

**ANALISIS YURIDIS PEMBATALAN SERTIPIKAT HAK
MILIK ATAS TANAH AKIBAT SENGKETA PERJANJIAN
KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH
(Studi Putusan Nomor 1590 K/Pdt /2020.PN Dmk)**

SKRIPSI

**Penelitian untuk Penulisan Hukum dalam Bentuk Skripsi
Program Kekhususan Hukum Perdata**



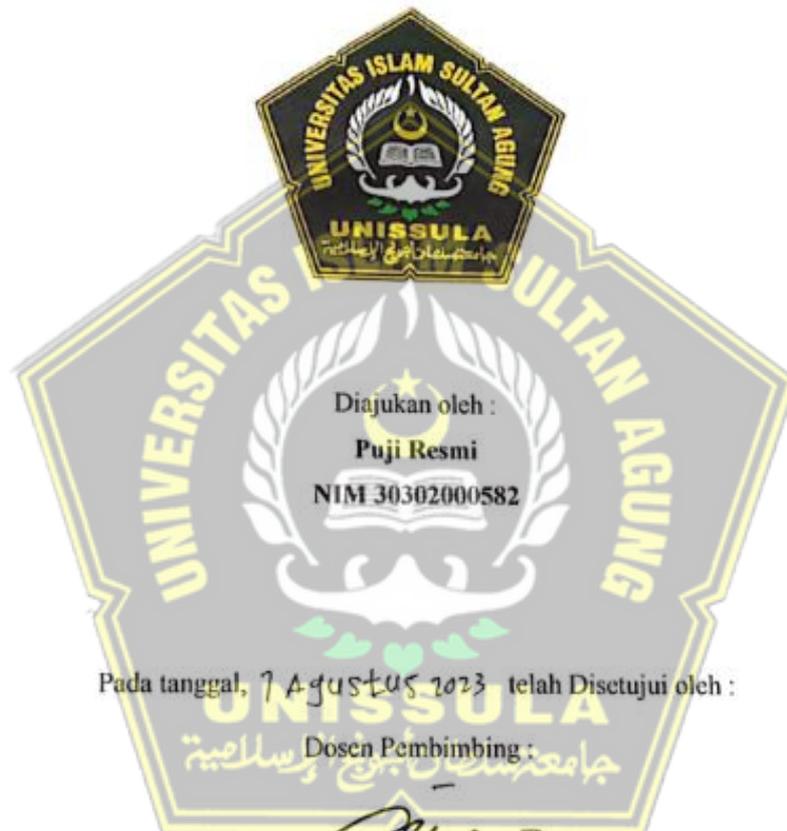
Diajukan oleh :

Puji Resmi

NIM 30302000582

**PROGRAM STUDI (S.1) ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG
2023**

**ANALISIS YURIDIS PEMBATALAN SERTIPIKAT HAK
MILIK ATAS TANAH AKIBAT SENGKETA PERJANJIAN
KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH
(Studi Putusan Nomor 1590 K/Pdt /2020.PN Dmk)**



Dini Amalia Fitri, SH, MH
NIDN. 0607099001

**ANALISIS YURIDIS PEMBATALAN SERTIPIKAT HAK
MILIK ATAS TANAH AKIBAT SENGKETA PERJANJIAN
KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH
(Studi Putusan Nomor 1590 K/Pdt /2020.PN Dmk)**

Dipersiapkan dan disusun oleh:

Puji Resmi
NIM 30302000582

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji
Pada tanggal 29 November 2023
Dan dinyatakan telah memenuhi syarat dan lulus

Tim Penguji
Ketua

Dr. Achmad Arifullah, SH, MH
NIDN : 01-2111-7801

Anggota I

Anggota II

Ida Musofiana, S.H., M.H
NIDN: 06-2202-9201

Dini Amalia Fitri, S.H, M.H.
NIDN. 0607099001

Mengetahui,
Dekan Fakultas Hukum

Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H.
NIDN. 0620046701

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Puji Resmi

NIM : 30302000582

Dengan ini saya menyatakan bahwa karya tulis ilmiah yang berjudul :

ANALISIS YURIDIS PEMBATALAN SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS TANAH AKIBAT SENGKETA PERJANJIAN KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH (Studi Putusan Nomor 1590 K/Pdt /2020.PN Dmk)

Adalah hasil karya sendiri, judul tersebut belum pernah diajukan untuk memperoleh gelar Sarjana Strata I di Universitas Islam Sultan Agung Semarang (UNISSULA) ataupun universitas lain serta belum pernah ditulis maupun diterbitkan oleh orang lain kecuali secara tertulis dirujuk dalam daftar pustaka. Karya tulis ilmiah ini adalah milik saya, segala bentuk kesalahan dan kekeliruan dalam karya tulis ilmiah ini adalah milik saya.

Semarang, 29 November 2023


PUJI RESMI
NIM 30302000582

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Puji Resmi
NIM : 30302000582
Program Studi : ILMU HUKUM
Fakultas : HUKUM

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Tugas Akhir/Skripsi/Tesis/Disertasi* dengan judul :

ANALISIS YURIDIS PEMBATALAN SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS TANAH AKIBAT SENGKETA PERJANJIAN KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH (Studi Putusan Nomor 1590 K/Pdt /2020.PN Dmk)

Dan menyetujui menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data dan dipublikasikan di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

Semarang, 29 November 2023

Yang menyatakan,



PUJI RESMI
NIM 30302000582

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO :

Bahwa tiada yang orang dapatkan, kecuali yang ia usahakan,
Dan bahwa usahanya akan kelihatan nantinya.
(Q.S. An Najm ayat 39-40).

PERSEMBAHAN :

Skripsi ini Penulis persembahkan kepada :

- Kedua orang tua Bapak H. Kasbolah (Alm) dan Ibu Hj. Sriamah (Almh), semoga Beliau bangga dengan perjuangan anaknya.
- Suamiku Wachid Dachirin, SKM.,M.Kes dan Anakku Aliffia Alfi Nabila, Shafarina Nabil Latifa, Ahmad Malik Alfatich yang selalu menyemangati dan menyayangi penulis.
- Teman-teman seperjuangan maupun lembaga.

KATA PENGANTAR

Puji syukur kepada Allah SWT atas rahmat dan karuniaNya penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi yang berjudul **“ANALISIS YURIDIS PEMBATALAN SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS TANAH AKIBAT SENGKETA PERJANJIAN KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH (Studi Putusan Nomor 1590 K/Pdt /2020.PN Dmk)”**, yang mana skripsi ini merupakan salah satu syarat dalam rangka menyelesaikan studi pada Program Studi Strata Satu (S1) di Fakultas Hukum Universitas Islam Agung Semarang.

Sholawat dan salam senantiasa kita haturkan kepada Nabi Muhammad SAW yang kita nantikan syafaatnya di yaumul akhir kelak.

Ucapan terimakasih kami sampaikan kepada semua pihak yang telah membantu dalam penulisan skripsi ini serta pihak akademis Universitas Islam Sultan Agung Semarang :

1. Dr. Bambang Tri Bawono, SH.,MH, selaku Ketua Umum Yayasan Badan Wakaf Sultan Agung (YBWSA) sekaligus Dosen Wali yang telah memberikan bimbingan akademik.
2. Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt., M.Hum., selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Dr. H. Jawade Hafidz, SH, MH, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Dr. Hj. Widayati, SH, MH, selaku Wakil Dekan 1 Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

5. Dr. Arpangi, SH, MH, selaku Wakil Dekan 2 Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang
6. Dr. Muhammad Ngaziz, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi (S1) Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
7. Ida Musofiana, SH, MH ,. selaku Sekretaris Program Studi Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang
8. Dini Amalia Fitri, SH, MH,. selaku Sekretaris Program Studi sekaligus Dosen Pembimbing dalam penulisan skripsi ini, yang telah memberikan bimbingan dengan jelas dan sabar, memberikan waktu dan banyak pengarahan kepada penulis.
9. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang telah mengajar penulis.
10. Semua Staf Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang
11. Kedua orang tua Bapak H. Kasbolah (Alm) dan Ibu Hj. Sriamah (Almh), semoga Beliau bangga dengan perjuangan anaknya.
12. Suamiku Wachid Dachirin, SKM.,M.Kes dan Anakku Aliffia Alfi Nabila, Shafarina Nabil Latifa, Ahmad Malik Alfatich yang selalu menyemangati dan menyayangi penulis.
13. Teman-teman angkatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang serta semua pihak yang tidak dapat peneliti sebutkan satu persatu, yang telah memberikan bantuan sehingga dapat terselesaikannya penyusunan skripsi ini.

Penulis berharap semoga bantuan dan bimbingan yang telah diberikan menjadi amal kebaikan serta semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi penulis maupun pembaca. Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari sempurna, maka kritik dan saran yang membangun dari berbagai pihak sangat diharapkan.

Semarang, 2023
Penulis



ABSTRAK

Pembatalan suatu sertipikat hak milik atas tanah yang dilakukan Badan Pertanahan Nasional disebabkan oleh adanya faktor-faktor yaitu, karena adanya cacat hukum administratif dan karena mengikuti putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Tujuan dari penelitian ini adalah Untuk mengetahui proses pembatalan sertipikat hak milik atas tanah akibat sengketa perjanjian kepemilikan hak atas tanah Putusan Nomor 1590 K/Pdt /2020.PN Dmk. Untuk mengetahui faktor-faktor yang menyebabkan batalnya sertipikat hak milik atas tanah akibat sengketa perjanjian kepemilikan hak atas tanah Putusan Nomor 1590 K/Pdt /2020.PN Dmk.

Metode penelitian dengan pendekatan yuridis normatif, spesifikasi penelitian deskriptif. Jenis dan Sumber Data menggunakan data sekunder. Metode Pengumpulan Data menggunakan studi kepustakaan. Analisis Data menggunakan analisis kualitatif.

Hasil penelitian menyimpulkan bahwa proses pembatalan sertipikat hak milik atas tanah akibat sengketa perjanjian kepemilikan hak atas tanah melalui putusan pengadilan di pengadilan Negeri Demak secara garis besar melalui dua tahap. Tahap pertama adalah tahap pemeriksaan di depan sidang pengadilan. Setelah ada putusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap dilanjutkan dengan tahap kedua, yaitu tahap pembatalan hak atas tanah, termasuk sertipikat sebagai bukti formil atas hak tersebut oleh Badan Pertanahan Nasional, berdasarkan permohonan yang diajukan oleh pihak yang berhak. Faktor-faktor yang menyebabkan batalnya sertipikat hak milik atas tanah akibat sengketa perjanjian kepemilikan hak atas tanah Putusan Nomor 1590 K/Pdt /2020.PN Dmk adalah bahwa akibat dan perbuatan Tergugat yang menguasai objek sengketa tanpa hak sah dan merupakan perbuatan melawan hukum, maka dengan demikian Tergugat haruslah dihukum untuk segera menyerahkan tanah objek sengketa dalam keadaan kosong tanpa ikatan apapun dengan pihak lain dan dengan tanpa syarat apapun untuk diserahkan kepada Penggugat; bahwa tanah objek sengketa terbukti semula milik (orangtua Penggugat) dan tidak pernah dijual kepada Para Tergugat sewaktu Rasdan masih hidup maupun oleh (Penggugat); bahwa mengingat gugatan Penggugat ini didasarkan pada bukti-bukti yang autentik sesuai Pasal 180 HIR *juncto* 191 Rbg, maka menurut hukum putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bijvoorrad*), walau Tergugat dan Penggugat ada melakukan upaya banding, kasasi dan perlawanan.

Kata Kunci : Sertipikat, Sengketa Hak Atas Tanah, Pembatalan

ABSTRACT

The cancellation of a certificate of title to land by the National Land Agency is caused by factors, namely, due to administrative legal defects and because it follows a court decision that has obtained permanent legal force. The aim of this research is to determine the process of canceling land ownership certificates due to disputes over land rights ownership agreements, Decision Number 1590 K/Pdt /2020.PN Dmk. To find out the factors that cause the cancellation of land ownership certificates due to disputes over land rights ownership agreements, Decision Number 1590 K/Pdt /2020.PN Dmk.

Research method with a normative juridical approach, descriptive research specifications. Types and Sources of Data using secondary data. Data collection methods use literature study. Data analysis uses qualitative analysis.

The results of the research concluded that the process of canceling the certificate of ownership of land due to a dispute over the land ownership agreement through a court decision at the Demak District Court generally went through two stages. The first stage is the examination stage before a court hearing. After there is a court decision which has legal force, it continues with the second stage, namely the stage of cancellation of land rights, including a certificate as formal proof of these rights by the National Land Agency, based on an application submitted by the entitled party. The factors that cause the cancellation of the certificate of ownership of land due to a dispute over the land rights ownership agreement Decision Number 1590 K/Pdt /2020.PN Dmk are that the consequences and actions of the Defendant who controls the object of dispute without legal rights and is an unlawful act, then by Thus the Defendant must be punished to immediately hand over the disputed object of land in a vacant condition without any ties to other parties and without any conditions to be handed over to the Plaintiff; that the land object of dispute was proven to have originally belonged to (Plaintiff's parents) and was never sold to the Defendants while Rasdan was still alive or by (Plaintiff); that considering that the Plaintiff's lawsuit is based on authentic evidence in accordance with Article 180 HIR juncto 191 Rbg, according to law the decision in this case can be executed first (uit voerbaar bijvoorrade), even though the Defendant and Plaintiff are making appeals, cassation and resistance.

Keywords: Certificate, Land Rights Dispute, Cancellation

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBINH	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN.....	iv
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH.....	v
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	vi
KATA PENGANTAR	vii
ABSTRAK.....	x
ABSTRACT.....	xi
DAFTAR ISI.....	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan masalah	8
C. Tujuan penelitian	8
D. Kegunaan penelitian.....	9
E. Terminologi.....	9
F. Metode Penelitian	13
1. Metode Pendekatan	13
2. Spesifikasi Penelitian	13
3. Sumber Data Penelitian.....	14
4. Metode Pengumpulan Data	15

5. Analisis Data	15
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	17
A. Tinjauan Umum tentang Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah	17
1. Pengertian Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah.....	17
2. Tata Cara Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah	18
B. Tinjauan Umum tentang Sertipikat.....	24
1. Pengertian Sertipikat	24
2. Macam-Macam Sertipikat.....	25
3. Sertipikat Sebagai Tanda Bukti Hak	25
4. Proses Pemilikan Sertipikat.....	26
C. Tinjauan Umum tentang Hak Atas Tanah	27
1. Pengertian.....	27
2. Dasar Hukum Hak Atas Tanah.....	46
3. Macam-Macam Hak Atas Tanah.....	51
D. Tinjauan Umum tentang Tanah	61
E. Perjanjian Tanah dalam Perspektif Islam	62
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	67
A. Proses Pembatalan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Akibat Sengketa Perjanjian Kepemilikan Hak Atas Tanah Putusan Nomor 1590 K/Pdt /2020.PN Dmk	67
B. Faktor-Faktor Yang Menyebabkan Batalnya SERTIPIKAT Hak Milik Atas Tanah Akibat Sengketa Perjanjian Kepemilikan Hak Atas Tanah Putusan Nomor 1590 K/Pdt /2020.PN Dmk.....	94

BAB IV PENUTUP	98
A. Kesimpulan	98
B. Saran	99
DAFTAR PUSTAKA	100



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Sejak diundangkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang lebih dikenal dengan sebutan Undang-Undang Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) telah terjadi perubahan fundamental pada hukum agraria di Indonesia.¹ Perubahan fundamental terjadi khususnya dibidang pertanahan, karena dengan berlakunya UUPA berarti menciptakan unifikasi hukum pertanahan di Indonesia. UUPA menghapus dualisme hukum tanah yang terjadi yakni: hukum tanah barat; dan hukum tanah adat.

Hukum tanah barat bersifat liberalistik, sedangkan hukum tanah adat bersifat komunalistik religius. Komunalistik religius adalah konsepsi yang memungkinkan penguasaan bagian-bagian tanah bersama karunia Tuhan Yang Maha Esa oleh para warga Negara secara individual dengan hak-hak atas tanah yang bersifat pribadi, sekaligus mengandung unsur kebersamaan. Konsepsi inilah yang diangkat menjadi konsepsi hukum tanah nasional (UUPA).²

Tanah merupakan karunia Allah, atas dasar tersebut maka wajib untuk dilestarikan dan bagi yang menguasai hak atas tanah diwajibkan

¹ Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*, Jilid 1 Cet. 12, Djambatan, Jakarta, hlm. 1

² Diana, 2012, *Pembatalan Sertipikat Hak Pakai Nomor 32/Kelapa Dua Wetan (Analisis Yuridis: Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2285 K/PDT/2008)*, Tesis, Depok: Universitas Indonesia, hlm. 1

melaksanakan pendaftaran untuk memperoleh alat bukti yang sah, disamping itu juga untuk menghindari permasalahan apabila tidak dimilikinya alat bukti yang sah. Pendaftaran tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum, menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 selanjutnya menegaskan bahwa “untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertipikat hak atas tanah”.

Sertipikat adalah surat tanda bukti hak atas tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, dan diatur dalam Pasal 19 ayat (2) UUPA. Sertipikat sebagai surat bukti tanda hak, diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan, sesuai dengan data fisik yang ada dalam surat ukur dan data yuridis yang telah di daftar dalam buku tanah.³

Di Indonesia pendaftaran hak atas tanah dengan sistem negatif, yang artinya sertipikat dapat dibatalkan, karena suatu sebab yang membatalkan (Misalnya dalam prosedur yang tidak memenuhi syarat).⁴ Pasal 1 angka 14 Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 9 Tahun 1999 menyebutkan bahwa yang dimaksud dengan pembatalan hak atas tanah adalah pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah atau sertipikat hak atas tanah, karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum administrasi dalam

³ A.P.Parlindungan, 2002, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, hlm, 32

⁴ Supriadi, 2007, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm 12

penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh ketetapan hukum tetap.⁵

BPN atau yang dikenal sebagai Badan Pertanahan Nasional yang merupakan Instansi Pemerintah yang bertugas untuk mengeluarkan suatu Sertipikat Hak Milik Atas Tanah dan juga turut bertanggung jawab apabila terjadi suatu kesalahan dalam mengeluarkan suatu sertipikat. Pembatalan suatu sertipikat Hak Milik Atas Tanah yang dilakukan Badan Pertanahan Nasional disebabkan oleh adanya faktor-faktor yaitu, karena adanya cacat hukum administratif dan karena mengikuti putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Adanya cacat hukum administratif biasanya disebabkan oleh adanya kelalaian dari para pihak ataupun juga petugas kantor BPN yang menangani masalah pembuatan sertipikat Tanah tersebut, untuk itu proses pengecekan merupakan hal yang sangat penting pada saat pembuatan suatu sertipikat dan diperlukan adanya sanksi yang tegas bagi para pihak yang terkait didalamnya. Dan dalam hal mengikuti putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, didalamnya suatu proses pembuktian menjadi hal yang sangat penting untuk dapat melindungi pemilik tanah yang sebenarnya dan sepenuhnya menjadi tanggung jawab serta kewenangan hakim untuk memutuskan suatu sengketa yang telah masuk dan diselesaikan dalam proses

⁵ Pasal 1 angka 14 Peraturan Menteri Negara Agraria No. 9 Tahun 1999 Tentang Pendaftaran Tanah

pengadilan, yang mana putusan tersebut sifatnya mengikat para pihak yang terkait didalamnya.⁶

Pasal 1 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 mendefinisikan: “pembatalan hak atas tanah adalah pembatalan keputusan pemberian suatu hak atas tanah atau sertipikat hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum administrasi dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.”

Tidak sedikit korban yang jatuh karena mempersoalkan atau mempertahankan sertipikat atas beberapa persegi tanah saja. Dari Tahun ke Tahun, jumlah kasus di bidang pertanahan di Indonesia terus meningkat. Dalam kurun dua Tahun saja, jumlah kasus tanah yang dilaporkan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Republik Indonesia meningkat lima ribu kasus.⁷

Salah satu kasus yang sering terjadi dalam kasus pembatalan sertipikat diantaranya pembatalan sertipikat karena cacat administrasi, Pasal 107 Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 9 Tahun 1999 menjelaskan yang dimaksud dengan cacat hukum administratif antara lain dikarenakan, kesalahan prosedur, kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan, kesalahan subyek hak, kesalahan objek hak, kesalahan jenis hak, kesalahan perhitungan luas, terdapat tumpang tindih hak atas tanah, data yuridis atau

⁶ Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan

⁷ Realmacman.wordpress.com/2016

data fisik tidak benar, atau kesalahan lainnya yang bersifat hukum administratif.⁸

Kasus pembatalan sertipikat yang juga sering terjadi lainnya didalam masyarakat, ada beberapa kemungkinan antara lain yaitu:

1. Dua atau lebih sertipikatnya asli tapi salah satunya asli tapi palsu. Artinya keduanya mempunyai salinan atau arsip di Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota. Hal ini Terjadi karena suatu bidang tanah sudah bersertipikat akan tetapi di daftarkan lagi pada Kantor Pertanahan, jadi keduanya memang asli produk BPN akan tetapi obyek atau bidang tanahnya sama baik letak, posisi maupun luasnya.
2. Dua sertipikat atau lebih tersebut yang merupakan sertipikat ganda tersebut sertipikat tersebut palsu artinya kedua sertipikat tersebut tidak terdapat salinannya di Kantor Pertanahan atau BPN atau tidak ada arsipnya.
3. Salah satu atau lebih sertipikat tersebut merupakan bagian dari sertipikat pada masyarakat, Salah satu atau lebih sertipikat tersebut merupakan bagian dari sertipikat yang lain. Hal ini terjadi karena bidang tanah yang didaftarkan seharusnya didaftarkan melalui proses pemecahan sertipikat induknya, atau sebaliknya penerbitan sertipikat yang satu harusnya merupakan penggabungan dari beberapa sertipikat yang lain.
4. *Overlapping* (tumpang tindih) yaitu ada dua atau lebih sertipikat yang tumpang tindih satu dengan lainnya sehingga bagian yang tumpang tindih

⁸ Sutedi, Adrian, 2014, *Sertipikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, Hlm. 72 -73

tersebut merupakan sertipikat ganda. Karena sebagian tanahnya termasuk dalam sertipikat yang lain. Jika ditelaah, sertipikat kedua yang terbit dalam sertipikat ganda jelas terbit tidak sesuai dengan prosedur karena prosedur yang benar adalah tidak diperbolehkan sebuah sertipikat diterbitkan di atas tanah yang telah dilekati oleh hak.

Mekanisme untuk memberikan suatu hak atas tanah kepada seseorang atau badan hukum diselenggarakan melalui pendaftaran tanah. Penyelenggaraan pendaftaran tanah dilaksanakan oleh pemerintah untuk kepentingan rakyat dalam rangka memberi jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Dilakukannya pendaftaran tanah secara baik menjadi modal dasar dalam mewujudkan tertib administrasi di bidang pertanahan.⁹

Dalam hal mengurus administrasi pertanahan, ditunjuk instansi pemerintah yang diberikan kewenangan yaitu Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (“BPN”). Di setiap wilayah kabupaten atau kota, BPN memiliki unit kerja yang disebut dengan kantor pertanahan. Dalam melakukan tugasnya, BPN dalam hal ini dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (“PPAT”) berkaitan dengan akta terkait pertanahan.

Salah satu bentuk akta autentik yang dapat dibuat oleh PPAT dalam proses pendaftaran tanah yaitu akta jual beli. Akta jual beli merupakan bukti telah terjadinya peralihan suatu hak atas tanah dan dijadikan sebagai dasar pendaftaran tanah sehingga keabsahan akta jual beli sangatlah mempengaruhi keabsahan sertipikat hak atas tanah yang akan diterbitkan. Oleh karena itu

⁹ Sahnan, 2016, *Hukum Agraria Indonesia*. Setara Press, Malang, hlm. 107.

dalam pembuatan akta jual beli harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

1. Syarat materil yaitu hal-hal yang berkaitan dengan isi dari akta jual beli seperti subjek dalam akta jual beli dan objek dalam akta jual beli.¹⁰
2. Syarat formil yaitu pembuatan akta jual beli wajib dibuat dihadapan PPAT yang berwenang.

Syarat-syarat sebagaimana disebutkan diatas wajib dipenuhi dalam pembuatan akta jual beli oleh karena akta jual beli merupakan dasar pemilik tanah melakukan permohonan hak atas tanah di Kantor Pertanahan/BPN guna diterbitkan sertipikat hak atas tanah oleh BPN sebagai tanda bukti kepemilikan hak atas tanah. Sehingga apabila terdapat salah satu syarat yang tidak terpenuhi dapat mengakibatkan keabsahan sertipikat hak atas tanah yang akan diterbitkan dan dapat diajukan pembatalannya.

Pembatalan sertipikat di Indonesia, dimungkinkan dilakukan karena berdasarkan penjelasan umum PP 24/1997 tersirat bahwa sertipikat itu memiliki kekuatan alat bukti yang kuat tetapi tidak memiliki kekuatan alat bukti yang mutlak. Penjelasan umum dari ketentuan tersebut menyebutkan bahwa pihak yang tertulis di sertipikat dapat digugat keabsahan kepemilikannya dalam jangka waktu sampai 5 Tahun sertipikat tersebut terbit. Oleh karena itu sertipikat tidak memiliki kekuatan yang mutlak karena pihak yang tertulis di sertipikat tidak membuat pihak yang sesungguhnya yang merupakan pemilik sah akan kehilangan hak.

¹⁰ Adrian Sutedi, 2007, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm.77-78.

Berdasarkan uraian di atas penulis tertarik untuk mengadakan penelitian mengenai pembatalan hak atas tanah dan membuatnya dalam bentuk skripsi dengan judul “ANALISIS YURIDIS PEMBATALAN SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS TANAH AKIBAT SENGKETA PERJANJIAN KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH DI KABUPATEN DEMAK”.

B. Rumusan masalah

Berdasarkan pembahasan yang dikemukakan di atas, maka Penulis merumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana proses pembatalan sertipikat hak milik atas tanah akibat sengketa perjanjian kepemilikan hak atas tanah Putusan Nomor 1590 K/Pdt /2020.PN Dmk?
2. Faktor-faktor apa yang menyebabkan batalnya sertipikat hak milik atas tanah akibat sengketa perjanjian kepemilikan hak atas tanah Putusan Nomor 1590 K/Pdt /2020.PN Dmk?

C. Tujuan penelitian

Tujuan yang hendak dicapai oleh penulis dalam penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui proses pembatalan sertipikat hak milik atas tanah akibat sengketa perjanjian kepemilikan hak atas tanah Putusan Nomor 1590 K/Pdt /2020.PN Dmk.
2. Untuk mengetahui faktor-faktor yang menyebabkan batalnya sertipikat hak milik atas tanah akibat sengketa perjanjian kepemilikan hak atas tanah di Putusan Nomor 1590 K/Pdt /2020.PN Dmk.

D. Kegunaan penelitian

Penelitian yang dilakukan mempunyai manfaat bukan hanya bagi penulis saja, namun diharapkan juga berguna bagi pihak-pihak lain, adapun manfaat yang diharapkan dari penelitian ini adalah :

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan bisa memberikan pemahaman dan pengetahuan terhadap pengembangan ilmu hukum Perdata saat ini khususnya terhadap kajian hukum yang berhubungan terkait dengan Hak milik atas tanah.

2. Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat digunakan dan menambah pengetahuan bagi pihak-pihak yang membacanya. Dikhususkan bagi pihak-pihak yang mempunyai masalah serupa. Serta dapat bermanfaat sebagai bahan masukan bagi para praktisi/aparat penegak hukum dan masyarakat, memberikan suatu pandangan baik secara langsung maupun tidak langsung.

E. Terminologi

1. Pembatalan

Pembatalan Hak Atas tanah dalam Pasal 1 angka 12 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan

Pemberian Hak Atas Tanah, selanjutnya disebut PMNA/KBPNNomor 3 Tahun 1999, yaitu:

“Pembatalan keputusan mengenai pemberian suatu hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum dalam penerbitannya atau melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.”

Pasal 1 angka 14 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, selanjutnya disebut PMNA/KBPN Nomor 9 Tahun 1999, pengertian Pembatalan Hak Atas Tanah yaitu :

“Pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah atau sertifikat hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum administrasi dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.”

2. Sertipikat

Sertipikat adalah suatu akta yang sengaja dibuat untuk bukti tentang adanya suatu peristiwa tertentu.¹¹

Pengertian sertipikat menurut Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.¹²

¹¹ James Julianto Irawan, 2014, *Surat Berharga Suatu Tinjauan Yuridis dan Praktis*, Prenadamedia Group, Jakarta, hlm. 197

¹² Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, Tentang Pendaftaran Tanah

Data yang dimuat dalam sertipikat adalah data fisik dan data yuridis. Data fisik menurut Pasal 1 angka 6 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, adalah keterangan mengenai letak, batas, dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya.¹³ sedangkan data yuridis menurut Pasal 1 angka 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya. data fisik dan data yuridis dalam sertipikat diambil dari buku tanah, yang dalam Pasal 1 angka 19 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 merupakan dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu objek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya.

3. Hak Atas Tanah

Hak atas tanah adalah hak yang diberikan kepada seseorang atau badan hukum yang meliputi atas permukaan bumi saja. Sedangkan hak mempergunakannya tanah adalah hak yang diberikan oleh Negara kepada Badan Hukum Indonesia, dan Eksploitasi serta penelitian, untuk mengambil manfaat ekonomi dan manfaat-manfaat lainnya dari alam Indonesia, yang bertujuan untuk kepentingan ekonomi yang pada akhirnya baik langsung ataupun tidak langsung akan mensejahterakan rakyat dan

¹³ Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana, Jakarta, hlm. 260

demi terwujudnya kemakmuran secara nasional, yang mewilayahi haknya meliputi tanah, tubuh bumi, dan ruang angkasa. (Pasal 4 ayat (2) UUPA).¹⁴

4. Sengketa

Sengketa dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) merupakan suatu situasi dimana ada suatu hal yang menyebabkan perselisihan. Bisa dalam bentuk perselisihan kecil ataupun perselisihan besar. Pihak yang tidak puas atas perselisihan tersebut bisa melakukan perundingan untuk menemukan penyelesaian. Penyelesaian yang ditawarkan diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Pasal 1 ayat 10. Dalam Undang-Undang mengenai Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa mengindikasikan bahwa sengketa bisa saja diselesaikan melalui jalur peradilan atau jalur peradilan alternatif (litigasi atau non litigasi). Alternatif ini banyak diberikan terutama pada sengketa yang masuk ke dalam kasus perdata.

5. Kepemilikan

Kepemilikan adalah kekuasaan yang didukung secara sosial untuk memegang kontrol terhadap sesuatu yang dimiliki secara eksklusif dan menggunakannya untuk tujuan pribadi.¹⁵

¹⁴ Dyara Radhite Oryza Fea, 2018, *Panduan Mengurus Tanah dan Perizinannya*, Legality Yogyakarta.

¹⁵ <https://id.wikipedia.org/wiki/Kepemilikan> .

F. Metode Penelitian

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang dipakai dalam penelitian ini adalah metode pendekatan Yuridis Normatif. Pendekatan yuridis normatif yaitu suatu pendekatan yang menggunakan konsepsi logistik positivis. Konsepsi ini memandang hukum sebagai norma-norma tertulis yang dibuat dan diundangkan oleh lembaga dan pejabat yang berwenang selain itu konsepsi ini juga memandang hukum sebagai sistem normatif yang mandiri, bersifat tertutup dan terlepas dari kehidupan masyarakat dan menganggap satu sama lain itu bukan sebagai norma hukum.¹⁶

2. Spesifikasi Penelitian

Dalam upaya memperoleh data yang diperlukan untuk menyusun penulisan hukum, maka akan dipergunakan, yaitu suatu penelitian yang bersifat pemaparan dan bertujuan untuk memperoleh gambaran (deskripsi) lengkap tentang keadaan hukum dan berlaku di tempat tertentu dan pada saat tertentu, atau mengenai gejala yuridis yang ada, atau peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat. Pada penelitian hukum deskriptif peneliti yang melakukannya harus menggunakan teori atau hipotesis.¹⁷

¹⁶ Rony Hanitijo Soemitro. 1998, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hlm. 11

¹⁷ Abdulkadir Muhammad. 2004. *Hukum dan Penelitian Hukum*, Citra Aditya Bakti Bandung, hlm 49

3. Sumber Data Penelitian

Mengingat penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis normatif, maka data pokok yang digunakan adalah data sekunder. Data sekunder yaitu data yang diperlukan guna melengkapi data primer, diperoleh melalui studi kepustakaan.¹⁸ Pengumpulan data sekunder ini dilakukan dengan cara mengumpulkan dan meneliti buku-buku serta sumber bacaan lain yang berkaitan dengan masalah yang diteliti. Data yang berhasil diperoleh ini dipergunakan sebagai landasan pemikiran yang bersifat teoritis. Data sekunder terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, bahan hukum tersier, yaitu dengan penjelasan:

a. Bahan hukum primer.

Bahan Hukum Primer, yaitu bahan hukum yang diperoleh dari peraturan perundang-undangan

- 1) Undang-Undang Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- 2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.
- 3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata,
- 4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 jo Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah,
- 5) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase Dan Alternatif Penyelesaian Sengketa

¹⁸ Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI-Press, Jakarta, hlm. 10

6) Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang kekuasaan Kehakiman

7) Putusan Nomor 1590 K/Pdt/2020/PN Dmk

b. Bahan hukum sekunder.

Bahan Hukum sekunder yaitu bahan-bahan yang memberikan penjelasan bahan hukum primer dalam hal ini teori-teori yang dikemukakan para ahli hukum, berupa buku-buku, literatur, makalah-makalah, artikel ilmiah dan sebagainya.

c. Bahan hukum tersier.

Bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penunjang terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder .

4. Metode Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini untuk memperoleh data yang diperlukan penulis akan menggunakan teknik pengumpulan data menggunakan studi kepustakaan. Metode kepustakaan ini dipergunakan untuk mengumpulkan data sekunder yang merupakan cara pengumpulan data yang dilakukan dengan cara mencari, menginventarisir dan mempelajari ketiga bahan hukum yaitu bahan hukum primer, sekunder dan bahan hukum tersier.

5. Analisis Data

Analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis data kualitatif, yaitu analisis data yang tidak menggunakan angka-angka tetapi berdasarkan aturan perundang-undangan, literatur hingga dapat

menjawab permasalahan dari penelitian ini. Semua data yang diperoleh kemudian dikelompokkan atas data yang sejenis untuk kepentingan analisis, dan disusun secara logis sistematis untuk selanjutnya ditarik kesimpulan dengan menggunakan metode pendekatan deduktif (pendekatan dengan menggunakan logika untuk menarik satu atau lebih kesimpulan). Kesimpulan adalah jawaban atau permasalahan yang diteliti, sehingga diharapkan akan memberikan solusi atas permasalahan dalam penelitian ini.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum tentang Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah

1. Pengertian Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah

Pembatalan Hak Atas tanah dalam Pasal 1 angka 12 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah, selanjutnya disebut PMNA/KBPNNomor 3 Tahun 1999, yaitu:

“Pembatalan keputusan mengenai pemberian suatu hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum dalam penerbitannya atau melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.”

Pasal 1 angka 14 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, selanjutnya disebut PMNA/KBPN Nomor 9 Tahun 1999, pengertian Pembatalan Hak Atas Tanah yaitu :

“Pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah atau sertipikat hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum administrasi dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.”

Pembatalan Hak Atas Tanah dalam Pasal 104 ayat (1) PMNA/KBPN Nomor 9 Tahun 1999 meliputi 3 (tiga) produk pelayanan BPN yaitu :

- a. Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah
- b. Sertipikat Hak Atas Tanah

- c. Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah dalam rangka Pengaturan Penguasaan Tanah.

Pasal 107 PMNA/KBPN Nomor 9 Tahun 1999 menguraikan hal-hal yang dikategorikan sebagai cacat hukum administrasi yaitu bilamana dalam ketiga produk pelayanan BPN di atas terdapat :

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

2. **Tata Cara Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah**

Ada 3 (tiga) tata cara pembatalan hak atas tanah, yaitu :

- a. Pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administrasi yang diterbitkan karena permohonan.

1) Dasar hukum Pasal 108 sampai dengan 118 PMNA/KBPN/ 1999.

2) Pengajuan permohonan pembatalan diajukan secara tertulis, dengan memuat :

- a) Keterangan mengenai pemohon, baik pemohon perorangan maupun badan hukum. Keterangan ini disertai foto copy bukti diri

termasuk bukti kewarganegaraan bagi pemohon perorangan, dan akta pendirian perusahaan serta perubahannya bila pemohon badan hukum.

- b) Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik tanah yang sedang disengketakan. Data memuat nomor dan jenis hak, letak, batas, dan luas tanah, jenis penggunaan tanahnya. Keterangan ini dilengkapi dengan melampirkan foto copy surat keputusan dan/atau sertipikat hak atas tanah dan surat-surat lain yang diperlukan untuk mendukung permohonan pembatalan hak atas tanah.
- c) Permohonan disampaikan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan.
- d) Kantor pertanahan selanjutnya akan menyampaikan kepada pihak ke-3 yang berkepentingan (termohon) perihal adanya permohonan pembatalan, untuk kemudian diminta tanggapannya dalam waktu satu bulan.
- e) Selanjutnya, permohonan akan diperiksa dan diteliti substansinya. Bilamana diperlukan, kantor pertanahan akan melaksanakan penelitian berkas/warkah dan/atau rekonstruksi atas obyek hak yang disengketakan. Hasil penelitian dituangkan dalam berita acara penelitian data fisik dan data yuridis yang menjadi dasar dalam menjawab permohonan pembatalan.

- f) Jawaban atas permohonan pembatalan ini baik berupa keputusan pembatalan hak atau penolakan pembatalan akan disampaikan kepada pemohon melalui surat tercatat atau dengan cara lain yang menjamin sampainya keputusan kepada yang berhak.
- b. Pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administrasi yang diterbitkan tanpa ada permohonan.

Bilamana suatu keputusan pemberian hak dan/atau sertifikat hak atas tanah diketahui mengandung cacat hukum administrasi sebagaimana diatur dalam Pasal 106 serta ditemukan pelanggaran atas kewajiban pemegang hak sebagaimana diatur dalam Pasal 103 PMNA/KBPN Nomor 9 Tahun 1999, maka tanpa ada permohonan pembatalan, Kepala Badan Pertanahan Nasional dapat mengeluarkan keputusan pembatalan hak tersebut.

Proses pembatalannya sebagai berikut :

- 1) Pembatalan hak atas tanah Terlebih dahulu dilakukan penelitian data fisik dan data yuridis terhadap keputusan
- 2) pemberian hak atas tanah dan/sertipikat hak atas tanah yang diduga terdapat kecacatan.
- 3) Hasil penelitian kemudian disampaikan kepada Kepala Kantor Wilayah (Kanwil) BPN Provinsi dengan menyertakan hasil dari penelitian data fisik dan data yuridis dan telaahan/pendapat kantor pertanahan pemeriksa.

- 4) Bilamana berdasarkan data fisik dan data yuridis yang telah diteliti, dinilai telah cukup untuk mengambil keputusan, maka Kepala Kanwil BPN Provinsi menerbitkan keputusan yang dapat berupa pembatalan atau penolakan pembatalan. Keputusan yang diambil memuat alasan dan dasar hukumnya.
 - 5) Bilamana kewenangan pembatalan terletak pada Kepala BPN, maka Kanwil mengirimkan hasil penelitian beserta hasil telaahan dan pendapat.
 - 6) Kepala BPN selanjutnya akan meneliti dan mempertimbangkan telaahan yang ada, untuk selanjutnya mengambil kesimpulan dapat atau tidaknya dikeluarkan keputusan pembatalan hak. Bilamana dinilai telah cukup untuk mengambil keputusan, maka Kepala BPN menerbitkan keputusan pembatalan atau penolakan yang disertai alasan-alasannya.
- c. Pembatalan hak atas tanah karena melaksanakan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.
- 1) Keputusan pembatalan hak atas tanah ini dilaksanakan atas permohonan yang berkepentingan.
 - 2) Putusan pengadilan yang dapat dijadikan dasar untuk mengajukan permohonan adalah putusan yang dalam amarnya meliputi pernyataan batal atau tidak mempunyai kekuatan hukum atau yang pada intinya sama dengan itu (Pasal 124 ayat (2) PMNA/KBPN Nomor 9 Tahun 1999).

3) Proses pelaksanaan pembatalannya, yaitu :

a) Permohonan diajukan secara tertulis kepada Kepala BPN atau melalui Kanwil BPN Provinsi atau kantor pertanahan.

b) Setiap satu permohonan disyaratkan hanya memuat untuk satu atau beberapa hak atas tanah tertentu yang letaknya berada dalam satu wilayah kabupaten/kota.

c) Permohonan memuat :

(1) Keterangan pemohon baik pemohon perorangan maupun badan hukum. Keterangan ini disertai foto copy bukti diri termasuk bukti kewarganegaraan bagi pemohon perorangan, dan akta pendirian perusahaan serta perubahannya bila pemohon badan hukum.

(2) Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik tanah yang sedang disengketakan. Data memuat nomor dan jenis hak, letak, batas, dan luas tanah, jenis penggunaan tanahnya. Keterangan ini dilengkapi dengan melampirkan surat keputusan dan/atau SERTIPIKAT hak atas tanah dan surat-surat lain yang diperlukan untuk mendukung pengajuan pembatalan hak atas tanah.

(3) Alasan-alasan mengajukan permohonan pembatalan.

(4) Foto copy putusan pengadilan dari tingkat pertama hingga putusan yang berkekuatan hukum tetap.

- (5) Berita acara eksekusi, apabila untuk perkara perdata atau pidana.
 - (6) Surat-surat lain yang berkaitan dengan permohonan pembatalan.
- d) Berdasarkan berkas permohonan dan bukti-bukti pendukung yang telah disampaikan dari Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota/ Kanwil BPN Provinsi, selanjutnya Kepala Badan Pertanahan Nasional :
- (1) Memutuskan permohonan tersebut dengan menerbitkan keputusan pembatalan hak atas tanah.
 - (2) Memberitahukan bahwa amar putusan pengadilan tidak dapat dilaksanakan disertai pertimbangan dan alasan untuk selanjutnya Kepala BPN meminta fatwa kepada Mahkamah Agung tentang amar putusan pengadilan yang tidak dapat dilaksanakan tersebut.
 - (3) Terhadap permohonan baik yang dikabulkan dengan menerbitkan surat keputusan pembatalan hak atas tanah, atau penolakan karena amar putusan pengadilan yang tidak dapat dilaksanakan (*non executable*), disampaikan melalui surat tercatat atau cara lain yang menjamin sampainya keputusan/pemberitahuan kepada pihak yang berhak.

B. Tinjauan Umum tentang Sertipikat

1. Pengertian Sertipikat

Sertipikat adalah suatu akta yang sengaja dibuat untuk bukti tentang adanya suatu peristiwa tertentu.¹⁹

Pengertian sertipikat menurut Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.²⁰

Data yang dimuat dalam sertipikat adalah data fisik dan data yuridis. Data fisik menurut Pasal 1 angka 6 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, adalah keterangan mengenai letak, batas, dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya.²¹

Sedangkan data yuridis menurut Pasal 1 angka 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya. data fisik dan data yuridis dalam sertipikat diambil dari buku tanah, yang dalam Pasal 1 angka 19 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 merupakan dokumen

¹⁹ James Julianto Irawan, 2014, *Surat Berharga Suatu Tinjauan Yuridis dan Praktis*, Prenadamedia Group, Jakarta, hlm. 197

²⁰ Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, Tentang Pendaftaran Tanah

²¹ Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana, Jakarta, hlm. 260

dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu objek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya.

2. Macam-Macam Sertipikat

Ada bermacam-macam sertipikat berdasarkan objek pendaftaran tanah yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu:

- a. Sertipikat Hak Milik
- b. Sertipikat Hak Guna Usaha
- c. Sertipikat Hak Guna Bangunan Atas Tanah Negara
- d. Sertipikat Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Pengelolaan
- e. Sertipikat Hak Pakai Atas Tanah Negara
- f. Sertipikat Hak Pakai Atas Tanah Hak Pengelolaan
- g. Sertipikat Tanah Hak Pengelolaan
- h. Sertipikat Wakaf Tanah Hak Milik
- i. Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun
- j. Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Non Rumah Susun
- k. Sertipikat Hak Tanggungan

3. Sertipikat Sebagai Tanda Bukti Hak

Ada dua macam sifat pembuktian sertipikat sebagai tanda bukti hak, yaitu:

- a. Sertipikat sebagai tanda bukti hak yang bersifat kuat

Begitu pentingnya peranan sertipikat, sehingga kekuatan pembuktiannya tidak hanya berlaku eksternal terhadap pihak luas, tetapi

juga mempunyai daya kekuatan internal, yakni memberikan rasa aman bagi para pemegang / pemiliknya serta ahli warisnya agar ahli warisnya di kemudian hari tidak mengalami kesulitan, dalam arti tidak perlu bersusah payah untuk mengurusnya; paling-paling harus menjaga keamanannya serta menghindari kerusakannya.

b. Sertipikat sebagai tanda bukti hak yang bersifat mutlak.

Dengan diterbitkannya sertipikat, maka terwujud jaminan kepastian Hukum dan Perlindungan hukum bagi pemegang haknya. dengan demikian dengan mudah dapat membuktikan nama yang tercantum dalam sertipikat sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

4. Proses Pemilikan Sertipikat

- a. Penjual dan pembeli telah menandatangani Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Proses balik nama sertipikat rumah tidak dapat dilakukan jika akta jual beli belum ditandatangani oleh penjual, pembeli, PPAT, dan saksi.
- b. Penjual telah melunasi pajak penghasilan (PPh), sementara pembeli telah melunasi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Proses balik nama sertipikat rumah tidak dapat dilakukan jika PPh, BPHTB, PBB, belum dilakukan pembayaran lunas.
- c. Pembeli dan penjual telah melunasi biaya Akta Jual Beli sekaligus bea balik nama sertipikat pada PPAT yang ditunjuk. Untuk jasa pelayanan yang maksimal, penjual dan pembeli sebaiknya membayar jasa PPAT di muka. hal ini dimaksudkan, ketika proses balik nama sertipikat rumah

telah selesai, maka pembeli tinggal mengambil sertipikat yang telah balik nama tersebut tanpa mengeluarkan biaya lagi.

- d. Kantor PPAT akan mengurus balik nama ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat dengan disertakan sertipikat asli, akta jual beli, fotokopi KTP penjual dan pembeli, bukti pelunasan PPh, bukti pelunasan BPHTB. untuk proses balik nama maka yang diserahkan ke BPN adalah sertipikat aslinya berikut salinan akta jual beli.
- e. Jika sesuai jadwal dan prosedur maka proses balik nama kurang lebih 2 minggu, namun dalam prakteknya antara 1 sampai 2 bulan. Hal ini terjadi karena kantor PPAT mengurus balik nama sertipikat ke kantor BPN secara kolektif.

C. Tinjauan Umum tentang Hak Atas Tanah

1. Pengertian

Tanah dalam terminologi asing disebut dengan *Land, Soil* (Inggris), *Adama* (Semit) dan dalam beberapa terminologi daerah disebut dengan Siti, Bumi, Lemah (Jawa); Pelemahan (Bali), Taneuh, leumah (Sunda); Petak, Bumi (Dayak); Rai (Tetum). Perbedaan istilah terjadi bukan sekedar karena adanya perbedaan bahasa, namun lebih dari itu karena perbedaan pemaknaan tanah oleh manusia yang menguasai atau menggunakannya.

Tanah yang dulu dipandang dari sudut sosial, yang tercakup dalam lingkup hukum adat, hak ulayat dan fungsisosial, kini mulai dilihat dari sudut ekonomi, sehingga tepat apabila Perserikatan

Bangsa-bangsa mensinyalir bahwa saat ini masalah pertanahan tidak lagi menyangkut isu kemasyarakatan tetapi telah berkembang menjadi isu ekonomi.²²

Bertambahnya aktivitas manusia setiap hari sangat berpengaruh pada pemanfaatan tanah tersebut. Sebutan tanah dapat kita pakai dalam berbagai arti, maka dalam penggunaannya perlu diberi batasan, agar diketahui dalam arti tersebut digunakan dalam hukum tanah, kata sebutan “tanah” dipakai dalam arti juridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberibatasan resmi oleh UUPA, dengan demikian bahwa tanah dalam pengertian juridis adalah permukaan bumi ayat (1), sedang hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar, sedangkan menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (1994) tanah adalah:

- a. Permukaan bumi atau lapisan bumi yang diatas sekali.
- b. Keadaan bumi disuatu tempat.
- c. Permukaan bumi yang diberi batas.
- d. Bahan-bahan dari bumi, seperti: pasir, cadas, napal, dan sebagainya.²³

Tanah dalam arti hukum memiliki peranan yang sangat penting dalam kehidupan manusia karena dapat menentukan keberadaan dan kelangsungan hubungan dan perbuatan hukum, baik dari segi individu maupun dampak bagi orang lain. Untuk mencegah masalah tanah tidak

²² Muhammad Yamin dan Rahim Lubis, 2004, *Beberapa Masalah Aktual Hukum Agraria*: Pustaka Bangsa Press, Medan, hlm. 26

²³ Boedi Harsono, *Op. Cit*, Hlm 18

sampai menimbulkan konflik kepentingan dalam masyarakat, diperlukan pengaturan, penguasaan dan penggunaan tanah atau dengan kata lain disebut dengan hukum tanah.²⁴

Tanah merupakan sumber daya alam yang bisa mempunyai berbagai bentuk dan ukuran, bisa dilihat sebagai benda merupakan tempat tumbuh bagi tanaman dimana ukurannya adalah subur dan gersang, bisa juga sebagai benda diukur dengan ukuran besar atau isi (volume) misalnya satu ton tanah atau satu meter kubik tanah, dan akhirnya tanah bisa dipandang sebagai ruang muka bumi sesuai Pasal 4 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960) dimana ukurannya luas, misalnya ha, m², tombak, bahu dan sebagainya. Tanah dalam ukuran luas harus dipakai ditempat dimana tanah berada.

Belakangan ini ada usaha untuk mengganti istilah tanah dalam ukuran luas yang dikenal dengan istilah "lahan". Usaha ini bertujuan baik, yaitu untuk memperkaya perbendaharaan kata-kata bahasa Indonesia. Akan tetapi tampaknya "lahan" dan "tanah" harus hidup berdampingan, karena istilah yang baru ini tidak akan bisa sepenuhnya mendesak mundur istilah yang lain.

Hal ini disebabkan kata-kata seperti tanah air, tanah tumpah darah, tanah warisan, tanah wakaf, SERTIPIKAT tanah telah menjadi istilah baku secara historis maupun secara yuridis, dalam melaksanakan

²⁴ Wantijk Saleh, 1982, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hlm 7.

tugas mengemban Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960. Ada pula akhir-akhir ini diperkenalkan kata “ruang”, akan tetapi sampai saat ini belum ada yang dengan jelas dan tegas bisa mengatakan apa yang dimaksud dengan “ruang”, kalau bukan tanah permukaan bumi (Pasal 4 Ayat (1) Undang Nomor 5 Tahun 1960). Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (selanjutnya disebut Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007) membagi ruang atas ruang daratan (tanah), ruang lautan/perairan dan ruang angkasa.

Berdasarkan pengertian tersebut, tampak bahwa tanah, lahan, dan ruang harus hidup berdampingan, tetapi harus diukung oleh landasan hukum yang benar. Perlu diperhatikan bahwa tanah sebagai ruang, di samping aspek fisik, mempunyai dua aspek lain yang penting, yaitu hak dan penggunaan.

Pembangunan wilayah adalah usaha yang bertujuan untuk membuat masyarakat sejahtera baik lahir maupun batin yang dilaksanakan di atas wilayah. Wilayah menurut ilmu wilayah adalah satu wilayah administrasi, bisa Propinsi, Kabupaten/Kota atau lainnya. Dengan demikian wilayah juga menyangkut tanah ruang muka bumi dimana pengelolaannya dikaitkan dengan administrasi pemerintahan.

Kebijakan penggunaan tanah di Indonesia dituangkan dalam Pasal 2 Ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, bahwa tanah itu harus digunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dengan berencana sesuai dengan Pasal 14 dan adanya kewajiban

untuk memelihara dan menambah kesuburan tanah yang dipergunakan tersebut.

Pada Pasal 33 (1) UUD 1945, dikatakan bahwa “bumi air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara”. Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat. Hak menguasai dari negara termasuk dalam UUPA Pasal 1 ayat (2) memberi wewenang kepada negara untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa; menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

“Hak” pada hakekatnya adalah kekuasaan yang diberikan oleh hukum kepada Seseorang terhadap sesuatu (benda/prestasi), sehingga menimbulkan hubungan hukum antara keduanya (hubungan subjek objek). Jadi apabila seseorang memperoleh sesuatu hak atas tanah, maka pada orang tersebut telah melekat kekuasaan atas tanah yang disertai pula dengan kewajiban yang diperintahkan oleh hukum, dan perolehan hak atas tanah pada prinsipnya dapat dibedakan dalam:

1. Perolehan secara originair, yaitu perolehan secara asli, misalnya dengan membuka tanah (okupasi);

2. Perolehan secara derivatif, adalah perolehan karena terjadinya peralihan hak secara yuridis, misalnya jual-beli, tukar-menukar dan lain sebagainya.²⁵

Pasal 4 ayat (1) UUPA Menjelaskan bahwa Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam- macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum. Pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

Hak atas tanah bersumber dari hak menguasai dari negara atas tanah dapat diberikan kepada perseorangan baik warga negara Indonesia maupun warga negara asing, sekelompok orang secara bersama-sama, dan badan hukum baik badan hukum privat maupun badan hukum publik. Wewenang yang dipunyai oleh pemegang hak atas tanah terhadap tanahnya dibagi menjadi 2, yaitu:

²⁵ Hapusnya Hak Atas Tanah diakses di landdiary.blogspot.com/2009/12/hapusnya-hak-atas-tanah.html.

1. Wewenang Umum

Wewenang yang bersifat umum yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya, termasuk juga tubuh bumi dan air dan ruang yang ada di atasnya sekadar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan hukum lain.

2. Wewenang Khusus

Wewenang yang bersifat khusus yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan macam hak atas tanahnya, misalnya wewenang pada tanah Hak Milik adalah dapat untuk kepentingan pertanian dan atau mendirikan bangunan, HGB untuk mendirikan bangunan, HGU untuk kepentingan pertanian, perkebunan, perikanan dan peternakan.

Macam-macam hak atas tanah dimuat dalam Pasal 16 Jo 53 UUPA, yang dikelompokkan menjadi 3 bidang, yaitu:

1. Hak atas tanah yang bersifat tetap

Hak-hak atas tanah ini akan tetap ada selama Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) masih berlaku atau belum dicabut dengan Undang-Undang yang baru. Contoh: Hak Milik (HM), Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Pakai (HP), Hak Sewa untuk Bangunan dan Hak Memungut Hasil Hutan.

2. Hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan Undang-Undang

Hak atas tanah yang akan lahir kemudian, yang akan ditetapkan dengan Undang-Undang.

3. Hak atas tanah yang bersifat sementara

Hak atas tanah ini sifatnya sementara, dalam waktu yang singkat akan dihapus dikarenakan mengandung sifat-sifat pemerasan, feodal dan bertentangan dengan jiwa Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Contoh: Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil,

Hak Menumpang, dan Hak Sewa Tanah Pertanian. Dari segi asal tanahnya, hak atas tanah dibedakan menjadi 2 kelompok, yaitu:

1. Hak atas tanah yang bersifat primer

Hak atas tanah yang bersala dari tanah negara. Contoh: Hak Milik (HM), Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB) Atas Tanah Negara, Hak Pakai (HP) Atas Tanah Negara.

2. Hak atas tanah yang bersifat sekunder

Hak atas tanah yang berasal dari tanah pihak lain. Contoh: Hak Guna Bangunan (HGB) Atas Tanah Hak Pengelolaan, Hak Guna Bangunan (HGB) Atas Tanah Hak Milik, Hak Pakai (HP) Atas Tanah Hak Pengelolaan, Hak Pakai (HP) Atas Tanah Hak Milik, Hak Sewa Untuk Bangunan, Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, dan Hak Sewa Tanah Pertanian

Tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh orang dengan hak-hak yang disediakan oleh Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) untuk

digunakan dan dimanfaatkan. Menurut Wantjik Saleh, dengan diberikannya hak atas tanah, maka antara orang atau badan hukum itu telah terjalin suatu hubungan hukum, dimana dapat dilakukan perbuatan hukum oleh yang mempunyai hak itu terhadap tanah kepada pihak lain.²⁶

Pasal 22 ayat (2), Pasal 31 dan Pasal 37 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) mengatur bahwa terjadinya hak atas tanah salah satunya adalah melalui penetapan Pemerintah. Penetapan Pemerintah tersebut selain dilakukan terhadap obyek tanah yang bukti haknya merupakan hak-hak lama (baik bekas hak Barat maupun bekas Hak Adat) juga dilakukan terhadap obyek tanah yang statusnya berasal dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara. Isi dari penetapan Pemerintah tersebut adalah pemberian atau penetapan hak atas tanah kepada subyek hak baik perseorangan maupun badan hukum dengan obyek suatu bidang tanah tertentu.

Berdasarkan ketentuan Pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pemberian hak atas tanah termasuk dalam kategori pembuktian hak baru. Pembuktian hak baru tersebut didahului dengan suatu penetapan pemberian hak atas tanah dari pejabat yang berwenang memberikan hak tersebut menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Obyek tanah yang dapat diperlakukan dengan

²⁶ Wantjik Saleh, Hak Anda Atas Tanah, *op. cit.*, hlm. 15

proses pemberian hak dimaksud umumnya adalah atas tanah yang berasal dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara.

Menurut Pasal 1 angka 5 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1999 jo Pasal 1 angka 8 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999 ditegaskan bahwa yang dimaksud dengan pemberian hak atas tanah adalah penetapan Pemerintah yang memberikan suatu hak atas tanah Negara, perpanjangan jangka waktu hak, pembaharuan hak, perubahan hak, termasuk pemberian hak di atas Hak Pengelolaan.

Dalam proses penetapan Pemerintah yang wujudnya pemberian/penetapan hak atas tanah tersebut, ada yang diberikan haknya secara langsung semata-mata atas kebaikan Pemerintah tanpa terlebih dahulu didasarkan adanya bukti penguasaan atas tanahnya, juga ada penetapan hak yang terlebih dahulu harus dibuktikan adanya hubungan hukum antara orang dengan tanahnya yang merupakan bukti penguasaan atas tanahnya (hak keperdataan), baik yang diterbitkan oleh pejabat yang berwenang maupun pernyataan yang dibuat sendiri oleh orang yang menguasai tanah tersebut apabila sejak awal dialah yang pertama mengerjakan bidang tanah dimaksud.

Penguasaan tanah dapat merupakan permulaan adanya atau diberikannya hak atas tanah, dengan perkataan lain penguasaan tanah secara fisik merupakan salah satu faktor utama dalam rangka pemberian hak atas tanahnya. Alas hak secara yuridis ini biasanya

dituangkan dalam bentuk tertulis dengan suatu surat keputusan, surat keterangan, surat pernyataan, surat pengakuan, akta otentik maupun surat di bawah tangan dan lain-lain.

Berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997, alas hak tersebut diberi istilah data yuridis, yakni keterangan mengenai status hukum bidang tanah, pemegang haknya, dan pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.

Secara perdata, dengan adanya hubungan yang mempunyai tanah dengan tanahnya yang dibuktikan dengan penguasaan fisik secara nyata di lapangan atau ada alas hak berupa data yuridis berarti telah dilandasi dengan suatu hak keperdataan, tanah tersebut sudah berada dalam penguasaannya atau telah menjadi miliknya.

Penguasaan atas tanah secara yuridis selalu mengandung kewenangan yang diberikan hukum untuk menguasai fisik tanahnya. Oleh karena itu penguasaan yuridis memberikan alas hak terhadap adanya hubungan hukum mengenai tanah yang bersangkutan.

Apabila tanahnya sudah dikuasai secara fisik dan sudah ada alas haknya, maka persoalannya hanya menindaklanjuti alas hak yang melandasi hubungan tersebut menjadi hak atas tanah yang ditetapkan dan diakui oleh Negara agar hubungan tersebut memperoleh perlindungan hukum. Proses alas hak menjadi hak atas tanah yang

diformalkan melalui penetapan Pemerintah disebut pendaftaran tanah yang produknya adalah sertifikat tanah.

Oleh karena itu alas hak sebenarnya sudah merupakan suatu legitimasi awal atau pengakuan atas penguasaan tanah oleh subyek hak yang bersangkutan, namun idealnya agar penguasaan suatu bidang tanah juga mendapat legitimasi dari Negara, maka harus diformalkan yang dilandasi dengan suatu hak atas tanah yang ditetapkan oleh Negara / Pemerintah dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. AP. Parlindungan menyatakan bahwa :

”Atas hak atau dasar penguasaan atas tanah sebagaimana diatur dalam UUPA dapat diterbitkan haknya karena penetapan Pemerintah atau ketentuan peraturan perundang-undangan, maupun karena suatu perjanjian khusus yang diadakan untuk menimbulkan suatu hak atas tanah di atas hak tanah lain (misalnya Hak Guna Bangunan di atas Hak Milik) dan juga karena ketentuan konversi hak, sedangkan ketentuan pendakuan maupun karena kadaluarsa memperoleh suatu hak dengan lembaga *uitwijzing procedure* sebagaimana diatur dalam Pasal 548 KUH Perdata tidak dikenal dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), sungguhpun pewarisan merupakan juga salahsatu alashak.”²⁷

Dinyatakan juga bahwa dasar penguasaan atau alas hak untuk tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) adalah bersifat *derivative*, artinya berasal dari ketentuan peraturan perundang-undangan dan dari hak-hak yang ada sebelumnya, seperti hak-hak Adat atas tanah dan hak-hak yang berasal dari hak-hak Barat,²⁸

Jadi secara normatif bukti penguasaan atau pemilikan atas suatu bidang tanah yang diterbitkan oleh Pemerintah sebelumnya (dasar

²⁷ AP. Parlindungan, 2003, *Beberapa Masalah Dalam UUPA*, Mandar Maju, Bandung, hlm. 69- 70

²⁸ AP. Parlindungan, 2003, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, hlm. 3

penguasaan/alas hak lama) masih tetap diakui sebagai dasar penguasaan atas tanah karena diterbitkan oleh pejabat yang berwenang dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan yang berlaku pada masa itu.

Hak-hak Adat maupun hak-hak Barat yang dijadikan sebagai alas hak tersebut ada yang sudah didaftar pada zaman Hindia Belanda dan ada yang belum didaftar. Pendaftaran hak atas tanah pada waktu itu hanya pada hak-hak atas tanah yang tunduk pada KUHPerdara (*Burgerlijk Wetboek*), sungguhpun ada juga orang-orang pribumi yang mempunyai hak atas tanah yang berstatus Hak-hak Barat selain golongan Eropa dan Golongan Timur Asing termasuk golongan China setelah menyatakan dirinya tunduk pada Hukum Eropa.

Golongan Bumi Putera umumnya tidak ada suatu hukum pendaftaran tanah yang bersifat uniform, sungguhpun ada secara sporadis ditemukan beberapa pendaftaran yang sederhana dan belum sempurna seperti *Grant Sultan Deli*, *Grant lama*, *Grant Kejuran*, pendaftaran tanah yang terdapat di kepulauan Lingga-Riau, di daerah Yogyakarta dan Surakarta dan di lain-lain daerah yang sudah berkembang dan menirukan sistem pendaftaran kadaster. Sebaliknya juga dikenal pendaftaran tanah pajak, seperti pipil, girik, petuk, ketitir, *letter C* yang dilakukan oleh Kantor Pajak di Pulau Jawa.

Bukti kepemilikan hak-hak atas tanah yang dapat diajukan sebagai kelengkapan persyaratan permohonan hak atas tanah

sebagaimana diatur dalam Penjelasan Pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Pasal 60 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 dapat dikategorikan sebagai alas hak, sungguhpun sebagaimana diuraikan di atas bahwa terhadap alas hak dimaksud dapat diproses pendaftaran tanahnya melalui konversi atau pengakuan/penegasan hak atas tanah.

Surat-surat yang dikategorikan sebagai alas hak atau data yuridis atas tanah pada dasarnya merupakan keterangan tertulis mengenai perolehan tanah oleh seseorang, misalnya saja dengan berupa pelepasan hak bekas pemegang hak, pernyataan tidak keberatan dari bekas pemegang hak tentunya setelah ada ganti rugi. Syarat ini berkaitan dengan ketentuan Pasal 4 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan yang bunyinya "sebelum mengajukan permohonan hak atas tanah, pemohon harus menguasai tanah yang dimohon dibuktikan dengan data yuridis dan data fisik sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku."²⁹

Selanjutnya Pasal 18 ayat (2) angka 2 Peraturan tersebut ditentukan bahwa keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik adalah :

²⁹ Djoko Walijatun, 2006, *Persyaratan Permohonan hak*, Majalah Renvoy No. 10.34.III, hlm. 65. dikutip dari Edi Sahputra, 2009, *Tinjauan Hukum Terhadap Pengaturan Penguasaan Dan Penggunaan Tanah Di Kawasan Pantai Studi Di Kecamatan Medan Belawan*, hlm.133.

- a. Dasar penguasaannya, dapat berupa akta pelepasan kawasan hutan, akta pelepasan bekas tanah milik adat dan surat bukti perolehan tanah lainnya;
- b. Letak, batas-batas dan luasnya; dan
- c. Jenis usaha (pertanian, perikanan atau peternakan)

Dalam hal ini yang termasuk kategori alas hak adalah data yuridisnya yaitu dasar penguasaannya, dapat berupa akta pelepasan kawasan hutan, akta pelepasan bekas tanah milik adat dan surat bukti perolehan tanah lainnya.

Penguasaan tanah tersebut menurut Pasal 1 angka (2) Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah adalah hubungan hukum antara orang-perorang, kelompok orang, atau badan hukum dengan tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria. Setelah ditentukan adanya alas hak atas tanah, maka diatur juga tata cara pemberian/penetapan dari hak atas tanah tersebut, sesuai dengan tuntutan konstitusi dan makna dari Negara Hukum yang menginginkan segala sesuatu yang berkaitan dengan kebijakan dan tindakan pejabat dalam melaksanakan tugas kenegaraan harus didasarkan pada hukum yang berlaku.³⁰

³⁰ La Senu, Guasman Tatawu, Oheo Kaimuddin Haris, 2023, Analisis Hukum Kepemilikan Tanah untuk Brigade Mobil Polisi, *Halu Oleo Legal Research. Faculty of Law*, Volume 5, Issue 1, Halu Oleo University, Kendari, Southeast, Sulawesi, Indonesia. Open Access at: <https://journal.uho.ac.id/index.php/holresch/>, hlm. 317

Tata cara pemberian/penetapan hak tersebut termasuk dalam kategori aturan formalitas yang harus dijalankan dan dilaksanakan oleh pejabat terkait maupun pihak-pihak yang berkepentingan dengan obyek tanah/lahan yang akan didaftarkan/disertipikatkan.³¹

Aturan formalitas ini penting karena sesuai dengan tuntutan konstitusi dan makna dari Negara Hukum yang menginginkan segala sesuatu yang berkaitan dengan kebijakan dan tindakan pejabat dalam melaksanakan tugas kenegaraan harus didasarkan pada hukum yang berlaku.

Dalam hal pemberian atau penetapan hak atas tanah ini baru dapat diproses haknya apabila diajukan permohonan oleh pemilik tanah dengan melampirkan kelengkapan persyaratan baik tanda identitas maupun alas haknya yang menunjukkan adanya hubungan hukum antara pemohon dengan tanahnya.

Setelah dibuktikan adanya hubungan hukum atau penguasaan atas tanah yang dimiliki oleh pemohon (subyek hak), maka Pemerintah sebagai pemangku Hak Menguasai Negara yang berwenang melakukan pengaturan dan menentukan hubungan-hubungan hukum antara orang dengan tanah, melaksanakan tugasnya memformalkan hubungan hukum tersebut dengan memberikan hak-hak atas tanah yang dibuktikan dengan penerbitan keputusan pemberian haknya.

³¹ *Ibid*

Pemberian hak tersebut, jika dilihat dari ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 termasuk pada kategori pendaftaran tanah untuk pertamakali, artinya dilakukan terhadap obyek tanah yang sebelumnya belum terdaftar, baik yang dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis maupun secara sporadis.

Secara prosedural, pemberian hak atas tanah yang dikaitkan dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 terlebih dahulu dilakukan pengukuran dan pemetaan, kegiatan pengukuran dan pemetaan berdasarkan Pasal 14 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 meliputi :

- a. Pembuatan peta dasar pendaftaran;
- b. Penetapan batas bidang-bidang tanah;
- c. Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran;
- d. Pembuatan daftar tanah dan;
- e. Pembuatan surat ukur.

Kemudian secara administratif, formalitas dari pemberian hak atas tanah Negara berpedoman Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberiandan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

Persyaratan pemberian Hak Milik antara lain mengajukan permohonan tertulis kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional RI melalui Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dengan memuat

keterangan mengenai identitas pemohon, keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik,³² dengan dilampiri :

- a. Fotokopi identitas pemohon (Kartu Tanda Penduduk dan Kartu Keluarga untuk perorangan dan Akta Pendirian untuk badan hukum)
- b. Keterangan mengenai tanahnya, yaitu data yuridis (surat-surat bukti perolehan tanahnya atau dasar penguasaan atau alas haknya), data fisik (Surat Ukur/peta pendaftaran dan IMB apabila ada) dan surat lain yang dianggap perlu.
- c. Surat Pernyataan pemohon mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah yang dimiliki oleh Pemohon.
- d. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) PBB Tahun terakhir, sebagai persyaratan tambahan untuk kepentingan penghitungan uang pemasukan dan BPHTB.

Prosedur pemberian / penetapan hak atas tanah tersebut, dimulai dengan pengajuan permohonan yang bersangkutan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota (Khusus untuk Hak Guna Usaha diajukan melalui Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi) setelah melengkapi semua persyaratan yang diperlukan, selanjutnya dilakukan kegiatan sebagai berikut:

1. Pengukuran kadastral atas tanah yang dimohon oleh petugas ukur dari instansi Badan Pertanahan Nasional dengan biaya tertentu yang didasarkan pada luas bidang tanah yang dimohon. Pelaksana

³² Pasal 8 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 tahun 1999

pengukuran sesuai dengan kewenangannya, yakni sampai dengan seluas 10 Ha oleh Kantor Pertanahan, seluas 10 –1000Ha oleh Kanwil Badan Pertanahan Nasional Provinsi dan lebih dari 1000 Ha oleh Badan Pertanahan Nasional RI, hasilnya berupa Surat Ukur atau Peta Pendaftaran Tanah.

2. Berkas permohonan tersebut diperiksa dan diteliti data yuridis dan data fisiknya oleh Panitia Pemeriksaan Tanah “A” (untuk Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai dan Hak Pengelolaan) dan Panitia Pemeriksaan Tanah “B”, (untuk Hak Guna Usaha) hasilnya berupa Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah.
3. Apabila berkas permohonan telah memenuhi syarat dan telah diterbitkan Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah, maka diterbitkan Surat Keputusan tentang Penetapan/pemberian Haknya oleh pejabat yang berwenang.
4. Surat Keputusan Penetapan/Pemberian Hak tersebut disampaikan kepada pemohon. Surat Keputusan tentang Penetapan/Pemberian Haknya tersebut didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat dan oleh Kantor Pertanahan diterbitkan sertipikat Tanah sesuai jenis haknya untuk selanjutnya diserahkan kepada penerima hakyang bersangkutan.

Terhadap ketentuan formal yang mengatur mengenai prosedur penetapan/pemberian hak atas tanah tersebut telah ada aturan yang menetapkan tentang kepastian persyaratan, waktu penyelesaian dan

besarnya biaya yang dituangkan dalam Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2005 tentang Standar Pengaturan Operasional Pelayanan Pertanahan (SPOPP).

Kepastian persyaratan telah diuraikan di atas, kepastian waktu penyelesaian ditempelkan pada papan pengumuman pada Kantor Pertanahan setempat dan kepastian biaya pelayanan pertanahan telah dipertegas dalam Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2002.

2. Dasar Hukum Hak Atas Tanah

Hak menguasai dari Negara adalah sebutan yang diberikan oleh UUPA lembaga hukum konkret antara Negara dan tanah Indonesia, yang isi dan tujuannya dalam Pasal 2 ayat 1,2,3 dan 4 sebagai berikut :

- a. Atas dasar kesatuan dalam Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar 1945 dan hal-hal sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi , airdan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu, pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi seluruh rakyat.
- b. Hak menguasai dari Negara termaksud dalam ayat 1 Pasal ini memberi wewenang untuk :
 - 1) Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut.
 - 2) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa.

- 3) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi air dan luar angkasa.
- c. Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari Negara tersebut pada ayat 2 Pasal ini, digunakan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, dalam arti kebangsaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara hukum Indonesia yang merdeka berdaulat, adil dan makmur.
- d. Hak menguasai dari Negara tersebut di atas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah swantara dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan peraturan pemerintah.

Pengaturan tentang penggunaan tanah ini, pertama kali dapat dilihat dari Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) menentukan sebagai berikut:

Hak menguasai negara termaksud dalam ayat 1 Pasal ini memberi wewenang untuk:

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut.
- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;

- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa;

Dalam hal mengatur dan menyalenggarakan penggunaan tanah tersebut, lebih lanjut diatur dalam Pasal 14 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) menentukan bahwa Pemerintah diberikan kewenangan membuat suatu rencana umum mengenai persediaan, peruntukan dan penggunaan bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya:

- a. Untuk keperluan Negara.
- b. Untuk keperluan peribadatan dan keperluan-keperluan suci lainnya sesuai dengan dasar Ketuhanan Yang Maha Esa;
- c. Untuk keperluan pusat-pusat kehidupan masyarakat, sosial, kebudayaan dan lain-lain kesejahteraan;
- d. Untuk keperluan mengembangkan produksi pertanian, peternakan dan perikanan serta sejalan dengan itu; dan,
- e. Untuk keperluan mengembangkan industri, transmigrasi dan pertambangan.

Dalam memori penjelasan umum Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) pada point II angka 8 dinyatakan bahwa untuk mencapai apa yang menjadi cita-cita bangsa dan negara dalam bidang agraria, perlu adanya suatu rencana (“*planning*”) mengenai peruntukan, penggunaan dan persediaan bumi, air dan ruang angkasa untuk

pelbagai kepentingan hidup rakyat dan negara : Rencana Umum (“*national planning*”) yang meliputi seluruh wilayah Indonesia yang kemudian diperinci menjadi rencana-rencana khusus (“*regional planning*”) dari tiap-tiap daerah (Pasal 14).

Dengan adanya *planning* itu maka penggunaan tanah dapat dilakukan secara terpimpin dan teratur hingga dapat membawa manfaat yang sebesar-besarnya bagi Negaradan Rakyat. Kemudian dalam penjelasan Pasal 14 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) ditentukan bahwa mengingat akan corak perekonomian Negara di kemudian hari di mana industri dan pertambangan akan mempunyai peranan yang penting, maka di samping perencanaan untuk pertanian perlu diperhatikan pula keperluan untuk industri dan pertambangan. Perencanaan itu tidak saja bermaksud menyediakan tanah untuk pertanian, peternakan, perikanan, industri dan pertambangan, tetapi juga ditujukan untuk memajukannya.

Sebagai tindak lanjut dari Pasal 14 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), telah diterbitkan Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang yang telah disempurnakan dengan Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68). Pasal 1 butir 2 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah menjelaskan bahwa Penguasaan tanah adalah hubungan hukum antara orang per-orang, kelompok orang atau badan hukum tertentu

dengantanah tertentu sebagaimana dimaksud dalam Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria.

Hubungan hukum tersebut ditunjukkan dengan adanya alat-alat bukti yang ditentukan oleh ketentuan hukum yang ada dan berlaku, baik secara tertulis, pengakuan dan kesaksian pihak lain maupun secara faktual yang ditunjukkan dengan adanya tanda-tanda pada obyek tanahnya, seperti tanda batas bidang tanah berupa patok, parit, pagar atau tanda batas alam seperti jalan, sungai, lembah, bukit, pepohonan dan lain-lain, maupun bentuk penguasaan atau pengusahaan secara fisik di lapangan. Apabila hubungan hukum tersebut diformalkan atau dilegalisasi oleh Negara, sehingga Negara memberikan dan menentukan kewenangan, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu dengan tanah yang dihakinya, maka penguasaan tanah tersebut dapat menjadi hak penguasaan atas tanah.

Hak penguasaan atas tanah dapat diartikan sebagai lembaga hukum jika belum dihubungkan dengan tanah dan subyek tertentu, juga hak penguasaan atas tanah dapat merupakan hubungan yang konkrit (*subjektief recht*) jika dihubungkan dengan tanah tertentu dan subyek tertentu sebagai pemegang haknya.

Menurut Boedi Harsono, hak-hak penguasaan atas tanah yang dikenal dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), dapat disusun dalam jenjang tata susunan atau hirarkhi sebagai berikut :

1. Hak Bangsa Indonesia (Pasal 1).
2. Hak Menguasai dari Negara (Pasal 20).
3. Hak Ulayat masyarakat-masyarakat hukum adat, sepanjang menurut kenyataannya masih ada (Pasal 3).
4. Hak-hak perorangan:
 - a. Hak-hak atas tanah (Pasal 4):
 - 1) Primer: Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, yang diberikan oleh Negara, Hak Pakai, yang diberikan oleh Negara dan Hak Pengelolaan (Pasal 16).
 - 2) Sekunder: Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai, yang diberikan oleh pemilik tanah, Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, Hak Sewa dan lain-lainnya (Pasal 37, 41 dan 53).
 - b. Wakaf (Pasal 49)
 - c. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun)
 - d. Hak Jaminan Atas Tanah:
 - e. Hak Tanggungan (Pasal 23, 33, 39 dan 51)
 - f. Fidusia (Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985).

3. Macam-Macam Hak Atas Tanah

Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, pada Pasal 4 ayat (1) dan (2) mengemukakan bahwa atas dasar hak menguasai dari Negara ditentukan adanya macam-macam hak atas tanah, yang dapat diberikan perorangan,

kelompok maupun badan hukum, dimana hak atas tanah ini memberikan wewenang untuk memanfaatkan dan mempergunakannya yang langsung berhubungan dengan tanah itu, dengan batasan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan peraturan-peraturan yang lebih tinggi lainnya.

Sehubungan dengan hak atas tanah diatas, maka di tuangkan secara mengkhusus mengenai hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil utang dan hak lain yang tidak termasuk dalam hak di atas. Untuk lebih lengkapnya akan dijabarkan sebagai berikut.

- (1) Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat 1 ialah:
 - a. hak milik;
 - b. hak guna-usaha; .
 - c. hak guna-bangunan;
 - d. hak pakai;
 - e. hak sewa ;
 - f. hak membuka tanah ;
 - g. hak memungut- hasil- hutan;
 - h. hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan Undang-Undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.

Macam-macam hak atas tanah dimuat dalam Pasal 16 Jo 53 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), yang dikelompokkan menjadi 3 macam yaitu:

1. Hak atas tanah yang bersifat tetap Hak-hak atas tanah ini akan tetap ada selama Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) masih berlaku atau belum dicabut dengan Undang-Undang yang baru. Contoh: Hak Milik (HM), Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Pakai (HP), Hak Sewa untuk Bangunan dan Hak Memungut Hasil Hutan
2. Hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan Undang-Undang Hak atas tanah yang akan lahir kemudian, yang akan ditetapkan dengan Undang-Undang.
3. Hak atas tanah yang bersifat sementara.

Hak atas tanah ini sifatnya sementara, dalam waktu yang singkat akan dihapus dikarenakan mengandung sifat-sifat pemerasan, feodal dan bertentangan dengan jiwa Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Contoh: Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, dan hak sewa tanah pertanian.³³

Menyangkut dengan hak-hak atas tanah maka, kita perlu mengkaitkannya dengan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, makna “dikuasai” oleh negara bukan berarti bahwa tanah tersebut harus “dimiliki” secara keseluruhan oleh Negara, tetapi pengertian

³³ Hak –hak atas tanah menurut UUPA dan PP. No. 40/1996 di akses di hasyimsoeka.blogspot.com/.../hak-hak-atas-tanah-menurut-uupa-dan-pp/40/1996.

“dikuasai” itu membawa wewenang kepada negara sebagai organisasi kekuasaan dari Bangsa Indonesia untuk tingkatan tertinggi.³⁴

1. Mengatur dan menyelenggarakan tanah untuk penggunaan, persediaan, dan pemeliharaannya;
2. Menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai atas bagian dari bumi, air, dan ruang angkasa di atas tanah itu;
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang dan perbuatan hukum antara orang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa di atas tanah itu.

Segala sesuatu yang disebutkan di atas itu dengan tujuan untuk mencapai kemakmuran rakyat dalam rangka masyarakat adil dan makmur, walaupun demikian tidak secara keseluruhan dari tanah tersebut melekat apabila sudah memiliki hak atas permukaan tanah. Dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) hak atas tanah tidak meliputi kepemilikan kekayaan alam yang terkandung di dalam tubuh bumi di bawahnya.

Boedi Harsono mengemukakan bahwa berdasarkan penjelasan dalam Pasal 8 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) disebutkan karena hak-hak atas tanah itu hanya memberi hak atas permukaan bumi, maka wewenang-wewenang yang bersumber dari padanya tidaklah mengenai kekayaan-kekayaan alam yang terkandung dalam tubuh bumi, air dan ruang angkasa. Oleh karena itu maka pengambilan

³⁴ G. Kartasapoetra, 1992, *Masalah Pertanahan Indonesia*, Bineka Cipta. Jakarta, Hlm 2.

kekayaan yang dimaksudkan itu memerlukan pengaturan tersendiri. Ketentuan ini merupakan pangkal bagi perundang-undangan pertambangan dan lain-lainnya.

1. Hak Milik

Dalam berbagai literatur di defenisikan berbagai bentuk dan sudut pandang mengenai hakmilikatas atas tanah. Hak milik sebagai salah satu hak yang melekat dalam benda menjadikannya selalujadi kajian yang serius dalam penentuan dan pembentukan pokok-pokok hak suatu benda. Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atau badan hukum atas tanah dengan mengingat fungsi sosial Pasal 20 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Sifat kuat dan terpenuhi berarti yang paling kuat dan paling penuh, berarti pula bahwa pemegang hak milik atau pemilik tanah itu mempunyai hak untuk berbuat bebas, artinya boleh mengasingkan tanah miliknya kepada pihak lain dengan jalan menjualnya, menghibahkan, menukarkan dan mewariskannya.

“Turun temurun” artinya hak milik atas tanah dapat berlangsung terus selama pemiliknya masih hidup dan bila pemiliknya sudah meninggal dunia, maka hak miliknya dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai subjek hak milik. “Terkuat”, artinya hak milik atas tanah lebih kuat bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, tidak mempunyai batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dari

gangguan pihak lain dan tidak mudah dihapus. “Terpenuhi”, artinya hak milik atas tanah memberi wewenang kepada pemiliknya paling luas dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, dapat menjadi induk bagi hak atas tanah yang lain, tidak berinduk pada hak atas tanah yang lain, dan penggunaan tanahnya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain.

Hak milik adalah hak untuk menikmati kegunaan sesuatu benda dengan leluasa dan untuk berniat bebas terhadap kebendaan itu, dengan kedaulatan sepenuhnya asal tidak bertentangan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh suatu kekuasaan yang berhak menetapkannya, dan tidak mengganggu hak-hak orang lain.³⁵

Dengan dikuasainya suatu benda berdasarkan hak milik, maka seseorang pemegang hak milik diberikan kewenangan untuk menguasainya secara tenteram dan untuk mempertahankannya terhadap siapapun yang bermaksud untuk mengganggu ketenteramannya dalam menguasai, memanfaatkan serta mempergunakan benda tersebut.

Pada dasarnya hak milik atas tanah hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia tunggal saja, dan tidak dapat dimiliki oleh warga negara asing dan badan hukum, baik yang didirikan di Indonesia maupun yang didirikan di luar negeri

³⁵ Soedharyo Soimin, 2004, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, SinarGrafika, Jakarta, Hlm.

dengan pengecualian badan-badan hukum tertentu yang diatur dalam peraturan pemerintah Nomor 38 Tahun 1963. Ini berarti selain warga Negara Indonesia tunggal, dan badan-badan yang ditunjuk dalam peraturan pemerintah Nomor 38 Tahun 1963. Terdiri Dari:

- a. Bank-bank yang didirikan oleh negara (selanjutnya disebut Negara Bank);
- b. Perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian yang didirikan berdasarkan Undang-Undang Nomor 79 Tahun 1958 (Lembaran Negara Tahun 1958 No. 139);
- c. Badan-badan keagamaan, yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/ Agraria setelah mendengar Menteri Agama.
- d. Badan-badansosial yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria Setelah Mendengar Menteri Kesejahteraan Sosial.³⁶

2. Hak Pakai

Hak pakai menurut Pasal 41 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) hak yang diberikan Negara untuk digunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian

³⁶ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja. 2008, "*Hak-hak Atas Tanah*". Kencana Prenada Media Group. Jakarta. Hlm 45

dengan pemilik tanahnya yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanahnya, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan asas dan ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria.

Dalam hal misalnya bagi kedutaan-kedutaan dapat diberikan hak pakai, jadi pemakaian tanahnya bukan dalam rangka perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah dan lain sebagainya, hak pakai ini dapat berlaku sepanjang tanahnya dipergunakan untuk itu. Pemberian hak pakai dapat dengan cuma-cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa yang berupa apapun. Akan tetapi, tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur pemerasan. Yang dapat mempunyai hak pakai menurut Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah yaitu:

- a. Warga Negara Indonesia;
- b. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
- c. Departemen, Lembaga Pemerintah Non Departemen dan Pemerintah Daerah;
- d. Badan-badan keagamaan dan sosial;
- e. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia;
- f. Perwakilan negara asing dan perwakilan badan Internasional.

Tentang pengalihan hak pakai, menurut Pasal 54 PP.Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah sepanjang mengenai tanah yang langsung dikuasai pengalihannya kepada pihak lain haruslah seizin pejabat yang berwenang, sedang hak pakai atas tanah milik hanya dapat dialihkan kepada pihak lain, apabila memungkinkan dalam perjanjian yang bersangkutan dengan pemilik tanahnya.

3. Hak Pengelolaan

Di dalam praktek dikenal pula adanya hak pengelolaan yang bersumber pada Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), dimana perumusan mengenai hak pengelolaan tersebut dituangkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan Pasal 1 ayat (3) sebagai berikut:

“Hak pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya”

Tanah yang langsung dikuasai oleh negara yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk:

- a. Merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah tersebut;
- b. Menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan tugasnya;
- c. Menyerahkan bagian-bagian dari tanah itu kepada pihak ketiga menurut persyaratan yang ditentukan oleh perusahaan

pemegang hak tersebut yang meliputi segi-segi peruntukan, penggunaan, jangka waktu pemberian hak atas tanah kepada pihak ketiga yang bersangkutan dilakukan oleh pejabat yang berwenang sesuai Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 jo Nomor 5 Tahun 1973 dan perundang-undangan lainnya yang berlaku;

- d. Menerima uang pemasukan dan/atau uang wajib Tahunan”.

Seperti dengan hak-hak atas tanah yang lain dimana hak-hak tersebut dapat habis karena sesuatu hal, maka hak pengelolaan juga habis karena:

- a. Dilepaskan oleh pemegang haknya;
- b. Dibatalkan karena tanahnya tidak dipergunakan sesuai pemberian haknya;
- c. Dicabut oleh Negara untuk kepentingan umum;
- d. Karena berakhir jangka waktunya

Disamping penguasaan tanah negara dengan hak pengelolaan, dapat juga merupakan dasar untuk menyelenggarakan perusahaan tanah oleh daerah-daerah dan instansi-instansi lain. Pada umumnya tanah-tanah yang diberikan dengan hak pengelolaan itu merupakan tanah-tanah bangunan yang sudah dimatangkan sendiri oleh penerima hak.

D. Tinjauan Umum tentang Tanah

Tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu dari permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.³⁷ Dasar kepastian hukum dalam peraturanperaturan hukum tertulis sebagai pelaksana Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, memungkinkan para pihak-pihak yang berkepentingan dengan mudah mengetahui hukum yang berlaku dan wewenang serta kewajiban yang ada atas tanah yang dipunyai. Karena kebutuhan manusia terhadap tanah dewasa ini makin meningkat. Hal ini disebabkan semakin bertambahnya jumlah penduduk, sementara disisi lain luas tanah tidak bertambah.

Tanah dalam pengertian yuridis dapat diartikan sebagai permukaan bumi. Sedangkan hak atas tanah adalah hak sebagian tertentu permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi, dua dengan dengan ukuran panjang dan lebar.³⁸ Pasal 1 ayat (2) jo Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) tanah adalah permukaan bumi dan ruang, maksudnya tanah sama dengan permukaan bumi adalah karunia Tuhan Yang Maha Esa. Diartikan sama dengan ruang pada saat menggunakannya karena termasuk juga tubuh bumi dan air dibawahnya dan ruang angkasa diatasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah dalam batas-batas menurut Undang-Undang ini dan peraturan lain yang lebih tinggi.

³⁷ Effendi Perangin. 1994, *Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. Raja Grafindo. Jakarta, hlm. 17.

³⁸ Boedi Harsono, 1994, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria. Isi dan Pelaksannya*, Jilid I Hukum Tanah Nasional, Djembatan , Jakarta, hlm. 18

Tanah adalah suatu permukaan bumi yang berada diatas sekali. Makna permukaan bumi sebagai bagian dari tanah yang haknya dapat di miliki oleh setiap orang atau badan hukum.³⁹

E. Perjanjian Tanah dalam Perspektif Islam

Hukum pertanahan dalam Islam dapat didefinisikan sebagai hukum-hukum Islam mengenai tanah dalam kaitannya dengan hak kepemilikan (*milkiyah*), pengelolaan (*tasharruf*), dan pendistribusian (*tauzi'*) tanah.⁴⁰ Dalam pandangan Islam, segala sesuatu yang ada di langit dan bumi termasuk tanah hakikatnya adalah milik Allah SWT semata.

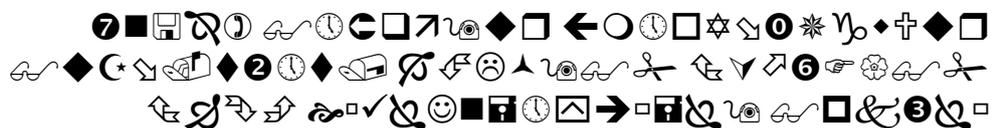
Firman Allah SWT :



Artinya :

Maka Luth membenarkan (kenabian)nya. Dan berkatalah Ibrahim: "Sesungguhnya aku akan berpindah ke (tempat yang diperintahkan) Tuhanku (kepadaku); sesungguhnya Dialah Yang Maha Perkasa lagi Maha Bijaksana. (QS. Al Ankabut:26)

Allah SWT juga berfirman :



Artinya : Dan Kami selamatkan Ibrahim dan Luth ke sebuah negeri yang Kami telah memberkahinya untuk sekalian manusia. (Q.S. AlAnbiya: 71)

³⁹ Supriadi, 2010, *Hukum Agraria*, Cetakan Keempat, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 3

⁴⁰ Jamaluddin Mahasari, 2008, *Pertanahan Dalam Hukum Islam*, Gama Media, Yogyakarta, Hlm 39.



Artinya:

"Kepunyaan-Nyalah kerajaan langit dan bumi, Dia menghidupkan dan mematikan, dan Dia Maha Kuasa atas segala sesuatu." (QS Al -Hadid [57] : 2).

Ayat-ayat tersebut menegaskan bahwa pemilik hakiki dari segala sesuatu (termasuk tanah) adalah Allah SWT semata. Kemudian Allah Swt.sebagai pemilik hakiki, memberikan kuasa (Istikhlaf) kepada manusia untuk mengelola milik Allah SWT. ini sesuai dengan hukum-hukum-Nya dalam Q.S. Al-Hadid[57]:7)



Artinya:

"Berimanlah kamu kepada Allah danrasul-Nya dan nafkahkanlah sebagian dari hartamu yang Allah Telah menjadikan kamu menguasainya. Maka orang-orang yang beriman di antara kamu dan menafkahkan (sebagian) dari hartanya memperoleh pahalayang besar."

Islam telah menjelaskan filosofi kepemilikan tanah dalam Islam yang dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Pemilik hakiki dari tanah adalah Allah SWT.
2. Allah SWT sebagai pemilik hakiki telah memberikan kuasa kepada Manusia untuk mengelola tanah menurut hukum-hukum Allah SWT.

Kepemilikan (*milkiyah, ownership*) dalam Syariah Islam didefinisikan sebagai hak yang ditetapkan oleh Allah SWT bagi manusia untuk

memanfaatkan suatu benda. Kepemilikan tidaklah lahir dari realitas fisik suatu benda, melainkan dari ketentuan hukum Allah pada benda itu. Syariah Islam telah mengatur persoalan kepemilikan tanah secara rinci, dengan mempertimbangkan 2 (dua) aspek yang terkait dengan tanah, yaitu : (1) zat tanah (*raqabah al-ardh*), dan (2) manfaat tanah (*manfaah al-ardh*), yakni penggunaan tanah untuk pertanian dan sebagainya. Dalam Syariah Islam ada 2 (dua) macam tanah yaitu: (1) tanah usyriah (*alardhu al-'usyriyah*), dan (2) tanah kharajiyah (*al-ardhu al-kharajiyah*).⁴¹

Tanah Usyriah adalah tanah yang penduduknya masuk Islam secara damai tanpa peperangan, contohnya Madinah Munawwarah dan Indonesia. Termasuk tanah usyriah adalah seluruh Jazirah Arab yang ditaklukkan dengan peperangan, misalnya Makkah, juga tanah mati yang telah dihidupkan oleh seseorang (*ihya`ul mawat*). Tanah usyriah ini adalah tanah milik individu, baik zatnya (*raqabah*), maupun pemanfaatannya (*manfaah*). Maka individu boleh memperjualbelikan, menggadaikan, menghibahkan, mewariskan, dan sebagainya.

Menurut Abdurrahman Al-Maliki, tanah dapat dimiliki dengan 6 (enam) cara menurut hukum Islam, yaitumelalui : (1) jual beli,(2) waris, (3) hibah, (4) *ihya`ul mawat* (menghidupkan tanah mati), (5) tahjir (membuat batas pada tanah mati), (6) *iqtha`* (pemberian negara kepada rakyat). Mengenai jual-beli, waris, dan hibah sudah jelas. Adapun *ihya`ul mawat* artinya adalah menghidupkan tanah mati (*al-mawat*). Pengertian

⁴¹ http://forumpenilaianpublik.blogspot.co.id/2013/04/hukum-pertanahan-menurut-syariah-islam_7.html

tanah mati adalah tanah yang tidak ada pemiliknya dan tidak dimanfaatkan oleh seorang pun. Menghidupkan tanah mati, artinya memanfaatkan tanah itu, misalnya dengan bercocok tanam padanya menanaminya dengan pohon, membangun bangunan di atasnya, dan sebagainya.

Sabda Nabi SAW, "Barang siapa yang menghidupkan tanah mati, maka tanah itu menjadi miliknya." (HR Bukhari). Tahjir artinya membuat batas pada suatu tanah. Nabi SAW bersabda, "Barangsiapa membuat suatu batas pada suatu tanah (mati), maka tanah itu menjadi miliknya." (HR Ahmad). Sedang *iqtha`*, artinya pemberian tanah milik Negara kepada rakyat Nabi SAW pada saat tiba di kota Madinah, pernah memberikan tanah kepada Abu Bakar As-Shiddiq dan Umar bin Khaththab.

Syariat Islam menetapkan bahwa hak kepemilikan tanah pertanian akan hilang jika tanah itu ditelantarkan tiga Tahun berturut-turut. Negara akan menarik tanah itu dan memberikan kepada orang lain yang mampu mengolahnya. Umar bin Khaththab pernah berkata, "Orang yang membuat batas pada tanah (muhtajir) tak berhak lagi atas tanah itu setelah tiga Tahun ditelantarkan." Umar pun melaksanakan ketentuan ini dengan menarik tanah pertanian milik Bilal bin Al-Harits Al-Muzni yang ditelantarkan tiga Tahun. Para sahabat menyetujuinya sehingga menjadi *Ijma`* "Sahabat (kesepakatan parasahabat Nabi SAW) dalam masalah ini. Pencabutan hak milik ini tidak terbatas pada tanah mati (*mawat*) yang dimiliki dengan cara tahjir (pembuatan batas) saja, namun juga meliputi tanah pertanian yang dimiliki dengan cara-cara lain atas dasar Qiyas. Sebab yang menjadi alasan

hukum (*illat, ratiolegis*) dari pencabutan hak milik bukanlah cara-cara memilikinya, melainkan penelantaran selama tiga Tahun (*ta'`thil al-ardh*).



BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Proses Pembatalan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Akibat Sengketa Perjanjian Kepemilikan Hak Atas Tanah Putusan Nomor 1590 K/Pdt /2020.PN Dmk

Pendaftaran atas suatu tanah merupakan hal yang harus dilakukan oleh siapa saja yang melakukan transaksi atas tanah, baik itu transaksi jual beli, sewa menyewa, maupun lain sebagainya. Pendaftaran atas suatu tanah harus dilakukan sesuai dengan prosedur sebagaimana yang sudah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan.⁴² Kegiatan pendaftaran tanah mempunyai tujuan, yaitu untuk menjamin kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah. Hal ini dilakukan bagi kepentingan pemegang hak atas tanah, agar dengan mudah dapat membuktikan bahwa dialah yang berhak atas suatu bidang tanah tertentu, melalui pemberian Sertipikat Hak Atas Tanah.⁴³

Berdasarkan Pasal 19 UUPA untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Tujuan pendaftaran tanah yang diatur dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 juga menyebutkan bahwa selain memberikan perlindungan hukum pemerintah juga memberikan kepastian

⁴² Jimmy Joses Sembiring, 2010, *Panduan Mengurus Sertipikat Tanah*, Visi Media, Jakarta, hlm. 140

⁴³ Aartje Tehupeior, 2012, *Pentingnya Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Rais Asa Sukses, Depok, hlm. 72

hukum kepada pemegang hak atas tanah dan seterusnya. Kepastian hukum yang diberikan oleh pemerintah atas dilakukannya pendaftaran tanah oleh pemegang hak atas tanah maka diberikan surat tanda bukti hak yaitu berupa Sertipikat sebagaimana hal ini diatur dalam Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Tujuan pendaftaran tanah sebagaimana tercantum pada huruf ayat (1) merupakan tujuan utama pendaftaran tanah yang diperintahkan oleh Pasal 9 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Di samping itu dengan terselenggaranya pendaftaran tanah juga dimaksudkan terciptanya suatu pusat informasi mengenai bidang-bidang tanah sehingga pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah didaftar.

Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan. Tertib administrasi berarti juga bahwa seluruh berkas-berkas dari Kantor Pertanahan tersebut harus sudah tersimpan dengan baik dan teratur sehingga sangat mudah sekali jika akan mencari suatu data yang diperlukan, terbukti dari adanya sejumlah buku-buku yang tersedia dalam menunjang pendaftaran tanah tersebut.

Kepastian hukum yang diinginkan dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), dalam ketentuannya tidak dapat dijalankan sepenuhnya. Hal ini dikarenakan sistem publikasi yang dianut di Indonesia adalah sistem publikasi negatif dimana dalam sistem publikasi negatif Negara

tidak menjamin kebenaran data yang disajikan. Tetapi walaupun demikian tidaklah dimaksudkan untuk menggunakan sistem publikasi negatif secara murni. Hal tersebut tampak dari pernyataan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), bahwa surat tanda bukti hak yang diterbitkan berlaku sebagai alat bukti yang kuat dan dalam Pasal 23, 32, dan 38 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) bahwa pendaftaran berbagai peristiwa hukum merupakan alat pembuktian yang kuat dan terdapat unsur sistem publikasi positif yaitu sistem pendaftaran yang digunakan adalah sistem pendaftaran hak dan pejabat pendaftaran tanahnya bersifat aktif.

Effendi Perangin menjelaskan lebih lanjut mengenai surat tanda bukti hak dan alat pembuktian lainnya yaitu sertipikat merupakan alat bukti yang kuat tapi bukan merupakan satu-satunya alat bukti hak atas tanah. Hak atas tanah seseorang masih mungkin dibuktikan dengan alat bukti lain misalnya, saksi-saksi, akta jual-beli, surat keputusan pemberian hak, tetapi alat bukti lain itu tidak ditegaskan dalam perturan perundangan sebagai alat bukti yang kuat.⁴⁴

Menurut Widhi Handoko pelaksanaan *Stelsel Publisitas Negatif* (berunsur positif) terdapat permasalahan dalam tahap pra-pendaftaran. Peran kepala desa/kelurahan dalam pendaftaran tanah seperti pembuatan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik setiap kepala desa/kelurahan perlu kiranya memperhatikan lebih jauh bagaimana sarana dan prasarana kelurahan/desa tersebut di dalam pelaksanaan kegiatan pada sistem pendaftaran tanah.

⁴⁴ Effendi Perangin, 1992, *Praktek Pengurusan Sertipikat Hak Atas Tanah*, Rajawali, Jakarta, hlm. 1-2.

Kelurahan/desa memegang peran penting karena kelurahan/desa adalah yang lebih tahu situasi dan kondisi masyarakatnya tidak terkecuali situasi dan kondisi kepemilikan hak atas tanah masyarakat dan batas-batas hak atas tanah yang dikuasainya.⁴⁵

Ketentuan dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah seharusnya mampu dijadikan sebagai acuan dan sebagai salah satu jalan keluar bagi permasalahan seperti sengketa hak milik atas tanah, dimana pemerintah dalam Pasal tersebut telah menegaskan bahwa pemerintah memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada masyarakat selaku pemegang hak atas bidang tanah tertentu, satuan rumah susun dan hak lain serta penegasan mengenai pentingnya hak sah atas kepemilikan tanah, satuan rumah susun dan hak lain dalam urusan administrasi pertanahan. Untuk itu ketika terjadi sengketa hak milik atas tanah seharusnya mampu diselesaikan secara efektif dengan Pasal tersebut.

Dalam pendaftaran tanah, terdapat 5 (lima) asas pendaftaran tanah yang harus benar-benar dilaksanakan, salah satunya asas aman yang mengandung makna hati-hati, cermat, dan teliti, agar tidak terjadi suatu kekeliruan data yang dikumpulkan, sehingga kepastian hukum dapat tercapai.⁴⁶

Peralihan hak atas tanah yang paling sering terjadi dewasa ini ialah melalui jual-beli. Jual-beli adalah suatu perjanjian timbal balik dimana penjual berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang yang dalam

⁴⁵ Widhi Handoko, 2014, *Kebijakan Hukum Pertanahan: Sebuah Refleksi Keadilan Hukum Progresif*, Thafa Media, Yogyakarta, hlm. 148-150

⁴⁶ Herman Hermit. 2000. *Cara memperoleh Sertipikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara, dan Tanah Pemda*. Mandar Maju, Bandung, hlm. 78

hal ini adalah hak milik atas tanah dan pihak pembeli berjanji untuk membayar harga yang terdiri dari sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.⁴⁷ Dalam proses penjualan tanah, maka penjual wajib untuk menyerahkan tanah beserta dengan bukti kepemilikan yang berupa sertifikat atas tanah dan bangunan tersebut kepada pembeli ketika pembeli sudah membayar lunas harga jual beli yang sebagaimana diperjanjikan sebelumnya.

Perbuatan hukum peralihan hak atas tanah dilakukan dengan dibuatnya Akta Jual Beli (AJB) sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum terhadap hak atas tanah yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).⁴⁸ PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Proses peralihan hak atas tanah ini sangat memerlukan peran dari PPAT dalam memastikan kepemilikan dari objek yang akan dialihkan haknya tersebut. PPAT perlu memastikan bahwa penjual benar adalah pihak yang berhak untuk menjual dan pembeli adalah benar pihak yang berhak untuk membeli. Salah satu cara yang dapat dilakukan untuk memenuhi kepastian kepemilikan tersebut adalah dengan meminta bukti kepemilikan tanah yang berupa

⁴⁷ Rosa Agustina, 2003, *Perbuatan Melawan Hukum*, Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta

⁴⁸ Indonesia, "Peraturan Pemerintah Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Perjabat Pembuat Akta Tanah" (n.d.).

sertipikat. Hal ini dapat mencegah terjadinya jual beli atas tanah yang bukan milik penjual yang dapat merugikan salah satu ataupun para pihak.⁴⁹

Namun, bagaimana dengan proses peralihan hak atas tanah yang dilakukan secara melawan hukum. Sengketa kepemilikan dan penguasaan tanah yang diperoleh tanpa hak dengan menguasai tanah yang kepemilikan atas tanah tersebut telah dimiliki oleh orang lain saat ini banyak ditemui. Banyak terjadi kebingungan di masyarakat, khususnya tentang kepastian hukum atas tanah yang dimilikinya. *State of art* dari penulisan ini mengambil contoh dari penelitian terdahulu yang berkaitan dengan permasalahan mengenai perbuatan melawan hukum dalam perolehan hak atas tanah, berikut penelitian yang dijadikan dasar dalam penulisan ini antara lain oleh Kolompony.⁵⁰

Hasil penelitian ini menjelaskan bahwa Undang-Undang Pokok Agraria merupakan aturan dasar yang mengatur mengenai pertanahan di Indonesia, namun dengan perkembangan zaman, lahir pula aturan-aturan baru baik yang tertuang menjadi sebuah Undang-Undang maupun peraturan pemerintah yang telah dirancang sedemikian rupa mengikuti kebutuhan yang berhasil menyempurnakan aturan mengenai status kepemilikan tanah yang dapat di jalankan oleh masyarakat Indonesia dan dalam penyelesaian sengketa tanah tidaklah selalu harus dilakukan di pengadilan akan tetapi bisa dilakukan sendiri di antara mereka menurut dasar musyawarah mufakat.

⁴⁹ I Made Hendra Kusuma, 2019, *Problematik Notaris Dalam Praktik*, Alumni, Bandung

⁵⁰ Diana Kolompony, 2019, "Sengketa Tanah Akibat Perbuatan Melawan Hukum Di Tinjau Dari UUPA No. 5 Tahun 1960," *Lex Privatum* VII, no. 3, hlm. 135–44

Berdasarkan fakta-fakta yang ada di masyarakat, Sertipikat Hak Atas Tanah belum sepenuhnya memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang Hak Atas Tanah. Sertipikat Hak Atas Tanah masih menghadapi kemungkinan adanya gugatan dari pihak lain yang merasa memiliki Hak Atas Tanah tersebut, Sehingga apabila dapat dibuktikan secara hukum bahwa ia adalah pemilik sebenarnya maka Sertipikat Hak Atas Tanah dapat dibatalkan.⁵¹

Sekalipun Sertipikat hak atas sebagai tanda bukti yang kuat bagi pemegang haknya, akan tetapi tidak menutup kemungkinan adanya klaim tuntutan dari pihak lain terhadap hak atas tanah yang telah dikeluarkan Sertipikatnya, sehingga terjadi sengketa di lembaga peradilan. Apabila terjadi sengketa di Lembaga Peradilan maka terlebih dahulu hakim memberikan kesempatan para pihak untuk damai dan bermusyawarah, tetapi jika para pihak tidak menemui kata sepakat maka hakim meneruskan proses beracara di Pengadilan dengan mengingat dan berdasarkan ketentuan peraturan yang berlaku sesuai norma hukum positif. Adanya klaim dari pihak ketiga seperti tersebut diatas dapat menyebabkan kemungkinan pembatalan Sertipikat hak atas tanah.

Sertipikat hak atas tanah terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur yang dijilid dalam satu sampul, yang memuat data fisik dan data yuridis.⁵²

Sertipikat merupakan tanda bukti hak yang kuat, dalam arti bahwa selama

⁵¹ Budi Harsono.2002. *Hukum Agraria Indonesia (Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah)*, Djambatan, Jakarta, hlm. 398

⁵² Bachtiar Effendie, 1993, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksananya*, Alumni, Bandung, hlm. 25.

tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar (Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah), ketentuan Pasal tersebut yang dikenal dengan asas pendaftaran tanah yaitu sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif. Boedi Harsono, menyatakan sistem pendaftaran yang digunakan adalah pendaftaran hak (*registration of titles*), bukan sistem pendaftaran akta, hal ini tersebut tampak dengan adanya buku tanah sebagai dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik yang dihimpun dan disajikan serta diterbitkan sertipikat sebagai surat tanda bukti hak yang didaftar.⁵³ Sertipikat merupakan alat bukti yang sah dan kuat yang dimiliki seseorang mengenai hak atas tanah. Sertipikat adalah sebagai penanda atau bukti bahwa orang yang tercantum namanya dalam sertipikat tersebut adalah sebagai pemilik yang sah.⁵⁴

Pemberian hak atas tanah diiringi kewajiban-kewajiban dan sesuai dengan surat keputusan pemberian haknya.⁵⁵ 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

⁵³ Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, hlm. 477

⁵⁴ Fani Martiawan Kumara Putra, 2015, "Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah Karena Cacat Administratif Serta Implikasinya Apabila Hak Atas Tanah Sedang Dijaminkan" *Jurnal Perspektif*, Vol. XX No. 2, hlm. 102

⁵⁵ Dian Aries Mujiburohman. 2018, "Menyoal Penafsiran Tanah Terlantar: Kajian Putusan Nomor 24/G/2013/PTUN.JKT", *Jurnal Yudisial* 11, No. 1, hlm. 1-22.

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 Nomor 24 Tahun 1997 Jo PMNA/Ka. BPN Nomor 3 Tahun 1997 *Jis* Peraturan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 11 Tahun 2016, yakni melakukan pembatalan secara langsung atas objek tanah yang sertipikatnya belakangan terbit, melalui Surat Keputusan dengan memperhatikan kewenangan.

Kesalahan dalam keputusan penerbitan sertipikat 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.

Dalam proses penerbitan sertipikat hak atas tanah, bisa saja terdapat kesalahan atau cacat administrasi, maka penerbitan sertipikat dapat dibatalkan. Pembatalan hak atas tanah adalah pembatalan keputusan pemberian suatu hak atas tanah atau sertipikat hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum administrasi dalam

penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (Pasal 1 angka 14 Permen Agraria/BPN Nomor 9 Tahun 1999).

Mekanisme pembatalan sertipikat hak atas, yaitu: *Pertama*, permohonan pembatalan karena cacat hukum administratif dalam penerbitan Sertipikat, dapat dilakukan karena permohonan yang berkepentingan atau oleh Pejabat yang berwenang tanpa permohonan. Cacat administrasi seperti kesalahan prosedur, kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan, kesalahan subjek hak; kesalahan objek hak, kesalahan jenis hak, kesalahan perhitungan luas, terdapat tumpang tindih hak atas tanah, data yuridis atau data fisik tidak benar, atau kesalahan lainnya yang bersifat administratif.

Pembatalan karena permohonan dengan cara mengajukan permohonan yang diajukan secara tertulis kepada Menteri atau Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah bersangkutan (Pasal 107, Pasal 108, Pasal 110 Permen Agraria/BPN Nomor 9 Tahun 1999).

Untuk pembatalan tanpa permohonan meskipun telah diatur mekanisme pembatalan, namun hal tersebut sangat jarang dilakukan, karena berpotensi keputusan pembatalan digugat ke pengadilan, maka Kantor Pertanahan lebih menyarankan menyampaikan gugatan atau melaksanakan putusan pengadilan.

Kedua, Pembatalan hak atas tanah juga dapat terjadi karena melaksanakan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. 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 diajukan langsung kepada Menteri atau Kepala Kantor Wilayah atau melalui Kepala Kantor Pertanahan. Satu permohonan pembatalan, hanya untuk satu atau beberapa hak atas tanah tertentu yang letaknya dalam satu Kabupaten/Kota (Pasal 124 s.d Pasal 133 Permen Agraria/BPN Nomor 9 Tahun 1999).

Pengadilan berwenang memutuskan ketidakabsahan atau menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum terhadap suatu Sertipikat, tetapi pengadilan tidak berwenang membatalkan sertipikat yang bersangkutan. Perbedaan prinsipnya terletak pada kewenangan dan akibat hukumnya. Pernyataan bahwa suatu sertipikat tidak mempunyai kekuatan hukum merupakan kewenangan pengadilan sedangkan pembatalan sertipikat merupakan kewenangan BPN.⁵⁶ Sedangkan objek pembatalan hak atas tanah terdiri dari: a) surat keputusan pemberian hak atas tanah; b) sertipikat hak atas tanah; c) surat keputusan pemberian hak atas tanah dalam rangka pengaturan penguasaan tanah.

Meskipun kepemilikan tanah telah diatur sedemikian rupa, namun masih saja terdapat permasalahan dalam hal kepemilikan sebidang tanah, seperti contoh kasus terhadap sebidang tanah seperti di Pengadilan Negeri Demak dengan Putusan Nomor 1590 K/Pdt/2020/PN Dmk yang sudah dikuasai oleh subjek hukum selama bertahun-tahun dan telah dilengkapi dengan sertipikat.

⁵⁶ Ilyas Ismail. 2011, "Sertipikat Sebagai Alat Bukti Hak Atas Tanah Dalam Proses Peradilan". *Kanun Jurnal Ilmu Hukum* 53, Th. XIII, hlm. 23-34

Terhadap tanah itu masih ada pihak luar yang menuntut hak atas tanah tersebut untuk dibatalkan. Dan permasalahan ini sering terjadi di berbagai daerah di Indonesia. Sampai dengan saat ini Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang seharusnya dapat menjadi jalan keluar bagi permasalahan di atas masih mendapatkan banyak pro dan kontra. Mengingat keberadaan Pasal ini tidak sesuai dengan sistem publikasi negatif yang dianut oleh pendaftaran tanah di Indonesia, dimana sertipikat bukanlah merupakan alat bukti yang mutlak melainkan sertipikat merupakan alat bukti yang kuat.

Sebagian contoh kasus pembatalan sertipikat hak milik atas tanah akibat sengketa perjanjian kepemilikan hak atas tanah di Kabupaten Demak dan berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Demak untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Primair:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jamin yang dimohonkan;
3. Menyatakan sah menurut hukum bahwa sebidang tanah sawah sebagaimana termuat dalam buku C/D Desa Mlaten Nomor 33, Persil 56 s, Kelas S.II, luas dalam C desa 0,315 (da), atas nama Rasdan Trongas dengan ciri-ciri batas:

Utara : tanggul;

Timur : tanah milik Sulastri;

Selatan : jalan;

Barat : Saropah;

adalah tanah milik almarhum Rasdan Trongas yang belum dibagi waris;

4. Menyatakan perbuatan Para Tergugat menguasai tanah objek sengketa adalah tanpa hak dan melawan hukum;
5. Menyatakan sebagai hukum bahwa penguasaan atas tanah sengketa oleh Para Tergugat adalah tidak sah dan cacat hukum;
6. Menyatakan sebagai hukum bahwa sertipikat atas sebagian tanah objek sengketa, harta peninggalan milik (almarhum) Rasdan berupa sebidang tanah sawah sebagaimana termuat dalam buku C/D desa Mlaten Nomor 33, Persil 56 s, Kelas S.II, luas dalam C desa 0,315 (da), atas nama Rasdam Trongas menjadi tanah hak milik dengan sertipikat Hak Milik Nomor 317/Desa Mlaten atas nama Supa'at bin Kasan adalah cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum;
7. Memerintahkan kepada Para Tergugat dan Para Turut Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya agar segera menyerahkan sepenuhnya tanah sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong bebas dari segala pembebanan beserta sertipikatnya kepada Penggugat untuk selanjutnya akan dibagi waris kepada para ahli waris secara adil;
8. Menghukum kepada Turut Tergugat IV untuk mencabut atau setidaktidaknya mencoret sertipikat Hak Milik Nomor 317/Desa Mlaten atas nama Supa'at bin Kasan dari rool;
9. Menghukum kepada Para Tergugat untuk membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp25.000,00 (dua puluh lima ribu rupiah)

sehari, setiap Para Tergugat lalai memenuhi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan sampai dilaksanakan;

10. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu walau ada *verzet*, banding atau kasasi dari Para Tergugat maupun Para Turut Tergugat;
11. Menghukum Para Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul akibat perkara ini secara tanggung renteng.
12. Menghukum kepada Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;

Subsida:

Atau: apabila Ketua Pengadilan Negeri Demak berpendapat lain, maka mohon putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Demak telah memberikan Putusan Nomor 33/Pdt.G/2017/PN Dmk tanggal 21 Maret 2018 dengan amar sebagai berikut:

1. Menyatakan gugatan Penggugat dikabulkan sebagian;
2. Menyatakan sah menurut hukum bahwa sebidang tanah sawah termuat dalam buku C/D Desa Mlaten Nomor 33, Persil 56 s, Kelas S.II, luas 0,315 (da), atas nama Rasdam Trongas dengan batas-batas sebagai berikut:
 - a. Sebelah Utara : tanggul;
 - b. Sebelah Timur : sawah Sulastri;
 - c. Sebelah Selatan : jalan desa;

- d. Sebelah Barat : sawah Saropah;
adalah tanah milik almarhum Rasdan Trongas yang belum pernah dibagi waris;
3. Menyatakan menurut hukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum;
 4. Menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor 317/Desa Mlaten atas nama Supa'at bin Kasan tidak mempunyai kekuatan hukum;
 5. Memerintahkan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dan/atau siapapun yang memperoleh hak atas objek sengketa tersebut untuk agar segera menyerahkan sepenuhnya tanah sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong bebas dari segala pembebanan beserta sertifikatnya kepada Penggugat untuk selanjutnya dibagi waris kepada para ahli waris secara adil;
 6. Menghukum kepada Para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;
 7. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
 8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng sebesar Rp4.135.500,00 (empat juta seratus tiga puluh lima ribu lima ratus rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding putusan pengadilan negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jawa Tengah dengan Putusan Nomor 377/PDT/2018/PT SMG tanggal 14 November 2018.

Pada prinsipnya gugatan keperdataan berkaitan dengan hak milik atas tanah, diperiksa dan diputus sama dengan perkara perdata lainnya, sehingga dengan demikian tidak ada prinsip-prinsip maupun aturan-aturan yang sifatnya khusus. Hakim memandang para pihak yang berperkara setara, meskipun dalam perkara-perkara tertentu terlibat BPN maupun pejabat BPN sebagai salah satu pihak, atau sebagai pihak yang memberikan keterangan ahli, maupun kesaksian ahli.

Pembuktian mengenai kebenaran data fisik dan data yuridis dalam sertipikat akan diputuskan melalui putusan hakim. Menurut Sudikno Mertokusumo putusan Pengadilan adalah “suatu pernyataan hakim oleh hakim, sebagai pejabat negara yang diberi wewenang untuk itu, diucapkan di persidangan dan bertujuan untuk mengakhiri atau menyelesaikan suatu perkara atau sengketa para pihak”.⁵⁷ Putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap memiliki kekuatan eksekutorial yakni kekuatan untuk dilaksanakannya apa yang ditetapkan dalam putusan itu secara paksa oleh alat negara.

Menurut teori hukum materiil kekuatan mengikat dari pada putusan pengadilan mempunyai sifat hukum materiil karena mengadakan perubahan terhadap wewenang dan kewajiban keperdataan: menetapkan, menghapuskan atau mengubah. Oleh karenanya putusan pengadilan dapat menimbulkan atau meniadakan hubungan hukum.⁵⁸ Putusan Pengadilan yang telah memperoleh

⁵⁷ Sudikno Mertokusumo, 1985, ”*Hukum Acara Perdata Indonesia*”, Liberty, Yogyakarta. Hlm. 172

⁵⁸ Sudikno Mertokusumo. 1985. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Liberty, Yogyakarta, hlm. 76

kekuatan hukum tetap yaitu: putusan pengadilan tingkat pertama yang sudah tidak dapat dilawan atau dimintakan pemeriksaan banding; putusan pengadilan tinggi yang tidak dimintakan pemeriksaan kasasi, dan putusan Mahkamah Agung di tingkat kasasi.

Menurut Pasal 104 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Surat Keputusan pembatalan hak atas tanah diterbitkan apabila terdapat :

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

Obyek pembatalan hak atas tanah meliputi: surat keputusan pemberian hak atas tanah; sertipikat hak atas tanah; dan surat keputusan pemberian hak atas tanah dalam rangka pengaturan penguasaan tanah.

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

Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah merupakan salah satu tindakan hukum yang diambil oleh Pemerintah dalam hal ini adalah Badan Pertanahan Nasional dalam bidang pertanahan sebagai akibat dari adanya

sengketa pertanahan, hal ini disebabkan karena Sertipikat Hak Atas Tanah bukan merupakan tanda bukti kepemilikan yang mutlak, melainkan bersifat kuat, dalam artian bahwa Sertipikat sebagai tanda bukti kepemilikan mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalam Sertipikat sepanjang sesuai dengan yang termuat dalam buku tanah dan surat ukur, sehingga apabila ada pihak yang berkeberatan atas terbitnya Sertipikat Hak Atas Tanah tersebut dapat mengajukan keberatan kepada Badan Pertanahan Nasional untuk dibatalkan atau mengajukan gugatan di Pengadilan yang diuraikan dalam Pasal 125 sampai dengan Pasal 133 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 batalnya hak atas tanah oleh putusan pengadilan.

Pengajuan permohonan pembatalan diajukan secara tertulis, dapat diajukan langsung kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional atau melalui Kepala Kantor Pertanahan yang memuat :

1. Keterangan mengenai diri pemohon :
 - a. Perorangan: nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaan disertai foto copy surat bukti identitas, surat bukti kewarganegaraan.
 - b. Badan Hukum : nama, tempat, kedudukan, akta atau peraturan pendiriannya disertai foto copynya
2. Keterangan mengenai tanahnya meliputi data yuridis dan data fisik:
 - a. memuat nomor dan jenis hak disertai foto copy surat keputusan dan atau sertipikat.

- b. letak, batas, dan luas tanah, disertai foto copy surat ukur atau gambar situasi.
 - c. Jenis penggunaan tanah (pertanian atau perumahan).
3. Alasan permohonan pembatalan disertai keterangan lain sebagai data pendukung, antara lain:
- a. foto copy putusan pengadilan dari tingkat pertama dan tingkat terakhir.
 - b. berita acara eksekusi, apabila perkara perdata atau pidana.
 - c. Surat-surat lain yang berkaitan dengan permohonan pembatalan.
 - d. Atas permohonan dimaksud, Pejabat yang berwenang menerbitkan surat keputusan pembatalan hak atau penolakan pembatalan hak.

Berkenaan dengan perkara pertanahan yang melibatkan BPN RI dalam Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan diatur beberapa hal, antara lain diatur sebagai berikut:

1. Dalam hal Kementerian kalah dalam perkara, Kementerian dapat melakukan upaya hukum perlawanan (*verzet*), banding, kasasi; dan/atau peninjauan kembali.
2. Dalam hal para pihak sepakat untuk menyelesaikan Perkara yang telah terdaftar pada pengadilan dengan cara damai, dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Dalam hal Kementerian sebagai pihak, maka perdamaian dapat dilakukan apabila:

- a. tidak menyangkut Barang Milik Negara/Barang Milik Daerah;
- b. tidak merugikan kepentingan Kementerian;
- c. disetujui oleh pihak-pihak yang berperkara; dan/atau
- d. tidak terdapat masalah atau perkara lain berkenaan dengan subyek dan obyek yang sama.

Jika Kementerian sebagai tergugat dalam Perkara Tata Usaha Negara yang obyeknya sertipikat hak atas tanah atau jika ada perdamaian melibatkan Kementerian sebagai tergugat yang berkaitan dengan status keabsahan keputusan pejabat Tata Usaha Negara, maka pemegang hak merupakan pihak dalam perdamaian tersebut.

3. Penanganan Perkara pada Kantor Pertanahan dikoordinasikan oleh Kepala Kantor Pertanahan dan dilaksanakan oleh Kepala Seksi. Penanganan Perkara pada Kantor Pertanahan dan/atau Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dikoordinasikan oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan dilaksanakan oleh Kepala Bidang. Penanganan Perkara pada Kantor Pertanahan, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan/atau Kementerian dikoordinasikan oleh Dirjen dan dilaksanakan oleh Direktur yang menangani bidang Perkara.
4. Dalam hal perkara di pengadilan tidak melibatkan Kementerian sebagai pihak namun perkaranya menyangkut kepentingan Kementerian, maka Kementerian dapat melakukan intervensi.
5. Pihak yang berperkara dapat meminta keterangan ahli atau saksi ahli dari Kementerian. Permohonan bantuan aparaturnya Kementerian untuk

memberikan keterangan ahli atau saksi ahli disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, atau Menteri. Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional atau Sekretaris Jenderal atas nama Menteri menerbitkan Surat Tugas kepada staf atau pejabat untuk memberikan keterangan ahli atau saksi ahli.

Sehubungan dengan pelaksanaan putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap, dalam Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 ditegaskan bahwa:

1. Pelaksanaan putusan pengadilan merupakan tindak lanjut atas putusan lembaga peradilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Amar putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, yang berkaitan dengan penerbitan, peralihan, pembatalan hak atas tanah dan/atau pembatalan penetapan tanah terlantar antara lain:
 - a. perintah untuk membatalkan hak atas tanah;
 - b. menyatakan batal/tidak sah/tidak mempunyai kekuatan hukum hak atas tanah;
 - c. menyatakan tanda bukti hak tidak sah/tidak berkekuatan hukum;
 - d. perintah dilakukannya pencatatan atau pencoretan dalam Buku Tanah;
 - e. perintah penerbitan hak atas tanah;
 - f. perintah untuk membatalkan penetapan tanah terlantar; dan

g. amar yang bermakna menimbulkan akibat hukum terbitnya peralihan hak atau batalnya peralihan hak.

2. Putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, yang berkaitan dengan penerbitan, peralihan, pembatalan hak atas tanah dan/atau pembatalan penetapan tanah terlantar dilaksanakan berdasarkan permohonan pihak yang berkepentingan melalui Kantor Pertanahan setempat. Dalam hal permohonan pembatalan penetapan tanah terlantar, langsung diajukan kepada Kementerian. Pihak yang berkepentingan merupakan para pihak penggugat maupun tergugat atau pihak lain yang terlibat dalam Perkara. Surat permohonan dimaksud harus dilengkapi dengan:

- a. fotokopi identitas pemohon atau fotokopi identitas penerima kuasa dan surat kuasa apabila dikuasakan;
- b. salinan resmi putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap yang dilegalisir pejabat berwenang;
- c. surat keterangan dari pejabat berwenang di lingkungan pengadilan yang menerangkan bahwa putusan dimaksud telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
- d. Berita Acara Pelaksanaan Eksekusi, dalam hal putusan Perkara yang memerlukan pelaksanaan eksekusi; dan/atau
- e. surat-surat lain yang berkaitan dengan permohonan pembatalan, apabila diperlukan dapat dipersyaratkan oleh Kabid atau Direktur yang bertanggungjawab menangani Perkara pada Dirjen

3. Berita Acara Pelaksanaan Eksekusi penguasaan/pengosongan/ penyerahan tanah tidak diperlukan dalam permohonan, dalam hal:
 - a. untuk melaksanakan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara;
 - b. tanahnya telah dikuasai pihak pemohon yang dibuktikan dengan surat pernyataan yang bersangkutan diketahui Ketua RT/RW/ Lurah/Kepala Desa setempat, atau Berita Acara Penelitian Lapangan dari Kantor Pertanahan setempat.
4. Setelah permohonan diterima, pejabat yang bertanggung jawab menangani Sengketa, Konflik dan Perkara melakukan penelitian berkas permohonan. Dalam hal berkas permohonan telah memenuhi syarat, maka pejabat yang bertanggung jawab menangani Sengketa, Konflik dan Perkara melanjutkan proses penanganan permohonan. Dalam hal berkas permohonan tidak memenuhi syarat, maka petugas mengembalikan berkas permohonan kepada pemohon dengan memberitahukan kekuranglengkapan berkas permohonan secara tertulis.
5. Berdasarkan hasil penelitian berkas, dilakukan analisis putusan pengadilan. Dalam hal terdapat kekurangan data, maka pejabat yang bertanggungjawab menangani Sengketa, Konflik dan Perkara melakukan pengumpulan data.
6. Kepala Kantor Pertanahan menyampaikan hasil analisis putusan pengadilan disertai data pendukung, kepada:
 - a. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, dalam hal keputusan pemberian hak, konversi/penegasan/pengakuan,

pembatalan hak atas tanah yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan; atau

- b. Menteri dalam hal keputusan pemberian hak, konversi/penegasan/pengakuan, pembatalan hak atas tanah, atau penetapan tanah terlantar yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional atau Menteri.

Hasil analisis putusan pengadilan disampaikan kepada Menteri melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional disertai data terkait.

7. Setelah menerima hasil analisis putusan pengadilan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional atau Menteri memerintahkan pejabat yang bertanggungjawab dalam menangani Sengketa, Konflik dan Perkara untuk melakukan:
 - a. melakukan pengkajian dan pemeriksaan lapangan;
 - b. melakukan paparan, apabila diperlukan; dan
 - c. menyusun dan menyampaikan Laporan Penyelesaian Perkara.
8. Kegiatan pengumpulan data, analisis, pengkajian dan pemeriksaan lapangan, paparan, penyusunan laporan, penerbitan keputusan penyelesaian, dan pelaksanaan keputusan dalam rangka penyelesaian Sengketa dan Konflik, berlaku secara mutatis mutandis terhadap pengumpulan data, analisis dan penyampaiannya, pengkajian dan pemeriksaan lapangan, paparan, penyusunan laporan, penerbitan keputusan penyelesaian, dan pelaksanaan keputusan dalam rangka

melaksanakan putusan pengadilan.

9. Pelaksanaan putusan pengadilan dilakukan sesuai dengan kewenangan pembatalan. Kewenangan pembatalan tersebut meliputi:

- a. Kepala Kantor Pertanahan, dalam hal keputusan konversi/ penegasan/pengakuan, pemberian hak, pembatalan hak yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan;
- b. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, dalam hal keputusan konversi/penegasan/pengakuan, pemberian hak, pembatalan hak yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional;
- c. Menteri dalam hal keputusan pemberian hak, keputusan pembatalan hak, keputusan penetapan tanah terlantar yang diterbitkan oleh Menteri.

Penerbitan keputusan pembatalan yang dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan dan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dilakukan atas nama Menteri dan dilaporkan kepada Menteri dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari kerja sejak keputusan pembatalan diterbitkan.

10. Dalam hal tanah objek putusan pengadilan merupakan aset Barang Milik Negara/Daerah dan/atau aset Badan Usaha Milik Negara/Daerah, pelaksanaan pembatalan hak atas tanahnya dilakukan tanpa menunggu proses penghapusan aset/aktiva tetap dari instansi yang bersangkutan. Setelah dilaksanakan pembatalan, Kepala Kantor Pertanahan memberitahukan kepada pemegang aset yang hak atas

tanahnya dibatalkan agar dilakukan penghapusan aset/aktiva tetap. Pemberian hak atas tanah dilakukan setelah adanya penghapusan aset/aktiva tetap dari instansi yang bersangkutan.

11. Pelaksanaan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap wajib dilaksanakan kecuali terdapat alasan yang sah untuk tidak melaksanakannya. Alasan yang sah dimaksud, antara lain:

- a. terhadap obyek putusan terdapat putusan lain yang bertentangan;
- b. terhadap obyek putusan sedang dalam status diblokir atau sita oleh kepolisian, kejaksaan, pengadilan dan/atau lembaga penegak hukum lainnya;
- c. alasan lain yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan.

Alasan dimaksud wajib dilaporkan oleh Kepala Kantor Pertanahan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional atau Menteri dalam waktu paling lama 7 (tujuh) hari kerja sejak diterimanya Keputusan.

12. Pelaksanaan pembatalan terhadap obyek putusan terdapat putusan lain yang bertentangan, setelah adanya putusan yang telah berkekuatan hukum tetap. Pelaksanaan pembatalan terhadap obyek putusan sedang dalam status diblokir atau sita oleh kepolisian, kejaksaan, pengadilan dan/atau lembaga penegak hukum lainnya, setelah adanya pencabutan sita dari kepolisian, kejaksaan, pengadilan dan/atau lembaga penegak hukum lainnya.

Proses pembatalan sertipikat hak milik atas tanah akibat sengketa perjanjian kepemilikan hak atas tanah melalui putusan pengadilan di Pengadilan Negeri Demak secara garis besar melalui dua tahap. Tahap pertama adalah tahap pemeriksaan di depan sidang pengadilan. Setelah ada putusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap dilanjutkan dengan tahap kedua, yaitu tahap pembatalan hak atas tanah, termasuk sertipikat sebagai bukti formil atas hak tersebut oleh Badan Pertanahan Nasional, berdasarkan permohonan yang diajukan oleh pihak yang berhak.

Analisis penulis tentang pembatalan sertipikat hak milik atas tanah akibat sengketa perjanjian kepemilikan hak atas tanah di Kabupaten Demak adalah Putusan Hakim memerintahkan menyatakan bahwa segala surat-surat/bukti kepemilikan hak atas tanah yang terbit di atas Tanah Objek Sengketa berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 317/Desa Mlaten atas nama Supa'at bin Kasan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap Tanah Objek Sengketa dan selanjutnya mengajukan permohonan pembatalan sertipikat hak atas tanah milik tergugat ke Kantor Pertanahan.

B. Faktor-Faktor Yang Menyebabkan Batalnya SERTIPIKAT Hak Milik Atas Tanah Akibat Sengketa Perjanjian Kepemilikan Hak Atas Tanah Putusan Nomor 1590 K/Pdt /2020.PN Dmk

Pendaftaran tanah perlu dilakukan untuk memberikan kepastian hukum terhadap orang yang menguasai dan memiliki tanah agar nantinya mempunyai kekuatan hak didepan hukum dan Negara. Jadi misalnya seseorang memiliki tanah tapi belum ada sertipikatnya otomatis belum

bisa diakui dan hanya bisa mengatakan bahwa tanah tersebut adalah tanahnya dan mungkin saja orang lain ikut mengakuinya juga, karna itulah pentingnya pendaftaran tanah dan penerbitan sertipikat di atas tanah yang dimiliki agar seseorang mempunyai dasar kepemilikan hak atas tanah. Sertipikat sebagai surat tanda bukti hak atas tanah seseorang yang didalamnya memuat data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah, merupakan pegangan kepada pemiliknya akan bukti-bukti haknya yang tertulis.

Oleh karenanya dalam penerbitan sertipikat hak atas tanah, setiap satu sertipikat hak atas tanah diterbitkan untuk satu bidang tanah. Namun nyatanya sampai saat ini masih sering terjadi kasus tentang sertipikat ganda dimana satu bidang tanah mempunyai lebih dari satu sertipikat.

Pada kasus Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap walaupun amar putusannya menyatakan suatu sertipikat hak atas tanah batal, batal demi hukum atau tidak sah, namun Sertipikat Hak Atas tanah tersebut tidak serta merta menjadi batal, melainkan harus dimohonkan pembatalan oleh pihak yang dimenangkan oleh putusan pengadilan yang diperoleh tersebut, karena tindakan pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah merupakan tindakan administrasi pejabat organ pemerintah sebagaimana yurisprudensi putusan Mahkamah Agung.

Dalam kaitanya dengan pelaksanaan pembatalan sertipikat hak atas tanah, maka peraturan perundang-undangan yang merupakan norma hukum positif yang harus diperhatikan sesuai hirarkinya yaitu Pasal 28D ayat

(1) dan Pasal 28H ayat (4) Undang-Undang Dasar 1945 yang intinya pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang sama serta hak untuk mempunyai hak milik yang tidak bisa di ambil alih secara sewenang-wenang oleh siapapun, dan Pasal 33 ayat (3) yang intinya hak menguasai negara terhadap bumi, air, dan kekayaan alam untuk sebesar- besar kemakmuran rakyat. Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria yang intinya untuk menjamin kepastian hukum maka diberikan surat tanda bukti hak sebagai alat pembuktian yang kuat yaitu Sertipikat. Pasal 52 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah intinya mengatur tata cara hapusnya hak atas tanah, sementara Pasal 55 pada intinya mengatur tata cara perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan atau penetapan pengadilan.

Faktor-Faktor Yang Menyebabkan Batalnya Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Akibat Perjanjian Kepemilikan Hak Atas Tanah di Kabupaten Demak adalah :

1. Bahwa akibat dan perbuatan Tergugat yang menempati dan menguasai objek sengketa tanpa hak sah dan merupakan perbuatan melawan hukum, maka dengan demikian Tergugat haruslah dihukum untuk segera menyerahkan tanah objek sengketa dalam keadaan kosong tanpa ikatan apapun dengan pihak lain dan dengan tanpa syarat apapun untuk diserahkan kepada Penggugat
2. Bahwa tanah objek sengketa terbukti semula milik Rasdan (orangtua

Penggugat) dan tidak pernah dijual kepada Para Tergugat sewaktu Rasdan masih hidup maupun oleh Munawaroh (Penggugat);

3. Bahwa mengingat gugatan Penggugat ini didasarkan pada bukti-bukti yang autentik sesuai Pasal 180 HIR *juncto* 191 Rbg, maka menurut hukum putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bijvoorrad*), walau Tergugat dan Penggugat ada melakukan upaya banding, kasasi dan perlawanan.



BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Proses Pembatalan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Akibat Sengketa Perjanjian Kepemilikan Hak Atas Tanah Putusan Nomor 1590 K/Pdt /2020.PN Dmk melalui putusan pengadilan di Pengadilan Negeri Demak secara garis besar melalui dua tahap. Tahap pertama adalah tahap pemeriksaan di depan sidang pengadilan. Setelah ada putusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap dilanjutkan dengan tahap kedua, yaitu tahap pembatalan hak atas tanah, termasuk Sertipikat sebagai bukti formil atas hak tersebut oleh Badan Pertanahan Nasional, berdasarkan permohonan yang diajukan oleh pihak yang berhak.
2. Faktor-Faktor Yang Menyebabkan Batalnya Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Akibat Sengketa Perjanjian Kepemilikan Hak Atas Tanah Putusan Nomor 1590 K/Pdt /2020.PN Dmk adalah :
 - a. Bahwa akibat dan perbuatan Tergugat yang menempati dan menguasai objek sengketa tanpa hak sah dan merupakan perbuatan melawan hukum, maka dengan demikian Tergugat haruslah dihukum untuk segera menyerahkan tanah objek sengketa dalam keadaan kosong tanpa ikatan apapun dengan pihak lain dan dengan tanpa syarat apapun untuk diserahkan kepada Penggugat

- b. Bahwa tanah objek sengketa terbukti semula milik Rasdan (orangtua Penggugat) dan tidak pernah dijual kepada Para Tergugatsewaktu Rasdan masih hidup maupun oleh Munawaroh (Penggugat);
- c. Bahwa mengingat gugatan Penggugat ini didasarkan pada bukti-bukti yang autentik sesuai Pasal 180 HIR *juncto* 191 Rbg, maka menurut hukum putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bijvoorrad*), walau Tergugat dan Penggugat ada melakukan upaya banding, kasasi dan perlawanan.

B. Saran

1. Kepada BPN

Walaupun di BPN tidak ada uji materiel, namun BPN harus tetap cermat dan teliti dalam menerbitkan Sertipikat atas tanah. Harus sering dilaksanakan Sosialisasi pertanahan kepada masyarakat dan pihak terkait agar lebih jelas bagaimana prosedur pendaftaran tanah yang benar agar tidak ada masalah di kemudian hari.

2. Kepada Masyarakat

Masyarakat harus berperan aktif dan memberikan data yang sejujur-jujurnya dalam pendaftaran tanah dan Sertipikat hak atas tanah. Masyarakat juga harus ikut serta dalam tertib administrasi pertanahan dengan memberikan konfirmasi perkembangan dari tanah tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- A.P.Parlindungan, 2002, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung
- Aartje Tehupeiory, 2012, *Pentingnya Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Rais Asa Sukses, Depok
- Abdulkadir Muhammad. 2004. *Hukum dan Penelitian Hukum*, Citra Aditya Bakti Bandung
- Adrian Sutedi, 2007, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta
- AP. Parlindungan, 2003, *Beberapa Masalah Dalam UUPA*, Mandar Maju, Bandung
- Bachtiar Effendie, 1993, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksananya*, Alumni, Bandung
- Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta
- _____, 1994, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria. Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid I Hukum Tanah Nasional, Djambatan, Jakarta
- _____, 2002. *Hukum Agraria Indonesia (Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah)*, Djambatan, Jakarta
- Dyara Radhite Oryza Fea, 2018, *Panduan Mengurus Tanah dan Perizinannya*, Legality Yogyakarta.
- Effendi Perangin, 1992, *Praktek Pengurusan Sertipikat Hak Atas Tanah*, Rajawali, Jakarta
- Effendi Perangin. 1994, *Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. Raja Grafindo. Jakarta
- G. Kartasapoetra, 1992, *Masalah Pertanahan Indonesia*, Bineka Cipta. Jakarta,

- Herman Hermit. 2000. *Cara memperoleh Sertipikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara, dan Tanah Pemda*. Mandar Maju, Bandung
- I Made Hendra Kusuma, 2019, *Problematik Notaris Dalam Praktik*, Alumni, Bandung
- Jamaluddin Mahasari, 2008, *Pertanahan Dalam Hukum Islam*, Gama Media, Yogyakarta
- James Julianto Irawan, 2014, *Surat Berharga Suatu Tinjauan Yuridis dan Praktis*, Prenadamedia Group, Jakarta
- Jimmy Joses Sembiring, 2010, *Panduan Mengurus Sertipikat Tanah*, Visi Media, Jakarta
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja. 2008, *"Hak-hak Atas Tanah"*. Kencana Prenada Media Group. Jakarta
- Muhammad Yamin dan Rahim Lubis, 2004, *Beberapa Masalah Aktual Hukum Agraria*: Pustaka Bangsa Press, Medan
- Rony Hanitijo Soemitro. 1998, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta
- Rosa Agustina, 2003, *Perbuatan Melawan Hukum*, Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta
- Sahnan, 2016, *Hukum Agraria Indonesia*. Setara Press, Malang
- Soedharyo Soimin, 2004, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta
- Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI-Press, Jakarta,
- Sudikno Mertokusumo. 1985. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Liberty, Yogyakarta
- Supriadi, 2007, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta
- _____, 2010, *Hukum Agraria*, Cetakan Keempat, Sinar Grafika, Jakarta,
- Sutedi, Adrian, 2014, *Sertipikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta
- Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana, Jakarta

Wantijk Saleh, 1982, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta

Widhi Handoko, 2014, *Kebijakan Hukum Pertanahan: Sebuah Refleksi Keadilan Hukum Progresif*, Thafa Media, Yogyakarta

B. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Negara Republik Indonesia Tahun 1945

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

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata,

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 jo Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah,

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase Dan Alternatif Penyelesaian Sengketa

Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang kekuasaan Kehakiman

Putusan Nomor 1590 K/Pdt/2020/PN Dmk

C. Jurnal

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

Diana Kolompony, 2019, “Sengketa Tanah Akibat Perbuatan Melawan Hukum Di Tinjau Dari UUPA No. 5 Tahun 1960,” *Lex Privatum* VII, no. 3

Diana, 2012, Pembatalan Sertipikat Hak Pakai Nomor 32/Kelapa Dua Wetan (Analisis Yuridis: Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2285 K/PDT/2008), *Tesis*, Depok: Universitas Indonesia

Fani Martiawan Kumara Putra, 2015, “Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah Karena Cacat Administratif Serta Implikasinya Apabila Hak Atas Tanah Sedang Dijaminkan” *Jurnal Perspektif*, Vol. XX No. 2,

Ilyas Ismail. 2011, “Sertipikat Sebagai Alat Bukti Hak Atas Tanah Dalam Proses Peradilan”. *Kanun Jurnal Ilmu Hukum* 53, Th. XIII

La Sensus, Guasman Tatawu, Oheo Kaimuddin Haris, 2023, Analisis Hukum Kepemilikan Tanah untuk Brigade Mobil Polisi, *Halu Oleo Legal Research. Faculty of Law*, Volume 5, Issue 1, Halu Oleo University, Kendari, Southeast, Sulawesi, Indonesia. Open Access at: <https://journal.uho.ac.id/index.php/holresch/>,

Fani Martiawan Kumara Putra, 2015, “Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah Karena Cacat Administratif Serta Implikasinya Apabila Hak Atas Tanah Sedang Dijaminkan” *Jurnal Perspektif*, Vol. XX No. 2,

Ilyas Ismail. 2011, “Sertipikat Sebagai Alat Bukti Hak Atas Tanah Dalam Proses Peradilan”. *Kanun Jurnal Ilmu Hukum* 53, Th. XIII

La Sensus, Guasman Tatawu, Oheo Kaimuddin Haris, 2023, Analisis Hukum Kepemilikan Tanah untuk Brigade Mobil Polisi, *Halu Oleo Legal Research. Faculty of Law*, Volume 5, Issue 1, Halu Oleo University, Kendari, Southeast, Sulawesi, Indonesia. Open Access at: <https://journal.uho.ac.id/index.php/holresch/>,

D. Internet

hasyimsoska.blogspot.com/.../hak-hak-atas-tanah-menurut-uupa-dan-pp/40/1996.

http://forumpenilaianpublik.blogspot.co.id/2013/04/hukum-pertanahan-menurut-syariah-islam_7.html

<https://id.wikipedia.org/wiki/Kepemilikan> .

landdiary.blogspot.com/2009/12/hapusnya-hak-atas-tanah.html.

Realmacman.wordpress.com/2016

LAMPIRAN

