

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Tanah merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa yang sangat penting yang harus dilestarikan untuk kebutuhan makhluk hidup, karena sebagai faktor utama tempat tinggal untuk makhluk hidup atau sumber untuk kelangsungan hidup. Maka dari itu, fungsi dan kegunaan tanah sangat penting bagi kehidupan manusia. Sebagian besar manusia ingin memiliki tanah karena tanah merupakan kebutuhan hidup yang harus dimiliki selain makanan dan pakaian. Secara psikologis manusia, dalam suatu keluarga tidak akan merasa tenang apabila belum memiliki tanah dan bangunan rumah sebagai tempat untuk bernaung dan berlindung. Dengan demikian, tanah bisa juga dikatakan sebagai suatu sumber kekuasaan dan jaminan hidup bagi suatu bangsa.

Atas dasar hak menguasai dari negara maka kewajiban pemerintah adalah melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut Undang-undang Pokok Agraria yang individualistik komunalistik religious, selain memiliki tujuan untuk melindungi tanah juga mengatur hubungan hukum hak atas tanah melalui sertifikat sebagai tanda bukti hak bagi pemiliknya.

Kepemilikan tanah merupakan Hak Asasi bagi setiap warga negara Indonesia yang tercantum dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 pada pasal 28 H ayat 4 yang berbunyi “setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapapun”.

Sertifikat Hak Milik atas tanah merupakan hal yang sangat penting karena akan menjadi bukti otentik kepemilikan tanah oleh masyarakat. Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Apabila dilihat Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, maka sertifikat itu merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat.

Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Juncto Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 secara eksplisit menyatakan sertifikat adalah surat tanda bukti hak atas tanah, namun dalam pengembangan eksistensi sertifikat hak atas tanah tidak hanya dipandang dari segi hukum saja, tetapi juga dari segi sosial, ekonomi, politik, pertanahan dan keamanan, bahkan di era globalisasi sekarang ini lalu lintas transaksi bidang pertanahan menjadi semakin ramai sehingga berujung kepada upaya efektivitas, efisiensi, dan transparansi penegakan hukum (*law enforcement*) bidang pendaftaran tanah,

yaitu melalui upaya penyatuan persepsi peraturan perundang-undangan terkait dengan persyaratan permohonan sertifikat hak atas tanah di kantor pertanahan.¹

Jadi dapat disimpulkan bahwa sertifikat tanah adalah surat keterangan yang dapat membuktikan hak seseorang atas suatu bidang tanah atau dengan kata lain keadaan tersebut menyatakan bahwa ada seseorang yang memiliki bidang-bidang tanah tertentu dan kepemilikan itu mempunyai bukti yang kuat berupa surat yang dibuat oleh instansi yang berwenang.² Agar tanah dapat disebut sudah teradministrasi oleh negara, pemilik dapat melakukan administrasi tanah dan buktinya diberikan kepada orang yang mendaftarkan tersebut. Maka, nama yang tertera didalam sertifikat atau didalam bukti kepemilikan merupakan pegangan terkuat dalam pembuktian hak miliknya karena dikeluarkan oleh instansi yang sah dan mempunyai wewenang secara hukum, sehingga pemegang sertifikat tersebut yang namanya tertera dalam sertifikat dilindungi oleh hukum agar terhindar dari gangguan pihak lain.

Di Indonesia, pendaftaran hak atas tanah dilakukan dengan sistem negatif, yang artinya sertifikat dapat dibatalkan, karena suatu sebab yang membatalkan (misalnya dalam prosedur yang tidak memenuhi syarat).³

¹ Syafruddin Chandra, *Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah Persyaratan Permohonan Di Kantor Pertanahan*, Grasindo, Jakarta, 2005, hlm.4.

² M Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Beberapa Masalah Aktual Hukum Agraria*, Pustaka Bangsa Press, Medan, 2004, hlm.132.

³ Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007, hlm.12.

Pasal 1 angka 14 Peraturan Menteri Negara Agraria No.9 Tahun 1999 menyebutkan bahwa yang dimaksud dengan pembatalan hak atas tanah adalah:

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 memperoleh ketetapan hukum tetap.⁴

Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah Instansi Pemerintah yang memiliki tugas untuk mengeluarkan suatu sertifikat hak milik atas tanah dan juga ikut bertanggung jawab jika terjadi suatu kesalahan dalam mengeluarkan suatu sertifikat. Faktor-faktor terjadinya pembatalan sertifikat hak milik atas tanah yang dilakukan Badan Pertanahan Nasional disebabkan karena adanya cacat hukum administratif dan karena mengikuti putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Adanya cacat hukum administratif biasanya disebabkan karena adanya kelalaian dari para pihak ataupun juga petugas Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang menangani masalah pembuatan sertifikat tanah tersebut. Maka dari itu, proses pengecekan merupakan hal yang sangat penting yang perlu diperhatikan pada pembuatan suatu sertifikat dan diperlukan adanya sanksi yang tegas bagi para pihak yang terkait didalamnya. Untuk itu, dalam hal mengikuti putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, itu adalah bukti suatu proses yang sangat penting untuk dapat melindungi pemilik tanah yang sebenarnya dan

⁴ Pasal 1 angka 14 Peraturan Menteri Agraria No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

hakim memiliki kewenangan dan tanggung jawab untuk memutuskan suatu sengketa yang telah masuk dan diselesaikan dalam proses pengadilan.⁵

Rumusan tentang pembatalan hak atas tanah terdapat didalam Pasal 1 angka 12 Peraturan Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Nomor 3 Tahun 1999 yaitu pembatalan keputusan mengenai pemberian suatu hak atas tanah atau sertifikat hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.⁶

Dalam prakteknya saat ini, persengketaan mengenai tanah sering kali terjadi. Karena adanya beberapa faktor penyebab yang melatarbelakangi persengketaan tanah yang demikian menjadikan kekuatan hukum sertifikat diragukan. Salah satu kasus yang sering terjadi dalam kasus pembatalan sertifikat diantaranya pembatalan sertifikat karena cacat administrasi.⁷ Lalu kasus lainnya yaitu pembatalan karena melaksanakan putusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum yang tetap. Kasus antara Eddy Yusuf dan Sanny Tanumihardja dengan Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung dan Djumara dkk. Eddy memiliki Sertifikat Hak Milik atas Tanah Nomor 1447/Sukamaju tanggal 24 Oktober 2007 dengan surat ukur nomor 00843/2007 seluas 187M² tercatat atas nama Eddy Yusuf. Sedangkan Sanny memiliki Sertifikat Hak

⁵ Peraturan kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian Dan Penanganan Kasus Pertanahan.

⁶ Hasan Basri Nata Manggala Dan Sarjita, *Pembatalan Dan Kebatalan Hak Atas Tanah*, Tugu Jogja Pustaka Yogyakarta, 2004, hlm. 37.

⁷ Sutedi, Adrian, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2014. hlm.72-73.

Milik Nomor 265/Sukamaju tanggal 05 Oktober 1991 dengan surat ukur Nomor 2374/1991 tanggal 28 Maret 1991 seluas 58M² tercatat atas nama Sanny Tanumihardja, serta Sertifikat Hak Milik Nomor 266/Sukamaju tanggal 05 Oktober 1991 dengan surat ukur Nomor 2375/1991 tanggal 28 Maret 1991 seluas 110M² tercatat atas nama Sanny Tanumihardja, yang ke tiga tanah tersebut terletak pada satu hamparan/bersebelahan dan dahulu termasuk wilayah Desa Padasuka yang kemudian dengan adanya Pemekaran Wilayah berubah menjadi Desa Sukamaju. Pada tanggal 9 Oktober 2007, Eddy dan Sanny menerima surat somasi dari Deden Andri Saputra yang mengaku sebagai kuasa ahli waris Alm.Edja Kalmawidjaja yang isi dari surat somasi memberitahukan tanah yang dimiliki oleh Eddy dan Sanny milik Alm. Edja Kalmawidjaja dengan bukti Sertifikat Hak Milik Nomor 375/Sukamaju tanggal 02 Februari 1996 gambar situasi tanggal 08 Januari 1996 Nomor 224/1996 dengan luas 455M² atas nama Edja Kalmawidjaja yang berasal dari pemisahan SHM nomor 96/Padasuka yang terbit tanggal 04 Oktober 1973 berdasarkan surat pernyataan segel hilang tanggal 25 Juli 1973 asal Konversi Persil 71a D.I Kohir Nomor 829, gambar situasi nomor 702/1973 seluas 590M² atas nama Edja Kalmawidjaja yang belum pernah dipindahtangankan. Melalui proses persidangan akhirnya Sertifikat Hak Milik atas nama Edja Kalmawidjaja pun dibatalkan.

Berdasarkan uraian diatas, maka penulis tertarik melakukan penelitian dalam rangka menyusun skripsi dengan judul **“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMILIK SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH YANG DIBATALKAN OLEH BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN BANDUNG DIKAITKAN DENGAN PERATURAN MENTERI AGRARIA NOMOR 9 TAHUN 1999 TENTANG TATA CARA PEMBERIAN DAN PEMBATALAN HAK ATAS TANAH NEGARA DAN HAK PENGELOLAAN”**.

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan uraian diatas maka hal-hal yang akan dibahas dalam kegiatan penelitian ini yaitu sebagai berikut:

1. Bagaimana pengaturan mengenai pembatalan sertifikat hak milik atas tanah?
2. Bagaimana bentuk perlindungan hukum bagi pemilik yang sertifikat hak miliknya dibatalkan?
3. Bagaimana penyelesaian kasus pertanahan yang berkaitan dengan pembatalan sertifikat hak milik atas tanah di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bandung?

C. Tujuan Penelitian

Secara umum tujuan sebuah penelitian yaitu untuk mencari atau menemukan kebenaran atau pengetahuan yang benar.⁸Berdasarkan identifikasi masalah tersebut maka tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui, mengkaji dan menganalisis pengaturan mengenai pembatalan sertifikat hak milik atas tanah.
2. Untuk mengetahui, mengkaji dan menganalisis bentuk perlindungan hukum bagi pemilik yang sertifikat hak miliknya dibatalkan.
3. Untuk mengetahui, mengkaji dan menganalisis penyelesaian kasus pertanahan yang berkaitan dengan pembatalan sertifikat hak milik atas tanah di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bandung.

D. Kegunaan Penelitian

Kegunaan Penelitian merupakan penajaman spesifikasi sumbangan penelitian terhadap nilai manfaat praktis, juga sumbangan ilmiahnya bagi perkembangan ilmu.⁹ Berikut ini adalah kegunaan penelitian baik secara teoritis maupun praktik, yaitu:

1. Kegunaan teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi pemikiran dalam rangka pengembangan hukum umum dan hukum perdata, khususnya dalam bidang hukum agraria.

⁸ Edy Ikhsan dan Mahmud Siregar, *Bahan Ajar Metode Penelitian Hukum*, Fakultas Hukum USU, Medan, 2010, hlm.24.

⁹ Elvino Ardianto, *Metodologi Penelitian Untuk Public Relations*, Simbiosis Rekatama Media, Bandung, 2010, hlm.18.

2. Kegunaan Praktis

Dalam praktiknya, hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai pengetahuan dan wawasan bagi masyarakat, sehingga apabila saat masyarakat mengalami kasus mengenai pembatalan sertifikat, diharapkan masyarakat dapat mengetahui tentang masalah-masalah terkait mengenai pembatalan sertifikat hak atas tanah dan bagaimana bentuk perlindungan hukumnya.

E. Kerangka Pemikiran

Negara Kesatuan Republik Indonesia adalah negara hukum yang artinya dalam penyelenggaraan pemerintahan dan bernegara didasarkan atas hukum. Indonesia disebut sebagai negara hukum tampak nyata ketika ditegaskan dalam Amandemen ke IV Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Pasal 1 Ayat (3) yang berbunyi “Negara Indonesia ialah Negara Hukum” maka yang paling esensi dari negara hukum adalah semua yang berkaitan dengan hubungan antara negara atau pemerintah, masyarakat atau antar sesama anggota masyarakat yang dilandasi oleh aturan hukum baik tertulis maupun tidak tertulis.¹⁰

Kerangka pemikiran dilandasi oleh salah satu hal yang tercantum di Pasal 33 Ayat 3 Undang-Undang Dasar 1945 yaitu “bumi dan air dan kekayaan yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk

¹⁰ Azhary, *Negara Hukum Indonesia : Analisis Yudiris Normatif Tentang Unsur-Unsurnya*, Penerbit UI Press, Jakarta, 1995, hlm.21.

sebesar-besarnya kemakmuran rakyat” demikian bunyi Pasal 33 Ayat 3 Undang-Undang Dasar 1945. Berdasarkan bunyi Pasal 33 Ayat 3 tersebut dapat disimpulkan bahwa segala tanah air Indonesia berada dibawah kekuasaan negara, dan sebagai konsekuensinya negara berkewajiban untuk mempergunakan tanah air tersebut untuk kemakmuran rakyatnya.¹¹ Hal tersebut merupakan implemementasi sila ke lima.

Gustav Radbruch menyatakan dalam tujuan hukum perlu ada tiga hal yaitu kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan. Kepastian hukum sendiri secara normatif yakni ketika suatu peraturan perundang-undangan dibuat dan diundangkan secara pasti, karena mengatur secara jelas dan logis, maka tidak akan menimbulkan keraguan karena adanya multitafsir sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma.¹²

Berdasarkan Pasal 1 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dapat diartikan sebagai rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, yang meliputi pengumpulan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.¹³

¹¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UUPA Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 1999, hlm.46.

¹²Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, 2008, hlm. 158

¹³Pasal 1 *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*.

Hak atas tanah menurut Boedi Harsono yaitu hak penguasaan atas tanah yang berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolok pembeda diantara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah.¹⁴

Hak atas tanah yang wajib didaftarkan adalah Hak Milik (Pasal 23 UUPA), Hak Guna Usaha (Pasal 32 UUPA), Hak Guna Bangunan (Pasal 38 UUPA), dan Hak Pakai serta Hak Pengelolaan (Pasal 1 PMA Nomor 1 Tahun 1996 tentang Pendaftaran Hak Pakai dan Hak Pengelolaan).

Badan Pertanahan Nasional (BPN) ialah institusi yang memiliki wewenang terhadap pelaksanaan pendaftaran tanah dan harus bertanggungjawab atas penerbitan surat-surat hak atas tanah yang diberikan terhadap seseorang karena BPN adalah lembaga yang mempunyai hak untuk menerbitkan sertifikat tersebut.

Menurut Pasal 32 ayat 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa sertifikat merupakan tanda bukti hak yang otentik sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalam sertifikat tersebut, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Maka dari itu dapat dinyatakan bahwa sebelum dibuktikan yang sebaliknya,

¹⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi Dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2007, hlm.283.

data fisik dan data yuridis yang termuat dalam sertifikat harus diterima sebagai data yang benar.¹⁵

Sertifikat adalah surat tanda bukti hak atas tanah dan bangunan, sertifikat dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) melalui kantor pertanahan masing-masing wilayah. Pada dasarnya sertifikat dicetak dalam dua rangkap, satu rangkap disimpan dikantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai buku tanah, dan satu rangkap dipegang oleh masyarakat sebagai tanda bukti kepemilikan atas tanah dan bangunan. Dalam arsip buku tanah tersebut tercantum secara detail mengenai tanah, baik data fisik maupun data yudiris seperti luas, batas-batas, dasar kepemilikan, data-data pemilik dan data-data lainnya.¹⁶

Sertifikat Hak Milik (SHM) adalah bukti kepemilikan tertinggi atau terkuat atas suatu lahan atau tanah, tanpa batasan waktu tertentu. SHM merupakan dokumen otentik yang paling penting dan kuat berdasarkan hukum.¹⁷

Sertifikat hak atas tanah menjadi penting, karena bisa disebut belum lengkap jika pemilikan atau penguasaan atas tanah belum disertai bukti kepemilikan berupa sertifikat.¹⁸ Sertifikat memiliki fungsi utama dalam kepemilikan hak atas tanah yang menjadikan sertifikat sebagai alat bukti yang

¹⁵ Muchtar Wahid, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah*, Republika Penerbit, Jakarta, 2008, hlm 9.

¹⁶ Dyara Radhite Oryza Fea, *Panduan Mengurus Tanah Rumah Dan Perizinannya Legality*, Bandung, 2019, hlm.142.

¹⁷Rumah123, Mengenal SHM dan Cara Mengurusnya secara Mudah, <https://www.rumah123.com/panduan-properti/tips-properti-73571-mengenal-shm-dan-cara-mengurusnya-id.html>, diunduh Kamis 14 Oktober 2021, pukul 08.50 WIB.

¹⁸Dyara Radhite Oryza Fea, *op.cit*, hlm 142.

kuat, siapapun dapat dengan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas tanah bila dengan jelas namanya tercantum dalam sertifikat tersebut.

Apabila dikemudian hari terjadi tuntutan hukum di pengadilan tentang hak kepemilikan atau penguasaan atas tanah, maka semua keterangan yang dimuat dalam sertifikat hak atas tanah itu memiliki bukti yang kuat dan karena itu hakim harus menerima sebagai keterangan yang benar, selama tidak ada bukti lain yang mengingkari sertifikat tersebut. Pihak-pihak yang merasa dirugikan dengan ada penerbitan sertifikat tanah memiliki kesempatan terbuka untuk memperoleh haknya kembali dengan menunjukkan bukti-bukti kepemilikan yang sah melalui pengajuan gugatan ke lembaga peradilan.¹⁹

Hal ini diperkuat lagi dengan dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dalam ketentuan Pasal 32 yang menyebutkan bahwa :

1. Ayat (1) :

Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, selama data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam Surat Ukur dan Buku Tanah hak yang bersangkutan.

2. Ayat (2) :

Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut

¹⁹ Kasman Siburian, *Kajian Yuridis Pembatalan Sertifikat Ganda: Studi Kasus Putusan PTUN No. 53/G.TUN/2005/PTUN-MDN*, Lembaga Penelitian Universitas HKBP Nommensen, Medan, 2011, hlm.4.

dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.

Pasal 32 khususnya pada ayat (2) bahwa orang tidak dapat menuntut tanah yang sudah bersertifikat atas nama orang lain atau badan hukum lain, jika dalam 5 (lima) tahun sejak sertifikat itu dikeluarkan dia tidak menuntut atau mengajukan gugatan pada pengadilan mengenai penguasaan hak atas tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.

Maka sertifikat hak atas tanah merupakan salinan buku tanah dan surat ukur kemudian dijilid menjadi satu dengan sampul yang bentuknya telah ditetapkan sehingga dapat disebut dengan sertifikat hak atas tanah.

Pengertian Pembatalan Hak Atas Tanah dalam Pasal 1 angka 14 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999, pengertian pembatalan Hak Atas Tanah yaitu pembatalan keputusan tersebut mengandung cacat hukum administrasi dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

Rumusan pembatalan hak atas tanah dimaksud belum lengkap karena hanya menyangkut pemberian hak atas tanahnya saja, meskipun dengan dibatalkan surat keputusan pemberian hak atas tanah, tentunya juga akan

mengakibatkan pendaftaran dan sertifikatnya batal karena sesuai dengan PP No. 24 Tahun 1997, Surat Keputusan Pemberian Hak sebagai alat bukti pendaftaran hak dan penerbitan sertifikat.²⁰

Pada prinsipnya Lembaga Pembatalan Hak adalah lembaga paksa yang digunakan untuk memutuskan / menghentikan / menghapuskan hubungan hukum antara si Pemilik dengan tanahnya. Dunia hukum perdata Indonesia mengenal / menganut ajaran kebatalan (*nietigheid*) sebagaimana yang dimuat dalam Pasal 1320 s/d 1337 Kitab Undang–Undang Hukum Perdata (KUHPperdata) ditegaskan bahwa suatu persetujuan batal (*nietig*) apabila mengandung unsur: paksaan/ penipuan/kekhilafan/sebab yang tidak halal/ketidakcakapan.²¹

UUPA sebagai bagian dari hukum perdata umum, tentu saja harus selaras dengan hukum perdata induk (KUHPperdata), itulah sebabnya UUPA pun menganut ajaran kebatalan, melalui sistem pendaftaran tanah yang *negative stelsel*, yang bermakna bahwa Seseorang yang namanya terdaftar dalam Sertifikat Hak Atas Tanah / Buku Tanah, belumlah dijamin sebagai Pemilik tanah yang sesungguhnya, bila suatu waktu ada pihak lain yang dapat membuktikan sebaliknya (tentunya lewat proses peradilan) maka Sertifikat hak atas tanahnya akan dibatalkan.²²

²⁰ Noviasih Muharam, 2015, Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah, Jurnal Ilmu Hukum Pranata Hukum, Vo.10, No.1

²¹ *Ibid*, hlm.16.

²² *Ibid*, hlm.16.

Berdasarkan ketentuan Pasal 104 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999, yang menjadi obyek pembatalan hak atas tanah meliputi:

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

Pasal 106 ayat (1) menjelaskan bahwa keputusan pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administratif dalam penerbitannya, dapat dilakukan karena permohonan yang berkepentingan atau oleh Pejabat yang berwenang tanpa permohonan, dan ayat (2)nya, permohonan pembatalan hak dapat diajukan atau langsung kepada Menteri atau Pejabat yang ditunjuk atau melalui Kepala Kantor Pertanahan.

Cacat administrasi yang dimaksud yaitu terdapat 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 hukun administratif (Pasal 107 Peraturan Menteri Agraria No.9 tahun 1999).

Pembatalan sertifikat dapat dilakukan di luar mekanisme peradilan, yaitu 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 yang bersangkutan. Ataupun pembatalan hak atas tanah/sertifikat hak atas tanah juga dapat terjadi karena melaksanakan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. Mekanisme tersebut diatur pada Pasal 110 *jo.* Pasal 108 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria No.9 tahun 1999.

Hasan Basri Nata Menggala & Sarjita menyimpulkan bahwa:²³

1. Pembatalan hak atas tanah merupakan suatu perbuatan hukum yang bermaksud untuk memutuskan, menghentikan atau menghapus suatu hubungan hukum antara subjek hak atas tanah dengan objek hak atas tanah
2. Jenis/macam kegiatannya, meliputi pembatalan surat keputusan pemberian hak atas tanah dan/atau sertifikat hak atas tanah;
3. Penyebab pembatalan adalah karena cacat hukum administratif dan/atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, karena pemegang hak tidak memenuhi syarat-syarat yang telah ditetapkan dalam surat keputusan pemberian hak atas tanah serta karena adanya kekeliruan dalam surat keputusan pemberian hak bersangkutan.

Terdapat 3 cara untuk melakukan pembatalan sertifikat hak atas tanah:²⁴

1. Meminta Pembatalan Kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional melalui Kantor Pertanahan. Alasan pembatalan sertifikat hak atas tanah adalah karena adanya cacat hukum administratif, seperti kesalahan perhitungan dan luas tanah, sehingga menyerobot tanah lainnya, tumpang tindih hak atas tanah, kesalahan prosedural, atau perbuatan lain, seperti pemalsuan surat. Hal ini dimohonkan secara tertulis kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional melalui Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan.

²³ Hasan Basri Nata Menggala & Sarjita. *op.cit*, hlm.27.

²⁴ Antonius Alreza Pahlevi, *Mengenal Pembatalan Sertifikat Hak atas Tanah dan Prosedurnya*, <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt5ee0668e6b036/mengenal-pembatalan-sertifikat-hak-atas-tanah-dan-prosedurnya/>, diunduh pada Jumát, 11 Juni 2021 pukul 14.00 WIB.

Lampirkan pula berkas-berkas, berupa fotokopi surat bukti identitas dan surat bukti kewarganegaraan (bagi perorangan) atau fotokopi akta pendirian (bagi badan hukum), fotokopi surat keputusan dan/atau sertifikat, berkas-berkas lain yang berkaitan dengan permohonan pembatalan tersebut.

2. Gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN)
Menurut Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (“UU 30/2014”) Keputusan Tata Usaha Negara (“KTUN”) adalah ketetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan dan/atau pejabat pemerintahan dalam penyelenggaraan pemerintahan. Sertifikat hak atas tanah merupakan salah satu bentuk KTUN. Yang juga perlu diperhatikan adalah batas waktu untuk menggugat ke PTUN, yaitu 90 hari sejak diterimanya atau diumumkannya keputusan badan atau pejabat tata usaha negara sebagaimana diatur Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.
3. Gugatan Ke Pengadilan Negeri
Setiap orang yang ingin mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum yang diatur Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dengan dasar dan dalil-dalil yang penggugat pikirkan dan penggugat nilai merugikan, seperti contohnya, Anda menjual sebidang tanah kepada pembeli dan pembeli tersebut belum membayarkan sepenuhnya kepada Anda, namun sudah mengajukan proses balik nama sertifikat tanah.

Jadi berdasarkan peraturan tersebut di atas, pengaturan mengenai pembatalan sertifikat/pembatalan hak atas tanah adalah sebagai berikut Undang Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, PMNA/KBPN No.9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah, Instruksi Menteri Negara Agraria/KBPN No. 3 Tahun 1998 tentang Peningkatan Efisiensi dan Kualitas

Pelayanan Masyarakat dibidang Pertanahan, PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah, Surat Kepala BPN No. 500-2147 Tanggal 19 Juli 2000 tentang kelengkapan permohonan pembatalan hak atas tanah dan atau sertifikat.

Pihak yang dirugikan atas pembatalan sertifikat hak miliknya perlu diberikan perlindungan hukum. Perlindungan hukum sendiri menurut Philipus M Hadjon yaitu “perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan.”²⁵

Bentuk perlindungan hukum bagi pihak yang dibatalkan sertifikat hak miliknya yaitu perlindungan hukum preventif dan represif. Perlindungan Hukum Preventif, yakni bentuk perlindungan hukum dimana kepada rakyat diberi kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif, perlindungan hukum preventif ini bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa. Lalu perlindungan hukum represif, yakni bentuk perlindungan hukum dimana lebih ditujukan dalam penyelesaian sengketa.²⁶

Penyelesaian kasus pertanahan yang berkaitan dengan sengketa pembatalan sertifikat hak milik atas tanah oleh Badan Pertanahan Nasional

²⁵ Philipus M Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia : Sebuah Studi Tentang Prinsip-Prinsipnya, Penanganannya Oleh Pengadilan Dalam Lingkungan Peradilan Umum Dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara*, Bina Ilmu, Surabaya, 1987, hlm.1.

²⁶ *Ibid*, hlm.4-5.

Kabupaten Bandung yaitu diselesaikan melalui proses persidangan di Pengadilan Tata Usaha Negara, Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara, hingga diselesaikan pada tingkat kasasi di Mahkamah Agung.

F. Metode Penelitian

Metode penelitian adalah prosedur atau metode untuk mengetahui sesuatu yang mengandung langkah sistematis.²⁷ Terkait dengan penelitian ini, penulis menggunakan metode analitis deskriptif dimana data penelitian diolah, dianalisis dan disajikan dengan pemberian gambaran yang lengkap. Karena peneliti tidak dapat menemukan, menggambarkan, dan memecahkan masalah tertentu untuk mengungkapkan kebenaran tanpa menggunakan metode yang sesuai.²⁸

1. Spesifikasi Penelitian

Metode Penelitian yang digunakan dalam penyusunan skripsi ini adalah metode deskriptif analitis yaitu suatu penelitian yang memiliki tujuan untuk menggambarkan ketentuan-ketentuan yang berhubungan dengan fakta-fakta yang berupa data sekunder dengan bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.²⁹

2. Metode Pendekatan

²⁷ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006, hlm.2.

²⁸ *Ibid*, hlm.2.

²⁹ Ronny Hanitjo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jutimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990, hlm.34.

Metode Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normative yaitu pendekatan atau penelitian hukum dengan menggunakan metode pendekatan/teori/konsep dan metode analisis yang termasuk dalam ilmu hukum yang bersifat dogmatis. Pendekatan ini lebih mengutamakan data sekunder sebagai data utamanya, sementara data primer sebagai data penunjang. Dengan kata lain, penelitian ini berdasarkan pada data sekunder sebagai data kepustakaan.

3. Tahap Penelitian

Adapun tahapan penelitian yaitu sebagai berikut:

a. Penelitian kepustakaan

Penelitian kepustakaan yaitu suatu penelitian yang dilakukan dengan cara membaca dan mempelajari berbagai literatur dan peraturan-peraturan yang berhubungan dengan masalah-masalah yang dibahas. ³⁰Berikut adalah bahan yang dipergunakan terdiri dari 3 macam, yaitu:

1) Bahan hukum Primer, yaitu bahan hukum yang mempunyai kekuatan hukum mengikat seperti norma dasar maupun peraturan perundang-undangan yang terkait dengan penelitian ini, yaitu:³¹

a) Undang – Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945;

³⁰*Ibid*, hlm.52.

³¹*Ibid*, hlm.53.

- b) Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.
- c) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- d) Peraturan Menteri Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara.
- e) Peraturan Menteri Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.
- f) Peraturan Menteri Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997.
- g) Peraturan kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan.
- h) Surat Kepala BPN Nomor 500-2147 Tanggal 19 Juli 2000 tentang kelengkapan permohonan pembatalan hak atas tanah dan atau sertifikat.

- 2) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer³², seperti buku-buku, internet, artikel, makalah, dan jurnal yang berkaitan dengan apa saja yang ingin diteliti.
- 3) Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, seperti Kamus Hukum, Ensiklopedi hukum dan lainnya.³³

b. Penelitian Lapangan (*Field Research*)

Suatu penelitian yang dilakukan secara sistematis dengan mengangkat data yang ada dilapangan.

4. Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini, ada 3 jenis pengumpulan data, yaitu studi dokumen atau bahan pustaka, pengamatan atau observasi dan wawancara atau interview. Dalam penelitian ini, penulis membatasi hanya menggunakan teknik sebagai berikut:³⁴

a) Studi Dokumen.

Studi dokumen yaitu inventarisasi/pengumpulan data yang dilakukan melalui data tertulis. Penulis menggunakan penelitian terhadap data yang erat kaitannya dengan objek penelitian untuk mendapatkan landasan teoritis untuk memperoleh informasi

³²*Ibid*, hlm.53.

³³*Ibid*, hlm.53.

³⁴*Ibid*, hlm.53.

dalam bentuk ketentuan formal dan data-data resmi mengenai masalah yang akan diteliti.³⁵

b) Studi Lapangan

Suatu penelitian yang dilakukan secara sistematis dengan mengangkat data yang ada dilapangan.

5. Alat pengumpulan data

Alat pengumpul data yang digunakan sangat bergantung pada teknik pengumpulan data yang dilaksanakan dalam penelitian tersebut.

Alat pengumpulan data yang digunakan adalah:

- a) Alat pengumpulan data dalam penelitian kepustakaan yaitu mempelajari materi-materi bacaan berupa literatur buku-buku lalu catatan-catatan perundang-undangan yang sedang berlaku, data juga bisa diperoleh dari internet yang berkaitan dengan pembatalan sertifikat.
- b) Alat pengumpulan data dalam penelitian lapangan berupa pedoman wawancara, alat tulis dan *flashdisk*.

6. Analisis data

Analisis dapat dirumuskan sebagai suatu proses penguraian secara sistematis dan konsisten terhadap gejala-gejala tertentu. Hasil penelitian kepustakaan maupun hasil penelitian lapangan dilakukan dengan analisis tanpa menggunakan rumus matematika, yakni yudiris kualitatif, yaitu

³⁵*Ibid*, hlm.53.

seluruh data yang diperoleh, diinventarisasi, dikaji, diteliti secara menyeluruh, sistematis, dan terintegrasi untuk mencapai kejelasan masalah yang dibahas.³⁶

7. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian merupakan tempat diperolehnya data-data yang dibutuhkan, yaitu:

- a. Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Pasundan, Jalan Lengkong Dalam No.17 Bandung
- b. Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Padjajaran, Jalan Dipatiukur No.35, Bandung
- c. Badan Perpustakaan dan Kearsipan Daerah, Jalan Soekarno-Hatta No.629, Bandung
- d. Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bandung Komplek Perkantoran PEMDA, Jl. Raya Soreang Cingcin No.KM.17, Pamekaran, Soreang, Bandung.

³⁶*Ibid*, hlm.116.

G. Sistematika Penulisan

Adapun Sistematika penulisan skripsi ini dapat diuraikan sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Di dalam bab ini berisi tentang Latar Belakang Penelitian, Identifikasi Masalah, Tujuan Penelitian, Kegunaan Penelitian, Kerangka Pemikiran, Metode Penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN UMUM PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMILIK SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH YANG DIBATALKAN OLEH BADAN PERTANAHAN NASIONAL

Di dalam bab ini berisi uraian mengenai hasil kajian pustaka berupa konsep-konsep dasar serta definisi yang diambil dari kepustakaan dan peraturan perundang-undangan yang digunakan dalam menyusun skripsi ini.

BAB III HASIL PENYELESAIAN SERTIFIKAT TANAH AKIBAT SERTIFIKAT GANDA DI BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN BANDUNG

Di dalam bab ini berisi uraian Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bandung, Sengketa Tanah di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bandung, serta Penyelesaian Sengketa Tanah Akibat Sertifikat Ganda Oleh Badan Pertanahan Nasional Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang

Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Agraria Tata Usaha Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

BAB IV ANALISIS DAN PEMBAHASAN PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMILIK SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH YANG DIBATALKAN OLEH BADAN PERTANAHAN NASIONAL DIKAITKAN DENGAN PERATURAN MENTERI AGRARIA NOMOR 9 TAHUN 1999 TENTANG TATA CARA PEMBERIAN DAN PEMBATALAN HAK ATAS TANAH NEGARA DAN HAK PENGELOLAAN

Di dalam bab ini berisi tentang pengaturan mengenai pembatalan sertifikat hak milik atas tanah, bentuk perlindungan hukum bagi pemilik yang sertifikat hak miliknya dibatalkan, dan penyelesaian kasus pertanahan yang berkaitan dengan pembatalan sertifikat hak milik atas tanah di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bandung.

BAB V PENUTUP

Di dalam bab ini berisi tentang kesimpulan dan saran dari hal-hal yang dibahas dan diuraikan dari bab-bab sebelumnya sebagai hasil analisis penulisan dan permasalahan dalam skripsi ini.

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN