

# **MEKANISME PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK PAKAI ATAS TANAH**

**(Analisis Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan Nomor:  
151/G/2022/PTUN.Mdn)**

## **SKRIPSI**

*Diajukan Guna Memenuhi Salah Satu Syarat  
Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum  
Program Studi Ilmu Hukum*

**Oleh:**

**ANDIKA MOH PAHROZI SILITONGA**

**NPM. 1906200508**



# **UMSU**

Unggul | Cerdas | Terpercaya

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA  
MEDAN  
2024**

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**PENETAPAN  
HASIL UJIAN SKRIPSI MAHASISWA FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**

Berdasarkan Berita Acara Ujian Skripsi yang dilaksanakan pada hari Senin tanggal 26 Agustus 2024. Panitia Ujian skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dengan ini menetapkan bahwa :

Nama : ANDIKA MOH PAHROZI SILITONGA  
Npm : 1906200508  
Prodi/Bagian : Hukum / Hukum Acara  
Judul Skripsi : Mekanisme Pembatalan Sertifikat Hak Pakai Atas Tanah (Analisis Putusan Pengadilan Tata Usaha Medan Nomor : 151/G/2022/PTUN.Mdn)

Penguji : 1. Dr. Rahmat Rahmadhani S.H.,M.H NIDN. 0111088002  
2. M. Iqbal S.Ag.,M.H NIDN. 0117077404  
3. Erwin Asmadi S.H.,M.H NIDN. 0120028205

**Lulus, dengan nilai A Predikat Istimewa**

Oleh karena dinyatakan berhak menggunakan gelar Sarjana Hukum (SH)

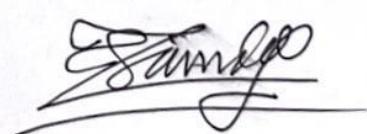
Ditetapkan di Medan  
Tanggal, 26 Agustus 2024

**PANITIA UJIAN**

**Ketua**

**Sekretaris**

  
**Dr. FAISAL, S.H., M. Hum.**  
NIDN: 0122087502

  
**Dr. ZAINUDDIN, S.H., M.H**  
NIDN: 0118047901

## PENGESAHAN SKRIPSI

Judul Skripsi : Mekanisme Pembatalan Sertifikat Hak Pakai Atas Tanah (Analisis Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan Nomor : 151/G/2022/PTUN.Mdn)

Nama : ANDIKA MOH PAHROZI SILITONGA

Npm : 1906200508

Prodi/Bagian : Hukum / Hukum Acara

**Skripsi tersebut diatas telah diujikan oleh Dosen Penguji Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara pada tanggal 26 Agustus 2024**

### Dosen Penguji

		
<b><u>Dr. Rahmat Ramadhani</u></b> <b><u>S.H.,M.H</u></b> <b>NIDN. 0111088002</b>	<b><u>M. Iqbal S.Ag.,M.H</u></b> <b>NIDN. 0117077404</b>	<b><u>Erwin Asmadi S.H.,M.H</u></b> <b>NIDN. 0120028205</b>

**Dishkan Oleh :**  
**Dekan Fakultas Hukum UMSU**

  
**Dr. Faisal, S.H., M.Hum**  
**NIDN. 0122087502**



**UMSU**

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila merajab surat ini agar disebutkan nomor dan tanggalnya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH

**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**

**FAKULTAS HUKUM**

UMSU Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 1913/SK/BAN-PT/Ak.KP/PT/XI/2022

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003

<https://fahum.umsu.ac.id>

[fahum@umsu.ac.id](mailto:fahum@umsu.ac.id)

[umsu.medan](https://www.facebook.com/umsu.medan)

[umsu.medan](https://www.instagram.com/umsu.medan)

[umsu.medan](https://www.tiktok.com/@umsu.medan)

[umsu.medan](https://www.youtube.com/channel/UC...)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

## BUKTI PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Panitia Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara telah menerima Pendaftaran Ujian Skripsi :

**NAMA** : ANDIKA MOH PAHROZI SILITONGA  
**NPM** : 1906200508  
**PRODI/BAGIAN** : HUKUM/ HUKUM ACARA  
**JUDUL SKRIPSI** : Mekanisme Pembatalan Sertifikat Hak Pakai Atas Tanah  
(Analisis Putusan Pengadilan Tata Usaha Medan Nomor :  
151/G/2022/PTUN.Mdn)  
**PEMBIMBING** : Dr. Rahmat Ramadhani S.H.,M.H

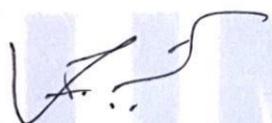
Selanjutnya layak untuk diujikan.

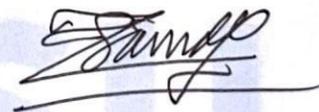
Medan, 22 Agustus 2024

PANITIA UJIAN

Ketua

Sekretaris

  
Dr. Faisal, S.H., M.Hum  
NIDN : 0122087502

  
Dr. Zainuddin, S.H., M.H  
NIDN : 0118047901

Unggul | Cerdas | Terpercaya



**UMSU**  
Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila menjabat kural ini agar disebutkan nomor dan tanggalnya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN RIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH

# UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

## FAKULTAS HUKUM

UMSU Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 1913/SK/BAN-PT/Ak.KP/PT/XI/2022

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003

<https://fahum.umsu.ac.id>

[fahum@umsu.ac.id](mailto:fahum@umsu.ac.id)

[fahum@umsu.ac.id](#)

[umsu.ac.id](#)

[umsu.ac.id](#)

[umsu.ac.id](#)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

## LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

**NAMA** : ANDIKA MOH PAHROZI SILITONGA  
**NPM** : 1906200508  
**PRODI/BAGIAN** : HUKUM/HUKUM ACARA  
**JUDUL SKRIPSI** : MEKANISME PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK PAKAI ATAS TANAH (Analisi Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan Nomor : 151/G/PTUN.Mdn)

**DISETUJUI UNTUK DISAMPAIKAN  
KEPADA PANITIA UJIAN SKRIPSI**

Medan, 03 Juli 2024

**DOSEN PEMBIMBING**

Dr. Rahmat Rahmadhani, S.H., M.H

NIDN : 0111088002

Unggul | Cerdas | Terpercaya



# UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

## FAKULTAS HUKUM

**UMSU**

UMSU Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 1913/SK/BAN-PT/Ak.KP/PT/XI/2022

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003

Unggul | Cerdas | Terpercaya

<https://fahum.umsu.ac.id>

[fahum@umsu.ac.id](mailto:fahum@umsu.ac.id)

[fahumsumedan](#)

[umsumedan](#)

[umsumedan](#)

[umsumedan](#)

Bila membaca surat ini agar disebutkan nomor dan tanggalnya

### PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang bertanda tangan dibawah ini :

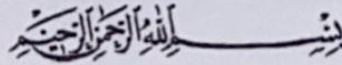
Nama : Andika Moh Pahrozi Silitonga  
NPM : 1906200508  
Prodi/Bagian : Hukum/ Hukum Acara  
Judul Skripsi : Mekanisme Pembatalan Sertifikat Hak Pakai Atas Tanah  
(Analisis Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan  
Nomor : 151/G/PTUN.Mdn)

Dengan ini menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi yang saya tulis ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian / karya saya sendiri. Kecuali bagian – bagian yang dirujuk sumbernya. Apabila ternyata dikemudian hari skripsi ini merupakan hasil plagiat atau merupakan karya orang lain, maka dengan ini saya menyatakan bersedia menerima sanksi akademik sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Medan, 03 Agustus 2024



Andika Moh Pahrozi Silitonga



## KARTU BIMBINGAN SKRIPSI MAHASISWA

Nama : Andika Moh Pahrozi Silitonga  
 NPM : 1906200508  
 Prodi/Bagian : Hukum/Hukum Acara  
 Judul Skripsi : MEKANISME PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK PAKAI  
 ATAS TANAH (Analisis Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara  
 Medan Nomor: 151/G/2022/PTUN.Mdn)

TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	TANDA TANGAN
03-02-2024	Bimbingan Judul dan Rumusan Masalah.	
28-02-2024	Acc Proposal	
05-04-2024	Bimbingan Bab I	
24-04-2024	Revisi Metoda	
15-05-2024	Bimbingan Bab II	
27-05-2024	Bimbingan Bab III	
08-06-2024	Bimbingan Bab IV	
19-06-2024	Perbaikan Daftar Pustaka.	
16-07-2024	Acc diujikan	

Mahasiswa dengan judul skripsi tersebut di atas telah melalui proses bimbingan dan telah dilakukan pemeriksaan terhadap daftar pustaka, oleh karenanya skripsi tersebut disetujui untuk diujikan.

Diketahui:

Dekan Fakultas Hukum

KAKIL DEKAN III

AN: DR. ATIYAH RAHMI S.H., M.H.  
Dr. Faisal, S.H., M.Hum  
 NIDN:0122087502

Dosen Pembimbing

Dr. Rahmat Ramadhani, S.H., M.H.  
 NIDN:0111088002

## ABSTRAK

### **MEKANISME PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK PAKAI ATAS TANAH (Analisis Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan Nomor: 151/G/2022/PTUN. Mdn)**

**Andika Moh Pahrozi Silitonga**

Hak Pakai merupakan salah satu hak atas tanah yang diakui di Indonesia, dan untuk melihat keabsahan dari pemilik hak ialah melalui Sertifikat Hak Pakai. Pada prakteknya sertifikat hak pakai tetap dapat dibatalkan jika pendaftarannya dinilai bertentangan dengan hukum seperti halnya dalam perkara yang tertuang dalam putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan Nomor: 151/G/2022/PTUN.Mdn. Dalam perkara tersebut pada dasarnya Kantor Pertanahan Kabupaten Nias telah mengeluarkan Sertifikat Hak Pakai atas nama UPT KPH Wilayah XVI Gunungsitoli, namun ternyata Penggugat keberatan karena menganggap tanah tersebut adalah miliknya. Pada akhirnya sertifikat tersebut dibatalkan oleh PTUN Medan. Atas dasar perkara tersebut terdapat beberapa persoalan yang akan diteliti dalam penelitian ini yakni bagaimana pengaturan hukum tentang pembatalan sertifikat hak atas tanah? bagaimana mekanisme pembatalan sertifikat hak pakai atas tanah? serta bagaimana analisis putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan Nomor: 151/G/2022/PTUN.Mdn.

Jenis penelitian ini yakni yuridis normatif, sifat penelitian ini deskriptif analisis, menggunakan pendekatan peraturan perundang-undangan dan pendekatan kasus. Data bersumber dari Hukum Islam dan data sekunder dengan mengolah data dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Alat pengumpul data studi dokumen, dengan analisis kualitatif.

Berdasarkan hasil penelitian diketahui bahwa pengaturan hukum tentang pembatalan sertifikat hak atas tanah awalnya dilandaskan pada Pasal 18 UUPA, *jo* Pasal 52 PP Nomor 24 Tahun 1997 *jo* Pasal 11 ayat (3) Permen Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN RI Nomor 11 Tahun 2016. Kemudian mekanisme pembatalan sertifikat hak pakai atas tanah yakni dapat melalui BPN maupun Pengadilan (PTUN). Jika melalui BPN dapat dari inisiatif menteri maupun pengaduan masyarakat. Sedangkan melalui PTUN atas dasar gugatan para pihak yang merasa dirugikan, nantinya atas putusan itu para pihak yang berkepentingan baik itu penggugat dan tergugat membawa salinan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap ke kantor pertanahan setempat, yang pada akhirnya sertifikat hak pakai tersebut akan dibatalkan sesuai putusan hakim. Akhirnya diketahui terhadap analisis putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan Nomor: 151/G/2022/PTUN.Mdn, sesungguhnya telah tepat dikarenakan dalam pendaftaran tersebut terdapat beberapa kesalahan prosedur diantaranya adanya kesalahan prosedur dalam proses pengukuran, pemetaan dan/atau perhitungan luas, kesalahan prosedur dalam proses penetapan dan/atau kesalahan dalam memberikan informasi data pertanahan.

**Kata kunci: Pembatalan, Sertifikat Hak Pakai, Tanah, Putusan Pengadilan.**

## KATA PENGANTAR

### *Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh*

Alhamdulillah Puji dan Syukur kehadiran Allah SWT, yang telah memberikan nikmat kesehatan, keselamatan, dan ilmu pengetahuan yang merupakan Amanah, sehingga skripsi ini dapat diselesaikan sebagai sebuah karya ilmiah yang berbentuk skripsi. Shalawat dan salam juga dipersembahkan kepada Nabi Besar Muhammad SAW. Skripsi ini disusun dan diajukan untuk memenuhi salah satu syarat guna memperoleh gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Skripsi ini yang berjudul “Mekanisme Pembatalan Sertifikat Hak Pakai Atas Tanah (Analisis Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan Nomor: 151/G/2022/PTUN.Mdn)” disadari tidak akan selesai tanpa adanya bantuan, perhatian, dan kasih sayang dari berbagai pihak yang mendukung pembuatan skripsi ini, baik moril maupun materil yang telah diberikan dalam penyelesaian skripsi ini.

Terimakasih secara khusus dan istimewa diberikan kepada orang yang paling berharga dan berjasa dalam hidup Penulis, yang selalu menjadi panutan dan inspirasi bagi Penulis selama ini. Untuk yang pertama dan diutamakan, wanita pertama di dalam hidup Penulis, Ibunda Fauziah , yang telah memberikan seluruh kasih sayangnya kepada Penulis, wanita paling berjasa dalam mendidik dan mengajarkan ilmu yang bermanfaat kepada Penulis. Kemudian, Ayahanda Parluhutan Silitonga, yang merupakan panutan, role model Penulis dalam perkembangan dari segi akademik maupun non-akademik. Dan Adik-Adik, yang telah memberikan banyak sekali pelajaran dan berbagai ilmu baik akademik maupun non-akademik. Semoga Allah SWT. senantiasa melindungi dan memberikan kesehatan serta rezeki yang berlimpah kepada mereka;

Selanjutnya dengan selesainya skripsi ini, perkenankanlah Penulis haturkan ucapan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Agussani, M.AP., selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara;
2. Bapak Dr. Faisal, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara;
3. Bapak Dr. Zainuddin, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara;
4. Ibu Atikah Rahmi, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara;
5. Bapak Dr. Mhd. Teguh Syuhada Lubis, S.H., M.H., selaku Dosen Kepala Bagian Hukum Acara Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara;
6. Terkhusus kepada Dr. Rahmat Ramadhani, S.H., M.H., selaku dosen pembimbing yang telah banyak membimbing dan memberikan nasihat Penulis dalam menyelesaikan tugas akhir skripsi;
7. Serta Bapak dan Ibu dosen yang mengajar selama ini di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang tidak dapat disebutkan satu persatu;
8. Terimakasih kepada Nabila Tasya Manurung, yang menjadi wanita terdekat selama dikampus, wanita yang siap mendengarkan keluh kesah Penulis, serta selalu memberikan semangat kepada Penulis selama di masa perkuliahan dan proses penulisan skripsi;
9. Terimakasih kepada Abangda Syarif Hidayat Daulay dan Abangda Wahyudi Hidayat yang telah membimbing dan menjadi saudara dan terus membantu penulis dikampus.

## DAFTAR ISI

<b>ABSTRAK</b> .....	i
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	ii
<b>DAFTAR ISI</b> .....	iv
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	1
A. Latar Belakang.....	1
1. Rumusan Masalah.....	6
2. Tujuan Penelitian .....	7
3. Manfaat Penelitian .....	7
B. Definisi Operasional .....	8
C. Keaslian Penelitian .....	9
D. Metode Penelitian .....	10
1. Jenis penelitian.....	10
2. Sifat penelitian .....	11
3. Pendekatan Penelitian .....	11
4. Sumber data .....	12
5. Alat pengumpul data.....	13
6. Analisis data.....	13
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	15
A. Hak Atas Tanah.....	15
1. Pengertian dan dasar hukum .....	15
2. Macam-macam hak atas tanah dalam UUPA.....	17
3. Sertifikat hak atas tanah .....	19
B. Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah .....	24
1. Pengertian dan dasar hukum .....	24
2. Prosedur dan mekanisme pembatalan hak atas tanah .....	25

3. Pejabat yang berwenang membatalkan sertifikat hak atas tanah.....	27
C. Tinjauan Umum tentang Pengadilan Tata Usaha Negara .....	29
1. Dasar hukum .....	29
2. Kompetensi Majelis Hakim.....	30
3. Pembatalan sertifikat hak atas tanah oleh PTUN .....	32
<b>BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>35</b>
A. Pengaturan Hukum tentang Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah.....	35
B. Mekanisme Pembatalan Sertifikat Hak Pakai Atas Tanah.....	49
C. Analisis Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan Nomor: 151/G/2022/PTUN.Mdn .....	66
<b>BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN .....</b>	<b>83</b>
A. Kesimpulan .....	83
B. Saran .....	84
 <b>DAFTAR PUSTAKA</b>	

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 (selanjutnya disebut UUD 1945): “bumi air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasi oleh negara dan digunakan untuk sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”. artinya konstitusi Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI) mengamanahkan agar menjadikan tanah sebesar-besarnya sebagai sumber untuk kemakmuran rakyat.<sup>1</sup>

Dipahami bahwa tanah merupakan permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali ataupun keadaan bumi di suatu tempat atau dapat dikatakan permukaan bumi yang diberika batas sesuai.<sup>2</sup> Sedangkan menurut Pasal 1 angka 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tanah merupakan bagian permukaan bumi yang merupakan satuan bidang yang berbatas. Tanah juga termasuk benda yang tidak bergerak sesuai dengan Pasal 506-508 KUH Perdata.

Berkaitan dengan tanah tersebut terdapat hak yang dinamakan hak atas tanah. Secara hukum jenis-jenis hak atas tanah ini terdapat berbagai macam. Merujuk pada ketentuan Pasal 16 ayat (1) UUPA, yang menerangkan terdapat berbagai macam hak atas tanah, yakni sebagai berikut:

- a. hak milik,
- b. hak guna usaha,
- c. hak guna bangunan,
- d. hak pakai,

---

<sup>1</sup> Rahmat Ramadhani, 2022, *Hukum Pertanahan Indonesia dan Perkembangannya*, Medan: UMSU Press, halaman 13.

<sup>2</sup> Sudarsono, 2012, *Kamus Hukum*, Jakarta: Rineka Cipta, halaman 483.

- e. hak sewa,
- f. hak membuka tanah,
- g. hak memungut hasil hutan,
- h. hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53.

Terhadap seluruh hak atas tanah sebagaimana disebutkan di atas, tentu dapat dilakukan pendaftaran hak atas tanah. Penyelenggaraan pendaftaran tanah diseluruh Indonesia dengan menerbitkan sertifikat, menjamin kepastian dan perlindungan hukum hak atas tanah, serta menjamin kepastian hukum kepemilikan tanah sebagaimana tertera dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA. Melalui pendaftaran tanah inilah akan terlihat adanya hubungan hukum antara subjek pemegang hak milik atas tanah dengan objek tanah. Sesungguhnya hubungan hukum yang dimaksud ialah hubungan yang diatur oleh hukum.<sup>3</sup> Artinya adanya pendaftaran tanah sebagaimana Pasal 19 UUPA, memastikan hubungan hukum antara subjek pemegang hak dan objek tanah yang didaftarkan.

Sebagaimana ketentuan Pasal 16 ayat (1) UUPA terdapat berbagai macam hak atas tanah diantaranya ialah “hak pakai” yang disebutkan pada huruf d pasal tersebut. Hak pakai sendiri secara prinsip diatur dalam ketentuan Pasal 41 ayat (1) UUPA. Hak pakai sendiri merupakan salah satu bagian hak atas tanah yang dapat diajukan pendaftarannya kepada BPN yakni melalui Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat yang jika memang syarat-syarat pendaftarannya terpenuhi pemegang hak pakai tersebut akan memperoleh Sertifikat Hak Pakai atas tanah yang telah didaftarkan tersebut.

---

<sup>3</sup> Peter Mahmud Marzuki, 2018, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Prenadamedia Group, halaman 216.

Tujuan pendaftaran tanah (termasuk hak pakai atas tanah) sebagaimana tercantum pada Pasal 3 huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang menyebutkan: “Pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan”, merupakan tujuan utama pendaftaran tanah yang diperintahkan oleh Pasal 19 UUPA.

Penetapan mekanisme hukum pendaftaran hak atas tanah yang ada agar tidak terjadinya tumpang tindih hak atas tanah di masyarakat. Hal ini selaras dengan hakikat norma hukum itu sendiri yang merupakan aturan yang mengatur produk dan distribusi kekayaan dan metode untuk melindungi masyarakat terhadap kekacauan (perselisihan).<sup>4</sup>

Terselenggaranya pendaftaran tanah (termasuk pendaftaran hak pakai atas 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.<sup>5</sup>

---

<sup>4</sup> Amran Suadi, 2019, *Filsafat Hukum: Refleksi Filsafat Pancasila, Hak Asasi Manusia, dan Etika*, Jakarta: Prenadamedia Group, halaman 93.

<sup>5</sup> Damar Ariadi, 2017, “Pembatalan Sertipikat Terhadap Kepemilikan Hak Atas Tanah Oleh Hakim (Analisis Kasus Putusan Pengadilan Negeri Kabupaten Ngawi No, 11/Pdt,G/2012/Pn,Ngw)”, dalam *Jurnal Repertorium*, Volume IV, No, 2, Juli-Desember, halaman 135-136.

Sejatinya dalam menghadapi kasus-kasus konkret (di tengah masyarakat) diperlukan terselenggaranya pendaftaran tanah yang memungkinkan bagi para pemegang hak atas tanah untuk dengan mudah membuktikan hak atas tanah yang dikuasainya.<sup>6</sup> Mekanisme pendaftaran hak atas tanah seperti hak pakai atas tanah harus benar-benar dilaksanakan sesuai ketentuan hukum yang berlaku, jika tidak maka dapat berimplikasi hukum berupa pembatalan sertifikat hak pakai atas tanah melalui putusan Pengadilan dalam hal ini Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN).

Terhadap adanya pembatalan sertifikat hak pakai atas tanah sudah ada terjadi di berbagai daerah di Indonesia akibat salahnya prosedur dalam pendaftarannya, yang akhirnya di putus oleh PTUN setempat. Terdapat salah satu contoh putusan yang menguraikan persoalan tentang pembatalan Sertifikat Hak Pakai Atas tanah yang pernah di periksa di pengadilan yakni tertuang dalam Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan Nomor: 151/G/2022/PTUN.Mdn. Dalam putusan tersebut diuraikan terdapat pihak-pihak yang berperkara dengan Penggugat bernama Mudrik Al Madany Drs melawan Tergugat yakni Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Nias.

Persoalan dalam perkara Nomor: 151/G/2022/PTUN.Mdn tersebut secara singkat berawal dari Penggugat yang mengaku secara turun temurun telah memiliki dan menguasai objek tanah sejak 14 Desember 1950. Sejak Objek Sengketa tanah tersebut dimiliki dan dikuasai oleh Pihak Penggugat dalam hal ini Orangtua dari Penggugat tidak pernah timbul sengketa dalam bentuk apapun. Namun pada bulan

---

<sup>6</sup> Affan Zaidan dan Listyowati Sumanto, 2023, "Pembatalan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Dalam Prespektif Jaminan Kepastian Dan Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Atas Tanah", *dalam Jurnal Reformasi Hukum Trisakti*, Volume 5, Nomor 4, November, halaman 1565.

Mei 2022 Pegawai UPT KPH Wilayah XVI Gunungsitoli bersama dengan Petugas Ukur Kantor Pertanahan Kab Nias mendatangi Penggugat untuk meminta Penggugat supaya menandatangani permohonan penerbitan sertifikat diatas tanah Objek Sengketa *a quo*, dimana dalam surat tersebut Penggugat dinyatakan sebagai pihak yang Berbatas sebelah barat.

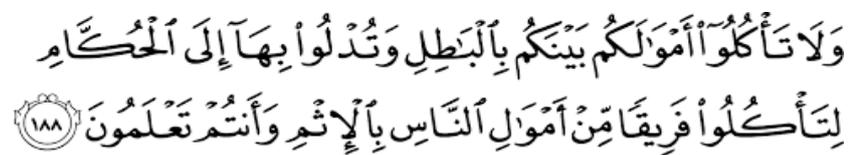
Terhadap hal itu Penggugat menolak secara tegas karena tanah yang dimohonkan tersebut bukan milik dari pada UPT KPH Wilayah XVI Gunungsitoli; sehingga oleh karena itu Penggugat mengajukan dan mengirimkan surat keberatan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Nias pada tanggal 27 Juli 2022 yang inti dari surat tersebut agar tidak melakukan penerbitan sertipikat atau surat jenis lainnya diatas tanah Milik Penggugat tersebut. Namun pada faktanya ternyata secara tiba-tiba dan sepihak Tergugat telah menerbitkan Sertifikat Hak Pakai Nomor: 00031 tertanggal 14 September 2022, atas objek tanah tersebut.

Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Medan (PTUN Medan) terhadap Tindakan Tergugat karena menjadi kewenangan PTUN ketika terjadi sengketa TUN. Atas persoalan tersebut akhirnya Majelis Hakim pada Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan Nomor: 151/G/2022/PTUN.Mdn, pada pokoknya membatalkan Sertifikat Hak Pakai yang diterbitkan oleh Tergugat dan mewajibkan Tergugat untuk mencabut Sertifikat Hak Pakai tersebut.

Terkait Putusan PTUN Medan Nomor: 151/G/2022/PTUN.Mdn di atas, menjadi suatu hal yang menarik untuk ditelaah lebih lanjut tentang pertimbangan hukum Majelis Hakim yang membatalkan Sertiifkat Hak Pakai atas objek tanah dalam perkara tersebut. Karena diketahui yang mengeluarkan Sertifikat Hak Pakai

Atas Tanah tersebut adalah lembaga yang berwenang untuk mengeluarkannya yakni Kantor Pertanahan Kabupaten Nias. Padahal sebelum sertifikat hak pakai tersebut dikeluarkan, tentulah sudah melalui proses sebagaimana ketentuan hukum yang ada.

Selaras dengan persoalan di atas, pada dasarnya kepemilikan atas tanah tidak hanya diperbolehkan oleh peraturan perundangan-undangan (hukum positif Indonesia) melainkan pula diperbolehkan pula kepemilikannya dalam Hukum Islam asal diperoleh dengan cara yang benar. Hukum Islam sendiri telah mengatur terkait wajibnya memperoleh harta (seperti tanah) dengan cara yang benar dan baik, salah satunya tertuang dalam Al-Qur'an Surah Al-Baqarah ayat 188 yang dalam uraiannya sebagaimana difirmankan oleh Allah Subhanahu Wa Ta'ala, sebagai berikut:


  
 وَلَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ وَتُدْلُوا بِهَا إِلَى الْحُكَّامِ
   
 لِتَأْكُلُوا فَرِيقًا مِّنْ أَمْوَالِ النَّاسِ بِالْإِثْمِ وَأَنْتُمْ تَعْلَمُونَ ﴿١٨٨﴾

Yang artinya: "Dan janganlah sebahagian kamu memakan harta sebahagian yang lain di antara kamu dengan jalan yang batil dan (janganlah) kamu membawa (urusan) harta itu kepada hakim, supaya kamu dapat memakan sebahagian daripada harta benda orang lain itu dengan (jalan berbuat) dosa, padahal kamu Mengetahui". (Q.S. Al-Baqarah (2): 188). Selanjutnya Rasulullah juga menegaskan terkait bolehnya seseorang memiliki tanah, yang dituangkan dalam hadits bahwa "Barangsiapa yang menghidupkan tanah mati, maka tanah itu menjadi miliknya." (HR Bukhari)

Berdasarkan seluruh rangkaian latar belakang yang telah dipaparkan di atas, maka peneliti menemukan beberapa permasalahan di dalamnya terutama mengenai tentang syarat-syarat hukum yang harusnya terpenuhi sebelum

pengadilan membatalkan sertifikat hak pakai atas tanah yang telah dikeluarkan BPN dalam hal ini Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Begitu pula dari sisi-sisi pertimbangan hukum yang digunakan oleh Majelis Hakim dalam Putusan PTUN Medan Nomor: 151/G/2022/PTUN.Mdn, perlu adanya kajian mendalam sehingga putusan yang dilahirkan tidak menciderai pihak lainnya. Oleh sebab itu, pada akhirnya peneliti menyimpulkan untuk mengambil judul penelitian yaitu **“Mekanisme Pembatalan Sertifikat Hak Pakai Atas Tanah (Analisis Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan Nomor: 151/G/2022/PTUN.Mdn)”**.

### **1. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka dapat diambil suatu rumusan yang menjadi permasalahan dalam penelitian ini. Adapun rumusan masalah dalam penelitian ini ialah sebagai berikut:

- a. Bagaimana pengaturan hukum tentang pembatalan sertifikat hak atas tanah?
- b. Bagaimana mekanisme pembatalan sertifikat hak pakai atas tanah?
- c. Bagaimana analisis Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan Nomor: 151/G/2022/PTUN.Mdn?

### **2. Tujuan Penelitian**

Adapun yang menjadi tujuan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Untuk mengetahui pengaturan hukum tentang pembatalan sertifikat hak atas tanah.
- b. Untuk mengetahui mekanisme pembatalan sertifikat hak pakai atas tanah.
- c. Untuk mengetahui analisis Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan Nomor: 151/G/2022/PTUN.Mdn.

### **3. Manfaat Penelitian**

Berdasarkan permasalahan-permasalahan yang telah diuraikan tersebut, maka diharapkan penelitian ini memberikan manfaat kepada banyak pihak. Adapun manfaat penelitian tersebut ialah berguna baik secara teoritis maupun praktis, manfaat tersebut yaitu:

#### **a. Secara Teoritis**

Manfaat dari segi teoritis adalah sebagai sumbangan baik kepada ilmu pengetahuan pada umumnya maupun kepada ilmu hukum pada khususnya. Dalam hal ini pengetahuan ilmu hukum yang khusus tersebut ialah hal-hal yang berhubungan dengan Hukum Acara dan Hukum Pertanahan.

#### **b. Secara Praktis**

Manfaat segi praktisnya berguna bagi hakim sebagai penegak hukum dan masyarakat secara luas. Manfaat bagi hakim selaku pihak yang memeriksa suatu perkara sengketa pertanahan yang menjadi ruang lingkup PTUN. Bagi masyarakat secara umum yang merasa telah menguasai dan memiliki hak atas tanah, dapat mengetahui sebab-sebab hak atas tanah dapat dibatalkan dan tentang mekanisme pembatalan sertifikat hak atas tanah.

### **B. Definisi Operasional**

Definisi operasional dalam penelitian ini yakni sebagai berikut:

1. Yang dimaksud dengan pendaftaran tanah dalam penelitian ini adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh seseorang yang memiliki hak atas tanah ke kantor Pertanahan setempat, guna memperoleh sertifikat hak atas tanah dalam hal ini sertifikat hak pakai.

2. Yang dimaksud sebagai hak atas tanah dalam penelitian ini adalah hak menggunakan sebidang tanah sebagaimana ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf d UUPA.
3. Yang dimaksud sebagai hak pakai dalam penelitian ini adalah hak untuk menggunakan 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 dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan UUPA.

### **C. Keaslian Penelitian**

Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh peneliti sebelumnya, terdapat 3 (tiga) judul yang hampir mendekati sama dengan penelitian dalam penulisan Skripsi ini, antara lain:

1. Skripsi Nur Padly, NIM. 10500113172, Mahasiswa Fakultas Syariah dan Hukum UIN Alauddin Makassar, Tahun 2017, yang berjudul “Tinjauan Yuridis Terhadap Pembatalan Hak milik atas Tanah Pada Kantor badan Pertanahan Nasional Kota Makassar”. Skripsi ini merupakan penelitian yuridis empiris yang mengkaji Faktor-faktor apa yang menyebabkan batalnya hak milik atas tanah karena cacat administrasi serta mekanisme dan tata cara dalam proses pembatalan hak milik atas tanah karena cacat administrasi.

2. Skripsi Tutik Susiati, NIM. 11202628, Mahasiswa Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Tahun 2015, yang berjudul “Pembatalan Hak Atas Tanah Di Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 629K/Pdt/2004)”. Skripsi ini merupakan penelitian hukum normatif yang membahas tentang faktor yang menyebabkan terjadinya pembatalan hak atas tanah di Kabupaten Klaten berdasarkan putusan Mahkamah Agung No. 629K/Pdt/2004 dan juga menganalisis a tindak lanjut yang dilakukan oleh Kantah Kab. Klaten terhadap pembatalan hak atas tanah karena adanya putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.
3. Skripsi Fauzannatul Laila, NPM. 1302010041, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Magelang, Tahun 2017, yang berjudul “Pembatalan SHM Atas Tanah di Kota Magelang”. Skripsi ini merupakan penelitian yuridis normatif yang membahas tentang alasan atau sebab yang dapat menjadi dasar adanya permohonan pembatalan sertifikat hak milik atas tanah di Kota Magelang. Kemudian membahas prosedur dari permohonan pembatalan sertifikat hak milik atas tanah.

Secara konstruktif, substansi dan pembahasan terhadap ketiga penelitian tersebut di atas berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis saat ini. Dalam kajian topik bahasan yang penulis angkat ke dalam bentuk Skripsi ini mengarah kepada aspek kajian terkait pengaturan hukum tentang pembatalan sertifikat hak atas tanah, serta analisis Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan Nomor: 151/G/2022/PTUN.Mdn.

#### **D. Metode Penelitian**

Sesuai dengan rumusan permasalahan dan tujuan penelitian maka metode penelitian yang akan dilakukan meliputi:

### **1. Jenis Penelitian**

Jenis penelitian yang digunakan yakni penelitian hukum normatif (yuridis normatif). Penelitian hukum normatif atau penelitian hukum doctrinal menurut Terry Hutchinson sebagaimana dikutip Peter Mahmud Marzuki mendefinisikan bahwa: “Penelitian doktrinal adalah penelitian yang memberikan penjelasan sistematis aturan yang mengatur suatu kategori hukum tertentu, menganalisis hubungan antara peraturan menjelaskan daerah kesulitan dan mungkin memprediksi pembangunan masa depan”.<sup>7</sup> Selaras dengan hal tersebut, Sri Mamudji menyampaikan penelitian hukum normatif mencakup beberapa hal diantaranya: penelitian terhadap asas-asas hukum, penelitian terhadap sistematik hukum, penelitian terhadap taraf sinkronisasi vertikal dan horizontal, perbandingan hukum dan sejarah hukum.<sup>8</sup>

### **2. Sifat Penelitian**

Penelitian ini menggunakan sifat penelitian deskriptif analisis. Penelitian yang bersifat deskriptif menguji tentang kebenaran ada tidaknya sesuatu dilakukan untuk menghasilkan argumentasi, teori atau konsep baru sebagai preskripsi dalam menyelesaikan masalah yang dihadapi. Maka jawaban yang diharapkan adalah true atau false, jawaban yang diharapkan di dalam penelitian hukum adalah right,

---

<sup>7</sup> Peter Mahmud Marzuki (selanjutnya disebut sebagai Peter Mahmud Marzuki II), 2011, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, halaman 32.

<sup>8</sup> Sri Mamudji dan Soerjono Soekanto, 2014, *Penelitian Hukum Normatif*, Jakarta: PT, RajaGrafindo Persada, halaman 14.

appropriate, inappropriate, atau wrong. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa hasil yang diperoleh di dalam penelitian hukum sudah mengandung nilai.<sup>9</sup>

### 3. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*). Pendekatan perundang-undangan yakni dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani.<sup>10</sup> Dalam hal ini berbagai peraturan perundang-undangan yang akan dikaji berkaitan dengan hukum pertanahan.

### 4. Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam melakukan penelitian yuridis normatif ini adalah bersumber dari data sekunder yang menggunakan bahan hukum baik berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Selanjutnya dijabarkan sumber data yang digunakan dalam melakukan penelitian ini terdiri dari:

- a. Bahan hukum primer, yakni bahan-bahan hukum yang mengikat baik itu norma dasar atau kaidah dasar dalam pembukaan UUD 1945, Peraturan Dasar, Peraturan Perundang-undangan, bahan hukum yang tidak dikodifikasikan, yurisprudensi traktat dan lain sebagainya.<sup>11</sup> Dalam hal ini diantaranya berupa Kitab Undang-Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan

---

<sup>9</sup> Peter Mahmud Marzuki II, *Op,Cit.*, halaman 35.

<sup>10</sup> *Ibid.*, halaman 93.

<sup>11</sup> Sri Mamudji dan Soerjono Soekanto, *Op,Cit.*, halaman 13.

Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, serta Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan Nomor: 151/G/2022/PTUN.Mdn

- b. Bahan hukum sekunder, yakni bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti: rancangan undang-undang, hasil penelitian, hasil karya dari kalangan hukum dan seterusnya.<sup>12</sup>
- c. Bahan hukum tersier, yakni bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, contohnya: kamus, ensiklopedia, indeks kumulatif dan seterusnya.<sup>13</sup>

### **5. Alat Pengumpul Data**

Alat pengumpul data dalam penelitian ini adalah dengan studi pustaka/studi dokumen. Studi kepustakaan (*library research*) dilakukan dengan 2 (dua) cara, yaitu:

- a. *Offline*, yaitu menghimpun data studi kepustakaan secara langsung dengan mengunjungi toko-toko buku atau perpustakaan guna menghimpun data sekunder yang dibutuhkan dalam penelitian dimaksud.
- b. *Online*, yaitu studi kepustakaan yang dilakukan dengan cara *searching* melalui media internet guna menghimpun data sekunder yang dibutuhkan dalam penelitian dimaksud.<sup>14</sup>

---

<sup>12</sup> *Ibid.*

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

<sup>14</sup> Ida Hanifah, dkk, 2018, *Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa*, Medan: CV, Pustaka Prima, halaman 21.

## **6. Analisis Data**

Analisis data yang digunakan adalah analisis kualitatif. Analisis Kualitatif merupakan analisis data yang dilakukan dengan cara mnguraikan dan menjelaskan data yang diteliti dan diolah secara rinci kedalam bentuk kalimat yang mudah difahami supaya mendapatkan gambaran yang jelas dan mudah menelaahnya, sehingga akhirnya dapat ditarik kesimpulan. Kesimpulan dari hasil analisis ini menggunakan metode induktif yang digunakan untuk menarik kesimpulan dalam penulisan ini. Metode induktif adalah suatu pengertian dalam menjawab permasalahan dari kesimpulan tersebut. Diperoleh dengan cara berpedoman pada cara berfikir induktif, yakni dengan cara berfikir dalam mengambil kesimpulan berdasarkan data-data yang bersifat khusus dan kemudian disimpulkan secara umum.<sup>15</sup>

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

---

<sup>15</sup> Zainudin Ali, 2016, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, halaman 107,

## A. Hak Atas Tanah

### 1. Pengertian dan dasar hukum

Pemahaman tanah haruslah dibedakan antara pengertian sehari-hari dan pengertian hukum (yuridis). Tidaklah salah jika tanah itu diartikan sebagai tempat tumbuhnya pohon-pohon, tempat berdirinya dan lain sebagainya. Pengertian semacam itu adalah pengertian sehari-hari yang sudah dipahami oleh masyarakat. Namun menurut hukum sebagaimana disebutkan pada Pasal 4 ayat (1) dan Pasal 1 ayat (4) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 yang biasa disebut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) bahwa tanah itu adalah permukaan bumi. Dan bumi itu terdiri dari 3 (tiga) komponen yaitu permukaan bumi, tubuh bumi dan yang berada di bawah air.

Berdasarkan pemahaman tersebut harus diartikan bahwa seseorang mempunyai hak atas tanah misalnya hak milik, maka yang bersangkutan hanya mempunyai hak milik atas permukaan bumi saja tidak termasuk tubuh bumi dan yang berada di bawah air. Andaikata ada barang tambang tertanam di bawah tanah hak miliknya itu barang tambang tersebut tidak bisa diklaimnya menjadi hak miliknya. Barang tambang itu sepenuhnya berada pada penguasaan Negara.<sup>16</sup>

Atas dasar itu maka dipahami hak atas tanah, yaitu hak pribadi yang diberikan oleh negara kepada pengguna tanah, memberikan hak untuk mengatur penggunaan tanah serta hubungan hukum antara manusia dan tanah. Kerangka ideologi ini menunjukkan bahwa hak individu atas tanah tidak bersifat mutlak

---

<sup>16</sup> Tampil Anshari Siregar, 2007, *Pendaftaran Tanah: Kepastian Hak*, Medan: Multi Grafik Medan, halaman 7-8.

namun juga mempunyai fungsi sosial. Hak atas tanah setiap individu dalam konsep hukum pertanahan nasional mengandung unsur kolektif atau kemasyarakatan, karena semua hak atas tanah timbul baik langsung maupun tidak langsung dari hak nasional yang merupakan kesatuan hak kolektif, sehingga tanah yang dimiliki oleh perorangan juga merupakan bagian dari hak tersebut.<sup>17</sup>

Pasal 1 angka 5 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, mengatur pula berkaitan dengan hak tanah, menjelaskan bahwa: “Hak atas tanah adalah hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, selanjutnya disebut UUPA”. Oleh karena hak atas tanah itu sendiri tidak bisa terlepas dari ketentuan hak atas tanah yang dijelaskan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.

Sebelum berlakunya UUPA hak atas tanah itu sendiri juga ada diatur di dalam KUH Perdata, akan tetapi sekarang sudah tidak berlaku lagi. Diketahui Penggunaan KUHPerdata di Indonesia hingga saat ini masih tetap menggunakan isi dari *Burgerlijk Wetboek voor Nederlands-Indisch* walaupun beberapa pasal sudah tidak berlaku lagi di antaranya:

- a. Pasal-pasal tentang benda tidak bergerak yang melulu berhubungan dengan hak-hak mengenai tanah;
- b. Pasal-pasal tentang tata cara memperoleh hak milik melulu mengenai tanah.<sup>18</sup>

---

<sup>17</sup> Affan Zaidan dan Listyowati Sumanto, *Loc, Cit.*

<sup>18</sup> Taufik Hidayat Lubis, “Hukum Perjanjian di Indonesia”, dalam *Jurnal Sosial dan Ekonomi*, Volume 2, Nomor 3, 2022, halaman 178.

Sejak berlakunya UUPA beserta peraturan pelaksanaannya dan berabagai peraturan perundangan-undangan lainnya yang mengatur khusus tentang hak atas tanah, maka dalam melihat kedduukan hukum dari hak atas tanah ini disandarkan pada peraturan khusus tentang tanah. Pada peraturan terbaru yakni dapat dilihat dalam Pasal 1 angka 4 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, dijelaskan lebih lanjut tentang hak atas tanah, yakni: “hak yang diperoleh dari hubungan hukum antara pemegang hak dengan Tanah, termasuk ruang di atas Tanah, dan/atau ruang di bawah Tanah untuk menguasai, memiliki, menggunakan, dan memanfaatkan, serta memelihara Tanah, ruang di atas Tanah, dan/atau ruang di bawah Tanah”. Artinya hak atas tanah telah diatur secara lebih spesifik termasuk hubungan hukum bagi pemegang hak atas tanah.

## 2. Macam-macam hak atas tanah dalam UUPA

UUPA tidak mengatur ihwal tanahnya, melainkan soal hak atas permukaan bumi saja. Jadi, tidak termasuk seluruh bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Tanah yang dimaksud dalam UUPA tidak sama dengan tanah yang dimaksud dalam KUH Perdata sebagai benda tak bergerak, tetapi tanah dalam UUPA memiliki asas yang sangat spesifik dan merupakan kultur budaya bangsa Indonesia. Dalam UUPA terdapat unsur komunalistik religious artinya ketentuan hukum Indonesia melihat bahwa tanah itu adalah milik bersama yang diberikan oleh sang pencipta guna kesejahteraan masyarakat, berarti Indonesia mengatur prinsip Negara kesejahteraan. Sebagai Negara kesejahteraan, Negara Indonesia mengikuti asas bahwa peraturan yang lebih rendah tidak boleh

bertentangan atau menyimpang dari peraturan yang lebih tinggi tingkatannya. Karena itu Negara memiliki tugas dan tanggung jawab khusus yaitu memberikan keadilan dalam penguasaan dan pemilikan hak atas tanah sesuai dengan falsafah Pancasila.<sup>19</sup>

Atas dasar pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang berisikan tanah, ruang angkasa, kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu dikuasai serta dimiliki Negara. Berdasarkan hak administratif negara, negara mempunyai kekuasaan untuk mengatur dan mengurus peruntukan, penggunaan, penyediaan, dan pemeliharaan tanah, air, dan ruang angkasa, serta mengatur hubungan hukum antara manusia, tanah, air, dan ruang angkasa. Di dalamnya juga diatur tentang hubungan hukum antar manusia dan perbuatan hukum yang berkaitan dengan tanah, perairan, dan ruang angkasa. Kekuasaan yang berasal dari hak menyelenggarakan negara digunakan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat. (Pasal 2 ayat (3) UUPA).<sup>20</sup>

Berdasarkan ketentuan Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) disebutkan: “(1) 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”. Maka berkaitan dengan macam-macam hak atas tanah dalam UUPA tentu dapat merujuk pada ketentuan

---

<sup>19</sup> Suryani Sappe, dkk, “Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik dan Penyelesaian Sengketa”, *Dalam Jurnal Batulis Civil Law Review*, Volume 2, Nomor 1, Mei 2021, halaman 79.

<sup>20</sup> Affan Zaidan dan Listyowati Sumanto, *Loc, Cit.*

Pasal 1 angka 5 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka macam-macam hak tanah tersebut Pasal 16 ayat (1) UUPA, yang menerangkan terdapat berbagai macam hak atas tanah, yakni sebagai berikut:

- 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 diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53.

Terhadap ayat (2) dalam pasal tersebut sudah tidak membicarakan lagi tentang macam-macam hak atas tanah melainkan hak-hak atas air dan ruang angkasa, maka melihat macam-macam hak atas tanah hanya beracuan pada ketentuan Pasal 16 ayat (1) Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah tersebut di atas.

### 3. Sertifikat hak atas tanah

Secara etimologi sertifikat berasal dari bahasa Belanda yaitu “certificat” yang berarti surat tanda bukti atau surat keterangan yang membuktikan tentang sesuatu hal. Jika dikaitkan dengan hak atas tanah, dari penjabarat tersebut diatas maka sertifikat hak atas tanah adalah sebuah surat tanda bukti hak atas tanah atau surat keterangan yang membuktikan tentang sesuatu hak atas tanah.<sup>21</sup>

---

<sup>21</sup> Rahmat Ramadhani. 2018. *Beda Nama dan Jaminan Kepastian Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah*. Medan : Pustaka Prima. Halaman 59

Sertifikat hak atas tanah hanya dapat lahir setelah adanya pelaksanaan pendaftaran tanah sebagaimana diterangkan dalam ketentuan Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyebutkan: “Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan”.

Terhadap pembangunan jangka panjang kedua peranan tanah bagi pemenuhan berbagai keperluan akan meningkat, baik sebagai tempat bermukim maupun untuk kegiatan usaha. Sehubungan dengan itu akan meningkat pula kebutuhan akan dukungan berupa jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Pemberian jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, pertama-tama memerlukan tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan isi ketentuan-ketentuannya.

Selain itu dalam menghadapi kasus-kasus konkret diperlukan juga terselenggaranya pendaftaran tanah yang memungkinkan bagi para pemegang hak atas tanah untuk dengan mudah membuktikan haknya atas tanah dikuasainya, dan bagi para pihak yang berkepentingan, seperti calon pembeli, untuk memperoleh keterangan yang diperlukan mengenai tanah yang menjadi obyek perbuatan hukum yang akan dilakukan, serta bagi Pemerintah untuk melaksanakan kebijaksanaan pertanahan. Sehubungan dengan itu Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, dalam Pasal 19 memerintahkan

diselenggarakannya pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum yang dimaksud.<sup>22</sup>

Menyelenggarakan pendaftaran tanah diseluruh Indonesia dengan menerbitkan sertifikat hak milik, menjamin kepastian dan perlindungan hukum hak atas tanah, serta menjamin kepastian hukum kepemilikan tanah sebagaimana tertera dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA.<sup>23</sup>

Tujuan sesungguhnya dari pendaftaran ini guna adanya kepastian hukum melalui dikeluarkannya sertifikat hak atas tanah melalui lembaga yang berwenangan yakni kantor pertanahan pada masing-masing kabupaten/kota. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyebutkan: “Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan diberikan sertipikat hak atas tanah”.

Pendaftaran tanah diatur lebih lanjut dengan PP Nomor 24 Tahun 1997. Pada peraturan pemerintah tersebut tetap dipertahankan tujuan dan sistem yang digunakan, yang pada hakikatnya sudah ditetapkan dalam Undang-undang Pokok-pokok Agraria (UUPA), yaitu bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan dan dalam sistem publikasinya adalah sistem negatif, tetapi yang mengandung unsur positif, karena akan menghasilkan surat-surat bukti hak yang berlaku sebagai alat

---

<sup>22</sup> Penjelasan Atas Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

<sup>23</sup> Affan Zaidan dan Listyowati Sumanto, *Loc, Cit.*

pembuktian yang kuat, seperti yang dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38 ayat (2) UUPA.

Pendaftaran tanah juga tetap dilaksanakan melalui 2 (dua) cara, yaitu pertama-tama secara sistematis yang meliputi wilayah satu desa atau kelurahan atau sebagiannya yang terutama dilakukan atas prakarsa Pemerintah dan secara sporadik, yaitu pendaftaran mengenai bidang-bidang tanah atas permintaan pemegang atau penerima hak bersangkutan secara individual atau massal.<sup>24</sup>

Adanya pendaftaran tanah ini menjamin agar terjadinya kepastian hukum antar individu satu dengan individu lainnya di tengah masyarakat yang merasa memiliki hak atas tanah. Berbagai hubungan antara individu di dalam masyarakat sebagai akibat dari keanekaragaman kepentingan selalu ada di dalam kehidupan sosial. Oleh sebab itu agar tidak timbul kekacauan (*chaos*) di dalam masyarakat, terutama yang menyangkut hubungan-hubungan itu, maka dalam hal ini diperlukan peraturan-peraturan yang mampu menjamin stabilitas para anggota masyarakat. Maksudnya diperlukan aturan-aturan hukum yang timbul atas dasar dan kesadaran tiap-tiap individu di dalam masyarakat.

Terwujudnya stabilitas pada setiap hubungan dalam masyarakat dapat dicapai dengan adanya peraturan-peraturan hukum yang bersifat mengatur (*regelen/anzwullen recht*) dan aturan-aturan hukum yang bersifat memaksa (*dwingen recht*) setiap anggota masyarakat agar taat dan mematuhi hukum. Setiap hubungan kemasyarakatan tidak boleh berlawanan dengan ketentuan-ketentuan dalam

---

<sup>24</sup> Penjelasan Atas Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

peraturan hukum yang ada dan berlaku dalam masyarakat. Sehingga memang pendaftaran tanah yang dilaksanakan harus berdasarkan prosedur hukum yang telah ditetapkan sebagaimana mestinya, tidak boleh memiliki perbedaan yang akan berpotensi dibatalkan oleh pengadilan nantinya.

Tujuan pendaftaran tanah untuk menghimpun dan menyediakan informasi yang lengkap mengenai bidang-bidang tanah dipertegas dengan dimungkinkannya menurut Peraturan Pemerintah ini pembukuan bidang-bidang tanah yang data fisik dan atau data yuridisnya belum lengkap atau masih disengketakan, walaupun untuk tanah-tanah yang demikian belum dikeluarkan sertifikat sebagai tanda bukti haknya.

Terhadap rangka memberi kepastian hukum kepada para pemegang hak atas tanah dalam Peraturan Pemerintah ini diberikan penegasan mengenai sejauh mana kekuatan pembuktian sertifikat (hak atas tanah) yang dinyatakan sebagai alat pembuktian yang kuat oleh PPAT. Untuk itu diberikan ketentuan bahwa selama belum dibuktikan yang sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang dicantumkan dalam sertifikat harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam sengketa di Pengadilan, sepanjang data tersebut sesuai dengan apa yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan (Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah).

Seseorang tidak dapat menuntut tanah yang sudah bersertifikat atas nama orang atau badan hukum lain, jika selama 5 (lima) tahun sejak dikeluarkannya sertifikat itu dia tidak mengajukan gugatan pada Pengadilan, sedangkan tanah

tersebut diperoleh orang atau badan hukum lain tersebut dengan itikad baik dan secara fisik nyata dikuasai olehnya atau oleh orang lain atau badan hukum yang mendapat persetujuannya (Pasal 32 ayat (2) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah).<sup>25</sup>

## **B. Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah**

### **1. Pengertian dan dasar hukum**

Hak atas tanah sendiri dapat didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat sebagaimana ketentuan Pasal 9 ayat (1) huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Berdasarkan fakta-fakta yang ada di masyarakat, Sertifikat Hak Atas Tanah belum sepenuhnya memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang Hak Atas Tanah. Sertifikat 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 Sertifikat Hak Atas Tanah dapat dibatalkan.<sup>26</sup> Artinya disini walaupun hak atas tanah telah didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat dan telah memperoleh sertifikat hak atas tanah, akan tetapi tidak menutup kemungkinan sertifikat hak atas tanah tersebut dapat dibatalkan melalui putusan pengadilan.

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

---

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

<sup>26</sup> Damar Ariadi, *Op, Cit.*, halaman 136.

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.<sup>27</sup>

Atas dasar itu pengertian dari pembatalan sertifikat hak atas tanah ialah hapusnya hak atas tanah oleh pemegang hak sebelumnya, yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam sertipikat yang telah dikeluarkan oleh lembaga yang berwenang yakni kantor pertanahan kabupaten/kota (BPN). Dasar hukum pembatalan sertifikat hak atas tanah ini dapat merujuk pada ketentuan Pasal 52 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang menyebutkan:

- 1) Pendaftaran hapusnya suatu hak atas tanah, hak pengelo-laan dan hak milik atas satuan rumah susun dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan dengan membubuhkan catatan pada buku tanah dan surat ukur serta memusnah-kan sertipikat hak yang bersangkutan, berdasarkan:
  - a.data dalam buku tanah yang disimpan di Kantor Pertanahan, jika mengenai hak-hak yang dibatasi masa berlakunya;
  - b.salinan surat keputusan Pejabat yang berwenang, bahwa hak yang bersangkutan telah dibatalkan atau dicabut;

---

<sup>27</sup> *Ibid.*

c.akta yang menyatakan bahwa hak yang bersangkutan telah dilepaskan oleh pemegang haknya.

- 2) Dalam hal sertipikat hak atas tanah yang hapus tidak diserahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan, hal tersebut dicatat pada buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan.

## 2. Prosedur dan mekanisme pembatalan hak atas tanah

Pada prakteknya, walaupun sertipikat hak atas tanah sebagai tanda bukti yang kuat atas kepemilikan tanah pada kenyataannya masih dapat dibatalkan di muka pengadilan apabila ada pihak lain yang dapat membuktikan sebaliknya.<sup>28</sup> Dalam kaitannya dengan pelaksanaan pembatalan sertipikat hak atas tanah, maka peraturan perundangundangan yang merupakan norma hukum positif yang harus diperhatikan sesuai hirarkinya yaitu Pasal 28D ayat (1) dan Pasal 28H ayat (4) UndangUndang 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-besarnya 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

---

<sup>28</sup> Affan Zaidan dan Listyowati Sumanto, *Loc, Cit.*

hapusnya hak atas tanah, sementara Pasal 55 pada intinya mengatur tata cara perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan atau penetapan pengadilan.<sup>29</sup>

Artinya berdasarkan norma hukum yang terjadinya pembatalan sertifikat hak atas, sejatinya harus berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Dalam hal ini putusan pengadilan tata usaha Negara. Berkaitan dengan prosedur dan mekanisme pembatalan hak atas tanah dapat merujuk pada ketentuan Pasal 50 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, yang menguraikan secara gamblang tentang prosedur pembatalan sertifikat hak atas tanah sebagai berikut:

- 1) 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.
- 2) Dalam hal permohonan pembatalan penetapan tanah terlantar, langsung diajukan kepada Kementerian.
- 3) Pihak yang berkepentingan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan para pihak penggugat maupun tergugat atau pihak lain yang terlibat dalam Perkara.
- 4) Surat permohonan sebagaimana dimaksud ayat (1) dan ayat (2) harus dilengkapi dengan:

---

<sup>29</sup> Damar Ariadi, *Op, Cit.*, halaman 136.

- 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.
- 5) 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.

3. Pejabat yang berwenang membatalkan sertifikat hak atas tanah

Membicarakan tentang pejabat yang berwenang membatalkan sertifikat hak atas tanah tentu tidak dapat dilepaskan kepada kewenangan dari BPN dalam menerbitkan sertifikat hak atas tanah tersebut. Dipahami Kecakapan bertindak

dalam banyak hal berhubungan dengan masalah kewenangan bertindak dalam hukum, dimana kecakapan berkaitan dengan masalah kemampuan untuk melakukan suatu tindakan/perbuatan hukum dan kewenangan berkaitan dengan kapasitas subjek hukum dalam melakukan tindakan/perbuatan hukum.<sup>30</sup> Pada konteks ini, artinya sebelum masuk pada ranah pengadilan BPN sendiri sebagai lembaga Negara dapat pula membatalkan sertifikat hak atas tanah apabila terjadi konflik atau sengketa pertanahan.

BPN yang dimaksudkan disini ialah Kepala BPN Republik Indonesia (Menteri Agraria dan Tata Ruang) dan juga Kepala Kantor Wilayah BPN. Kewenangan tersebut dapat dilihat dari ketentuan Pasal 13 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016, yang menguraikan sebagai berikut:

Setelah menerima laporan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (1), Kepala Kantor Pertanahan menyampaikan hasil pengumpulan data dan analisis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 dan Pasal 11, kepada:

- a) Kepala Kantor Wilayah BPN, dalam hal keputusan pemberian hak, konversi/penegasan/pengakuan, pembatalan hak atas tanah yang menjadi objek Sengketa dan Konflik diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan; atau
- b) Menteri, dalam hal:
  - 1) keputusan pemberian hak, konversi/penegasan/ pengakuan, pembatalan hak atas tanah atau penetapan tanah terlantar yang menjadi objek sengketa dan konflik diterbitkan oleh Kepala Kantor Wilayah BPN atau Menteri; dan/atau
  - 2) Sengketa dan Konflik termasuk dalam karakteristik tertentu.

Atas dasar itu, maka dipahami bukan hanya pengadilan tata usaha Negara sajalah yang berwenangan untuk membatalkan sertifikat hak atas tanah dari

---

<sup>30</sup> Lilawati Ginting, 2016, "Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Yang Beritikad Baik Akibat Pembatalan Hak Tanggungan", *Dalam Jurnal De Lega Lata*, Volume I, Nomor 2, Juli-Desember, halaman 371.

seseorang, namun juga Kepala Kantor Wilayah BPN dan Kepala BPN RI (Menteri) juga mempunyai wewenang untuk membatalkan sertifikat hak atas tanah akan tetapi masih dalam ruang lingkup sengketa dan konflik pertanahan.

### **C. Tinjauan Umum tentang Pengadilan Tata Usaha Negara**

#### **1. Dasar hukum**

Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) merupakan salah satu pengadilan di bawah Mahkamah Agung yang mengadili dan memeriksa sengketa tata usaha Negara. Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menyebutkan bahwa:

Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dasar hukum dari PTUN sendiri diawali dari adanya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, merupakan salah satu undang-undang yang mengatur lingkungan peradilan yang berada di bawah Mahkamah Agung. Perubahan kedua yang dilakukan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara meletakkan dasar kebijakan bahwa segala urusan mengenai Peradilan Tata Usaha Negara, baik

menyangkut teknis yudisial maupun non yudisial yaitu urusan organisasi, administrasi, dan finansial di bawah kekuasaan Mahkamah Agung.<sup>31</sup>

Berkaitan dengan dasar hukum PTUN dalam mengadili sengketa pertanahan dalam hal pembatalan sertifikat hak atas tanah, ialah dikarenakan sertifikat hak atas tanah merupakan salah satu keputusan TUN dalam hal ini BPN, sehingga menjadi ruang lingkup dari PTUN untuk mengadilinya. Dalam Pasal 1 angka 9 Undang-Undang PTUN, disebutkan:

Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundangundangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata.

Dasar hukum Pengadilan Tata Usaha Negara mengadili tentang perkara pertanahan dalam hal pembatalan sertifikat hak atas tanah juga sesuai dengan penjelasan Pasal 55 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang menyebutkan: “Yang dimaksudkan dengan Pengadilan adalah baik badan-badan Peradilan Umum, Peradilan Tata Usaha Negara ataupun Peradilan Agama”.<sup>32</sup> Oleh karenanya PTUN merupakan salah satu Pengadilan untuk memutuskan berkaitan dengan sengketa pertanahan dalam ahli jika telah ada produk sertifikat yang dikeluarkan.

## 2. Kompetensi Majelis Hakim

Majelis hakim (dalam memeriksa suatu perkara) memiliki kekuasaan yang besar terhadap para pihak (*yustiablel*) berkenaan dengan masalah atau konflik yang

---

<sup>31</sup> Penjelasan Atas Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

<sup>32</sup> Penjelasan Atas Pasal 55 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

dihadapkan kepada hakim atau para hakim tersebut. Namun dengan demikian berarti pula bahwa para hakim dalam menjalankan tugasnya sepenuhnya memikul tanggung jawab yang besar dan harus menyadari tanggungjawabnya itu, sebab keputusan hakim dapat membawa akibat yang sangat jauh pada kehidupan para yustiablel dan/atau orang-orang lain yang terkena oleh jangkauan keputusan tersebut. Keputusan hakim yang tidak adil bahkan dapat mengakibatkan penderitaan lahir dan batin yang dapat membekas dalam batin para *yustiablel* yang bersangkutan sepanjang perjalanan hidupnya.<sup>33</sup>

Putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap merupakan salah satu cara untuk mencapai tujuan dan fungsi hukum. Karena putusan yang dikeluarkan oleh pengadilan yang sah dan berwenang merupakan tolak ukur ataupun dasar seseorang untuk memintakan haknya yang telah dilanggar oleh pihak lain. Melalui putusan pengadilan yang adillah barulah hukum sebenarnya dapat diterapkan. Hukum berfungsi sebagai perlindungan kepentingan manusia. Agar kepentingan manusia terlindungi, hukum harus dilaksanakan..<sup>34</sup>

Putusan hakim merupakan bagian dari penegakan hukum. Penegakan hukum dimaksudkan sebagai usaha untuk mewujudkan ide-ide atau keinginan-keinginan hukum menjadi kenyataan. Untuk mewujudkan ide-ide atau keinginan-keinginan hukum tersebut tidak dapat dilepaskan dari aspek manajemen, yakni seperangkat kegiatan atau proses untuk mengoordinasikan dan mengintegrasikan penggunaan sumber daya dengan tujuan untuk mencapai tujuan melalui orang-

---

<sup>33</sup> Suhrawardi K, Lubis, 2015, *Etika Profesi Hakim*, Jakarta: Sinar Grafika, halaman 24-25.

<sup>34</sup> Sudikno Mertokusumo dan A, Pitlo, 2017, *Bab-bab Tentang Penemuan Hukum*, Bandung: PT, Citra Aditya Bakti, halaman 1.

orang, teknik dan informasi yang dijalankan berdasarkan suatu struktur organisasi tertentu. Oleh karena itu, dalam suatu organisasi penegakan hukum tercakup pula orang, tingkah laku, fasilitas dan juga kultur organisasi.<sup>35</sup> Oleh karenanya hakim dalam memberikan putusan akhir harus melihat berbagai aspek dan unsur yang dapat mempengaruhi isi dari putusan yang akan diberikan.

Secara umum kompetensi Majelis Hakim dalam memeriksa suatu perkara dapat berpedoman pada ketentuan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman. Namun berkaitan dengan pembatalan sertifikat hak atas tanah secara khusus kompetensi Majelis Hakim dalam memeriksa perkara tersebut dapat merujuk pada norma-norma yang terkandung dalam Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan juga secara khusus ada di dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

### 3. Pembatalan sertifikat hak atas tanah oleh PTUN

Pembatalan sertifikat hak atas tanah melalui PTUN tentu diawali adanya gugatan tuntutan yang diajukan oleh pihak yang merasa haknya diambil secara melawan hukum oleh pihak lainnya. Oleh karena itu segala keterangan yang terkandung dalam sertifikat hak atas tanah apabila PTUN menyatakan membatalkan sertifikat tersebut, maka status tanah yang dimaksud akan berubah.

---

<sup>35</sup> M, Syamsudin, 2015, *Konstruksi Baru Budaya Hukum Hakim*, Jakarta: Kencana, halaman 50.

Disebutkan bahwa apabila dikemudian hari terjadi tuntutan hukum di pengadilan tentang hak kepemilikan/penguasaan atas tanah, maka semua keterangan yang dimuat dalam sertifikat hak atas tanah itu mempunyai kekuatan pembuktian yang kuat dan karenanya hakim harus menerima sebagai keterangan-keterangan yang benar, sepanjang tidak ada bukti lain yang mengingkarinya atau membuktikan sebaliknya. Tetapi jika ternyata ada kesalahan didalamnya, maka diadakan perubahan/pembetulan seperlunya. Dalam hal ini yang berhak melakukan pembetulan bukanlah pengadilan melainkan instansi yang menerbitkannya yakni Badan Pertanahan Nasional (BPN) dengan jalan pihak yang dirugikan mengajukan permohonan perubahan sertifikat yang dimaksudkan dengan melampirkan surat keputusan pengadilan yang menyatakan adanya kesalahan dimaksud. Kajian mengenai kekuatan berlakunya sertifikat sangat penting, setidaknya karena:

- 1) Sertifikat memberikan kepastian hukum pemilikan tanah bagi Orang yang namanya tercantum dalam sertifikat Pemilik sertifikat merasa tenang dan tentram karena dilindungi dari tindakan sewenang-wenang oleh siapapun.
- 2) penerbitan sertifikat dapat mencegah sengketa tanah.
- 3) Dengan adanya sertifikat pemilik hak atas tanah tersebut dapat melakukan perbuatan hukum apa saja sepanjang tidak bertentangan dengan UU, ketertiban umum, dan kesusilaan.
- 4) Selain itu juga sertifikat mempunyai nilai ekonomi yang tinggi apabila dijadikan jaminan utang (sala satu Fungsi Sertifikat).<sup>36</sup>

Menurut Undang-Undang Pokok Agraria sebagai landasan hukum bidang pertanahan di Indonesia, Pasal 19 ayat (2) sub c sertifikat sebagai alat pembuktian yang kuat. Pengertian dari sertifikat sebagai alat pembuktian yang kuat adalah bahwa data fisik dan yuridis yang sesuai dengan data yang tertera dalam Buku

---

<sup>36</sup> Rahmat Ramadhani, "Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah", *dalam Jurnal Sosial dan Ekonomi*, Volume 2, Nomor 1, 2021, halaman 38.

Tanah dan Surat Ukur yang bersangkutan harus dianggap sebagai data yang benar kecuali dibuktikan sebaliknya oleh pengadilan. Sehingga selama tidak bisa dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum didalamnya harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam melakukan perbuatan hukum sehari-hari, maupun dalam berperkara dipengadilan, sehingga data yang tercantum benar-benar harus sesuai dengan surat ukur yang bersangkutan, karena data yang diambil berasal dari surat ukur dan buku tanah tersebut.<sup>37</sup>

Selain daripada uraian di atas, secara khusus diketahui pembatalan sertifikat hak atas tanah oleh Pengadilan Tata Usaha Negara dapat melihat norma dalam Pasal 49 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016, yang menyebutkan:

- 1) Pelaksanaan putusan pengadilan merupakan tindak lanjut atas putusan lembaga peradilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.
- 2) 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.

---

<sup>37</sup> *Ibid*,

### **BAB III**

#### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

##### **A. Pengaturan Hukum tentang Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah**

Terhadap rangka menuju terciptanya kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah maka diperlukan pondasi hukum yang kuat. Pondasi hukum terkait dengan masalah keagrariaan di Indonesia secara umum diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang lebih dikenal dengan sebutan Undang-undang Pokok Agraria (UUPA). Istilah agraria menurut UUPA memiliki pengertian tidak hanya sebatas tanah, melainkan juga meliputi bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Bahkan menurut Boedi Harsono, ruang angkasa juga termasuk di dalamnya, dimana di atas bumi dan air mengandung tenaga dan unsur-unsur yang dapat digunakan untuk usaha-usaha memelihara dan mengembangkan kesuburan bumi, air serta kekayaan alam dan hal-hal lain yang berhubungan dengan hal tersebut.<sup>38</sup>

Lebih lanjut, produk (*output*) dari suatu proses pendaftaran tanah adalah sertipikat tanda bukti hak yang diberikan kepada pemegang haknya. Sertipikat menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

---

<sup>38</sup> Rahmat Ramadhani, 2017. "Jaminan Kepastian Hukum Yang Terkandung Dalam Sertipikat Hak Atas Tanah", *Dalam Jurnal De Lega Lata*, Volume 2, Nomor 1, Januari-Juni, halaman 139.

adalah berupa satu lembar dokumen yang memuat informasi tentang data yuridis dan data fisik yang diperlukan terhadap suatu bidang tanah yang didaftarkan haknya. Sertipikat juga sering diartikan sebagai gabungan antara Surat Ukur (lembaran yang memuat data obyek bidang tanah) dengan buku tanah (lembaran yang memuat data subyek yang menguasai bidang tanah serta data yang menerangkan aspek yuridis bidangnya) yang telah ditandatangani serta dicap oleh pejabat yang berwenang (Badan Pertanahan Nasional) yang kemudian dijilid dan dijahit serta diberi segel lambang burung Garuda Pancasila.<sup>39</sup>

Berkaitan pembatalan sertifikat hak atas tanah yang dapat dikeluarkan seluruh jenis hak atas tanah oleh Kantor Pertanahan di tiap-tiap Kabupaten/Kota sebagaimana hak atas tanah yang tertuang dalam Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, tentunya perlu memperhatikan norma-norma hukum yang memperbolehkannya. Karena sejatinya sertifikat hak atas tanah sendiri dikeluarkan setelah pendaftaran yang layak di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Atas dasar itu pembatalan hak atas tanah dan/atau pembatalan sertifikat hak atas tanah harus mengikuti hukum positif yang ada di Indonesia.

Sebelum itu perlu dipahami asal mulanya hukum, pada hakikatnya sumber hukum merupakan rasa keadilan. Tetapi perkataan sumber hukum juga banyak dipakai dalam arti tempat-tempat seseorang dapat mengetahui yang berlaku, tempat-tempat dari mana dapat mengambil peraturan hukum yang harus diterapkan. Dapatlah dirumuskan bahwa sumber hukum ialah segala sesuatu yang dapat

---

<sup>39</sup> *Ibid.*, halaman 139-140.

menimbulkan aturan hukum yaitu aturan-aturan yang mempunyai kekuasaan hukum yang bersifat memaksa dan mempertahankan dengan sanksi (akibat hukum).

Hal semakna pula dikemukakan oleh CST Kansil bahwa yang dimaksud dengan sumber hukum ialah segala yang menimbulkan aturan-aturan yang mempunyai kekuatan yang bersifat memaksa, yakni aturan-aturan yang kalau dilanggar mengakibatkan sanksi yang tegas dan nyata.<sup>40</sup>

Berangkat dari tujuan untuk melihat norma yang mengatur untuk membatalkan sertifikat hak atas tanah, maka sesungguhnya dapat diketahui saat ini sistem hukum nasional belum menggambarkan kondisi yang baik, jika dihubungkan dengan berbagai persoalan yang bertalian dengan sistem hukum nasional yakni: pertama, pembentukan hukum (pengisian, pergantian dan/atau perubahan); Kedua, isi atau materi hukum baik berupa asas-asas hukum maupun kaidah-kaidah hukum; dan Ketiga, penerapan dan penegakan hukum.<sup>41</sup>

Permasalahan terhadap pembentukan sistem hukum nasional, tidak akan terlepas dari landasan filosofis, sosiologis dan yuridis. Bangsa Indonesia sebagai suatu Negara yang merdeka tentu ingin membangun bangsanya sesuai dengan nilai-nilai yang dianggap baik dan ideal sesuai dengan falsafah yang diyakininya yakni Pancasila. Pembentukan sistem hukum nasional harus mengacu kepada dasar falsafah Pancasila. Karena Pancasila merupakan cita hukum Indonesia yang

---

<sup>40</sup> Neni Sri Imaniyati dan Panji Adam Agus Putra, 2017, *Hukum Bisnis: Dilengkapi dengan Kajian Hukum Bisnis Syariah*, Bandung: PT, Refika Aditama, halaman 6-7.

<sup>41</sup> Abdul Hakim Siagian, 2018, *Jihad Konstitusi: Tawaran Pemikiran*, Medan: CV, Pustaka Prima, halaman 26.

menjadi penentu arah kehidupan yang teratur, untuk membangun Negara yang merdeka, bersatu, berdaulat, adil dan makmur.<sup>42</sup>

Sesungguhnya merujuk pada hukum pertanahan yang ada yakni Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, telah juga disebutkan ada suatu kondisi yang memungkinkan untuk menghapuskan hak atas tanah milik seseorang atau jeni hak atas tanah lainnya termasuk hak pakai. Hal ini dapat dilihat dari ketentuan Pasal 18 UUPA yang menyebutkan: “Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan Undang-undang”. Dari sisi ini penghapusan atau pencabutan hak atas tanah seseorang disebabkan untuk kepentingan Negara atau kepentingan rakyat secara luas, jadi bukan dikarenakan kesalahan-kesalahan dari pemilik hak, kantor pertanahan yang mengeluarkan sertifikat/tanda bukti ataupun dikarenakan adanya sengketa pertanahan dengan pihak lain. Oleh karena itu perlu dilihat norma hukum lain di luar UUPA untuk mengetahui pengaturan hukum tentang pembatalan sertifikat hak atas tanah.

Pada pembahasan sebelumnya telah diuraikan pentingnya sertifikat hak atas tanah. Dengan adanya sertipikat hak atas tanah tersebut maka pemegang hak dapat membuktikan kepada pihak ketiga bahwa ia adalah pemilik tanah bersangkutan.<sup>43</sup> Berdasarkan fakta-fakta yang ada di masyarakat, Sertifikat Hak Atas Tanah belum sepenuhnya memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum

---

<sup>42</sup> *Ibid.*, halaman 26-27.

<sup>43</sup> Affan Zaidan dan Listyowati Sumanto, *Op, Cit.*, halaman 1567.

kepada pemegang Hak Atas Tanah. Sertifikat 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 Sertifikat Hak Atas Tanah dapat dibatalkan.<sup>44</sup>

Ketentuan dalam Pasal 3 PP 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.<sup>45</sup>

Pada dasarnya sertifikat hak atas tanah yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan setempat bertujuan untuk menjamin kepastian hukum dari kepemilikan hak atas tanah dari seseorang maupun badan hukum. Akan tetapi tidak sedikit sertifikat hak atas tanah yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan dinyatakan batal

---

<sup>44</sup> Damar Ariadi, *Op, Cit.*, halaman 136.

<sup>45</sup> *Ibid.*

oleh Pengadilan maupun oleh kantor pertanahan kabupaten/kota itu sendiri yang sebelumnya menjadi pihak yang mengeluarkan hak atas tanah. Hal ini jadi terlihat seperti Kantor Pertanahan sendiri yang membuat kesalahan dalam mengeluarkan sertifikat hak atas tanah terkait, karena sebelum mengeluarkan surat Kantor Pertanahan sendiri dapat menolak pendaftaran jika tidak memenuhi syarat. Sebagaimana dituangkan dalam Pasal 45 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang menyebutkan:

1. Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak, jika salah satu syarat di bawah ini tidak dipenuhi :
  - a. sertipikat atau surat keterangan tentang keadaan hak atas tanah tidak sesuai lagi dengan daftar-daftar yang ada pada Kantor Pertanahan;
  - b. perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) tidak dibuktikan dengan akta PPAT atau kutipan risalah lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41, kecuali dalam keadaan tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (2);
  - c. dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran per-alihan atau pembebanan hak yang bersangkutan tidak lengkap;
  - d. tidak dipenuhi syarat lain yang ditentukan dalam peraturan perundang undangan yang bersangkutan;
  - e. tanah yang bersangkutan merupakan obyek sengketa di Pengadilan;
  - f. perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta PPAT batal atau dibatalkan oleh putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap; atau
  - g. perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dibatalkan oleh para pihak sebelum didaftar oleh Kantor Pertanahan.
2. Penolakan Kepala Kantor Pertanahan dilakukan secara tertulis, dengan menyebutkan alasan-alasan penolakan itu.
3. Surat penolakan disampaikan kepada yang berkepentingan, disertai pengembalian berkas permohonannya, dengan salinan kepada PPAT atau Kepala Kantor Lelang yang bersangkutan.

Diuraikan pada penjelasan Pasal 45 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, bahwasannya:

Akta PPAT merupakan alat untuk membuktikan telah dilakukannya suatu perbuatan hukum. Oleh karena itu apabila perbuatan hukum itu batal atau dibatalkan, akta PPAT yang bersangkutan tidak berfungsi lagi sebagai bukti

perbuatan hukum dibatalkan sendiri oleh pihak-pihak yang bersangkutan sedangkan perbuatan hukum itu sudah didaftar di Kantor Pertanahan, maka pendaftaran tanah menurut pembatalan perbuatan hukum itu harus didasarkan atas alat bukti lain, misalnya putusan Pengadilan atau akta PPAT mengenai perbuatan hukum yang baru.

Berdasarkan ketentuan tersebut artinya sebelum mengeluarkan sertifikat hak atas, ada kesempatan dari kantor pertanahan untuk menseleksi berkaitan dengan syarat yang wajib dipenuhi para pendaftar hak atas tanah yang menginginkan tanda bukti hak atas tanah seperti sertifikat. Jika sertifikat yang telah dikeluarkan atau diterbitkan kemudian dibatalkan, berarti terdapat permasalahan yang sebelumnya memang sudah ada yang harusnya tidak terpenuhinya syarat penerbitan sertifikat atau memang persoalan itu baru muncul setelah sertifikat diterbitkan.

Sesungguhnya ketelitian dan kecermatan para petugas Kantor Pertanahan dalam menjalankan tugasnya akan mempengaruhi kepastian hukum hak atas tanah karena kesalahan manusia (*human error*) yang terjadi tergantung dari kondisi petugas yang bersangkutan. Untuk menghindari kesalahan-kesalahan yang terjadi karena *human error* tersebut, diperlukan pengecekan ulang dari petugas Kantor Pertanahan baik terhadap data fisik maupun data yuridis dari suatu bidang tanah. Data data tersebut yang terdapat pada Kantor Pertanahan hendaknya harus sesuai dengan keadaan yang ada di lapangan dan harus terhindar dari *human error* ketika petugas Kantor Pertanahan melakukan pemasukan data serta data yang di masukan harus benar dan akurat, sehingga data yang diterima oleh masyarakat adalah data yang benar.<sup>46</sup>

---

<sup>46</sup> Damar Ariadi, *Op, Cit.*, halaman 138.

Membicarakan pengaturan hukum pembatalan sertifikat hak atas tanah yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan setempat (kabupaten/kota), tentu tidak terlepas dari sumber hukum pertanahan itu sendiri. Pasal 5 UUPA menjelaskan:

Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-undang ini dan dengan peraturan perundang-undangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.

Berdasarkan hal yang diuraikan di atas mengenai ketentuan Pasal 5 UUPA dan tujuan pernyataan tentang tidak berlakunya lagi pasal-pasal tertentu dalam KUH Perdata serta pernyataan-pernyataan dalam Pasal 56, Pasal 57 dan Pasal 58 Undang-Undang Pokok Agraria, dapat disusun sumber-sumber hukum formal hukum tanah nasional, berupa norma-norma hukum yang berbentuk tertulis dan tidak tertulis, dalam jenjang tata susunan atau hierarki, sebagai berikut:

1. Sumber-sumber hukum yang tertulis:
  - a. UUD 1945, khususnya Pasal 33 ayat (3);
  - b. Undang-Undang Pokok Agraria (Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960);
  - c. Peraturan-peraturan pelaksanaan UUPA;
  - d. Peraturan-peraturan yang bukan pelaksanaan UUPA, yang dikeluarkan sesuai tanggal 24 September 1960 karena sesuatu masalah perlu diatur;
  - e. Peraturan-peraturan lama yang untuk sementara masih berlaku, berdasarkan ketentuan pasal-pasal peralihan. (ini merupakan bagian Hukum Tanah positif, bukan bagian Hukum Tanah Nasional)
2. Sumber-sumber hukum yang tidak tertulis:
  - a. Norma-norma hukum adat yang sudah di *saneer* menurut ketentuan Pasal 5, Pasal 56 dan Pasal 58 Undang-Undang Pokok Agraria;
  - b. Hukum kebiasaan baru, termasuk yurisprudensi dan praktik administrasi.<sup>47</sup>

---

<sup>47</sup> Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, halaman 265.

Selaras dengan sumber hukum di atas, dipahami sumber hukum merupakan segala sesuatu yang menimbulkan aturan-aturan yang mengikat dan mamaksan, sehingga apabila aturan-aturan itu dilanggar akan menimbulkan sanksi yang tegas dan nyata bagi pelanggarnya. Yang dimaksud dengan segala sesuatu adalah faktor-faktor yang berpengaruh terhadap timbulnya hukum, faktor-faktor yang merupakan sumber kekuatan berlakunya hukum secara formal artinya dari mana hukum itu dapat ditemukan, dari mana asal mulanya hukum, di mana hukum dapat dicari atau hakim menemukan hukum, sehingga dasar putusannya dapat diketahui bahwa suatu peraturan tertentu mempunyai kekuatan mengikat atau berlaku dan lain sebagainya. Maka dari itu menurut Sudikno sumber hukum itu sendiri digunakan dalam beberapa arti seperti:

1. Sebagai asas hukum, sebagai sesuatu yang merupakan permulaan hukum.
2. Menunjukkan hukum terdahulu yang memberi bahan-bahan kepada hukum yang sekarang berlaku.
3. Sebagai sumber berlakunya, yang memberi kekuatan, berlaku secara formal kepada peraturan hukum (penguasa, masyarakat).
4. Sebagai sumber dari mana dapat mengenal hukum.
5. Sebagai sumber terjadinya hukum sumber yang menimbulkan hukum.<sup>48</sup>

Aspek hukum memberikan kualifikasi terhadap hubungan-hubungan tertentu yang dipilihnya. Dengan adanya pengkualifikasikan oleh hukum ini, maka menjadilah hubungan-hubungan itu hubungan hukum. Di sini kembali dijumpai keadaan yang sama seperti pada uraian terdahulu mengenai kaitan antara dunia kenyataan dengan dunia hukum (*Das sollen* dan *Das Sein*). Agar terjadi hubungan hukum diperlukan pihak-pihak yang melakukan hal itu yang disebut sebagai subjek hukum, sedangkan yang menjadi sasaran dari jalinan hubungan tersebut disebut

---

<sup>48</sup> Soeroso, 2009, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, halaman 117-118.

objek hukum. Ketiga hal tersebut, yaitu subjek hukum, hubungan hukum dan objek hukum dinamakan kategori-kategori hukum atau pengertian-pengertian yang bersifat dasar dari hukum. Disebut sebagai demikian, oleh karena tidak mungkin ada suatu tatanan hukum tanpa subjek hukum dan seterusnya itu.

Pemberian kualifikasi oleh hukum terhadap hubungan-hubungan antara anggota-anggota masyarakat, sehingga hubungan-hubungan yang nyata itu berubah sifatnya menjadi hubungan hukum, serta merta menimbulkan suatu pertalian tertentu antara subjek-subjek yang melakukan hubungan tersebut. Pertalian ini berupa kewenangan yang ada pada subjek-subjek hukum sebagai kelanjutan dari terjadinya hubungan hukum itu. Kewenangan tersebut biasa disebut sebagai hak.<sup>49</sup>

Pengaturan dalam hukum pertanahan di Indonesia berdasarkan uraian di atas, tentu tidak dapat hanya berpatokan pada UUPA, namun harus dikaitkan juga dengan berbagai peraturan perundang-undangan lainnya. Khususnya pada pengaturan pembatalan sertifikat hak atas tanah yang telah diterbitkan kantor pertanahan, karena sejatinya dalam Pasal 18 UUPA hanya memungkinkan penghapusan dan/atau pencabutan hak atas tanah karena kepentingan Negara atau kepentingan masyarakat banyak, sehingga pemilik hak diberikan ganti kerugian. Berkaitan alasan lainnya untuk membatalkan sertifikat hak atas tanah harus memperhatikan norma hukum lain yang terkait.

Sertifikat hak atas tanah ini dapat dibatalkan, karena sifat sertifikat itu sebagai tanda bukti hak dari benda yang dituangkan dalam sertifikat tersebut, benda yang dimaksud adalah tanah. Jika melihat pada konsep keperdataan, Hukum benda

---

<sup>49</sup> Satjipto Rahardjo, 2012, *Ilmu Hukum*, Bandung: PT, Citra Aditya Bakti, halaman 40.

merupakan bagian dari hukum harta kekayaan dan diatur dalam Bukum ke-II KUH Perdata.<sup>50</sup> Menurut Pasal 499 KUH Perdata, benda ialah tiap-tiap barang dan tiap-tiap hak yang dapat dikuasai oleh hak milik. Sedangkan, yang dimaksud dengan benda dalam arti ilmu hukum adalah segala sesuatu yang dapat menjadi objek hukum dan barang-barang yang dapat menjadi milik serta hak setiap orang (termasuk hak milik atas tanah) yang dilindungi oleh hukum. Jadi di dalam sistem hukum perdata (KUH Perdata), kata *zaak* (benda) mempunyai dua arti, yaitu:

1. Barang yang berwujud.
2. Bagian daripada harta kekayaan. Yang termasuk *zaak* selain daripada barang yang berwujud, juga beberapa hak tertentu sebagai barang yang tak berwujud.

Selain pengertian tersebut, benda (*zaak*) dapat berarti bermacam-macam, yaitu:

1. Benda sebagai objek hukum (Pasal 500 KUH Perdata);
2. Benda sebagai kepentingan (Pasal 1354 KUH Perdata);
3. Benda sebagai kenyataan hukum (Pasal 1263 KUH Perdata);
4. Benda sebagai perbuatan hukum (Pasal 1792 KUH Perdata).<sup>51</sup>

Berdasarkan uraian di atas, jelaslah bahwasannya tanah merupakan salah bagian dari benda yang masuk dalam hukum kebendaan di dalam KUH Perdata. Tanah merupakan benda berwujud yang dapat dimiliki seseorang, dan sebagai objek hukum benda yang tidak bergerak. Oleh karena karakter tanah tersebut, pada praktek kepemilikan tanah terdapat persoalan-persoalan di masyarakat, termasuk

---

<sup>50</sup> P,N,H, Simanjuntak, 2009, *Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia*, Jakarta: Djambatan, halaman 202.

<sup>51</sup> *Ibid.*, halaman 203-204.

dalam persoalan keabsahan kepemilikan melalui sertifikat hak atas tanah yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional. Untuk itu memang diperlukan regulasi hukum yang mengatur penyelesaian persoalan kasus pertanahan.

Kasus pertanahan inilah yang menjadi landasan awal dapat terjadinya pembatalan sertifikat hak atas tanah. Kasus pertanahan sendiri dibagi menjadi 3 (tiga) bagian merujuk pada Pasal 1 angka 2, 3 dan 4 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016, yakni sebagai berikut:

1. Sengketa Tanah yakni perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas.
2. Konflik Tanah yakni perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, kelompok, golongan, organisasi, badan hukum, atau lembaga yang mempunyai kecenderungan atau sudah berdampak luas.
3. Perkara Tanah yakni perselisihan pertanahan yang penanganan dan penyelesaiannya melalui lembaga peradilan.

Ketiga jenis kasus pertanahan di ataslah yang dapat menjadi dasar pembatalan sertifikat hak atas tanah. Jika merujuk pada Pasal 52 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, terdapat beberapa alasan dalam pembatalan sertifikat hak atas tanah, yang diuraikan sebagai berikut:

1. Pendaftaran hapusnya suatu hak atas tanah, hak pengelolaan dan hak milik atas satuan rumah susun dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan dengan membubuhkan catatan pada buku tanah dan surat ukur serta memusnahkan sertifikat hak yang bersangkutan, berdasarkan:
  - a. data dalam buku tanah yang disimpan di Kantor Pertanahan, jika mengenai hak-hak yang dibatasi masa berlakunya;
  - b. salinan surat keputusan Pejabat yang berwenang, bahwa hak yang bersangkutan telah dibatalkan atau dicabut;

- c. akta yang menyatakan bahwa hak yang bersangkutan telah dilepaskan oleh pemegang haknya.
2. Dalam hal sertipikat hak atas tanah yang hapus tidak diserahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan, hal tersebut dicatat pada buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan.

Sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 52 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pembatalan sertifikat hak atas tanah dapat didasarkan pada masa berlakunya yang telah habis, adanya keputusan pejabat yang berwenang (Menteri, Kepala Kantor Wilayah BPN, maupun Pengadilan), atau pemegang hak sendiri yang melepaskan haknya. Lebih spesifik lagi berkaitan dengan alasan pembatalan sertifikat hak atas tanah dapat dilihat berdasarkan ketentuan Pasal 11 ayat (3) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016, yakni meliputi:

- a. kesalahan prosedur dalam proses pengukuran, pemetaan dan/atau perhitungan luas;
- b. kesalahan prosedur dalam proses pendaftaran penegasan dan/atau pengakuan hak atas tanah bekas milik adat;
- c. kesalahan prosedur dalam proses penetapan dan/atau pendaftaran hak tanah;
- d. kesalahan prosedur dalam proses penetapan tanah terlantar;
- e. tumpang tindih hak atau sertifikat hak atas tanah yang salah satu alas haknya jelas terdapat kesalahan;
- f. kesalahan prosedur dalam proses pemeliharaan data pendaftaran tanah;
- g. kesalahan prosedur dalam proses penerbitan sertifikat pengganti;
- h. kesalahan dalam memberikan informasi data pertanahan;
- i. kesalahan prosedur dalam proses pemberian izin;
- j. penyalahgunaan pemanfaatan ruang; atau
- k. kesalahan lain dalam perundang-undangan.

Penggunaan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan dalam melakukan penyelesaian sengketa tanah khususnya penyelesaian yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional telah sesuai dengan ketentuan dari sumber-sumber tanah itu sendiri.

Dalam artian peraturan menteri tersebut merupakan bagian dari sumber hukum tanah, yang digunakan guna menyelesaikan persoalan tentang kasus pertanahan.

Sebagaimana ketentuan hukum tanah nasional terdiri atas:

1. norma-norma hukum tertulis, yang dituangkan dalam peraturan perundang-undangan dan
2. norma-norma hukum tidak tertulis, berupa hukum adat dan hukum kebiasaan baru yang bukan hukum adat.<sup>52</sup>

Atas dasar seluruh rangkaian di atas maka dipahami pengaturan hukum pembatalan sertifikat hak atas tanah telah dimungkinkan berdasarkan Pasal 18 UUPA akan tetapi hanya sebatas pencabutan dan/atau penghapus hak atas tanah dikarenakan kepentingan Negara atau kepentingan masyarakat banyak, sehingga nantinya pemilik hak atas tanah yang namanya tercantum dalam sertifikat hak atas tanah akan diberikan ganti kerugian.

Secara lebih dalam, alasan pembatalan sertifikat hak atas tanah dapat merujuk pada ketentuan Pasal 52 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yakni pembatalan sertifikat hak atas tanah dapat didasarkan pada masa berlakunya yang telah habis, adanya keputusan pejabat yang berwenang (Menteri, Kepala Kantor Wilayah BPN, maupun Pengadilan), atau pemegang hak sendiri yang melepaskan haknya. Lebih spesifik lagi berkaitan dengan alasan pembatalan sertifikat hak atas tanah dapat dilihat berdasarkan ketentuan Pasal 11 ayat (3) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan,

---

<sup>52</sup> Boedi Harsono, *Op, Cit.*, halaman 264.

yang menguraikan penyebab-penyebab sertifikat hak atas tanah dapat diajukan pembatalan baik melalui Badan Pertanahan Nasional (Menteri, Kantor Wilayah BPN, Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota), maupun melalui Pengadilan.

#### **B. Mekanisme Pembatalan Sertifikat Hak Pakai Atas Tanah**

Kepemilikan tanah yang sah menurut peraturan perundang-undangan pertanahan yang berlaku di Indonesia ialah dengan adanya bukti sertifikat tanah yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional melalui pendaftaran tanah yang dilakukan oleh pihak tersebut. Sehingga memang sengketa tanah yang timbul tidak terlepas dari hubungannya dengan BPN (kantor pertanahan) tersebut.

Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan tugasnya dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut peraturan perundang-undangan. Pejabat yang diangkat dan diberhentikan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional, baik Pejabat umum, khusus ataupun sementara difungsikan pada kegiatan pendaftaran tanah lanjutan (*continuous recording*) bagi tanah-tanah yang telah terdaftar/bersertifikat yang biasa disebut kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah seperti pengalihan hak, pembebanan hak dan pemberian hak lain di atas tanah hak tertentu sebagaimana pada hak milik dan hak pengelolaan. Sementara pejabat lain dimaksudkan seperti Panitia Ajudikasi yang difungsikan pada pendaftaran tanah untuk pertama kali secara sistematis bagi tanah-tanah yang belum terdaftar/bersertifikat.<sup>53</sup>

---

<sup>53</sup> Tampil Anshari Siregar, *Op.Cit.*, halaman 27-28.

Penerbitan sertipikat hak atas tanah didasari proses pemberian hak atas tanah negara atau penetapan hak atas tanah berdasarkan konversi bekas hak barat dan hak adat dalam suatu Surat Keputusan oleh Pejabat yang berwenang. Pemberian hak atas tanah ini dilakukan oleh Kantor Pertanahan, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, dan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, bergantung pada jenis dan luas tanah yang diajukan permohonan hak atas tanah.<sup>54</sup>

Penerbitan sertifikat yang dimaksud di atas, termasuk dalam hal ini sertifikat hak pakai. Sebelumnya telah dijelaskan pengertian dari hak pakai itu sendiri, merujuk pada UUPA, Hak Pakai diatur dalam Pasal 41 sampai dengan Pasal 43 yang diatur lebih lanjut dalam PP Nomor 40 tahun 1996, Hak Pakai Atas Tanah diatur dalam ketentuan Pasal 41 sampai dengan Pasal 58.<sup>55</sup>

Perkataan “menggunakan” dalam pengertian Hak Pakai sebagaimana tersebut dalam Pasal 41 ayat (1) UUPA menunjuk pada pengertian bahwa Hak Pakai digunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan. Sedangkan perkataan “memungut hasil” dari pengertian diatas adalah menunjuk pada pengertian bahwa Hak Pakai digunakan untuk kepentingan selain mendirikan bangunan, misalnya pertanian, perikanan, peternakan, perkebunan.<sup>56</sup>

Berdasarkan uraian Pasal 41 UUPA Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara

---

<sup>54</sup> Alfons, dkk, 2021, “Penerbitan Dan Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah Karena Cacat Administrasi”, *Dalam Jurnal Ilmu Hukum*, Volume 10, Nomor 2, Agustus, halaman 279.

<sup>55</sup> Suryani Sappe, dkk, *Loc, Cit.*

<sup>56</sup> *Ibid.*, halaman 80.

atau tanah milik orang lain. Sebagaimana diatur dalam Pasal 42 UUPA, Hak pakai atas tanah dapat diberikan kepada:

- a. Warga negara Indonesia;
- b. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
- c. Badan hukum yang didirikan dan berkedudukan di Indonesia;
- d. Badan hukum asing yang mempunyai kantor perwakilan di Indonesia.

Hal di atas selaras dengan ketentuan Pasal 49 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, yang menyebutkan:

1. Hak pakai terdiri atas:
  - a. hak pakai dengan jangka waktu; dan
  - b. hak pakai selama dipergunakan.
2. Hak pakai dengan jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a diberikan kepada:
  - a. Warga Negara Indonesia;
  - b. badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
  - c. badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia;
  - d. badan keagamaan dan sosial; dan
  - e. Orang Asing.
3. Hak pakai selama dipergunakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b diberikan kepada:
  - a. Instansi Pemerintah Pusat;
  - b. Pemerintah Daerah;
  - c. Pemerintah desa; dan
  - d. Perwakilan negara asing dan perwakilan badan internasional.

Terjadinya hak pakai sebelum diterbitkan sertifikat hak pakai atas tanah oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dapat dilihat dalam ketentuan Pasal 53 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah, yang menguraikan sebagai berikut:

1. Hak pakai di atas Tanah Negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri.
2. Hak pakai di atas Tanah Hak Pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri berdasarkan persetujuan pemegang Hak Pengelolaan.
3. Hak pakai di atas Tanah hak milik terjadi melalui pemberian oleh pemegang hak milik dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.
4. Keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dapat dibuat secara elektronik.

Seterusnya berkaitan dengan penerbitan sertifikat hak pakai atas tanah terlihat dalam ketentuan Pasal 54 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah, yakni:

1. Pemberian hak pakai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.
2. Hak pakai di atas Tanah Negara, di atas Tanah Hak Pengelolaan, atau di atas Tanah hak milik terjadi sejak didaftar oleh Kantor Pertanahan.
3. Hak Pakai di atas Tanah hak milik mengikat pihak ketiga sejak didaftar oleh Kantor Pertanahan.
4. Pemegang hak pakai diberikan sertipikat Hak Atas Tanah sebagai tanda bukti hak.

Berdasarkan ketentuan Pasal 53 *jo* Pasal 54 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 di atas, hak pakai atas tanah baru sah dapat digunakan oleh pemegang hak baik itu perorangan, badan hukum swasta maupun instansi pemerintah baru sah jika telah diberikan sertifikat hak pakai atas tanah oleh Kantor Pertanahan sebagai tanda bukti hak. Namun, serupa dengan hak atas tanah lainnya, sertifikat hak pakai atas tanah dapat pula dibatalkan.

Sertipikat hak atas tanah yang telah diterbitkan atas nama pemegang haknya (termasuk hak pakai) dapat dimohonkan pembatalan disebabkan terdapat putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap atau disebabkan adanya cacat

hukum administrasi.<sup>57</sup> Menurut norma hukum pertanahan terdapat 2 (dua) lembaga yang dapat membatalkan sertifikat hak pakai atas tanah, yang pertama Badan Pertanahan Nasional itu sendiri dan yang kedua adalah melalui gugatan di Pengadilan. Akan tetapi lembaga manapun yang membatalkan sertifikat hak atas tanah tetap pelaksanaannya adalah Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota di tempat sertifikat tersebut awalnya diterbitkan, hal ini selaras dengan ketentuan Pasal 27 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016, yang menyebutkan: “Keputusan penyelesaian Sengketa atau Konflik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1), dilaksanakan oleh Kepala Kantor Pertanahan”. Artinya kedua lembaga tersebut memang berwenang untuk membatalkan sertifikat hak pakai atas tanah, namun pelaksanaannya tetap diserahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan.

Pada dasarnya penerbitan dan pembatalan sertipikat hak atas tanah dapat dilakukan dengan 2 (dua) cara yaitu pembatalan karena adanya putusan pengadilan dan pembatalan dilakukan oleh BPN itu sendiri. Pada prinsipnya meskipun pengadilan telah memutus tidak sah keputusan penerbitan sertipikat tanah, tidak serta merta dapat sertipikat itu dapat dibatalkan oleh BPN, karena keputusan pengadilan hanya menilai keabsahan/tidak mempunyai kekuatan hukum, sedangkan pembatalan sertipikat merupakan kewenangan BPN (pada pelaksanaannya melalui Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota), merupakan 2 (dua) hal yang berbeda.<sup>58</sup>

---

<sup>57</sup> Affan Zaidan dan Listyowati Sumanto, *Op,Cit.*, halaman 1567.

<sup>58</sup> Alfons, dkk, *Op,Cit.*, halaman 280.

Memperhatikan Pasal 61 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, terdapat beberapa alasan yang mengakibatkan hapusnya hak pakai atas tanah (sertifikat hak pakai atas tanah), yakni sebagai berikut:

Hak pakai hapus karena:

- a. berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian, perpanjangan, atau pembaruan haknya, untuk hak pakai dengan jangka waktu;
- b. dibatalkan haknya oleh Menteri sebelum jangka waktunya berakhir karena:
  - 1) tidak terpenuhinya ketentuan kewajiban dan/atau larangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 57 dan/atau Pasal 58;
  - 2) tidak terpenuhinya syarat atau kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian hak pakai antara pemegang hak pakai dan pemegang hak milik atau perjanjian pemanfaatan Tanah Hak Pengelolaan;
  - 3) cacat administrasi; atau
  - 4) putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;
- c. diubah haknya menjadi Hak Atas Tanah lain;
- d. dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
- e. dilepaskan untuk kepentingan umum;
- f. dicabut berdasarkan Undang-Undang;
- g. ditetapkan sebagai Tanah Telantar;
- h. ditetapkan sebagai Tanah Musnah;
- i. berakhirnya perjanjian pemberian hak atau perjanjian pemanfaatan Tanah untuk hak pakai di atas hak milik atau Hak Pengelolaan; dan/atau
- j. pemegang hak sudah tidak memenuhi syarat sebagai subjek hak.

Berdasarkan ketentuan di atas perlu diuraikan lebih lanjut berkaitan dengan mekanisme pembatalan sertifikat hak atas tanah khususnya hak pakai atas tanah baik itu di BPN maupun di PTUN.

### **1. Mekanisme Pembatalan Sertifikat Hak Pakai Atas Tanah di Badan Pertanahan Nasional**

Mekanisme pembatalan melalui BPN awalnya dapat merujuk pada ketentuan Pasal 4 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 tentang

Penyelesaian Kasus Pertanahan, yang membagi penyelesaian sengketa dan konflik yang dapat diajukan ke BPN berdasarkan:

- a. Inisiatif dari Kementerian (Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN); atau
- b. Pengaduan Masyarakat.

Adanya wadah yang disediakan oleh regulasi hukum dalam melakukan pengaduan kasus pertanahan di BPN merupakan bagian dari upaya perlindungan hukum dari pemerintah terhadap hak atas tanah yang dimiliki oleh seseorang. Sejatinya Masyarakat dipandang sebagai sistem sosial, yaitu pola interaksi sosial yang terdiri atas komponen sosial yang teratur dan melembaga. Karakteristik sebuah sistem sosial, yaitu struktur sosial yang mencakup susunan status dan peran yang ada di satuan sosial yang memunculkan nilai-nilai dan norma yang akan mengautr interaksi antarstatus dan peran sosial tersebut. Pada struktur sosial terdapat unsur-unsur sosial yang pokok, misalnya kaidah-kaidah sosial, lembaga sosial dan lapisan sosial. Masyarakat selaku bagian dari struktur sosial akan melakukan tindakan sosial yang bertujuan untuk mencapai tujuan yang diinginkan.<sup>59</sup>

Masyarakat yang dimaksud disini termasuk masyarakat pemegang hak atas tanah baik itu yang sudah didaftarkan maupun belum (pemegang hak lama) yang hak-haknya harus dilindungi secara hukum yang berlaku. Artinya bukan berarti terhadap tanah yang belum didaftarkan boleh diambil alih secara sepihak oleh pihak

---

<sup>59</sup> Adon Nasarullah Jamaludin, 2015, *Sosiologi Perdesaan*, Bandung: CV, Pustaka Setia, halaman 53.

lain tanpa hak. Oleh karenanya pengaduan masyarakat merupakan bagian penting agar suatu sertifikat hak pakai atas tanah yang telah diterbitkan dapat dibatalkan.

Setelah adanya insiatif dari kementerian atau pengaduan masyarakat dalam hal ini adanya sengketa atau konflik pertanahan khususnya diperuntukkan dalam pembatalan sertifikat hak pakai atas tanah. Maka terdapat mekanisme yang harus dilewati sebelum adanya keputusan BPN untuk membatalkan sertifikat hak pakai, mekanismenya tersebut merujuk pada ketentuan dalam Pasal 10 sampai dengan Pasal 24 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 yakni sebagai berikut:

- a. Pelaksanaan pengumpulan data, berdasarkan hasil pemantauan dan/atau Pengaduan yang telah diadministrasikan, pejabat yang bertanggungjawab dalam menangani Sengketa, Konflik dan Perkara pada Kantor Pertanahan melakukan kegiatan pengumpulan data;
- b. Pelaksanaan analisis, setelah pelaksanaan kegiatan pengumpulan data, pejabat yang bertanggungjawab dalam menangani Sengketa, Konflik dan Perkara pada Kantor Pertanahan melakukan analisis. Analisis dilakukan untuk mengetahui pengaduan tersebut merupakan kewenangan Kementerian atau bukan kewenangan Kementerian.
- c. Pengkajian, berdasarkan hasil pengumpulan data dan analisis, pejabat yang bertanggungjawab dalam menangani Sengketa, Konflik dan Perkara atau Tim Penyelesaian Sengketa dan Konflik melakukan pengkajian. Pengkajian dilakukan untuk mengetahui pokok masalah, penyebab terjadinya, potensi

dampak, alternatif penyelesaian dan rekomendasi penyelesaian Sengketa dan Konflik.

- d. Pemeriksaan lapangan, kegiatan pemeriksaan lapangan meliputi: penelitian atas kesesuaian data dengan kondisi lapangan, pencarian keterangan dari saksi-saksi dan/atau pihak pihak yang terkait, penelitian batas bidang tanah, gambar ukur, peta bidang tanah, gambar situasi/surat ukur, peta rencana tata ruang; dan/atau kegiatan lainnya yang diperlukan.
- e. Pemberian paparan, berdasarkan hasil pengkajian dan hasil pemeriksaan lapangan dapat dilakukan Paparan. Tujuan pemaparan yakni menghimpun masukan pendapat para peserta Paparan, mempertajam pengkajian Sengketa dan Konflik dan memperoleh kesimpulan dan saran.
- f. Penyampaian laporan penyelesaian kasus pertanahan, pejabat yang bertanggungjawab dalam menangani Sengketa, Konflik dan Perkara atau Tim Penyelesaian Sengketa dan Konflik, menyampaikan Laporan Penyelesaian Kasus Pertanahan kepada Kepala Kantor Wilayah BPN atau Menteri.
- g. Penyelesaian, setelah menerima Laporan Penyelesaian Sengketa dan Konflik, Kepala Kantor Wilayah BPN atau Menteri menyelesaikan Sengketa dan Konflik dengan menerbitkan Keputusan Pembatalan Sertifikat hak pakai atas tanah.

Merujuk pada Pasal 24 ayat (3) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016, dipahami: “Keputusan Pembatalan Sertifikat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, merupakan pembatalan terhadap tanda bukti hak dan daftar umum lainnya

yang berkaitan dengan hak tersebut, dan bukan pembatalan terhadap hak atas tanahnya”. Oleh karenanya memang pembatalan sertifikat hak atas tanah dalam hal ini hak pakai, bukan serta merta menyatakan pembatalan hak atas tanah. Dikarenakan pembatalan sertifikat bisa saja hanya berkaitan dengan kesalahan administratif dalam pendaftaran sertifikat hak pakai atas tanah sebelumnya.

Pada konsepnya pembatalan sertifikat hak pakai di Badan Pertanahan Nasional dikarenakan adanya kesalahan administrative ketika pengajuan sertifikat hak pakai atas tersebut. Apabila ditemukan kekurangan administratif pada saat pengajuan permohonan, seperti kesalahan perhitungan luas, kesalahan sasaran/subyek, atau duplikasi (sertifikat rangkap) yang mengandung kesalahan dalam permohonan, maka sertifikat dapat diserahkan melalui mediasi di luar proses pengadilan, dapat mengajukan permohonan penghapusan dan peraturan hukum, mengajukan permohonan Anda secara tertulis kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional melalui kepala Kantor Pertanahan yang wilayah hukumnya berada di lokasi tanah yang bersangkutan.<sup>60</sup>

Berikutnya berkaitan dengan kewenangan dalam pembatalan sertifikat hak pakai atas tanah melalui lembaga BPN dapat dilihat uraiannya dalam Pasal 26 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016, yang menyebutkan:

- 1) Dalam hal penyelesaian Sengketa dan Konflik berupa penerbitan Keputusan Pembatalan Hak Atas Tanah atau Keputusan Pembatalan Sertifikat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) huruf a dan huruf b, pelaksanaannya dilakukan sesuai dengan kewenangan pembatalan.

---

<sup>60</sup> Affan Zaidan dan Listyowati Sumanto, *Op, Cit.*, halaman 1568.

- 2) Kewenangan pembatalan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:
  - a. Menteri, untuk pemberian hak yang keputusannya diterbitkan oleh Menteri atau Kepala Kantor Wilayah BPN, dan Sengketa dan Konflik dengan karakteristik tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (3);
  - b. Kepala Kantor Wilayah BPN, untuk pemberian hak yang keputusannya diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan.
- 3) Penerbitan keputusan pembatalan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) huruf a dan huruf b tidak berarti menghilangkan/menimbulkan hak atas tanah atau hak keperdataan lainnya kepada para pihak.
- 4) Penerbitan keputusan pembatalan yang dilakukan oleh Kepala Kantor Wilayah BPN sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dilakukan atas nama Menteri dan dilaporkan kepada Menteri dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari kerja sejak keputusan pembatalan diterbitkan.

Permohonan pembatalan karena cacat hukum administratif dalam penerbitan sertifikat, 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 yang bersangkutan. Untuk pembatalan (sertifikat hak pakai atas tanah) 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.<sup>61</sup>

Pelaksana dari keputusan pembatalan sertifikat hak pakai atas tanah di BPN baik itu atas dari kewenangan Menteri atau atas dasar kewenangan Kepala Kantor Wilayah BPN dilaksanakan oleh Kepala Kantor Pertanahan setempat, hal ini sebagaimana dtuangkan dalam Pasal 27. Selanjutnya merujuk pada ketentuan Pasal 28, dalam hal Keputusan berupa Pembatalan Sertifikat, Kepala Kantor Pertanahan memerintahkan pejabat yang berwenang untuk memberitahukan kepada para pihak agar menyerahkan sertifikat hak atas tanah dan/atau pihak lain yang terkait dalam jangka waktu paling lama 5 (lima) hari kerja. Dalam hal jangka waktu 5 (lima) hari tersebut berakhir dan para pihak tidak menyerahkan sertifikat, Kepala Kantor Pertanahan melaksanakan Pengumuman mengenai pembatalan hak atas tanah, pembatalan sertifikat atau perubahan data, di Kantor Pertanahan dan balai desa/kantor kelurahan setempat dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari.

## **2. Mekanisme Pembatalan Sertifikat Hak Pakai Atas Tanah di Badan Pertanahan Nasional di Pengadilan Tata Usaha Negara**

Pengadilan yang berhak untuk membatalkan sertifikat hak pakai atas tanah adalah Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN). Hal ini karena sertifikat hak pakai atas tanah yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan merupakan produk dari keputusan tata usaha Negara. Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, disebutkan:

---

<sup>61</sup> Alfons, dkk, *Op.Cit.*, halaman 284.

Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata.

Sertipikat hak atas tanah merupakan salah satu produk hukum Pejabat Tata Usaha Negara (TUN) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan yang kapan saja bisa digugat oleh pihak-pihak yang merasa memiliki hak atas tanah tersebut, meskipun sertipikat sebagai alat pembuktian yang kuat, karena publikasi pendaftaran tanah yang dipakai sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif.<sup>62</sup>

Berdasarkan Pasal 1 Nomor 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan Pasal 1 Nomor 7 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan, hak atas tanah sertifikat hak atas tanah harus berupa keputusan tertulis dari instansi pemerintah atau pejabat pemerintah. Pembatalan sertifikat hak atas tanah sebagai keputusan Tata Usaha Negara diajukan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara dan gugatan pembatalan hanya dapat diajukan dalam jangka waktu 90 hari sejak keputusan badan atau otoritas tata usaha negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 diterima atau diketahui. Tentang peradilan tata usaha negara. Dasar gugatan pembatalan sertifikat tanah pada Pengadilan Tata Usaha Negara adalah sertifikat tanah sebagai bagian dari Surat Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Penyelenggara Negara pada Kantor Pertanahan Kota/Kabupaten. Dasar gugatannya adalah penerbitan sertifikat oleh Kantor

---

<sup>62</sup> *Ibid.*, halaman 280.

Pendaftaran Tanah setempat tidak sesuai prosedur dan dianggap melanggar peraturan perundang-undangan sehingga sertifikat tersebut tidak sah. Dalam perkara perdata mengenai sertifikat hak atas tanah, pemegang hak dapat mengajukan gugatan ke pengadilan negeri agar sertifikat hak atas tanah tersebut batal dan menjadi tidak mengikat.<sup>63</sup>

Pembatalan sertifikat hak pakai atas tanah melalui PTUN ini berkesesuaian dengan ketentuan Pasal 49 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016, yang menyebutkan:

- 1) Pelaksanaan putusan pengadilan merupakan tindak lanjut atas putusan lembaga peradilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.
- 2) 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.

Merujuk pada Pasal 49 ayat (2) huruf a, b dan c Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 di atas jelaslah pembatalan sertifikat hak pakai atas tanah dapat pula diajukan melakukan PTUN. Setelah gugatan pembatalan sertifikat hak pakai atas tanah dikabulkan selanjutnya untuk pelaksanaan pembatalan sertifikat hak pakai

---

<sup>63</sup> Affan Zaidan dan Listyowati Sumanto, *Loc, Cit.*

atas tanah tahapan selanjutnya sebagaimana disebutkan dalam Pasal 50 ayat (1), yakni: “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”.

Hal ini selaras pula dengan ketentuan Pasal 55 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah., yang menguraikan sebagai berikut:

- 1) Panitera Pengadilan wajib memberitahukan kepada Kepala Kantor Pertanahan mengenai isi semua putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan penetapan Ketua Pengadilan yang mengakibatkan terjadinya perubahan pada data mengenai bidang tanah yang sudah didaftar atau satuan rumah susun untuk dicatat pada buku tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin pada sertifikatnya dan daftar-daftar lainnya.
- 2) Pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan juga atas permintaan pihak yang berkepentingan, berdasarkan salinan resmi putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap atau salinan penetapan Ketua Pengadilan yang bersangkutan yang diserahkan olehnya kepada Kepala Kantor Pertanahan.
- 3) Pencatatan hapusnya hak atas tanah, hak pengelolaan dan hak milik atas satuan rumah susun berdasarkan putusan Pengadilan dilakukan setelah diperoleh surat keputusan mengenai hapusnya hak yang bersangkutan dari Menteri atau Pejabat yang ditunjuknya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 ayat (1).

Berdasarkan hal tersebut di atas dapat dipahami, wewenang membatalkan sertifikat tetap berada ditangan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan setempat, sehingga apabila sudah keluarnya Putusan Pengadilan maka kewenangan akan diberikan kembali kepada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional cq Kantor

Pertanahan setempat untuk membatalkan (sertifikat hak pakai atas tanah), sesuai dengan isi Amar Putusan Pengadilan (TUN).<sup>64</sup>

Mekanisme selanjutnya setelah keluarnya putusan PTUN berkaitan dengan pembatalan sertifikat hak pakai atas tanah yakni berdasarkan ketentuan Pasal 54 Peraturan Kepala BPN Nomor 11 Tahun 2016, disebutkan: Setelah menerima hasil analisis putusan pengadilan, Kepala Kantor Wilayah BPN 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.

Pelaksanaan pembatalan sertifikat hak pakai atas tanah tersebut diberikan kepada masing-masing lembaga sesuai dengan kewenangan pembatalan hal ini sebagaimana Pasal 56, yang menguraikan sebagai berikut:

- 1) Dalam hal pelaksanaan putusan pengadilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49, pelaksanaannya dilakukan sesuai dengan kewenangan pembatalan.
- 2) Kewenangan pembatalan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) 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 BPN, dalam hal keputusan konversi/penegasan/pengakuan, pemberian hak, pembatalan hak yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Wilayah BPN;
  - c. Menteri dalam hal keputusan pemberian hak, keputusan pembatalan hak, keputusan penetapan tanah terlantar yang diterbitkan oleh Menteri.
- 3) Penerbitan keputusan pembatalan yang dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan dan Kepala Kantor Wilayah BPN sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a dan huruf b, dilakukan atas nama Menteri dan

---

<sup>64</sup> *Ibid.*, halaman 1573.

dilaporkan kepada Menteri dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari kerja sejak keputusan pembatalan diterbitkan.

Berdasarkan uraian di atas jelaslah 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.

Pengadilan (PTUN) berwenang memutuskan ketidakabsahan atau menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum terhadap suatu sertifikat, tetapi pengadilan tidak berwenang membatalkan sertifikat yang bersangkutan. Perbedaan prinsipnya terletak pada kewenangan dan akibat hukumnya. Pernyataan bahwa suatu sertifikat (hak pakai atas tanah) tidak mempunyai kekuatan hukum merupakan kewenangan pengadilan sedangkan pelaksana untuk pembatalan sertifikat merupakan kewenangan BPN (melalui) Kantor Pertanahan setempat.<sup>65</sup>

Perlu menjadi catatan berkaitan dengan mekanisme pembatalan sertifikat hak pakai atas tanah, merujuk pada Pasal 64 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah bahwasannya Pembatalan Hak Atas Tanah karena cacat administrasi melalui BPN hanya dapat dilakukan sebelum jangka waktu 5 (lima)

---

<sup>65</sup> Alfons, dkk, *Op,Cit*, halaman 285.

tahun sejak diterbitkannya sertipikat Hak Atas Tanah. sedangkan dalam hal jangka waktu 5 (lima) tahun tersebut telah terlampaui maka pembatalan dilakukan melalui mekanisme peradilan di PTUN.

**C. Analisis Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan Nomor:  
151/G/2022/PTUN.Mdn**

Hakim dalam memutus suatu perkara di Pengadilan (termasuk perkara di PTUN) haruslah berlaku adil dan menelaah sumber-sumber hukum yang berkaitan dengan perkara yang sedang diperiksa, dalam hal ini khususnya sumber hukum pertanahan. Memang tidak mudah bagi hakim untuk membuat putusan, karena idealnya putusan harus memuat *idee des recht* yang meliputi tiga unsur, yaitu keadilan (*gerechtigheid*), kepastian hukum (*rechtszekerheid*), dan kemanfaatan (*zwechtmassigheid*). Ketiga unsur tersebut seharusnya oleh hakim dipertimbangkan dan diterapkan secara proporsional, sehingga pada gilirannya dapat dihasilkan putusan yang berkualitas dan memenuhi harapan para pencari keadilan.

Mochtar Kusumaatmadja, mengemukakan bahwa hakim dalam memeriksa dan memutus perkara, bebas dari campur tangan masyarakat, eksekutif, maupun legislatif. Dengan kebebasan yang demikian itu, diharapkan hakim dapat mengambil keputusan berdasarkan hukum yang berlaku dan juga berdasarkan keyakinannya yang seadilnya-adilnya serta memberikan manfaat bagi masyarakat. Dengan demikian, maka hukum dan badan pengadilan akan dapat berfungsi sebagai penggerak masyarakat dalam pembangunan hukum dan pembinaan tertib hukum. Dalam implementasinya terkadang tidak mudah untuk mensinergikan ketiga unsur

tersebut, terutama antara unsur keadilan dan kepastian hukum bisa saja saling bertentangan.<sup>66</sup>

Kepala keputusan hakim itu sendiri berbunyi: “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, oleh karena itu, pertimbangan keadilan sesungguhnya lebih dikedepankan dalam memutus suatu perkara. Dalam hal ini memang sepenuhnya diserahkan kepada majelis hakim yang menangani perkara tersebut.<sup>67</sup> Termasuk dalam hal ini terkait pemeriksaan perkara dalam Putusan PTUN Medan Nomor: 151/G/2022/PTUN.Md, berkaitan dengan pembatalan sertifikat hak pakai atas tanah yang telah dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Nias. Oleh karenanya, hakim dalam perkara ini juga sudah sepatutnya dalam memberikan putusan harus memandang asas-asas serta kaidah hukum yang berlaku terkait dengan kaidah hukum pertanahan.

Sejatinya untuk menelaah Putusan PTUN Medan Nomor: 151/G/2022/PTUN.Md, berkaitan dengan pembatalan sertifikat hak pakai atas tanah, perlu ditelaah berdasarkan norma-norma hukum pertanahan yang ada di Indonesia. Pada konteks tersebut sejatinya Undang-undang Pokok Agraria telah memenuhi syarat nasional. Segi materiil hukum tanah nasional harus nasional, yaitu berkenaan dengan tujuan, konsepsi asas-asas sistem dan isinya. Dengan demikian dari segi materiil hukum tanah yang baru harus:

1. Berdasarkan atas hukum adat tentang tanah.
2. Sederhana.
3. Menjamin kepastian hukum.
4. Tidak mengabaikan unsur-unsur yang bersandarkan pada hukum agama.

---

<sup>66</sup> Wildan Suyuthi Mustofa, 2013, *Kode Etik Hakim*, Jakarta: Kencana, halaman 98-99.

<sup>67</sup> *Ibid.*, halaman 99-100.

5. Memberi kemungkinan supaya bumi air, ruang angkasa dapat mencapai fungsinya dalam membangun masyarakat yang adil dan makmur.
6. Sesuai dengan kepentingan rakyat Indonesia.
7. Memenuhi keperluan rakyat Indonesia menurut permintaan-permintaan zaman.
8. Mewujudkan penjelmaan daripada Ketuhanan Yang Mahesa Esa, Prikemanusiaan, Kebangsaan, Kerakayatan Negara dan cita-cita bangsa seperti yang tercantum dalam pembukaan UUD 1945.
9. Melaksanakan ketentuan dalam Pasal 33 UUD 1945.<sup>68</sup>

Bertalian dengan kaidah-kaidah hukum di atas, bertujuan untuk menganalisis Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan Nomor: 151/G/2022/PTUN.Mdn, perlu diperhatikan Mahkamah Agung sebagai badan tertinggi pelaksana kekuasaan kehakiman, telah menentukan bahwa putusan hakim harus mempertimbangkan segala aspek yang bersifat yuridis, filosofis, dan sosiologis, sehingga keadilan yang ingin dicapai, diwujudkan dan dipertanggungjawabkan dalam putusan hakim adalah keadilan yang berorientasi pada keadilan hukum (*legal justice*), keadilan moral (*moral justice*) dan keadilan masyarakat (*social justice*).

Aspek yuridis merupakan aspek yang pertama dan utama dengan perpatokan kepada undang-undang yang berlaku. Hakim sebagai aplikator undang-undang, harus memahamai undang-undang dengan mencari undang-undang yang berkaitan dengan perkara yang sedang dihadapi. Hakim harus menilai apakah undang-undang tersebut adil, ada kemanfaatannya, atau memberikan kepastian hukum jika ditegakkan, sebab salah satu tujuan hukum itu unsurnya adalah menciptakan keadilan.

---

<sup>68</sup> Zaidar, 2006, *Dasar Filosofi Hukum Agraria Indonesia*, Medan: Pustaka Bangsa Press halaman 26-27.

Mengenai aspek filosofis, merupakan aspek yang berintikan pada kebenaran dan keadilan, sedangkan aspek sosiologis, mempertimbangkan nilai-nilai budaya yang hidup dalam masyarakat. Aspek filosofis dan sosiologis, penerapannya sangat memerlukan pengalaman dan pengetahuan yang luas serta kebijaksanaan yang mampu mengikuti nilai-nilai dalam masyarakat yang terabaikan. Jelas penerapannya sangat sulit sebab tidak mengikuti asas legalitas dan tidak terikat pada sistem. Pencantuman ketiga unsur tersebut tidak lain agar putusan dianggap adil dan diterima masyarakat.<sup>69</sup>

Hal ini juga berlaku bagi hakim yang memeriksa perkara perdata perbuatan melawan hukum yang diberikan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan Nomor: 151/G/2022/PTUN.Mdn. Sudah selayaknya hakim yang memeriksa memberikan suatu pemahaman ataupun penafsiran hukum yang baik, bukan hanya terpaku pada pemahaman sempit dari ketentuan suatu pasal. Begitu pula terhadap pemahaman atas norma-norma yang digunakan sebelum memberikan suatu putusan, tidak hanya melihat terpenuhinya syarat-syarat formil, akan tetapi juga Majelis Hakim juga bertugas untuk membuktikan suatu perkara secara kebenaran materiil melalui kaidah peraturan perundang-undangan. Harus dilihat aspek-aspek perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pihak lain atas tanah kepemilikan milik orang lain tersebut, yang tanpa sepengetahuan pemilik telah didaftarkan dalam sertifikat hak pakai atas tanah.

---

<sup>69</sup> Ahmad Rifai, 2011, *Penemuan Hukum Oleh Hakim (Dalam Perspektif Hukum Progresif)*, Jakarta: Sinar Grafika, halaman 126-127.

Pertimbangan hukum hakim yang demikian, akan menciptakan perlindungan hukum terhadap individu atau masyarakat yang memang benar sebagai pemegang hak atas tanah yang dimaksud. Dengan kata lain hakim dalam memutus suatu perkara tidak dapat hanya berpatokan pada 1 (Satu) sumber hukum saja, melainkan harus berdasarkan beberapa sumber hukum yang ada, sehingga kebenaran materiil yang ingin dicapai oleh para pihak pencari keadilan akan terwujud sebagaimana mestinya.

Dikaitkan dengan perkara di dalam Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan Nomor: 151/G/2022/PTUN.Mdn, pemberian hak atas tanah diiringi kewajiban-kewajiban dan sesuai dengan surat keputusan pemberian haknya. Namun pemberian sertipikat sebagai tanda bukti hak tidak mutlak merupakan tanda bukti yang dapat dipertahankan dalam sistem hukum tanah nasional, sehingga kemungkinan digugat itu ada, maka untuk memberikan jaminan kepastian hukum itu kepada pemegang hak adalah pemegang hak itu sendiri, sebab yang dapat membuktikan kebenaran kepunyaan daripada hak atas tanah itulah adalah yang pemilik langsung berhubungan dengan tanah tersebut baik datanya secara materil maupun formilnya.<sup>70</sup>

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

---

<sup>70</sup> Alfons, dkk, *Op.Cit.*, halaman 283.

dengan siapa saja sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan yang berlaku. Apabila terjadi ketidak sesuaian antara data yang tertuang dalam isi sertipikat misalnya, tumpang tindih sebagian atau seluruhnya, sertipikat ganda, dan letak tanah tidak sesuai fakta lapangan, dapat dikategorikan kesalahan administrasi, maka tindakan yang diambil adalah melakukan rekonstruksi kembali objek tanah, dan dapat diminta kepada Kantor Pertanahan untuk menyelesaikannya secara prosedur melalui pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Jo PMNA/Ka. BPN No. 3 Tahun 1997 Jis Peraturan Peraturan Menteri ATR/BPN No. 11 tahun 2016, yakni melakukan pembatalan secara langsung atas objek tanah yang sertipikatnya belakangan terbit, melalui Surat Keputusan dengan memperhatikan kewenangan.<sup>71</sup> Walaupun demikian tidak jarang pihak yang bersengketa tidak puas dengan keputusan pembatalan yang dikeluarkan oleh BPN, oleh karenanya pihak yang keberatan tetap mengajukan gugatan di PTUN guna memperoleh kepastian hukum terhadap hak pakai atas tanah tersebut.

Memang Sebagian besar perkara sertifikat hak atas tanah dibawa ke Pengadilan Tata Usaha Negara dan melibatkan Kementerian Pertanahan dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional sebagai tergugat atau ikut tergugat sehingga mengakibatkan sertifikat hak atas tanah akan dicabut.. Maria S.W, Sumardjono mengungkapkan, Jenis sengketa yang sering ditangani Badan Pertanahan Nasional antara lain sengketa pendaftaran tanah yang timbul akibat Girik dan eigendom, serta duplikasi dan pertentangan yang timbul akibat pelaksanaan putusan pengadilan.<sup>72</sup>

---

<sup>71</sup> *Ibid.*

<sup>72</sup> Affan Zaidan dan Listyowati Sumanto, *Op, Cit.*, halaman 1566.

Pada penanganan kasus-kasus tertentu, perlu adanya pencatatan tanah agar pemilik tanah dapat dengan mudah membuktikan haknya atas tanah yang dikuasainya. Dalam kasus tertentu di pengadilan, hal ini dapat berakibat pada pencabutan sertifikat hak atas tanah. Kenyataan ini akan sangat merugikan pemegang hak atas tanah jika tanah tersebut diperoleh oleh pembeli yang bonafide. Boedi Harsono menjelaskan memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak tanah dan hak milik atas satuan rumah susun menurut Pasal 32 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, memberikan pengertian dan istilah “sebagai alat bukti yang kuat”, terhadap sertifikat hak atas tanah sebagai produk pendaftaran tanah yang dilaksanakan oleh pemerintah.

Sertifikat merupakan alat bukti yang sah, namun apabila data fisik dan hukumnya sesuai dengan data survei dan pendaftaran tanah yang bersangkutan, maka sertifikat termasuk di dalamnya, dianggap sebagai bukti kuat data fisik dan hukum artinya, data fisik dan hukum yang terkandung di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam melakukan perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam proses hukum, kecuali dapat dibuktikan sebaliknya. Melihat kenyataan ini, maka penting untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hak atas tanah yang telah diterbitkan sertifikatnya.<sup>73</sup>

Terhadap rangka menganalisis putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan Nomor: 151/G/2022/PTUN.Mdn, terlebih dahulu ada 3 (tiga) point penting yang setidaknya perlu diperhatikan, yakni mulai dari kronologis perkara, amar

---

<sup>73</sup> *Ibid.*, halaman 1566-1567,

putusan pengadilan dan analisis putusan yang keseluruhan akan diuraikan sebagai berikut:

### **1. Kronologis Perkara**

Bahwa perkara ini adalah kasus pertanahan antara Penggugat yang bernama Mudrik Al Madany Drs melawan Tergugat dalam hal ini Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Nias yang telah mengeluarkan Sertifikat Hak Pakai Nomor: 00031 Kelurahan Ilir Tanggal 21 September 2022, Surat ukur No 1042/Ilir/2022 Tanggal 14 September 2022 dengan luas 206 m<sup>2</sup> Atas nama pemegang hak Pemerintah Provinsi Sumatra-utara Cq Dinas Kehutanan Provinsi Sumatra Utara.<sup>74</sup>

Diketahui Penggugat menganggap objek sengketa, yang telah diterbitkan Tergugat terhadap orang lain, yakni atas nama Pemerintah Provinsi Sumatra-Utara Cq Dinas Kehutanan Provinsi Sumatra-Utara merupakan sebagian tanah yang telah dimiliki secara benar dan sah secara hukum oleh pihak Penggugat.

Penggugat sebagai Pemilik Hak Atas tanah Objek Sengketa a quo, didasarkan pada surat jual beli diatas segel oleh Orangtua Penggugat tanggal 14 Desember 1950 atas nama Pembeli Said Fihir Alamadny dan Penjual atas nama Baharudin, Mardhia dan Renosaba. Akibat surat Keputusan Tergugat yang telah

---

<sup>74</sup> Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan Nomor: 151/G/2022/PTUN,Mdn, halaman 3.

menerbitkan Objek Sengketa, tanpa izin dan sepengetahuan Penggugat maka telah membawa kerugian karna harus dipaksa untuk diberikan kepada pihak lain yakni Pemerintah Provinsi Sumatra-Utara Cq Kepala Dinas Kehutanan Sumatra-Utara.<sup>75</sup>

Penggugat merupakan ahli waris dari Alm. Said Fahir Almadany orangtua/Ayah dari pada pihak Penggugat yang telah wafat/meninggal dunia pada tahun 1964 sebagaimana pada surat keterangan Kematian No: 474.3/2300/Um/2007 yang diterbitkan oleh Kepala Kelurahan Ilir tanggal 14 November 2007. Diketahui Alm. Said Fahir Almadany selaku orangtua / Ayah dari pada pihak Penggugat sebagai pemilik atas sebidang tanah yang merupakan pembelian dari Mardhia, Baharudin dkk pada tanggal 14 Desember 1950 yang telah dimiliki secara benar dan sah secara hukum.

Atas Pembelian tanah yang tertanggal 14 Desember 1950 oleh Penggugat adalah sebagian tanah tersebut yang berada disisi sebelah timur tersebut telah didirikan bangunan di atasnya yang informasinya rumah tersebut dari Dinas Kehutanan Provinsi Sumatra Utara Cq KPH wilayah XVI Gunungsitoli, dengan luas 206 M2 dengan batas batas sebagai berikut:

- Utara: Berbatasan dengan Tanah Milik Siyawalman Laia dengan Panjang 16,98 M;
- Timur: Berbatasan dengan Jalan Karet 11, 16 Meter;
- Selatan: Berbatasan Jalan menuju Remeling dengan panjang 19,09 Meter;

---

<sup>75</sup> *Ibid.*, halaman 7.

- Barat; Berbatasan dengan Alamrhum Said Fahir Almadany dengan Panjang 11,18 Meter.

Sejak Objek Sengketa tanah tersebut dimiliki dan dikuasai oleh Pihak Penggugat dalam hal ini Orangtua dari Penggugat tidak pernah timbul sengketa dalam bentuk apapun. Namun pada bulan Mei 2022 Pegawai UPT KPH Wilayah XVI Gunungsitoli bersama dengan Petugas Ukur Kantor Pertanahan Kab Nias mendatangi Penggugat untuk meminta Penggugat supaya menandatangani permohonan penerbitan sertifikat diatas tanah Objek Sengketa a quo, dimana dalam surat tersebut Penggugat dinyatakan sebagai pihak yang Berbatas sebelah barat, namun pada saat itu Penggugat menolak secara tegas karena tanah yang dimohonkan tersebut bukan milik dari pada UPT KPH Wilayah XVI Gunungsitoli. Sehingga oleh karena itu Penggugat mengajukan dan mengirmkan surat keberatan Kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Nias pada tanggal 27 Juli 2022 yang inti dari surat tersebut agar tidak melakukan penerbitan sertipikat atau surat jenis lainnya diatas tanah Milik Penggugat tersebut.<sup>76</sup>

Sebelum perkara ini sampai dimuka pengadilan, Pihak Penggugat bersama sama dengan kuasa hukumnya dengan itikad baik mendatangi kantor UPT KPH Wilayah XVI Gunungstoli untuk mengkoordinasikan kepastian atas permohonan penerbitan sertipikat Objek Sengketa tersebut dikarenakan tanah dari Objek Sengketa secara hukum yang berhak untuk mengajukan permohonan penerbitan sertipikat adalah Penggugat namun hal itikad baik tersebut tidak di gubris oleh pihak UPT KPH Wilayah XVI Gunungsitoli.

---

<sup>76</sup> *Ibid.*, halaman 8-9,

Akibat surat keputusan Tergugat yang telah menerbitkan Objek Sengketa (Sertifikat Hak Pakai Nomor: 00031) kepada Pihak lain tanpa ada ijin dan sepengetahuan Penggugat maka telah membawa suatu kerugian bagi Penggugat, yakni Pihak Penggugat tidak dapat memiliki dan menguasai maupun dipergunakan Objek Sengketa tanah tersebut karena harus dipaksa untuk diberikan kepada Pihak lain Yakni Pemerintah Provinsi Sumatera-Utara Cq Dinas Kehutanan Provinsi Sumatera-Utara.<sup>77</sup>

## **2. Amar Putusan**

Berdasarkan seluruh kronologis perkara tersebut di atas dan setelah dilakukan pembuktian di depan persidangan atas dasar alat bukti surat dan saksi yang ada akhirnya Majelis Hakim pada Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan Nomor: 151/G/2022/PTUN.Mdn memutuskan sebagai berikut:

- 1) Mengabulkan Gugatan Penggugat Untuk Seluruhnya;
- 2) Menyatakan Batal Sertifikat Hak Pakai Nomor : 00031 Kelurahan Ilir Tanggal 21 September 2022, Surat ukur No 1042/Ilir/2022 Tanggal 14 September 2022 dengan luas 206 m<sup>2</sup> Atas nama pemegang hak Pemerintah Provinsi Sumatra Utara Cq Dinas Kehutanan Provinsi Sumatra Utara;
- 3) Mewajibkan Tergugat Mencabut Sertifikat Hak Pakai Nomor : 00031 Kelurahan Ilir Tanggal 21 September 2022, Surat ukur No 1042/Ilir/2022 Tanggal 14 September 2022 dengan luas 206 m<sup>2</sup> Atas nama pemegang hak Pemerintah Provinsi Sumatra Utara Cq Dinas Kehutanan Provinsi Sumatra Utara; Mahkamah Agung Republik Indonesia.
- 4) Menghukum Tergugat Membayar Biaya Yang Timbul Dalam Sengketa ini sebesar Rp. 27.501.000,- (dua puluh tujuh juta lima ratus satu ribu rupiah).<sup>78</sup>

## **3. Analisis Putusan**

---

<sup>77</sup> *Ibid.*, halaman 9,

<sup>78</sup> *Ibid.*, halaman 44.

Perlu diperhatikan sebelumnya dalam menganalisis Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan Nomor: 151/G/2022/PTUN.Mdn tentu dilandaskan pada beberapa ketentuan peraturan perundang-undangan khususnya dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah maupun Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Dilihat dalam penjelasan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ditegaskan bahwa dalam pendaftaran tanah di Indonesia menganut sistem publikasi negatif, namun juga mengandung unsur sistem positif. Stelsel positif dituangkan dalam hal adanya campur tangan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan kantor Pertanahan terhadap peralihan-peralihan hak atas tanah yang memberikan jaminan bahwa nama orang yang terdaftar benar-benar yang berhak tanpa menutup kesempatan kepada yang berhak sebenarnya untuk masih dapat membelanya. Jadi, walaupun sertifikat merupakan alat bukti yang kuat, namun keabsahannya tetap dapat digugat oleh pihak lain dengan didukung oleh bukti-bukti yang kuat yang dapat membuktikan sebaliknya. Sebagai alat pembuktian yang kuat, maka sertifikat harus menjamin kepastian hukum mengenai orang yang menjadi pemegang hak milik atas tanah, kepastian hukum mengenai lokasi dari tanah, batas serta luas bidang tanah, dan kepastian hukum mengenai hak atas tanah miliknya.

Suatu sertifikat hak atas tanah (seperti sertifikat hak pakai) dapat digugat oleh pihak lain yang berkepentingan yang merasa dirinya dirugikan (termasuk pemilik hak atas tanah dalam perkara pada Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan Nomor: 151/G/2022/PTUN.Mdn). Dalam hal kepemilikan hak atas tanah,

maka akan timbul suatu tumpang tindih dan ketidakpastian mengenai siapakah yang berhak untuk memegang hak atas tanah. Dengan demikian harus ada bentuk perlindungan hukum agar menjadi pasti siapa sebenarnya pemegang yang sah suatu hak atas tanah yang telah disertifikasikan.<sup>79</sup>

Pada pertimbangannya Majelis Hakim dalam Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan Nomor: 151/G/2022/PTUN.Mdn beranggapan Tergugat (Kantor Pertanahan Kabupaten Nias) dalam menerbitkan objek sengketa a quo telah bertentangan dengan ketentuan yang ditetapkan baik dalam Peraturan Pemerintah maupun dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional. Oleh karenanya Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa *in casu* terbukti telah bertentangan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, maka Majelis Hakim berpendapat penerbitan *Objectum Litis* mengandung cacat yuridis secara procedural.<sup>80</sup>

Sehingga berdasarkan pertimbangan hukum tersebut, Kantor Pertanahan Kabupaten Nias dalam menerbitkan objek sengketa telah melanggar prosedur penerbitan objek sengketa maka beralasan hukum apabila Sertifikat Hak Pakai Nomor : 00031 Kelurahan Ilir Tanggal 21 September 2022, Surat ukur No 1042/Ilir/2022 Tanggal 14 September 2022 dengan luas 206 m<sup>2</sup> Atas nama

---

<sup>79</sup> Damar Ariadi, *Op, Cit.*, halaman 140.

<sup>80</sup> Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan Nomor: 151/G/2022/PTUN,Mdn, halaman 42-43.

pemegang hak Pemerintah Provinsi Sumatra Utara Cq. Dinas Kehutanan Provinsi Sumatera Utara dinyatakan batal.<sup>81</sup>

Sesungguhnya setelah dianalisis putusan hakim tersebut telahlah tepat dikarenakan dalam melakukan pendaftaran tanah terlebih dahulu harus diperhatikan pihak pendaftar maupun pihak Kantor Pertanahan setempat yang hendak mengeluarkan sertifikat hak atas tanah seperti halnya sertifikat hak pakai atas tanah, menjadi memenuhi syarat pendaftaran tanah. Sebagaimana telah diuraikan dalam Pasal 45 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah terdapat berbagai macam syarat pendaftaran tanah yang harus dipenuhi, jika tidak sudah sejatinya Kepala kantor pertanahan setempat (dalam hal ini Kantor Pertanahan Kabupaten Nias) menolak pendaftaran hak pakai atas tanah dan tidak mengeluarkan sertifikat hak pakai atas tanah.

Hal ini juga selaras dengan ketentuan Pasal 11 ayat (3) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, yang menjadi alasan pembatalan sertifikat hak pakai atas tanah dikarenakan adanya kesalahan prosedur dalam proses pengukuran, pemetaan dan/atau perhitungan luas, kesalahan prosedur dalam proses penetapan dan/atau kesalahan dalam memberikan informasi data pertanahan.

Selain daripada itu sebelumnya Penggugat yang telah mengetahui adanya Sertifikat Hak Pakai Nomor: 00031 Kelurahan Ilir Tanggal 21 September 2022, Surat ukur No 1042/Ilir/2022 Tanggal 14 September 2022 dengan luas 206 m<sup>2</sup> Atas

---

<sup>81</sup> *Ibid.*, halaman 43.

nama pemegang hak Pemerintah Provinsi Sumatra-utara Cq Dinas Kehutanan Provinsi Sumatera Utara, telah mengajukan keberatan ke Kantor Pertanahan Kabupaten Nias sebelum jangka waktu 5 (lima) tahun sejak sertifikat hak pakai atas tanah itu keluar. Hal ini sesuai ketentuan Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang menyebutkan:

- 1) Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.
- 2) Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.

Selaras dengan Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Pasal 64 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 juga menguraikan demikian, yakni:

- Pembatalan Hak Atas Tanah karena cacat administrasi hanya dapat dilakukan:
- a. sebelum jangka waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat Hak Atas Tanah, untuk:
    - 1) Hak Atas Tanah yang diterbitkan pertama kali dan belum dialihkan; atau
    - 2) Hak Atas Tanah yang telah dialihkan namun para pihak tidak beritikad baik atas peralihan hak tersebut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; atau
  - b. karena adanya tumpang tindih Hak Atas Tanah.

Atas dasar itu keberatan yang diajukan oleh Penggugat ke kantor Pertanahan Kabupaten Nias atas terbitnya Sertifikat Hak Pakai Nomor: 00031 Kelurahan Ilir Tanggal 21 September 2022, Surat ukur No 1042/Ilir/2022 Tanggal 14 September

2022 dengan luas 206 m<sup>2</sup> Atas nama pemegang hak Pemerintah Provinsi Sumatera Utara Cq Dinas Kehutanan Provinsi Sumatera Utara, telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Akan tetapi keberatan dari Penggugat tidak dihiraukan oleh Tergugat (Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Nias). Dengan demikian nyatalah dalam penerbitan sertifikat hak pakai itu terdapat kesalahan prosedur.

Selain daripada itu sesungguhnya Penggugat telah menguasai tanah tersebut secara turun temurun mulai dari tahun 1950, berdasarkan Surat jual beli diatas segel oleh Orangtua Penggugat tanggal 14 Desember 1950 atas nama Pembeli Said Fahir Alamadny dan Penjual atas nama Baharudin, Mardhia dan Renosaba. Yang mana Penggugat merupakan ahli waris dari Alm. Said Fahir Almadany orangtua/Ayah dari pada pihak Penggugat yang telah wafat/meninggal dunia pada tahun 1964 sebagaimana pada surat keterangan Kematian No: 474.3/2300/Um/2007 yang diterbitkan oleh Kepala Kelurahan Ilir tanggal 14 November 2007.

Selama Penggugat menguasai dan mengusahai tanah tersebut tidak pernah ada gangguna, namun tiba-tiba pada tahun 2022 Pegawai UPT KPH Wilayah XVI Gunungsitoli bersama dengan Petugas Ukur Kantor Pertanahan Kab Nias mendatangi Penggugat untuk meminta Penggugat supaya menandatangani permohonan penerbitan sertifikat diatas tanah Objek Sengketa a quo, dimana dalam surat tersebut Penggugat dinyatakan sebagai pihak yang Berbatas sebelah barat, namun pada saat itu Penggugat menolak secara tegas karena tanah yang dimohonkan tersebut bukan milik dari pada UPT KPH Wilayah XVI Gunungsitoli. Padahal tanah tersebut merupakan bagian dari hak atas tanah milik dari Penggugat. Maka dari sisi pengukuran, pemetaan, perhitungan luas, penetapan dan/atau

pendaftaran hak atas tanah serta pemberian informasi data pertanahan telah terjadi kesalahan prosedur yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Nias.

Secara hukum Penggugat sebagai pemegang hak atas tanah tersebut karena telah menguasai dan mengusahai tanah tersebut lebih dari 20 (dua puluh) tahun sebagaimana keterangan para saksi yang ada dan merujuk pada penjelasan Pasal 24 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyebutkan: pembukuan hak dapat dilakukan tidak berdasarkan bukti kepemilikan akan tetapi berdasarkan bukti penguasaan fisik yang telah dilakukan oleh pemohon dan pendahulunya. Yang diantaranya penguasaan dan penggunaan tanah yang bersangkutan dilakukan secara nyata dan dengan itikad baik selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut;

## **BAB IV**

### **KESIMPULAN DAN SARAN**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil penelitian yang peneliti tulis yang berjudul “**Mekanisme Pembatalan Sertifikat Hak Pakai Atas Tanah (Analisis Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan Nomor: 151/G/2022/PTUN.Mdn)**” peneliti menarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Pengaturan hukum tentang pembatalan sertifikat hak atas tanah, merujuk pada ketentuan Pasal 18 UUPA, namun hal ini hanya berkaitan dengan pencabutan dan/atau penghapusan hak atas tanah karena kepentingan Negara atau kepentingan masyarakat luas sehingga pemilik hak atas tanah akan mendapatkan ganti kerugian nantinya. Namun untuk melihat pengaturan lain dalam pembatalan sertifikat hak atas tanah atas alasan-alasan lain dalam kasus pertanahan baik itu sengketa, konflik atau perkara tanah dapat dilihat dalam Pasal 52 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 *jo* Pasal 11 ayat (3) Permen Agraria dan Tata Ruang Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.
2. Mekanisme pembatalan sertifikat hak pakai atas tanah dapat melalui lembaga yakni melalui BPN maupun melalui PTUN. Pembatalan melalui BPN tahapannya yakni: pengumpulan data, melakukan analisis, pengkajian dan

pemeriksaan lapangan, memberikan paparan, menyampaikan laporan penyelesaian kasus pertanahan kepada Kepala Kantor Wilayah BPN atau Menteri dan akhirnya pembatalan. Jika melalui PTUN, maka berdasarkan pengajuan gugatan TUN oleh pihak yang merasa haknya diambil atau dirugikan dari penerbitan sertifikat hak pakai tersebut. Putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, yang berkaitan dengan pembatalan hak pakai atas tanah dilaksanakan berdasarkan permohonan pihak yang berkepentingan melalui Kantor Pertanahan setempat.

3. Analisis putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan Nomor: 151/G/2022/PTUN.Mdn, sejatinya putusan Majelis Hakim yang membatalkan Sertifikat Hak Pakai Nomor: 00031 Kelurahan Ilir Tanggal 21 September 2022, sudahlah tepat. Hal ini dikarenakan dalam pendaftaran tanah yang dimohonkan adalah hak atas tanah dari Penggugat yang telah menguasai dan mengusahai tanah tersebut secara turun-temurun dan beratur-turut selama lebih dari 20 (dua puluh) tahun sebagaimana Pasal 24 PP Nomor 24 Tahun 1997. Pembatalan oleh PTUN tersebut akibat dari adanya kesalahan prosedur dalam proses pengukuran, pemetaan dan/atau perhitungan luas, kesalahan prosedur dalam proses penetapan dan/atau kesalahan dalam memberikan informasi data pertanahan.

## **B. Saran**

Setelah melakukan penelitian mengenai **Mekanisme Pembatalan Sertifikat Hak Pakai Atas Tanah (Analisis Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan Nomor: 151/G/2022/PTUN.Mdn)**, Adapun saran yang ingin peneliti berikan dengan sebagai berikut:

1. Sepatutnya pengaturan hukum tentang pembatalan sertifikat hak atas tanah, harusnya dibedakan pada tiap-tiap jenis hak atas tanah sebagaimana jenis hak atas tanah dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA. Hal ini dibutuhkan karena dari sisi jenis dan kegunaan hak atas tanah itu sendiri berbeda-beda, oleh karenanya tentu terhadap pembatalannya harus diuraikan secara lebih spesifik sesuai dengan jenis pertanahan yang ada.
2. Seharusnya mekanisme pembatalan sertifikat hak pakai atas tanah dapat dipisahkan berdasarkan regulasi hukum baru yang dibentuk dalam hal ini peraturan menteri. Perlu ada peraturan menteri Agraria yang memisahkan pembatalan di BPN dan di Pengadilan, sehingga para pihak yang berkepentingan termasuk pengadilan dalam memeriksa dan memutus perkara pertanahan akan lebih terarah dan selaras.
3. Sebaiknya putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan Nomor: 151/G/2022/PTUN.Mdn, juga memutuskan penerbitan sertifikat hak milik atas tanah dari Penggugat yang telah menguasai tanah lebih dari 20 (dua puluh) tahun. Sehingga dengan begitu kepemilikan tanah dari Penggugat lebih kuat dan terjamin.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- Abdul Hakim Siagian. 2018. *Jihad Konstitusi: Tawaran Pemikiran*. Medan: CV. Pustaka Prima.
- Adon Nasarullah Jamaludin. 2015. *Sosiologi Perdesaan*. Bandung: CV. Pustaka Setia.
- Amran Suadi. 2019. *Filsafat Hukum: Refleksi Filsafat Pancasila, Hak Asasi Manusia, dan Etika*. Jakarta: Prenadamedia Group.
- Boedi Harsono. 2008. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- Ida Hanifah, dkk. 2018. *Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa*. Medan: CV. Pustaka Prima.
- M. Syamsudin. 2015. *Konstruksi Baru Budaya Hukum Hakim*. Jakarta: Kencana.
- Neni Sri Imaniyati dan Panji Adam Agus Putra. 2017. *Hukum Bisnis: Dilengkapi dengan Kajian Hukum Bisnis Syariah*. Bandung: PT. Refika Aditama.
- Peter Mahmud Marzuki. 2011. *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- , 2018. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Prenada Media Group.
- P.N.H. Simanjuntak. 2009. *Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia*. Jakarta: Djambatan.
- Rahmat Ramadhani, 2022, *Hukum Pertanahan Indonesia dan Perkembangannya*, Medan: UMSU Press.
- \_\_\_\_\_. 2018. *Beda Nama dan Jaminan Kepastian Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah*. Medan : Pustaka Prima.
- Satjipto Rahardjo. 2012. *Ilmu Hukum*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Soeroso. 2009. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Sri Mamudji dan Soerjono Soekanto. 2014. *Penelitian Hukum Normatif*. Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada.

- Sudarsono. 2012. *Kamus Hukum*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Sudikno Mertokusumo dan A. Pitlo. 2017. *Bab-bab Tentang Penemuan Hukum*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Suhrawardi K. Lubis. 2015. *Etika Profesi Hakim*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Tampil Anshari Siregar. 2007. *Pendaftaran Tanah: Kepastian Hak*. Medan: Multi Grafik Medan.
- Wildan Suyuthi Mustofa. 2013. *Kode Etik Hakim*. Jakarta: Kencana.
- Zaidar. 2006. *Dasar Filosofi Hukum Agraria Indonesia*. Medan: Pustaka Bangsa Press.
- Zainudin Ali. 2016. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.

## **B. Undang-Undang**

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Presiden Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.
- Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan Nomor: 151/G/2022/PTUN.Mdn
- Undang-Undang Dasar Tahun 1945.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.
- Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman.

### **C. Artikel, Jurnal, Internet**

Affan Zaidan dan Listyowati Sumanto. "Pembatalan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Dalam Prespektif Jaminan Kepastian Dan Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Atas Tanah". *dalam Jurnal Reformasi Hukum Trisakti*, Volume 5, Nomor 4 November 2023.

Alfons, dkk. "Penerbitan Dan Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah Karena Cacat Administrasi". *Dalam Jurnal Ilmu Hukum*, Volume 10, Nomor 2, Agustus 2021.

Damar Ariadi. "Pembatalan Sertipikat Terhadap Kepemilikan Hak Atas Tanah Oleh Hakim (Analisis Kasus Putusan Pengadilan Negeri Kabupaten Ngawi No. 11/Pdt.G/2012/Pn.Ngw.)". *dalam Jurnal Repertorium*, Volume IV, No. 2, Juli-Desember 2017.

Lilawati Ginting. "Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Yang Beritikad Baik Akibat Pembatalan Hak Tanggungan". *Dalam Jurnal De Lega Lata*, Volume I, Nomor 2, Juli-Desember 2016.

Suryani Sappe, dkk. "Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik dan Penyelesaian Sengketa". *Dalam Jurnal Batulis Civil Law Review*, Volume 2, Nomor 1, Mei 2021.

Rahmat Ramadhani. "Jaminan Kepastian Hukum Yang Terkandung Dalam Sertipikat Hak Atas Tanah". *Dalam Jurnal De Lega Lata*, Volume 2, Nomor 1, Januari-Juni 2017.

Rahmat Ramadhani. "Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah". *dalam Jurnal Sosial dan Ekonomi*, Volume 2, Nomor 1, 2021.

Taufik Hidayat Lubis. "Hukum Perjanjian di Indonesia". *dalam Jurnal Sosial dan Ekonomi*, Volume 2, Nomor 3, 2022.