertifikat di Kantor Pertanahan hanya Pengadilan. Hal ini karena undang-undang menganut sistem negatif dalam pendaftaran tanah sehingga apabila terjadi perselisihan kepemilikan tanah, maka hanya Pengadilan yang berwenang menentukan siapa pemiliknya. Di sinilah peran pengadilan yang sangat penting dalam penyelesaian sengketa pertanahan.

Namun, jika dalam waktu yang ditentukan gugatan tidak diajukan ke pengadilan, Kantor Pertanahan akan melanjutkan proses penerbitan sertifikat. Setelah sertifikat dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan, dapatkah pihak yang keberatan atas penerbitan sertifikat tersebut mengajukan keberatan ke Kantor Pertanahan atau ke Pengadilan.

Untuk dapat memberikan jawaban atas pertanyaan ini, maka peraturan PMNA / BPN Nomor 9 Tahun 1999, harus mengacu pada Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang berbunyi: Dalam hal suatu bidang tanah telah diterbitkan sertifikat secara sah di nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah dengan itikad baik dan jelas menguasainya, maka pihak lain yang merasa berhak atas tanah tersebut tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut jika dalam waktu 5 (lima) tahun sejak Penerbitan sertifikat tidak mengajukan keberatan tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan atau tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan tentang penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.

Jadi, apabila pihak yang meminta penerbitan sertifikat beritikad baik, hukum memberinya jaminan hukum. Pernyataan ini sesuai dengan yang diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia yang menyatakan: setiap perbuatan

melanggar hukum yang merugikan orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya itu mengganti kerugian tersebut sebagai ganti rugi. mengatakan kerugian ”.<sup>25</sup>

Terkait dengan isi Pasal 32 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, AP Parlindungan menyatakan, “bahwa negara tidak menjamin kebenaran mutlak data fisik dan data yuridis, karena hukum agraria tidak menganut sistem positif atau publikasi positif dalam rehistration tanah, tetapi masih menggunakan publikasi negatif ”.<sup>26</sup> Hal inii menunjukkan bahwa UUPA Nomor 5 Tahun 1960 menganut sistem negatif dalam pendaftaran tanah, sehingga sertifikat yang dikeluarkan tidak berlaku secara absolut tetapi masih dapat dipertanyakan melalui Pengadilan.

Dengan dibatalkannya sertifikat hak atas tanah yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan, di tengah masyarakat timbul asumsi bahwa meskipun sebidang tanah sudah memiliki sertifikasi tetapi tidak juga memberikan kepastian hukum kepada pemiliknya.

Meski sudah dibuat peraturan yang menentukan proses sertifikasi tanah, namun masih juga ada ditemukan kesalahan atau kekeliruan dalam penerbitannya, sehingga ada pihak yang merasa dirugikan, kemanakah gugatan diajukan oleh pihak yang merasa dirugilan dalam penerbitan sertifikat? Jawaban tersebut tidak tepat ditemukan atau tidak diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1977 atau di dalam PMNA / BPN Nomor 9 Tahun 1999.

Dalam perkara yang pokok gugatannya adalah pembatalan sertipikat, dan sertipikat merupakan keputusan Pejabat Tata Usaha Negara maka penyelesaiannya harus mengacu pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usha Negara. Hal ini sesuai dengan yang diatur dalam Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 yang menyatakan: Keputusan tata usaha negara adalah ketetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berpedoman pada peraturan perundang-undangan yang berlaku. bersifat konkrit, indikidual, dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata.

Berdasarkan uraian di atas maka menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 gugatan diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara, karena objek gugatannya adalah keputusan tata usaha negara.

Karena yang digugat adalah ketetapan tata usaha negara, maka lahirilah sengketa tata usaha negara. Hal tersebut terdapat dalam Pasal 1 ayat (4) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 yang menyatakan: Perselisihan tata usaha negara adalah sengketa yang timbul di bidang Tata Usaha Negara antara perseorangan atau badan hukum perdata, dengan Badan atau pejabat Tata Usaha Negara baik di pusat maupun di tingkat daerah sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara termasuk perselisihan kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Mengapa pembatalan sertifikat dapat diserahkan penyelesaiannya ke Pengadilan Tata Usaha Negara? Jawaban atas pertanyaan tersebut secara jelas terdapat dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 yang berbunyi: Gugatan hanya dapat diajukan dalam tenggang waktu 90 (sembilan belas) hari sejak putusan dari Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara. diumumkan. Hal ini menandakan bahwa untuk mengajukan gugatan ke PTUN dan apabila dalam jangka waktu tersebut gugatan tersebut tidak diajukan, maka hak untuk mengajukan gugatan menjadi batal.

Karena objek gugatannya adalah Keputusan Tata Usaha Negara, maka yang digugat adalah pejabat yang mengeluarkan keputusan tersebut. Karena yang merupakan lwasuit adalah sertifikat hak atas tanah, maka gugatan tersebut diajukan kepada Menteri Agraria atau

<sup>25</sup> Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

<sup>26</sup> A.P. Parlindungan2009. *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*. Penerbit: CV. Mandar Maju. Bandung. Hlm. 127.

Kanwil BPN atau Kepala Kantor Pertanahan sesuai dengan pejabat yang menandatangani sertifikat tersebut.

Pernyataan di atas sesuai dengan Pasal 125 ayat (1) PMNA / Ka BPN Nomor 9 Tahun 1999 yang menyatakan: permohonan pencabutan hak karena pelaksanaan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dapat diajukan langsung kepada Menteri atau Kepala Kantor Wilayah. atau Kepala Kantor Pertanahan. Jadi jelas jika permohonan pembatalan sertifikat hak atas tanah sudah dikabulkan oleh Pengadilan, maka sertifikat tersebut batal demi hukum.

Dengan keluarnya putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap untuk membatalkan sertifikat hak atas tanah, sehingga di tengah masyarakat juga sering timbul pertanyaan, apakah hak atas tanah yang dimiliki juga akan dicabut dengan pembatalan sertifikat tersebut.

Mengenai sertifikat hak atas tanah yang dibatalkan oleh pengadilan, maka secara jelas tertuang dalam Pasal 1 ayat (14) PMNA / Ka BPN Nomor 9 Tahun 1999 yang berbunyi: Pembatalan hak atas tanah adalah pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah atau sertifikat hak atas tanah karena putusan tersebut mengandung cacat hukum administrasi dalam penerbitannya atau pelaksanaan putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

Sehubungan dengan pembatalan sertifikat tersebut, di dalam undang-undang Tata Usaha Negara diakui adanya ajaran pembatalan yang membedakan pengertian antara:

- a. Pembatalan mutlak suatu perbuatan atau disebut juga pembatalan demi hukum, yaitu suatu perbuatan harus dianggap batal demi hukum meskipun tidak diminta oleh salah satu pihak atau tidak perlu dituntut secara tegas (*absolute nietigheid*).
- b. Pembatalan relatif adalah pembatalan tindakan yang terjadi jika diminta oleh orang tertentu (*relatief nietigheid*)<sup>27</sup>.

Dengan adanya pembatalan sertifikat maka hak atas tanah juga akan mengakibatkan dibatalkannya atau diakhirinya hak atas tanah dibatalkan karena pembatalan maka pencabutan hak atas tanah harus juga didaftarkan dan mengacu pada Pasal 131 PMNA / BPN Nomor 3 Tahun 1997. Selanjutnya, pencatatan penghapusan hak tersebut dilakukan dengan cara mencoretinya dengan tinta hitam pada buku tanah dan sertifikat serta mencoret nomor hak yang bersangkutan dan kemudian pada halaman amandemen yang telah disediakan disebutkan hak tersebut. tanah dihapuskan berdasarkan keputusan pencabutan hak dengan memulai nomor dan tanggal serta mencoret daftar nama, surat ukur dan peta serta nomor yang sudah dicabut.

### C. KESIMPULAN

PMNA / Ka BPN Nomor 9 Tahun 1999, telah mengatur tata cara pembatalan sertifikat hak atas tanah karena cacat hukum administrasi dengan mengajukan permohonan pembatalan sertifikat hak atas tanah melalui Menteri Agraria atau Kepala Kantor Wilayah BPN atau Kepala Kantor Pertanahan dengan memulai dengan jelas cacat hukum administrasi dalam gugatan tersebut, misalnya apakah pencatatan hukum di bidang data fisik, data yuridis, luas dan batas-batas. Permohonan pembatalan dilakukan pada saat proses penerbitan sertifikat sedang berlangsung di Kantor Pertanahan, sehingga dapat diselesaikan dengan musyawarah untuk mufakat.

Pembatalan sertifikat hak atas tanah juga dapat didasarkan pada keputusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap. Permohonan pembatalan sertifikat ke Pengadilan Negeri jika obyek gugatannya adalah mengenai sengketa hak kepemilikan tanah, tentang data

---

<sup>27</sup> E. Utrecht, *Op.Cit.* hlm. 141.

fisik dan data yuridis, dan batas-batas tanah. Gugatan ke Pengadilan Negeri ini diajukan baik selama proses penerbitan sertifikat maupun setelah sertifikat diterbitkan.

Yang dimaksud dengan gugatan pembatalan sertifikat hak atas tanah ke Pengadilan Tata Usaha Negara adalah apabila objek gugatannya adalah ketetapan tata usaha negara, dalam hal ini sertifikat hak atas tanah. Dengan demikian, gugatan dapat diajukan ke Pengadilan Negeri atau Pengadilan Tata Usaha Negara, tergantung dari apa yang dijadikan objek gugatan dalam permohonannya.

Apabila permohonan pembatalan hak atas tanah melalui permohonan kepada Menteri Agraria atau pejabat yang ditunjuk dan pembatalan sertifikat tersebut berdasarkan keputusan keputusan kort yang telah memiliki kekuatan hukum tetap, maka pembatalan tersebut meliputi:

- a. Keputusan yang memberikan hak atas tanah
- b. Sertifikat hak atas tanah.

Jadi jelas dengan pencabutan sertifikat hak atas tanah maka otomatis hak atas tanah juga akan dibatalkan atau berakhir.

## DAFTAR PUSTAKA

- Abdurrahman. 2011. *Tebaran Pikiran Mengenai Hukum Agraria*. Penerbit: Alumni. Bandung.
- Abdurrahman. 2004. *Masalah Hukum Agraria Dalam Pembangunan di Indonesia*. Penerbit: Rineka Cipta. Bandung.
- Chandra, S. 2005 *Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah*. Penerbit: PT. Grafindo. Jakarta.
- Gautama, Sudargo. 2009. *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria*. Penerbit: Alumni. Bandung.
- Harsono, Boedi. 2014. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria dan Pelaksanaannya*. Penerbit: Djambatan. Jakarta.
- Hutagalung, Arie S. 2002. *Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi*. Penerbit: Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Jakarta.
- Lubis, Mhd.Yamin dan Abd. Rahim Lubis.2008. *Hukum Pendaftaran Tanah*. Penerbit: Mandar Maju. Bandung.
- Panudju, Banmbang. 2009. *Pengadaan Perumahan Kota Dengan Peran Serta Masyarakat Berpenghasilan Rendah*. Penerbit: Alumni. Bandung.
- Parlindungan, A.P. 2010. *Serba Serbi Hukum Agraria*. Penerbit: Alumni. Bandung.
- Parlindungan, A.P. 2009. *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*. Penerbit: CV. Mandar Maju. Bandung.
- Perangin, Efendi. 1994. *Hukum Agraria Di Indonesia*. Penerbit: Rajawali Pres. Jakarta
- Rasidi, Lili dan Ira Rasidi. 2009, *Dasar-Dasar Filsafat Dan Teori Hukum*. Penerbit: PT. Citra Aditya Bakti. Bandung.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji.2008. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Penerbit: PT. Grafindo Persada. Jakarta.
- Setiono. 2015. *Pemahaman Terhadap Metodologi Penelitian Hukum*. Penerbit: Pascasarjana Universitas Sebelas Maret. Surakarta.
- Soerodjo.2009. *Proses Pendaftaran Tanah*, Penerbit: Rineka Cipta. Jakarta
- Subekti, R. 2007. *Hukum Pembuktian*. Penerbit: Pradnya Paramita. Jakarta.
- Utrecht, E. 2009. *Pengantar Hukum Administrasi Negara Indonesia*. Penerbit : Pustaka Tinta Mas. Surabaya/

---

Kementerian ATR/BPN Sofian A. Djalil. 2018. *Dalam Acara "High Level Panel, Global and Forum. Dengan Tema Reforma Agraria Untuk Keadilan dan Kesejahteraan.* Gedung Merdeka. Bandung.

Departemen Pendidikan dan Kebudayaan. Kamus Besar Bahasa Indonesia. Penerbit: Balai Pusata. Jakarta.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang *Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.*

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang *Peradilan Tata Usaha Negara*

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang *Pendaftaran Tanah*

Keppres Nomor 10 Tahun 2006 tentang *Badan Pertanahan Nasional.*

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang *Tatacara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.*

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang *Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.*

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata