

**PEMBATALAN SERTIPIKAT HAK MILIK AKIBAT
TUMPANG TINDIH PENERBITAN SERTIPIKAT
(Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor
117/G/2018/PTUN.MDN)**

TESIS

*Diajukan Guna Memenuhi Salah Satu Syarat Untuk
Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan (M.Kn)
Dalam Bidang Ilmu Kenotariatan*

Oleh:

CHINDY DHELAROSA

NPM : 2220020006



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA UNIVERSITAS
MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
MEDAN
2024**

PENGESAHAN TESIS

Nama : **Chindy Dhelarosa**

Nomor Pokok Mahasiswa : 2220020006

Prodi/Konsentrasi : Magister Kenotariatan

Judul Tesis : **Pembatalan Sertipikat Hak Milik Akibat Tumpang Tindih**

Penerbitan Sertipikat (Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 117/G/2018/PTUN.MDN)

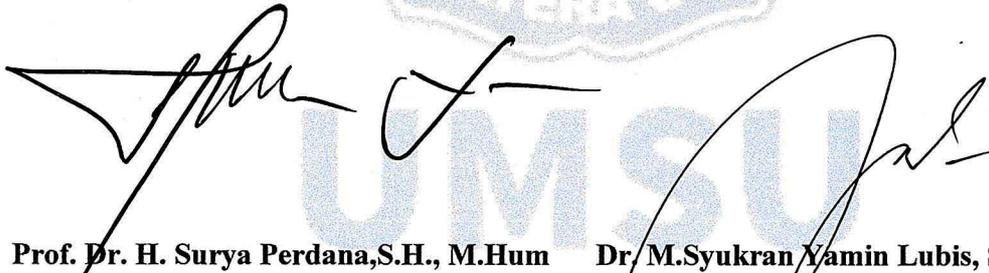
Pengesahan Tesis

Medan, 7 September 2024

Komisi Pembimbing

Pembimbing I

Pembimbing II



Prof. Dr. H. Surya Perdana, S.H., M.Hum

Dr. M. Syukran Yamin Lubis, S.H., M.Mkn

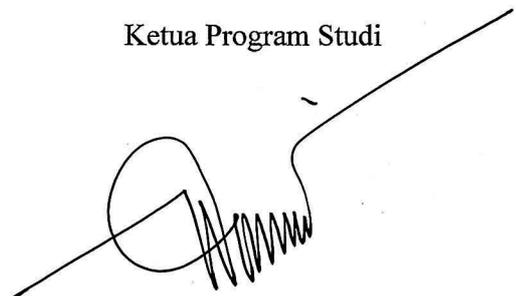
Diketahui

Direktur

Ketua Program Studi



Prof. Dr. Triono Eddy, S.H., M.Hum



Assoc. Prof. Adi Mansar, S.H., M.Hum

PENGESAHAN

**Pembatalan Sertipikat Hak Milik Akibat Tumpang Tindih Penerbitan
Sertipikat (Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor
117/G/2018/PTUN.MDN)**

Chindy Dhelarosa
2220020006

Program Studi: Magister Kenotariatan

Komisi Penguji

1. Assoc. Prof. Dr. Adi Mansar, S.H., M. Hum

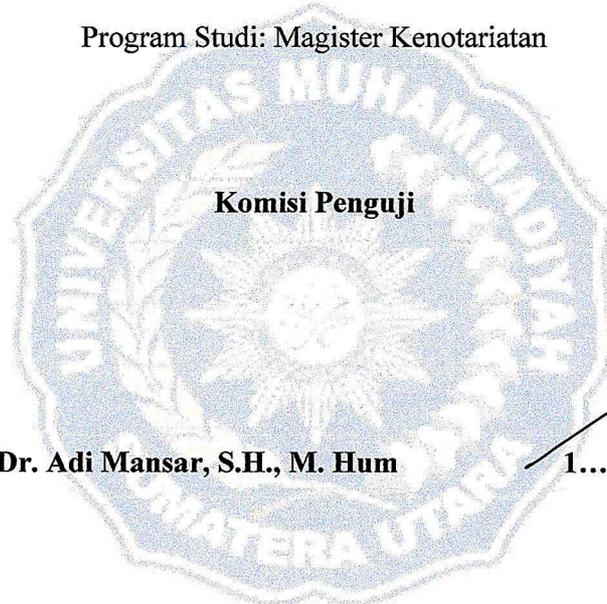
1.....

2. Dr. Juli Moertiono, S.H., M.Kn., M.H

2.....

3. Assoc. Prof. Ida Nadirah, S.H., M.H

3.....



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Chindy Dhelarosa', written over a dotted line.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Juli Moertiono', written over a dotted line.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Ida Nadirah', written over a dotted line.

PERNYATAAN

Pembatalan Sertipikat Hak Milik Akibat Tumpang Tindih Penerbitan Sertipikat (Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 117/G/2018/PTUN.MDN)

Dengan ini peneliti menyatakan bahasa :

1. Tesis ini disusun sebagai syarat untuk memperoleh Gelar Magister Pada Program Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara merupakan hasil karya peneliti sendiri.
2. Tesis ini adalah asli belum pernah diajukan untuk mendapat Gelar Akademik (Sarjana, Magister, dan/atau Doktor), baik di Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara maupun di perguruan lain.
3. Tesis ini adalah murni gagasan, rumusan, dan penelitian saya sendiri, tanpa bantuan pihak lain, kecuali arahan Komite Pembimbing dan masukan Tim Penguji.
4. Dalam Karya tulis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan nama pengarang dan dicantumkan dalam daftar pustaka.
5. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya. Apabila di kemudian hari ternyata ditemukan seluruh atau sebagian tesis ini bukan hasil karya peneliti sendiri atau adanya plagiat dalam bagian-bagian tertentu, peneliti bersedia menerima sanksi pencabutan gelar akademik yang peneliti sandang dan sanksi-sanksi lainnya sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku.

Medan, 12 September 2024

Peneliti



Chindy Dhelarosa
NPM : 2220020006

**PEMBATALAN SERTIPIKAT HAK MILIK AKIBAT TUMPANG TINDIH
PENERBITAN SERTIPIKAT
(Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 117/G/2018/PTUN.MDN)**

**Chindy Dhelarosa
NPM : 2220020006**

ABSTRAK

Meningkatnya suatu kebutuhan masyarakat atas tanah, mendorong meningkatnya jual beli tanah sebagai suatu bentuk peralihan hak atas tanah merupakan perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan bertujuan untuk hak atas tanah yang akan berpindah dari mengalihkan kepada penerima pengalihan. Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang Undang Pokok Agraria menyebutkan kegiatan pendaftaran tanah meliputi pemberian surat tanda bukti hak (sertipikat) sebagai alat pembuktian yang kuat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum bagi para pemilik tanah. Berbagai permasalahan pertanahan yang timbul, semuanya tidak terlepas dari kondisi administrasi pertanahan di waktu yang lampau. Kondisi tersebut disebabkan kurang tertibnya bukti-bukti pemilikan tanah, bahkan sebagian besar hak tanah belum terdaftar, di samping masih banyaknya ketentuan pelaksanaan Undang-undang Pokok Agraria yang belum diatur secara tuntas. Salah satu permasalahan pertanahan yang banyak muncul antara lain masalah di bidang pendaftaran tanah. Berita-berita mengenai sertipikat tumpang tindih, sertipikat ganda dan lain sebagainya sungguh memprihatinkan. Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif atau penelitian perpustakaan ini merupakan penelitian yang mengkaji studi dokumen, yakni menggunakan berbagai data sekunder seperti peraturan perundang-undangan, keputusan pengadilan, teori hukum, dan dapat berupa pendapat para sarjana. Secara singkat, pembatalan sertipikat hak milik dapat dilakukan dengan dua cara yakni meminta pembatalan Kepada Menteri ATR/BPN melalui Kantor Pertanahan dengan alasan adanya kesalahan hukum dalam proses penerbitannya atau melalui mekanisme gugatan ke PTUN. Pasal 117 berbunyi: Terhadap permohonan pembatalan hak atas tanah karena cacad hukum administratif yang diajukan langsung kepada Kepala Kantor wilayah diberlakukan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 116. Pertimbangan hakim mengenai substansi/materi, Tergugat dalam mengeluarkan surat keputusan objek sengketa memiliki kejanggalan dengan dasar terjadi tumpang tindih sehingga telah terjadi kesalahan prosedur atau cacad administrasi. Kesalahan prosedur dilakukan oleh BPN namun kenyataannya yang menerima kerugian adalah Penggugat ataupun masyarakat.

Kata Kunci: Sertipikat Tumpang Tindih, Pembatalan Sertifikat, Pendaftaran Tanah

**CANCELLATION OF OWNERSHIP CERTIFICATES DUE TO
OVERLAPPING CERTIFICATE ISSUANCE
(Analysis of Decision of the Supreme Court Number
117/G/2018/PTUN.MDN)**

**Chindy Dhelarosa
NPM : 2220020006**

ABSTRACT

The increasing public need for land has led to an increase in land buying and selling as a form of transfer of land rights, which is a legal act that is deliberately carried out with the aim of transferring land rights from the transferee to the transferee. Article 19 paragraph (2) letter c of the Basic Agrarian Law states that land registration activities include providing proof of title (certificate) as a strong means of proof, in order to provide legal certainty for land owners. The various land problems that arise cannot be separated from the conditions of land administration in the past. This condition is caused by a lack of order in proof of land ownership, in fact most land rights have not been registered, in addition to the many provisions implementing the Basic Agrarian Law that have not been completely regulated. One of the land problems that often arises includes problems in the field of land registration. News about overlapping certificates, duplicate certificates and so on is really worrying. The research used in this research is normative legal research. Normative legal research or library research is research that examines document studies, namely using various secondary data such as statutory regulations, court decisions, legal theory, and can be the opinions of scholars. In short, cancellation of a title certificate can be done in two ways, namely requesting cancellation from the Minister of National Land Agency through the Land Office on the grounds that there was a legal error in the issuance process or through a lawsuit mechanism to the Administrative Court. Article 117 reads: With respect to requests for cancellation of land rights due to administrative legal defects submitted directly to the Head of the Regional Office, the provisions as intended in Article 116 apply. The judge's considerations regarding the substance/material, the Defendant in issuing a decision letter regarding the object of the dispute, had irregularities on the basis that there was an overlap so that there had been a procedural error or administrative defect. Procedural errors were made by National Land Agency but in reality the plaintiff or the public received the loss.

**Keywords: Overlapping Certificate, Cancellation of Certificate, Land
Registration**

KATA PENGANTAR

Dengan memanjatkan puji syukur kehadiran Tuhan Yang Maha Esa. Sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini sebagai salah satu syarat dalam menyelesaikan studi Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Muhammadiyah Sumatera Utara.

Berkat usaha dan kepasrahan kepada-Nya, penulis dapat menyelesaikan penyusunan tesis ini yang berjudul: “ Pembatalan Sertipikat Hak Milik Akibat Tumpang Tindih Penerbitan Sertipikat (Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 117/G/2018/Ptun.Mdn)”.

Penulis menyadari bahwa penyelesaian tesis ini tidak terlepas dari bantuan dan kerjasama dari berbagai pihak. Pada kesempatan ini, penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih sebesar-besarnya kepada:

1. Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Dr. Agussani, M.AP atas kesempatan dan fasilitas yang diberikan untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan program Pascasarjana Magister Kenotariatan ini.
2. Direktur Pascasarjana Magister Kenotariatan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Prof. Dr. Triono Eddy, S.H., M.Hum.
3. Ketua Prodi Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Dr. Adi Mansar, SH M.Hum atas kesempatan menjadi mahasiswa Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara sekaligus dosen penguji I dalam penulisan tesis ini.

4. Terimakasih yang tak terhingga dan penghargaan yang setinggi-tingginya diucapkan kepada Bapak Prof. Dr.H.Surya Perdana, SH., M.Hum selaku pembimbing I, dan Bapak Dr.M.Syukran Yamin Lubis, SH., M.Hum selaku pembimbing II, yang dengan penuh perhatian telah memberikan dorongan, bimbingan dan saran sehingga tesis ini selesai.
5. Terima kasih yang tak terhingga dan penghargaan kepada Bapak Dr. Juli Moertiono, S.H., M.Kn. M.H selaku penguji II dan Assoc. Prof. Dr. Ida Nadirah, S.H., M.H selaku penguji III, yang telah memberikan masukan dan arahan sehingga terselesaikan tesis ini.
6. Terima kasih juga disampaikan juga penghargaan kepada seluruh staf pengajar Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
7. Terimakasih juga kepada seluruh staf Birokrasi Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, terutama kepada Ibu Tuti dan Ibu Ringga.
8. Suamiku tercinta yang saya sayangi Kompol Hendra Nata Sastra Tambunan, S.E.,MM, serta anak-anak saya tersayang Raja Garbha Tambunan dan Salva Gavrilla Tambunan yang telah memberikan inspirasi, semangat, dukungan, dan doa tiada henti dan tanpa mengenal lelah.
9. Kepada Orang tua yang saya kasihi, papa Roganda Siahaan,S.T dan mama Romauli Panjaitan,Amd.Keb, begitu juga dengan Mertua saya Dorlan Sagala yang selalu mendoakan dan memberikan dukugan tanpa henti.

10. Kepada kakak dan adek saya yang terkasih Friski Exaudi Siahaan, Lidia Tambunan, Siska Tambunan dan Samuel Tambunan yang selalu memberi semangat dan doa.
11. Kepada teman-teman saya yang terkasih Cory Hutagaol, Nestia Monica Siahaan, Amelya Parhusip, Agnes Sebayang, Kak Kiki yang selalu memberi semangat dan doa.
12. Rekan-rekan mahasiswa Program Pasca Sarjana Magister Kenotariatan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara angkatan masuk 2022, khususnya Cut Fiola, Ulya, Nissa, Rara, Salsabila, Mifta, yang telah membantu penulis hingga tesis ini dapat selesai.

Semoga Tuhan Yang Maha Esa membalas semua kebaikan dari berbagai pihak yang telah membantu terselesaikannya tesis ini dan penulis berharap tesis ini dapat bermanfaat bagi kalangan akademisi maupun masyarakat. Mohon maaf segala kesalahan selarna ini, begitupun disadari bahwa tesis ini jauh dari sempurna. Untuk itu, diharapkan ada masukan yang membangun untuk kesempumaannya. Terima kasih semua, tiada lain yang diucapkan selain kata semoga kiranya mendapat balasan dari Tuhan Yang Maha Esa dan mudah-mudahan semuanya selalu dalam lindungan-Nya, Amin.

Medan, 15 Mei 2024

Chindy Dhelarosa

DAFTAR ISI

	Halaman
ABSTRAK	i
ABSTARCT	ii
KATA PENGANTAR.....	iii
DAFTAR ISI.....	vi
 BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	9
C. Tujuan Penelitian	9
D. Manfaat Penelitian	10
E. Keaslian Penelitian.....	10
F. Kerangka Teori	12
G. Metode Penelitian	21
1. Jenis Penelitian.....	21
2. Pendekatan Penelitian	22
3. Sifat Penelitian	22
4. Sumber Data.....	22
5. Alat Pengumpulan Data	24
6. Analisis Data.....	24

BAB II PROSES PENERBITAN SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS TANAH	
A. Pengaturan Hukum Pendaftaran Hak Atas Tanah.....	25
B. Sistem Pendaftaran Tanah.....	37
C. Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah.....	43
BAB III PEMBATALAN SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS TANAH	
A. Pengertian Pembatalan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah	54
B. Proses Pembatalan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah.....	60
C. Akibat Hukum Pembatalan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah.....	74
BAB IV ANALISIS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 117/G/2018/PTUN.MDN	
A. Posisi Kasus	79
B. Dasar Pertimbangan Hakim	101
C. Analisis Kasus.....	126
BAB V PENUTUP	
A. Kesimpulan	135
B. Saran.....	137
DAFTAR PUSTAKA	140

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Masalah tanah adalah masalah yang menyangkut hak rakyat yang paling dasar. Tanah disamping mempunyai nilai ekonomis juga berfungsi sosial. Oleh karena bukti pemilikan tanah diperlukan agar tidak ada sengketa.

Hak atas tanah dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum. Hal ini berarti bahwa hak bangsa Indonesia atas tanah mempunyai makna bahwa kepentingan bangsa Indonesia diatas kepentingan perorangan atau golongan.¹

Didalam sistem hukum nasional demikian halnya dengan hukum tanah, maka harus sejalan dengan kontitusi yang berlaku di Negara kita yaitu Undang-Undang Dasar 1945. Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang dasar 1945, yang menegaskan bahwa” Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya, yang dikuasai oleh Negara untuk dipergunakan bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.” Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 merupakan landasan konstiusional bagi pembentukan politik dan Hukum Agraria nasional.². Yang dimaksud hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada yang mempunyai hak untuk menggunakan atau mengambil

¹ Supriadi, *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2010), hlm 56.

² Urip Santoso, *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*, (Jakarta :Kencana, 2010), hlm 50

manfaat dari tanah yang diwakunya.³ Meningkatnya suatu kebutuhan masyarakat atas tanah, mendorong meningkatnya jual beli tanah sebagai suatu bentuk peralihan hak atas tanah merupakan perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan bertujuan untuk hak atas tanah yang akan berpindah dari mengalihkan kepada penerima pengalihan.

Dalam Pasal 16 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau biasa disebut Undang-Undang Pokok Agraria yang disingkat (UUPA) diatur tentang hak-hak atas tanah yang dapat diberikan kepada perorangan dan badan hukum berupa Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Membuka Tanah, Hak untuk Memungut Hasil Hutan dan hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana disebutkan dalam Pasal 53 UUPA.⁴ Untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum guna mencegah timbulnya permasalahan mengenai tanah maka oleh pemerintah diselenggarakan pendaftaran tanah.

Berkenaan dikeluarkannya PP No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah diharapkan dapat mencegah konflik-konflik di bidang pertanahan yang sering terjadi pada masa sekarang. Menurut Pasal 3 PP No.24 Tahun 1997, pendaftaran tanah bertujuan :

³ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2010), hlm 49

⁴ Onny Medaline, dkk, “ *Penataan Aset Dan Akses Dalam Meningkatkan Kesejahteraan Masyarakat Melalui Pendaftaran Lahan Sistemik Lengkap*, (*Jurnal Ilmu Hukum*), hlm 4.

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah dan satuan rumah susun dan hal-hal lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar .
- c. Untuk terselenggaranya tertib Administrasi Pertanahan.⁵

Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang Undang Pokok Agraria menyebutkan kegiatan pendaftaran tanah meliputi pemberian surat tanda bukti hak (sertipikat) sebagai alat pembuktian yang kuat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum bagi para pemilik tanah.⁶

Berbagai permasalahan pertanahan yang timbul, semuanya tidak terlepas dari kondisi administrasi pertanahan di waktu yang lampau. Kondisi tersebut disebabkan kurang tertibnya bukti-bukti pemilikan tanah, bahkan sebagian besar hak tanah belum terdaftar, di samping masih banyaknya ketentuan pelaksanaan Undang-undang Pokok Agraria yang belum diatur secara tuntas. Salah satu permasalahan pertanahan yang banyak muncul antara lain masalah di bidang pendaftaran tanah. Masalah pendaftaran tanah yang

⁵ Syendy A. Korompis, "Pengaturan Hukum Tentang Pendaftaran Tanah Menjadi Hak Milik Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997", (*Jurnal Hukum Lex Privatum Vol. VI/No. 1/Jan-Mar/2018*), hlm 21.

⁶ A. P. Parlindungan, *Komentar Undang-Undang Pokok Agraria*, (Bandung: Mandar Maju, 1993), Hal. 15.

muncul ini berakibat luas bagi masyarakat dan dapat mengurangi kepercayaan terhadap alat-alat bukti pemilikan tanah, khususnya sertipikat hak atas tanah. Berita-berita mengenai sertipikat tumpang tindih, sertipikat ganda dan lain sebagainya sungguh memprihatinkan. Untuk mengatasi hal ini perlu usaha-usaha yang sungguh-sungguh dari pemerintah melalui Badan Pertanahan Nasional dengan dukungan dari masyarakat. Upaya-upaya yang selama ini dilakukan melalui saluran hukum, perlu diteruskan dan ditingkatkan, di samping upaya-upaya penertiban administrasinya ke dalam, yaitu kantor Peratanahan setempat yang merupakan institusi pemerintah yang diberi kewenangan mengurus pertanahan.

Sistem publikasi yang digunakan Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah 24 Tahun 1997 adalah sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif. Sistem ini bukan negatif murni karena dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c, bahwa pendaftaran menghasilkan surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Hal ini berarti Sertipikat Hak Atas Tanah adalah bukti yang kuat tetapi bukan sempurna, sehingga selalu dapat dibuktikan sebaliknya, pemegang sertipikat Hak Atas Tanah adalah pemegang Hak Atas Tanah yang sebenarnya.⁷

Sertipikat hak atas tanah sebagai hasil akhir proses pendaftaran tanah berisi data fisik (keterangan tentang letak, batas, luas bidang tanah, serta bagian bangunan atau bangunan yang ada di atasnya bila dianggap perlu) dan data yuridis (keterangan tentang status tanah dan bangunan yang didaftar,

⁷ Fina Ayu Safitri,dkk, "Akibat Hukum Penggunaan Sistem Publikasi Negatif Berunsur Positif Dalam Pendaftaran Tanah Di Kota Semarang", (*Jurnal NOTARIUS*, Volume 13 Nomor 2 (2020), hlm 790.

pemegang hak atas tanah dan hak-hak pihak lain, serta beban-beban yang ada di atasnya). Salah satu cara yang dapat dilakukan untuk memenuhi kepastian kepemilikan tersebut yaitu dengan meminta bukti kepemilikan tanah yang berupa sertifikat. Hal ini dapat mencegah terjadinya jual beli atas tanah yang bukan milik penjual yang dapat merugikan salah satu ataupun para pihak.⁸ Bagi pemegang hak atas tanah, memiliki sertifikat mempunyai nilai lebih. Sebab dibandingkan dengan alat bukti tertulis, sertifikat merupakan tanda bukti hak yang kuat, artinya harus dianggap benar sampai dibuktikan sebaliknya di pengadilan dengan alat bukti yang lain.⁹ Maka memperoleh sertifikat, bukan sekedar fasilitas, melainkan merupakan hak pemegang hak atas tanah yang dijamin oleh Undang-Undang.¹⁰

Salah satu permasalahan pendaftaran tanah yang timbul adalah adanya surat tanda bukti hak atas tanah ganda (tumpang tindih sertifikat) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan. Masalah sertifikat hak atas tanah ganda ini sering menjadi masalah pertanahan yang sulit diselesaikan, karena dalam satu bidang tanah seharusnya tidak boleh terbit lebih dari satu sertifikat. Sertifikat ganda adalah sertifikat tanah yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan lebih dari satu terhadap bidang tanah yang sama, dalam hal ini subjek haknya bisa sama atau berlainan, objek haknya bisa tumpang tindih secara menyeluruh atau tumpang tindih sebagian. Terbitnya tumpang tindih sertifikat dapat memberikan peluang kepada pihak-pihak yang ingin

⁸ I Made Hendra Kusuma, *Problematik Notaris Dalam Praktik* (Bandung: Alumni, 2019)

⁹ A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, (Bandung: Mandar Maju, 1999) hlm 7

¹⁰ Budi Harsono I, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 2003), hlm 475.

mengambil keuntungan darinya yang sekaligus merugikan pihak lain, dan menimbulkan sengketa yang sering harus diselesaikan melalui lembaga peradilan.

Apabila terbit dua sertipikat atau lebih atas satu bidang tanah, tentu terdapat perbedaan dari data fisik ataupun data yuridis. Data fisik merupakan keterangan mengenai letak, batas, dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang terdaftar, termasuk keterangan mengenai ada bangunan atau bagian bangunan di atasnya.¹¹ Perbedaan ini berkaitan dengan data fisik yang kemungkinan terjadi dalam sengketa sertipikat ganda seperti perbedaan mengenai luas tanah ataupun batas-batas tanah yang sering dijumpai.

Sertipikat hak merupakan tanda bukti atas tanah yang terdaftar oleh badan resmi yang sah dilakukan oleh negara atas dasar Undang-Undang, kasus tumpang tindih sertipikat atas tanah terjadi karena BPN lalai dan tidak tertib dalam proses pengarsipan berkas di kantor tersebut, sedangkan sertipikat ganda merugikan pihak yang bersengketa.

Seperti halnya dapat kita lihat dalam Putusan PTUN No 117/G/2018/PTUN.MDN, terdapat adanya 2 (dua) sertipikat dalam satu bidang tanah yaitu atas nama Hj. Siti Hanifah seluas 149 M² (seratus empat puluh sembilan meter persegi), Sertipikat Hak Milik No. 320/Lubuk Pakam III, tanggal 02 Desember 2017, Surat Ukur No. 122/Lubuk Pakam III/2017, tanggal 20 Oktober 2017, terletak di Kelurahan Lubuk Pakam III, Kecamatan Lubuk Pakam, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara dengan

¹¹ Alimuddin, 2021, "Pengaruh Work From Home Terhadap Kinerja Karyawan. *Journal of Management*, 4(2)", hlm 323–331.

Sertifikat Hak Milik Nomor : 6/Lubuk Pakam III, Surat Ukur PLL No. 84/1977/I, terdaftar atas nama Abdul Karim Majid tanggal 7 Desember 1977.

Sekitar tahun 1974, Hj. Siti Hanifah telah bertempat tinggal di atas Bidang Tanah miliknya, yang terletak di Jalan W.R. Supratman, Pasar 4, Kelurahan Lubuk Pakam III, Kecamatan Lubuk Pakam, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara. Bidang Tanah tersebut seluas 156 M² (seratus lima puluh enam meter persegi), dengan Panjang Bidang Tanah : 26 M, dan Lebar Tanah : 6 M . Pada tanggal 1 Maret 1977, beliau memperoleh surat dasar (recht title) sebagai alat bukti surat yang membuktikan adanya hak kepemilikan terhadap Bidang Tanah tertulis di atas, yaitu Surat Keterangan Tanah Nomor : 12685/A/V/13, tanggal 1 Maret 1977, yang diperbuat dan diterbitkan oleh Bupati Kepala Daerah Kabupaten Deli Serdang. Hj. Siti Hanifah ada membangun sebuah rumah semi permanen. Pada sekitar awal bulan Oktober 2017, Petugas Juru Ukur dan atau petugas pendaftaran tanah dari Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang datang ke lokasi Bidang Tanah untuk melakukan kegiatan pengukuran, dan pemasangan patok tanda tapal batas bidang tanah atau melakukan identifikasi data fisik Bidang Tanah dalam rangka proses Ajudikasi. Selanjutnya pada tanggal 02 Desember 2017, Hj. Siti Hanifah memperoleh Sertipikat Buku Tanda Bukti Hak dari Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang, dengan Nomor : 320/Lubuk Pakam III, dengan Surat Ukur Nomor : 122/Lubuk Pakam III/2017, tanggal 20 Oktober 2017, dengan luas Bidang Tanah menjadi seluas 149M² (seratus empat puluh sembilan meter persegi). Akan tetapi setelah Sertipikat Buku Tanda Bukti Hak

dari Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang itu telah diterima oleh Hj. Siti Hanifah, pada tanggal 24 Mei 2018, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang, menyampaikan sebuah surat resmi dengan Nomor : 548/13.12.07/V/ 2018, dengan Perihal : Pemberitahuan untuk dilakukan pembatalan atas tanah Sertipikat Hak Milik Nomor : 320/Lubuk Pakam III terdaftar atas nama Hj. Siti Hanifah.

Berdasarkan kepada adanya surat pengaduan dari Sdr. Abdul Majid, tertanggal 1 Nopember 2017, kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang, yang pada pokoknya memohon tidak diterbitkan sertipikat atas nama Hj. Siti Hanifah, yang terletak di Jalan W.R. Supratman, Pasar 4, Kelurahan Lubuk Pakam III, Kecamatan Lubuk Pakam, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara karena di atas tanah tersebut telah terbit Sertifikat Hak Milik Nomor : 6/Lubuk Pakam III, Surat Ukur PLL No. 84/1977/I, terdaftar atas nama Abdul Karim Majid. Dalam kasus tersebut Majelis Hakim disimpulkan bahwa terhadap penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 320/Lubuk Pakam III tanggal 02 Desember 2017 atas nama Hj. Siti Hanifah seluas 149 M2 telah terjadi kesalahan prosedur dalam proses pengukuran, pemetaan dan/atau perhitungan luas dan kesalahan prosedur dalam proses penetapan dan/atau pendaftaran hak tanah serta tumpang tindih hak atau sertifikat hak atas tanah yang salah satu alas haknya jelas terdapat kesalahan oleh karena bidang tanah tersebut merupakan tanah Hak Milik Nomor 6/Lubuk Pakam III atas nama Abdul Karim Majid, seluas 159 M2 yang diterbitkan pada tanggal 07 Desember 1977, sehingga pengaduan yang

dilakukan Abdul Karim Majid melalui Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang, menyampaikan sebuah surat resmi dengan Nomor : 548/13.12.07/V/ 2018, dengan Perihal : Pemberitahuan untuk dilakukan pembatalan atas tanah Sertipikat Hak Milik Nomor : 320/Lubuk Pakam III terdaftar atas nama Hj. Siti Hanifah diterima oleh Hakim karena sesuai prosedur dan perundang-undangan.

Kasus tersebut menunjukkan bahwa masih ada permasalahan hukum dan ketimpangan hukum antara hukum seharusnya (*das sollen*) dan hukum senyatanya (*das sein*) khususnya hukum pertanahan mengenai penerbitan sertipikat tanah di Indonesia. Berdasarkan latar belakang masalah tersebut , maka penulis bermaksud untuk menulis tesis dengan judul “Pembatalan Sertipikat Hak Milik Akibat Tumpang Tindih Penerbitan Sertipikat (analisis putusan Mahkamah Agung Nomor 117/G/2018/PTUN.MDN)”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang dikemukakan diatas, maka yang menjadi permasalahan dalam penulisan ini adalah:

1. Bagaimana proses penerbitan Seripikat Hak Milik atas tanah?
2. Bagaimana pembatalan Sertipikat Hak Milik atas tanah?
3. Bagaimana analisis putusan Mahkamah Agung Nomor 117/G/2018/PTUN.MDN?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian dalam penulisan ini, sesuai dengan permasalahan yang dikemukakan diatas adalah :

1. Untuk mengkaji dan menganalisis dan serta mengetahui proses penerbitan Seripikat Hak Milik atas tanah.
2. Untuk mengkaji dan menganalisis serta mengetahui pembatalan sertipikat hak milik atas tanah.
3. Untuk mengkaji dan menganalisis putusan Mahkamah Agung Nomor 117/G/2018/PTUN.MDN.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian didalam pembahasan tesis ditujukan kepada berbagai pihak terutama :

- a. Secara teoritis kajian ini diharapkan memberikan ilmu pengetahuan hukum umumnya dan khususnya hukum yang mengatur tentang pertanahan di Indonesia.
- b. Secara praktis sebagai sumbangan pemikiran kepada pihak terkait baik itu pihak yang terkait langsung khususnya dengan pihak pertanahan seperti Badan Pertanahan Nasional dalam kaitannya dalam upaya penanggulangan sertifikat tumpang tindih.

E. Keaslian Penelitian

Berdasarkan hasil penelusuran kepustakaan di lingkungan Fakultas Hukum yang ada di beberapa Universitas di Indonesia, menunjukkan bahwa penelitian tesis dengan topik judul ini belum pernah dilakukan sebelumnya. Akan tetapi, ditemukan beberapa penelitian tesis yang berhubungan dengan topik judul tesis ini antara lain:

1. Dyah sulistiyowati, Tesis Program Studi Magister Kenotariatan Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro Semarang, 2012, dengan judul tesis tentang : “Penyelesaian Sengketa Tanah Akibat Sertipikat Ganda Di Kelurahan Mangunharjo Kecamatan Tembalang (Studi Kasus Berdasarkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara No. 24/G/TUN/1998/PTUN.SMG dan Putusan Pengadilan Negeri No. 34/Pdt.G/2007/PN.SMG)”. Rumusan masalah dalam penelitian ini:
 - a. Apakah dasar pertimbangan Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara dalam memutus perkara nomor. 24/G/TUN/1998/PTUN.SMG dan Hakim Pengadilan Negeri dalam memutus perkara Nomor. 34/Pdt.G/2007/ PN.SMG ?
 - b. Mengapa terbit sertipikat ganda dalam satu bidang tanah di kelurahan Mangunharjo Kecamatan Tembalang, Kota Semarang ?
 - c. Apakah Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara dan Pengadilan Negeri dapat dijadikan dasar pembatalan Sertipikat di Kantor Pertanahan Kota Semarang?
2. Vika Mega Hardhani, Tesis Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Brawijaya Kota Malang, 2019, Tanggung Jawab Kepala Kantor Pertanahan Atas Penerbitan Sertifikat Ganda (Studi Putusan Nomor 67/G/2017/Ptun.Smg). Rumusan masalah dalam penelitian ini :
 - a. Apa yang menyebabkan timbulnya sertifikat ganda pada perkara nomor 67/G/2017/PTUN.SMG?

- b. Bagaimana tanggung jawab Kepala Kantor Pertanahan atas penerbitan sertifikat ganda pada perkara nomor 67/G/2017/PTUN.SMG?
3. Tamami Dirga Jeis, Tesis Program Magister Kenotariatan, Universitas Muhamadiyah Sumatera Utara, 2021, Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertipikat Hak Atas Tanah Ganda Yang Dikeluarkan Oleh Kantor Pertanahan Nasional Dalam Objek Yang Sama (Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 1820 K/Pdt/2017). Rumusan masalah dalam penelitian ini:
 - a. Bagaimana akibat hukum terhadap sertipikat hak atas tanah ganda dengan objek yang sama?
 - b. Bagaimana perlindungan hukum bagi pemegang sertipikat hak atas tanah ?
 - c. Bagaimana analisis putusan Mahkamah Agung Nomor 1820 K/Pdt/2017 ?

F. Kerangka Teori

Landasan konstitusional kebijakan pembangunan bidang pertanahan bersumber pada Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang berbunyi: "Bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat". Berdasarkan landasan konstitusional tersebut maka pada tanggal 24 September 1960 disahkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, selanjutnya disebut UUPA. Pasal 19 UUPA berisi ketentuan tentang sasaran dari usaha memberikan kepastian hukum melalui

tertib administrasi pertanahan dengan program pendaftaran tanah sebagaimana diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang telah diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 selanjutnya disebut PP 24 / 1997 yang mulai berlaku efektif pada tanggal 8 Oktober 1997. Ketentuan pelaksanaan lebih lanjut diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, selanjutnya disebut PMNA / KBPPN 3 / 1997.¹²

Pengertian pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan di dalam Pasal 1 angka 1 yaitu: “Rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”

Berdasarkan pengertian tersebut, pendaftaran tanah dapat dibedakan menjadi dua yaitu pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum di daftar berdasarkan PP Nomor 10 Tahun 1961 atau PP Nomor 24

¹² Eddy Ruchiyat, *Politik Pertanahan Sebelum dan Sesudah Berlakunya UUPA*, (Bandung: Alumni, 1994), hlm 25.

Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Sedangkan pemeliharaan data pendaftaran tanah merupakan kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertifikat karena adanya perubahan-perubahan yang terjadi kemudian.¹³

Menganalisis permasalahan yang dikemukakan dalam penelitian tesis ini, maka menggunakan beberapa teori hukum yang dimulai dari teori sistem hukum sebagai grand theory, teori kepastian hukum sebagai middle theory, selanjutnya teori kemanfaatan sebagai applied theory.

a. Teori Sistem Hukum

Menurut Lawrence Meir Friedman, seorang ahli sosiologi hukum dari Stanford University, ada empat elemen utama dari sistem hukum legal system), yaitu:

- 1) Struktur Hukum (Legal Structure)
- 2) Isi Hukum (Legal Substance)
- 3) Budaya Hukum (Legal Culture)
- 4) Dampak Hukum (Legal Impact)¹⁴

Lawrence M. Friedman mengemukakan bahwa efektif dan berhasil tidaknya penegakan hukum tergantung tiga unsur sistem hukum, yakni struktur hukum (struktur of law), substansi hukum (substance of the law) dan budaya hukum (legal culture). Struktur hukum menyangkut aparat

¹³ Reda Manthovani, Istiqomah, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, (Jurnal Hukum, Vol. 2, No. 2 Juli Tahun 2017), hlm 26.

¹⁴ Lawrence M. Friedman, 2009, *System Hukum Dalam Perspektif Ilmu Sosial, The. Legal System: A Sosial Science Perspective*, (Bandung :Nusa Media), hlm. 24

penegak hukum, substansi hukum meliputi perangkat perundang-undangan dan budaya hukum merupakan hukum yang hidup (living law) yang dianut dalam suatu masyarakat.¹⁵

Struktur dari sistem hukum terdiri atas unsur berikut ini, jumlah dan ukuran pengadilan, yurisdiksinya (termasuk jenis kasus yang berwenang mereka periksa), dan tata cara naik banding dari pengadilan ke pengadilan lainnya. Struktur juga berarti bagaimana badan legislatif ditata, apa yang boleh dan tidak boleh dilakukan oleh presiden, prosedur apa yang diikuti oleh kepolisian dan sebagainya. Jadi struktur (legal struktur) terdiri dari lembaga hukum yang ada dimaksudkan untuk menjalankan perangkat hukum yang ada. Struktur adalah pola yang menunjukkan tentang bagaimana hukum dijalankan menurut ketentuan-ketentuan formalnya. Struktur ini menunjukkan bagaimana pengadilan, pembuat hukum dan badan serta proses hukum itu berjalan dan dijalankan.¹⁶

Di Indonesia misalnya jika kita berbicara tentang struktur sistem hukum Indonesia, maka termasuk di dalamnya struktur institusi-institusi penegakan hukum seperti kepolisian, kejaksaan dan pengadilan.¹⁷

Aspek lain dari sistem hukum adalah substansinya. Yang dimaksud dengan substansinya adalah aturan, norma, dan pola perilaku

¹⁵ Lawrence M. Friedman, 2004, *Teori dan Filsafat Hukum; Telah kritis atas teori-teori Hukum (susunan I)*, judul asli *Legal Theory*, Penerjemah: Mohammad Arifin, Cet, II, (Jakarta:PT. Raja Grafindo Persada), hlm. 12.

¹⁶ Peter Mahmud Marzuki, 2005, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hlm 24.

¹⁷ Achmad Ali, 2002, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, (Jakarta :Toko Gunung Agung), hlm 8.

nyata manusia yang berada dalam sistem itu. Jadi substansi hukum menyangkut peraturan perundang-undangan yang berlaku yang memiliki kekuatan yang mengikat dan menjadi pedoman bagi aparat penegak hukum. Sedangkan mengenai budaya hukum, Friedman berpendapat:.. Kultur hukum menyangkut budaya hukum yang merupakan sikap manusia (termasuk budaya hukum aparat penegak hukumnya) terhadap hukum dan sistem hukum. Penegakan hukum merupakan hal yang sangat esensial pada suatu negara hukum yang mengutamakan berlakunya hukum negara berdasarkan undang-undang guna dapat terwujud tujuan hukum, yaitu keadilan dalam kehidupan bermasyarakat dan bernegara.¹⁸

Sebaik apapun penataan struktur hukum untuk menjalankan aturan hukum yang ditetapkan dan sebaik apapun kualitas substansi hukum yang dibuat tanpa didukung budaya hukum oleh orang-orang yang terlibat dalam sistem dan masyarakat maka penegakan hukum tidak akan berjalan secara efektif. Hukum sebagai alat untuk mengubah masyarakat atau rekayasa sosial tidak lain hanya merupakan ide-ide yang ingin diwujudkan oleh hukum itu. Untuk menjamin tercapainya fungsi hukum sebagai rekayasa masyarakat kearah yang lebih baik, maka bukan hanya dibutuhkan ketersediaan hukum dalam arti kaidah atau peraturan, melainkan juga adanya jaminan atas perwujudan kaidah hukum tersebut ke

¹⁸ M. Syukran Yamin Lubis, *Penegakan Hukum Oleh Kepolisian terhadap Tindak Pidana Pencurian Dengan Kekerasan di Kota Medan (Studi Di Polresta Medan)*, Jurnal Hukum Pencerahan Bangsa hukum, social dan ekonomi, hlm 33.

dalam praktek hukum, atau dengan kata lain, jaminan akan adanya penegakan hukum (law enforcement) yang baik.¹⁹

Jadi bekerjanya hukum bukan hanya merupakan fungsi perundang-undangannya belaka, melainkan aktifitas birokrasi pelaksananya.²⁰

b. Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum menurut Jan Michiel Otto mendefinisikan sebagai kemungkinan bahwa dalam situasi tertentu :

- 1) Tersedia aturan -aturan yang jelas (jernih), konsisten dan mudah diperoleh, diterbitkan oleh dan diakui karena (kekuasaan) negara.
- 2) Instansi-instansi penguasa (pemerintah) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat kepadanya.
- 3) Warga secara prinsipil menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturanaturan tersebut.
- 4) Hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpikir menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum.
- 5) Keputusan peradilan secara konkrit dilaksanakan.²¹

Menurut Sudikno Mertokusumo, kepastian hukum merupakan sebuah jaminan bahwa hukum tersebut harus dijalankan dengan cara yang baik. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan

¹⁹ Munir Fuady, 2007, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, (Bandung:Citra Aditya Bakti), hlm 40.

²⁰ Achmad Ali, 2002, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan. Sosiologis)*, (Jakarta :Toko Gunung Agung), hlm 97.

²¹ Soeroso, 2011. *Pengantar Ilmu Hukum*, Pt. Sinar Grafika, Jakarta

berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.²²

Gustav Radbruch mengemukakan 4 (empat) hal mendasar yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yaitu :

Pertama, bahwa hukum itu positif, artinya bahwa hukum positif itu adalah perundang-undangan. Kedua, bahwa hukum itu didasarkan pada fakta, artinya didasarkan pada kenyataan. Ketiga, bahwa fakta harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, di samping mudah dilaksanakan. Keempat, hukum positif tidak boleh mudah diubah.

Pendapat Gustav Radbruch tersebut didasarkan pada pandangannya bahwa kepastian hukum adalah kepastian tentang hukum itu sendiri. Kepastian hukum merupakan produk dari hukum atau lebih khusus dari perundang-undangan. Berdasarkan pendapatnya tersebut, maka menurut Gustav Radbruch, hukum positif yang mengatur kepentingan-kepentingan manusia dalam masyarakat harus selalu ditaati meskipun hukum positif itu kurang adil.²³

Kepastian hukum merupakan pelaksanaan hukum sesuai dengan bunyinya sehingga masyarakat dapat memastikan bahwa hukum dilaksanakan. Dalam memahami nilai kepastian hukum yang harus

²² Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar*. (Yogyakarta: Liberty, 1988), hlm. 136.

²³ Bernard L. Tanya, Yoan N. Simanjuntak dan Markus Y. Hage, 2010, *Teori Hukum: Strategi Tertib Manusia Lintas Ruang dan Generasi*, (Yogyakarta: Genta Publishing).

diperhatikan adalah bahwa nilai itu mempunyai relasi yang erat dengan instrumen hukum yang positif dan peranan negara dalam mengaktualisasikannya pada hukum positif.²⁴

Mengenai kepastian hukum di atas, maka kepastian dapat mengandung beberapa arti, yakni adanya kejelasan, tidak menimbulkan multitafsir, tidak menimbulkan kontradiktif, dan dapat dilaksanakan. Hukum harus berlaku tegas di dalam masyarakat, mengandung keterbukaan sehingga siapapun dapat memahami makna atas suatu ketentuan hukum. Hukum yang satu dengan yang lain tidak boleh kontradiktif sehingga tidak menjadi sumber keraguan. Kepastian hukum menjadi perangkat hukum suatu negara yang mengandung kejelasan, tidak menimbulkan multitafsir, tidak menimbulkan kontradiktif, serta dapat dilaksanakan, yang mampu menjamin hak dan kewajiban setiap warga negara sesuai dengan budaya masyarakat yang ada.

c. Teori Kemanfaatan Hukum

Jeremy Bentham yang dikenal sebagai tokoh yang pertama mencetuskan aliran ini. Menurutnya alam telah menempatkan manusia dibawah kekuasaan, kesenangan, dan kesusahan. Karena kesusahan dan kesenangan itu manusia mampu mempunyai gagasan untuk membuat ketentuan yang mempengaruhi hidupnya. Tujuan untuk mencari kesenangan atau kebahagiaan dan menghindari kesusahan seharusnya

²⁴ Fernando M. Manullang, 2007, *Menggapai Hukum Berkeadilan*, (Jakarta:Kompas), hlm 95.

menjadi pokok utama yang hendak dicapai dalam pembuatan undang-undang.²⁵

Kemanfaatan selalu dikaitkan dengan teori utilitarianisme milik Jeremy Bentham. Istilah dari “*The greatest happiness of the greatest number*” selalu diidentikkan sebagai kebahagiaan yang ditentukan oleh banyaknya orang. Utilitarianisme merupakan pandangan yang menjelaskan dimana tindakan perlu dievaluasi berdasarkan manfaat serta biaya yang dibebankan pada masyarakat. Permasalahan yang dihadapi merupakan bagaimana menilai kebijakan publik, yaitu kebijakan yang mempunyai akibat kepada kepentingan banyak orang secara moral.²⁶

Teori Kemanfaatan dapat dijadikan sebagai rujukan dalam setiap kebijakan yang dikeluarkan oleh Pemerintah Indonesia.²⁷ Kebijakan Pemerintah dikeluarkan untuk memberikan kemanfaatan kepada masyarakat dengan tujuan mensejahterakan masyarakat. Setiap negara memiliki kebijakan yang berbeda berdasarkan situasi dan kondisi dari negara tersebut.²⁸ Misalnya, kebijakan yang dikeluarkan oleh Pemerintahan Negara Indonesia akan berbeda dengan kebijakan yang dikeluarkan oleh Pemerintahan negara lain. Kebijakan pemerintahan diartikan sebagai serangkaian tindakan yang dikeluarkan pemerintah dan

²⁵Zainal Asikin, *Mengenal Filsafat Hukum*, (Yogyakarta: ANDI, 2020), hlm 135.

²⁶Endang Pratiwi,dkk, “*Teori Utilitarianisme Jeremy Bentham: Tujuan Hukum atau Metode Pengujian Produk Hukum?*”, (*Jurnal Konstitusi, Volume 19, Nomor 2, Juni 2022*), hlm 273.

²⁷Frederikus Fios, *Keadilan Hukum Jeremy Bentham Dan Relevansinya Bagi Praktik Hukum Kotemporer*, (Humaniora 3, no. 1,2012), hlm 299–309.

²⁸Awan Abdoellah and Yudi Rusfiana, *Teori & Analisis Kebijakan Publik* (Bandung: Alfabeta, 2016)

memiliki dampak esensial kepada banyak manusia, maksudnya kebijakan pemerintahan terdiri dari berbagai kegiatan ataupun tindakan tersusun pemerintah dan kegiatan ataupun tindakan tersebut berdampak kepada banyak orang. Dampak tindakan pemerintah yang dirasakan segelintir orang atau sedikit orang saja tidak dapat dikatakan sebagai kebijakan pemerintah. Setiap kebijakan yang dikeluarkan pemerintah akan memberikan dampak bagi masyarakat. Dampak tersebut baik memberikan dampak positif maupun dampak negatif.

G. Metode Penelitian

Penelitian merupakan suatu sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi yang bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis dan konsisten melalui proses penelitian tersebut perlu diadakan analisa dan konstruksi terhadap data yang telah dikumpulkan dan diolah.

1. Jenis Penelitian

Jenis Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif atau penelitian perpustakaan ini merupakan penelitian yang mengkaji studi dokumen, yakni menggunakan berbagai data sekunder seperti peraturan perundang-undangan, keputusan pengadilan, teori hukum, dan dapat berupa pendapat para sarjana. Penelitian jenis normatif ini menggunakan analisis kualitatif yakni dengan menjelaskan data-data yang ada dengan kata-kata atau pernyataan bukan dengan angka-angka. Sesuai dengan jenis penelitian ini

maka yang diteliti adalah mengenai pembatalan sertipikat hak milik akibat tumpang tindih penerbitan sertipikat (analisis putusan Mahkamah Agung nomor 117/G/2018/PTUN.MDN).

2. Pendekatan Penelitian

Guna membahas permasalahan dalam tesis ini, penulis menggunakan pendekatan pendekatan yuridis normatif. Pendekatan dilakukan dengan pendekatan undang-undang, pendekatan kasus, pendekatan asas, menelaah buku-buku, jurnal, putusan, sumber dari media elektronik, dokumen data yang dikaitkan dengan pelaksanaannya.

3. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif analisis, artinya penelitian ini hanya memberikan gambaran realitas yang terjadi yaitu terdapat perbedaan antara hukum yang seharusnya (*das sollen*) dengan hukum yang berlaku (*das sein*), dimana secara *das sollen* bahwa Sertipikat hanya dimiliki oleh satu orang sebagai hak milik namun prosedur dalam proses penetapan dan/atau pendaftaran hak tanah, tumpang tindih hak atau sertipikat hak atas tanah, serta bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik khususnya asas kecermatan dan asas kehati-hatian; sehingga dengan demikian gambaran ini harus dikemukakan.

4. Sumber Data

Sumber data yang digunakan yaitu data sekunder. Data sekunder adalah data yang diperoleh secara tidak langsung melalui studi pustaka yang terdiri dari:

- a. Bahan Hukum Primer adalah berupa peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan permasalahan, yaitu :
 - a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
 - b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria.
 - c) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
 - d) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan Dan Hak Atas Tanah.
 - e) Putusan Mahkamah Agung Nomor 117/G/2018/PTUN.MDN.
 - f) Putusan Mahkamah Agung Nomor 976 K/Pdt/2015
 - g) Putusan Mahkamah Agung Nomor 290 K/Pdt/2016
 - h) Putusan Mahkamah Agung Nomor 170 K/Pdt/2017
- b. Bahan Hukum Sekunder yaitu berupa bahan hukum yang memberikan petunjuk serta penjelasan terhadap data hukum primer, yang terdiri dari buku-buku literature, makalah, artikel, hasil penelitian, dan karya ilmiah lainnya yang berhubungan dengan penelitian ini. Bahan hukum sekunder Bahan hukum ini diperoleh dari studi kepustakaan, diantaranya dari buku-buku, jurnal, majalah, teks dan bahan hukum kepustakaan lainnya yang terkait dengan penelitian yang penulis lakukan.

- c. Bahan Hukum Tersier yaitu bahan hukum yang memberikan keterangan atau petunjuk mengenai bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, diantaranya : kamus-kamus (hukum), ensiklopedia, KBBI, dan sebagainya.

5. Alat Pengumpulan Data

Alat pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah studi kepustakaan atau dokumentasi dengan memahami isi perundang-undangan, literatur buku, media internet yang berkaitan dengan pembatalan sertipikat hak milik akibat tumpang tindih penerbitan sertipikat (analisis putusan Mahkamah Agung nomor 117/G/2018/PTUN.MDN).

6. Analisis Data

Data yang diperoleh baik dari studi lapangan maupun studi dokumen pada dasarnya merupakan data tataran yang dianalisis secara kualitatif, yaitu setelah data terkumpul kemudian dituangkan dalam bentuk uraian logis dan sistematis, selanjutnya dianalisis untuk memperoleh kejelasan penyelesaian masalah, kemudian ditarik kesimpulan secara deduktif, yaitu dari hal yang bersifat umum menuju hal yang bersifat khusus. Dalam penarikan kesimpulan, penulis menggunakan metode deduktif. Metode deduktif adalah suatu metode yang berhubungan dengan permasalahan yang diteliti dari peraturan-peraturan atau prinsip-prinsip umum menuju penulisan yang bersifat khusus.

BAB II

PROSES PENERBITAN SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS TANAH

A. Pengaturan Hukum Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah merupakan prasyarat dalam upaya menata dan mengatur peruntukan, penguasaan, pemilikan dan penggunaan tanah termasuk untuk mengatasi berbagai masalah pertanahan. Pendaftaran tanah ditunjukan untuk memberikan kepastian hak dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dengan pembuktian sertifikat tanah, sebagai instrument untuk penataan penguasaan dan pemilikan tanah serta sebagai instrument pengendali dalam penggunaan dan pemanfaatan tanah.²⁹

Dengan pendaftaran tanah, pemegang hak atas tanah akan menerima tanda bukti hak atas tanahnya yakni sertifikat. Sehingga dengan sertifikat itu pemegang hak atas tanah akan terjamin eksistensi haknya. Sekalipun tanah itu akan difungsikan dalam lalu lintas perdagangan. Sungguhpun pelaksanaan pendaftaran tanah ini harus terus dilakukan sehingga kelak makna tanah bagi manusia benar-benar dapat memberikan kemakmuran yang sebesar-besarnya sebagaimana yang diharapkan.³⁰

Untuk pemberian jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan memerlukan tersedianya perangkat hukum tertulis, yang lengkap, jelas

²⁹ Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Sinar Grafika, Cetakan Kedua, 2012), hlm 59.

³⁰ Harris Yonatan Parmahan Sibuea, "Arti Penting Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali", (*Negara Hukum: Vol. 2, No. 2, November 2011*), hlm 289

dilaksanakan secara konsisten, dan penyelenggaraan pendaftaran tanah yang efektif.³¹

Bidang pertanahan di Indonesia pada dasarnya diatur dan bersumber pada Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945. Dalam pasal tersebut mengatur tentang pemanfaatan sumber daya alam untuk sebesar-besarnya bagi kemakmuran seluruh rakyat. Sebagai pelaksanaan dari pasal tersebut maka dikeluarkan Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (UUPA).

Bertitik tolak dari ketentuan Pasal 19 ayat 1 UU Nomor 5 Tahun 1960, tentang Undang-Undang Pokok Agraria, yang menyatakan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Setahun kemudian diterbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, tentang Pendaftaran Tanah, dan dinyatakan mulai berlaku 23 Maret 1961.³²

Penyelenggaraan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia merupakan kewajiban pemerintah dan pemegang hak sesuai dengan Pasal 19, 23, 32, dan 38 UUPA. Pendaftaran tanah merupakan syarat untuk mencapai jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah.³³

³¹ Boedi Harsonno, 1999, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*, (Jakarta: Djambatan), hlm 68.

³² I ketut Oka Setiawan. 2020. *Hukum Agraria*. (Bandung: Pustaka Reka Cipta), hlm 16.

³³ Dian Aries Mujiburohman, “*Potensi Permasalahan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)*”, *Bhumi* 4, No.1, (2016), hlm 89.

Pendaftaran tanah selain berfungsi untuk melindungi si pemilik, juga berfungsi untuk mengetahui status sebidang tanah, siapa pemiliknya, apa haknya, berapa luasnya, untuk apa dipergunakan dan sebagainya.³⁴

UUPA adalah undang-undang yang memuat dasar-dasar pokok di bidang Agraria yang merupakan landasan dalam Hukum Agraria di tanah air juga diharapkan dapat memberikan jaminan kepastian hukum bagi masyarakat dalam memanfaatkan sumber daya alam di seluruh wilayah Republik Indonesia untuk kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat.³⁵

Undang-undang juga mewajibkan kepada pemegang hak untuk mendaftarkan masing-masing tanahnya. Pendaftaran tanah merupakan persoalan yang sangat penting dalam UUPA, karena pendaftaran tanah merupakan awal dari proses lahirnya sebuah bukti kepemilikan hak atas tanah.³⁶

Dengan tersedianya perangkat hukum yang tertulis, siapapun yang berkepentingan akan dengan mudah dapat mengetahui kemungkinan-kemungkinan apa yang tersedia baginya untuk menguasai dan menggunakan tanah yang diperlukannya, bagaimana cara memperoleh, hak-hak yang melekat pada tanah tersebut, serta larangan-larangan yang terdapat dalam penguasaan tanah dengan hak-hak tertentu, sanksi apa yang dihadapinya jika diabaikan ketentuan-ketentuan yang bersangkutan, serta hal-hal lain yang berhubungan dengan penguasaan dan penggunaan tanah yang dimiliki.

³⁴ Chadidjah Dalimunthe, 2000, *Pelaksanaan Landreform di Indonesia dan Permasalahannya*, (Medan: FH USU Press), hlm 132

³⁵ Hasan Wargakusumah, dkk. 2001. *Hukum Agraria I; Buku Panduan Mahasiswa*. (Jakarta: Prenhallindo), hlm 8-10.

³⁶ Supriadi, 2008, *Hukum Agraria*, , (Jakarta: Sinar Grafika), hlm.154

Ketentuan yang berkaitan dengan pendaftaran tanah diatur dalam beberapa peraturan perundang-undangan, seperti :

- a. Undang-undang Pokok Agraria Pasal 19 ayat (1), 23 ayat (1), 32 ayat (1) dan 38 ayat (1);
- b. Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menggantikan PP Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah;
- c. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN Nomor 3 tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan PP Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- d. Peraturan Pemerintah No. 46 tahun 2002 tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional.

Pada pasal 19 ayat (1) UUPA menjelaskan kewajiban pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah, “Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”

Ketentuan pasal tersebut merupakan suatu instruksi bagi pemerintah agar di seluruh wilayah Republik Indonesia diadakan pendaftaran tanah yang bersifat *recht kadaster* yang berarti menjamin kepastian hukum.³⁷

³⁷ Eddy Ruchiyat, 1994, *Politik Pertanahan Sebelum dan Sesudah Berlakunya UUPA*, (Bandung :Alumni), hlm 25.

Pendaftaran tanah yang bertujuan untuk menjamin kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah itu bersifat *rech kadaster* dan meliputi kegiatan-kegiatan :

- a. pengukuran, pemetaan, dan pembukuan tanah
- b. pendaftaran hak-hak tersebut
- c. pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.³⁸

Hal yang dimaksudkan *rech kadaster* tertuang di dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA tersebut ditegaskan oleh ayat (2) yang menyebutkan kegiatan Pendaftaran Tanah. Selain *rech kadaster*, dikenal juga pendaftaran tanah untuk keperluan penetapan klasifikasi dan besarnya pajak (*fisical kadaster*).³⁹

Pasal 23 ayat (1) UUPA juga mengatur pendaftaran Hak Milik yang menyatakan, “Hak Milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanan dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan yang dimaksudkan dalam Pasal 19”.

Ketentuan lain yang mengatur tentang Pendaftaran Tanah adalah Pasal 32 ayat (1) UUPA menentukan bahwa Hak Guna Usaha termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan penghapusan hak tersebut, harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19 UUPA. Kemudian Pasal 38 ayat (1) UUPA mengatur ketentuan Hak Guna Bangunan, termasuk syarat-syarat pemberiannya

³⁸ Hasan Wargakusumah, Lidwina Maria, dkk, *Hukum Agraria I Buku Panduan Mahasiswa*, (Jakarta: PT Prenhallindo, 2001), hlm 80.

³⁹ *ibid*

demikian juga setiap peralihan dan hapusnya hak tersebut harus didaftarkan menurut ketentuan dalam Pasal 19 UUPA.

Khusus tanah negara sebagai objek pendaftaran tanah pendaftarannya dilakukan hanya dengan cara membukukan bidang tanah negara dalam daftar tanah (Pasal 9 Ayat (2)). Adapun satuan wilayah Tata Usaha Pendaftaran Tanah adalah desa atau kelurahan. Sedangkan khusus pendaftaran tanah hak guna usaha, hak pengelolaan, hak tanggungan dan tanah negara satuan wilayah tata usaha pendaftarannya adalah Kabupaten/Kotamadya.⁴⁰

Dalam penjelasan umum Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, disebutkan bahwa tujuan pendaftaran tanah adalah:

- 1) Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk itu kepada pemegang haknya diberikan setipikat sebagai surat tanda buktinya.
- 2) Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan, termasuk pemerintah, agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.

⁴⁰ Arba, 2018. *Hukum Agraria Indoensia*, (Jakarta: Sinar Grafika)

3) Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.⁴¹

Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis.

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali harus didukung dengan adanya hak, adapun pembuktian haknya adalah sebagai berikut: ⁴²

1. Hak Baru:

- a. Penetapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang apabila hak tersebut berasal dari tanah Negara
- b. Asli akta PPAT yang memuat pemberian hak oleh pemegang hak milik kepada penerima hak yang bersangkutan, apabila mengenai HGB dan Hak Pakai atas tanah Hak Milik
- c. Hak Pengelolaan dibuktikan dengan penetapan pemberian hak oleh pejabat yang berwenang
- d. Akta Ikrar Wakaf untuk tanah wakaf
- e. Akta pemisahan untuk Satuan Rumah Susun
- f. Akta pemberian hak tanggungan untuk pemberian hak tanggungan.

⁴¹ Ahmd Setiawan, *Op.Cit*, hlm 308.

⁴² Samun Ismaya, 2013, *Hukum administrasi pertanahan*, (Yogyakarta: Graha Ilmu), hlm.

2. Hak Lama :

- a. Untuk hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama, dibuktikan dengan bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya dianggap cukup untuk dilakukan pendaftaran tanah.
- b. Apabila tidak tersedia bukti pembuktian seperti tersebut diatas, maka pembukuan haknya dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik tanah yang bersangkutan selama 20 Tahun atau lebih secara berturut-turut, dengan syarat:
 - 1). Penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya.
 - 2). Penguasaan tersebut tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat/desa/kelurahan atau pihak lain.

Asas adalah apa yang mengawali suatu kaidah atau awal suatu kaidah. Secara tegas dapat diartikan bahwa asas pendaftaran tanah merupakan suatu dasar yang dijadikan sebagai landasan untuk mengawali pelaksanaan pendaftaran tanah.⁴³ Pendaftaran tanah diselenggarakan berdasarkan azas-azas hukum yang berlaku. Menurut penjelasan pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 disebutkan pengertian dari azas-azas tersebut sebagai berikut :

⁴³ Bachsan Mustafa., 2001, *Sistem Hukum Administrasi Negara Indonesia*. (Bandung:PT. Citra Aditya Bakti), hlm 17.

- a. Azas sederhana dalam pendaftaran tanah dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.
- b. Azas aman dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukumsesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.
- c. Azas terjangkau dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh para pihak yang memerlukan.
- d. Azas mutakhir dimaksudkan kelengkapan data yang memadai dalam pelaksanaannya dan keseimbangan dalam pemeliharaan datanya. Data tersedia harus menunjukkan keadaan mutakhir. Untuk perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan mencatat perubahan-perubahan yang terjadi dikemudian hari.
- e. Azas terbuka menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus-menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Petanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan, dan masyarakat dapat memperoleh keterangan

mengenai data yang benar setiap saat. Untuk itulah diberlakukan pula azas terbuka.⁴⁴

Penyelenggaraan pendaftaran tanah dilaksanakan oleh lembaga mandiri, yaitu kementerian sebagai lembaga yang membantu Presiden dalam pelaksanaan tugas pemerintahan. Penyelenggara pendaftaran tanah oleh lembaga setingkat kementerian bertujuan untuk memperlancar tugas pendaftaran tanah oleh Pemerintah. Pada Tahun 1955 berdasarkan Keputusan Presiden (Keppres) Nomor 55 Tahun 1955 tentang Pembentukan Kementerian Agraria, Presiden Republik Indonesia membentuk Kementerian Agraria yang sederajat dengan kementerian lain dan dipimpin oleh Menteri Agraria.⁴⁵

Dalam melaksanakan tugas tersebut, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Akta Tanah (PPAT) dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut PP Nomor 24 Tahun 1997 dan Peraturan Peundang-Undangan yang bersangkutan. Misalnya pembuatan akta PPAT sementara, pembuatan akta ikrar wakaf oleh pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf, pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) oleh notaris, pembuatan risalah lelang oleh pejabat lelang dan adjudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis oleh Panitia Adjudikasi.⁴⁶

Prinsip utama pendaftaran hak atas tanah adalah untuk memfasilitasi jaminan keamanan atas kepemilikan tanah dan pemindahan haknya. Selain itu, pendaftaran tanah dibuat untuk menemukan apakah ada hak-hak pihak ketiga.

⁴⁴ Ahmad Setiawan, *Hukum Pertanahan Nasional*, (Yogyakarta: Laksbang Pustaka, 2022), hlm 303-304

⁴⁵ Ahmad Setiawan, *Op.cit*, hlm 305.

⁴⁶ Ketut Oka Setiawan, *Hukum Agraria*, (Bandung: Pustaka Reka Cipta, 2020), hlm 168.

Pokok gagasan dalam sistem pendaftaran adalah mencatat hak-hak atas tanah, kemudian menggantikan bukti kepemilikan atas pemberian hak atas tanahnya. Prinsip pendaftaran tanah harus mencerminkan suatu ketelitian mengenai kepemilikan dari tanah dan hak-hak pihak ketiga yang mempengaruhinya. Prinsip jaminan pendaftaran adalah status hak memberikan jaminan dari penelitian suatu daftar, bahkan seharusnya memberikan ganti kerugian kepada siapapun yang menderita kerugian.⁴⁷

Berdasarkan ketentuan Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, objek pendaftaran tanah ditetapkan sebagai berikut:

- a) bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai,
- b) tanah hak pengelolaan,
- c) tanah wakaf,
- d) hak milik atas satuan rumah susun,
- e) hak tanggungan
- f) tanah Negara

Tata Cara Permohonan Hak yaitu mengajukan permohonan hak, mengisi formulir Permohonan Hak, melampirkan surat-surat yang diperlukan mengenai pemohon dan surat-surat tanah yang dimohonkan hak atas tanah. Surat Permohonan tersebut diajukan kepada pejabat yang berwenang memberikan Hak, sesuai dengan jenis hak yang dimohon, peruntukkan

⁴⁷ Adrian Sutedi, *Kekuatan Hukum Berlakunya Sertipikat Sebagai Tanda Bukti Hak atas Tanah, BP*, (Jakarta: Cipta Jaya, 2006), hlm 59.

tanahnya (tanah pertanian atau tanah non-pertanian) dan luasnya. Lalu Kantor Pertanahan bertugas :⁴⁸

1. Kepala Kantor Pertanahan memeriksa surat-surat dan kelengkapan datanya tentang tanah yang dimohon dan pemohonnya, dibantu Panitia Pemeriksa Tanah (Panitia A atau Panitia B),
2. Dibuat Berita Acara Pemeriksaan Tanah
3. Surat Rekomendasi (dikabulkan atau ditolak) permohonan hak disampaikan kepada Pejabat yang berwenang memberikan hak.
4. Penerbitan SK Pemberian Hak (SKPH) oleh Pejabat yang berwenang memberikan Hak dan disampaikan kepada Penerima Hak dan kepala Kantor Pertanahan dimana bidang tanah tersebut terletak.

Kurang memahami pentingnya pendaftaran tanah untuk pertama kali yang menerbitkan sertifikat tanah menyebabkan minimnya kepemilikan sertifikat. Sampai saat ini tanah yang dimiliki oleh masyarakat di Indonesia sebagian besar belum bersertifikat atau belum didaftarkan. Saat ini baru sekitar 49 % daftar bidang tanah di Indonesia yang telah bersertifikat.⁴⁹

Berbagai alasan masyarakat tidak mendaftarkan tanahnya antara lain biaya pendaftaran tanah yang terlalu mahal, tidak mengetahui tujuan pendaftaran tanahnya, masyarakat mengetahui tujuan pendaftaran tanah tetapi karena sangat berbelit-belit pengurusannya di BPN masyarakat tidak mau mendaftarkan tanahnya.

⁴⁸ Yamin Lubis, 2012, *Hukum Pendaftaran Tanah*, (Bandung: Mandar Maju), hlm 416.

⁴⁹ Hans Henricus, 2010, *Penyertifikatan Tanah: Baru 49 % Tanah di Indonesia yang Bersertifikat*, <http://nasional.kontan.co.id/v2/read/1263438725/28194/Baru-49-Tanah-di-Indonesia-yang-Bersertifikat>, diakses 1 April 2024).

Pendaftaran tanah untuk pertama kali yang sering dilaksanakan di Indonesia adalah pendaftaran tanah sporadik. Pendaftaran tanah sistematis sangat jarang dilaksanakan karena memerlukan rencana kerja jangka panjang dan tahunan. Padahal untuk meningkatkan jumlah tanah yang bersertifikat pendaftaran tanah sistematis merupakan cara yang tepat. Dengan kepemilikan sertifikat atas bidang tanahnya maka atas bidang tanahnya akan diperoleh kepastian hukum, sertifikat memberi rasa aman, sertifikat dapat dijamin, tanah bersertifikat mudah dijual, harga tanah akan meningkat.

B. Sistem Pendaftaran Tanah

Sistem yang diterapkan di beberapa Negara tergantung pada publikasi yang dilakukan dalam pendaftaran tanah. Perbedaan kedua sistem publikasi positif dan sistem publikasi negatif terletak pada jenis sistem pendaftarannya. Sistem publikasi positif selalu menggunakan sistem pendaftaran hak, sedangkan sistem publikasi negatif selalu menggunakan sistem pendaftaran akta.⁵⁰

a. Sistem Publikasi di Beberapa Negara

Ada beberapa sistem publikasi yang digunakan oleh Negara-negara di dunia antara lain :

1. Sistem Torrens

Sistem ini banyak dikenal dengan nama *The Real Property Act* atau *Torrens Act*, mulai berlaku di Australia Selatan tahun 1858, oleh Robert Richard Torrens menciptakan sistem baru yang lebih sederhana

⁵⁰ *Ibid*, hlm 311.

dan memungkinkannya orang memperoleh keterangan dengan mudah (tanpa melakukan *title search*) pada akta-akta yang ada.⁵¹

Sistem baru yang dimaksud adalah “Registration of Titles” yang diciptakan oleh Robert Richard Torrens, kemudian dikenal sebagai “sistem torrens”.⁵²

Sistem ini diciptakan oleh seorang bernama Robert Torrens, yang memberi pandangan bahwa sertipikat tanah merupakan alat bukti pemegang hak atas tanah yang paling lengkap dan tidak dapat diganggu gugat. Ganti kerugian kepada pemilik sejati diberikan melalui dana asuransi. Pengubahan buku tanah tidak diperkenankan, kecuali jika sertipikat hak atas tanah itu diperoleh dengan cara pemalsuan atau penipuan.⁵³

Sistem torrens diterapkan pada Negara Kanada, Amerika Serikat, Brazilia, Aljazair, Spanyol, Denmark, Norwegia, Malaysia.⁵⁴

2. Sistem Publikasi Positif

Sistem positif diterapkan di Jerman dan Swiss. Sistem pendaftaran tanah dimana segala apa yang tercantum di dalam sertifikat tanah atas nama seseorang dianggap benar sampai dapat dibuktikan dalam suatu keadaan yang sebaliknya, artinya seseorang

⁵¹ A.P Parlindungan, 2009, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia (Berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997) Dilengkapi Dengan Peraturan Jabatan Penjabat Pembuat Akta Tanah (PP No. 37 Tahun 1998)*, (Bandung:Mandar Maju), hlm 25.

⁵² Boedi Harsono, 1997, *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria*, (Jakarta : Djambatan),hlm 76.

⁵³ Bachtiar Efendi, *Opcit*.

⁵⁴ Rahmat Ramadhani, *Hukum Pertanahan Indonesia dan Perkembangannya*, (Medan : UMSU Press, 2022), hlm 111

yang telah terdaftar dalam daftar buku tanah masih dapat dibantah jika yang terdaftar bukan pemegang hak atas tanah yang sebenarnya.⁵⁵ Ciri-ciri pokok sistem publikasi positif adalah :

- 1) Sistem ini menjamin sempurna bahwa nama yang terdaftar dalam buku tanah tidak dapat dibantah, walaupun ia ternyata bukan pemilik tanah yang sebenarnya. Jadi sistem ini memberikan kepercayaan yang mutlak pada buku tanah.
- 2) Pejabat-pejabat pertanahan dalam sistem ini memainkan peranan yang aktif, yaitu menyelidiki apakah hak atas tanah yang dipindah itu dapat didaftar atau tidak, dan menyelidiki identitas para pihak, wewenangnya serta apakah formalitas yang disyaratkan telah terpenuhi atau belum.

Menurut sistem ini, hubungan antara hak dari orang yang namanya tercantum dalam buku tanah dengan pemberihak sebelumnya terputus sejak hak tersebut didaftarkan.⁵⁶ Kebaikan dari sistem positif adalah :

- 1) Adanya kepastian dari buku tanah, sehingga mendorong orang untuk mendaftarkan tanahnya;
- 2) Pejabat pertanahan melakukan peran aktif dalam melaksanakan tugasnya;

⁵⁵ Effendi Perangin, 1994, *Hukum Agraria Di Indonesia : Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, (Jakarta:Rajawali), hlm 83.

⁵⁶ Bachtiar Effendie, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*, (Bandung : Alumni, 1993), hlm. 32.

- 3) Mekanisme kerja dalam penerbitan sertifikat tanah mudah dimengerti oleh orang awam.

Sedangkan kelemahan dari sistem positif adalah :

- (a) Adanya peran aktif para pejabat pertanahan sehingga diperlukannya jumlah petugas yang lebih banyak dan waktu yang lebih lama dalam proses pendaftaran tanah;
- (b) Pemilik yang sebenarnya berhak atas tanah akan kehilangan haknya oleh karena kepastian dari buku tanah itu sendiri;
- (c) Dalam penyelesaian persoalan maka segala hal yang seharusnya menjadi wewenang pengadilan ditempatkan di bawah kekuasaan administratif.⁵⁷

Menurut Boedi Harsono, PP 24/1997 menggunakan sistem pendaftaran hak (registration of title). Hal ini terlihat dengan adanya buku tanah yang memuat data fisik dan data yuridis tanah yang bersangkutan dan diterbitkannya sertifikat sebagai tanda bukti hak atas tanah. Umumnya sistem pendaftaran hak digunakan apabila sistem publikasi yang digunakan adalah sistem publikasi positif. Hal ini menunjukkan bahwa PP 24/1997 menggunakan sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif.

3. Sistem Publikasi Negatif

Sistem pendaftaran tanah dimana surat tanda bukti hak yang diberikan kepada seseorang adalah berlaku sebagai tanda bukti hak

⁵⁷ Abdurrahman, *Op.cit*, hlm.92

atas tanah yang mutlak. Artinya terdaftarnya seseorang dalam daftar buku tanah itu tidak dapat dibantah lagi, meskipun ternyata bukan pemegang hak yang berhak atas tanah tersebut.

Menurut sistem ini surat tanda bukti hak berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, berarti keterangan - keterangan yang tercantum didalamnya mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar selama tidak ada alat pembuktian lain yang membuktikan sebaliknya.⁵⁸ Jaminan perlindungan yang diberikan oleh sistem publikasi negatif ini tidak bersifat mutlak seperti pada sistem publikasi positif. sehingga ada kemungkinan terjadinya gugatan dari pihak lain yang dapat membuktikan bahwa dialah pemegang hak yang sebenarnya. Ciri pokok sistem ini adalah :

- 1) Pendaftaran hak atas tanah tidak menjamin bahwa nama yang terdaftar dalam buku tanah tidak dapat dibantah jika ternyata di kemudian hari diketahui bahwa ia bukan pemilik sebenarnya. Hak dari nama yang terdaftar ditentukan oleh hak dari pemberi hak sebelumnya, jadi perolehan hak tersebut merupakan mata rantai perbuatan hukum dalam pendaftaran hak atas tanah;
- 2) Pejabat pertanahan berperan pasif, artinya ia tidak berkewajiban menyelidiki kebenaran data-data yang diserahkan kepadanya.⁵⁹

⁵⁸ Effendi Perangin, *Hukum Agraria Di Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, (Jakarta : PT. Raja Grafindo, 1993), hlm. 93-94.

⁵⁹ Urip Santoso, 2011, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta:Kencana Prenada Media Group), hlm 266-267

Kebaikan dari sistem negatif ini yaitu adanya perlindungan kepada pemegang hak sejati. Pendaftaran tanah juga dapat dilakukan lebih cepat karena pejabat pertanahan tidak berkewajiban menyelidiki data-data tanah tersebut.⁶⁰

Sedangkan kelemahan dari sistem negatif adalah :

- 1) Peran pasif dari pejabat pertanahan dapat menyebabkan tumpang tindihnya sertifikat tanah;
- 2) Mekanisme kerja dalam proses penerbitan sertifikat sedemikian rumit sehingga kurang dimengerti orang awam;
- 3) Buku tanah dan segala surat pendaftaran kurang memberikan kepastian hukum karena surat tersebut masih dapat dikalahkan oleh alat bukti lain, sehingga mereka yang namanya terdaftar dalam buku tanah bukan merupakan jaminan sebagai pemiliknya.⁶¹

Pengertian negatif disini adalah apabila keterangan dalam surat tanda bukti hak itu ternyata tidak benar, maka masih dapat diadakan perubahan dan dibetulkan. Kelemahan sistem publikasi negatif bahwa pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah dan sertifikat selalu menghadapi kemungkinan gugatan dari pihak lain yang merasa mempunyai tanah itu.

b. Sistem Pendaftaran Tanah di Indonesia

UUPA tidak menyatakan secara tegas bahwa sistem pendaftaran yang mana dianut dari ketiga sistem publikasi tersebut diatas. Salah satu

⁶⁰ Arie S. Hutagalung, 2005, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, (Jakarta: LPHI), hlm 87.

⁶¹ Abdurrahman, *Beberapa Aspek Hukum Agraria*, (Bandung : Alumni, 1983), hlm.94

perintah UUPA adalah untuk melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah yang akan menghasilkan tand bukti hak atas tanah yang disebut sertipikat.⁶²

Produk terakhir dari rangkaian kegiatan pendaftaran tanah adalah sertipikat yang berisikan muatan kepastian hukum akan jenis hak atas tanahnya, subjek haknya dan objek haknya yang sifatnya lebih konkret.⁶³

Untuk mengetahui sistem yang digunakan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah di Indonesia dapat di lihat dari ketentuan-ketentuan UUPA dan peraturan pelaksanaannya yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dari ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, bahwa surat tanda bukti yang dikeluarkan berlaku sebagai alat bukti yang kuat, ini berarti bahwa segala keterangan yang ada di dalamnya mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar selama dan sepanjang tidak ada pembuktian lain yang membuktikan sebaliknya, inilah yang disebut sistem negatif.

C. Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah

Penyempurnaan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dengan menerbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Sungguhpun diakui selama ini peraturan tersebut telah berjasa memberikan landasan hukum bagi pendaftaran tanah di Indonesia selama kurun waktu 48 Tahun. Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang merupakan penyempurnaan dari

⁶² Rahmat Ramadhani, *Dasar-Dasar Hukum Agraria*, (Medan: Pustaka Prima, 2019), hlm 104.

⁶³ Rahmat Ramadhani, *Hukum Agraria (Suatu Pengantar)*, (Medan: UMSU Press, 2018), hlm 92.

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, tetap dipertahankan tujuan dan sistem yang digunakan selama ini yang pada hakikatnya sudah ditetapkan dalam UUPA, yaitu bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dalam penguasaan dan penggunaan tanah. Hal yang lebih penting lagi adalah menyangkut sistem pendaftaran tanah yang dikembangkan terutama menyangkut sistem publikasinya yang tetap menggunakan sistem negatif tetapi yang mengandung unsur positif, karena dengan pendaftaran tanah hanya akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.⁶⁴

Pendaftaran tanah secara sistematis menurut PP 24 Tahun 1997 didefinisikan sebagai suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi 6 (enam) hal yaitu : pengumpulan, pengolahan, pembukuan penyajian dan pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk surat tanda bukti hak bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Dalam Pasal 1 angka 8 ditetapkan bahwa dalam melaksanakan pendaftaran secara sistematis Kepala Kantor Pertanahan di bantu oleh Panitia Ajudikasi dibentuk oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan

⁶⁴ I Gusti Nyoman Guntur, *Pendaftaran Tanah Modul*, <https://prodi1.stpn.ac.id/wp-content/uploads/2016/12/Modul-Pendaftaran-Tanah.pdf>, diakses 20 Maret 2024

Nasional atau pejabat yang ditunjuk dan mengenai pembentukan panitia adjudikasi serta susunan tugas dan kewenangan akan diatur lebih lanjut.⁶⁵

Terjadinya hak milik atas tanah melalui beberapa cara yaitu :

1. Terjadi karena hukum adat ;
2. Terjadi karena penetapan pemerintah, menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan ;
3. Terjadi karena ketentuan Undang-undang.⁶⁶

Prosedur pendaftaran tanah secara sistematis menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, adalah :

- a. Adanya rencana kerja (Pasal 13 Ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997).

Pendaftaran tanah secara sistematis didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Neagara Agraria.

- b. Pembentukan Panitia Adjudikasi (Pasal 8 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997).

Dalam melaksanakan pendaftaran tanah secara sistematis, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dibantu oleh Panitia Adjudikasi yang dibentuk oleh Menteri Negara Agraria atau pejabat yang ditunjuk.

- c. Pembuatan peta dasar pendaftaran (Pasal 15 dan Pasal 16 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997).

⁶⁵ *Ibid*, hlm 475

⁶⁶ Jayadi Setiabudi, 2012, *Tata Cara Mengurus Tanah, Rumah Serta Segala Perizinannya*, (Jakarta : Suka Buku) , hlm 16

Kegiatan pendaftaran tanah secara sistematis dimulai dengan pembuatan peta dasar pendaftaran.

- d. Penetapan batas bidang-bidang tanah (Pasal 17 sampai dengan Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997).

Untuk memperoleh data fisik yang diperlukan bagi pendaftaran tanah, bidang-bidang tanah yang akan dipetakan diukur, setelah letaknya, batas-batasnya dan menurut keperluannya ditempatkan tanda-tanda batas disetiap sudut bidang tanah yang bersangkutan.

- e. Pembuatan peta dasar pendaftaran (Pasal 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997).

Bidang-bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya diukur dan selanjutnya dipetakan dalam peta dasar pendaftaran.

- f. Pembuatan surat ukur (Pasal 21 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997).

Bidang atau bidang-bidang tanah yang sudah dipetakan atau dibubuhkan nomor pendaftarannya pada peta pendaftarannya dibukukan dalam daftar tanah.

- g. Pengumpulan dan penelitian data yuridis (Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997).

- h. Pengumpulan dan penelitian data yuridis (Pasal 24 dan Pasal 25 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997).

- i. Pengumuman hasil penelitian data yuridis dan hasil pengukuran (Pasal 26 dan Pasal 27 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997).

- j. Pengesahan hasil pengumuman penelitian data fisik dan data yuridis (Pasal 28 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997).
- k. Pembukuan hak (Pasal 29 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997).
- l. Penerbitan Sertipikat (Pasal 31 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997).⁶⁷

Prosedur pendaftaran tanah secara sistematis menurut Peraturan Pemerintah Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (Permen Agraria/Kepala BPN) Nomor 3 Tahun 1997, yaitu :

- a. Penetapan Lokasi (Pasal 46 Permen Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997).
- b. Persiapan (Pasal 47 Permen Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997).
- c. Pembentukan Panitia Ajudikasi (Pasal 48 sampai dengan Pasal 51 Permen Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997).
- d. Penyelesaian Permohonan yang ada pada saat mulainya pendaftaran tanah secara sistematis (Pasal 55 Permen Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997).
- e. Penyuluhan (Pasal 56 Permen Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997).
- f. Pengumpulan Data Fisik (Pasal 57 dan Pasal 58 Permen Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997).
- g. Pengumpulan dan Penelitian Data Yuridis (Pasal 59 sampai dengan Pasal 62 Permen Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997).

⁶⁷ Urip Santoso, *Opcit*, hlm 144-150.

- h. Pengumuman data Fisik dan Data Yuridis dan Pengesahannya (Pasal 63 dan pasal 64 Permen Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997).
- i. Penegasan Konversi, Pengkuan Hak, Dan Pemberian Hak (Pasal 65 dan Pasal 66 Permen Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997).
- j. Pembukuan Hak (Pasal 67 dan Pasal 68 Permen Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997).
- k. Penerbitan Sertipikat (Pasal 69 sampai dengan Pasal 71 Permen Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997).⁶⁸

Pendaftaran tanah secara sporadik yaitu kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau masal. Boedi Harsono mengemukakan bahwa Pendaftaran tanah secara sistematis yaitu kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan yang diselenggarakan atas prakarsa pemerintah.⁶⁹

Prosedur pendaftaran tanah secara sporadik menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah:

- a. Pendaftaran tanah secara sporadik dilakukan atas permintaan pihak yang berkepentingan (Pasal 13 Ayat 4 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997).

⁶⁸ *Ibid*, hlm 150-166

⁶⁹ Boedi Harsono, 2005, *Hukum Agraria Indonesia, Jilid 1*, (Jakarta: Djambatan), hlm

- b. Pembuatan Peta Dasar Pendaftaran (Pasal 15 dan Pasal 16 Peraturan Pemerintah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997).
- c. Penetapan Batas Bidang-Bidang Tanah (Pasal 17 sampai dengan Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997).
- d. Pengukuran dan Pemetaan Bidang-Bidang tanah dan Pembuatan Peta Pendaftaran (Pasal 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997).
- e. Pembuatan Daftar Tanah (Pasal 21 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997).
- f. Pembuatan Surat Ukur (Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997).
- g. Pembuktian Hak Baru (Pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997).
- h. Pembuktian Hak Lama (Pasal 24 dan Pasal 25 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997).
- i. Pengumuman hasil penelitian data yuridis dan hasil pengukuran (Pasal 26 dan pasal 27 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997).
- j. Pengesahan Hasil Pengumuman Penelitian data Fisik dan Data Yuridis (Pasal 28 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997).
- k. Pembukuan Hak (Pasal 29 dan Pasal 30 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997).
- l. Penerbitan sertifikat (Pasal 31 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997).⁷⁰

⁷⁰ *Ibid*, hlm 175-183.

Prosedur pendaftaran tanah secara sporadik menurut Permen Agraria/Kepla BPN Nomor 3 Tahun 1997, yaitu :

- a. Permohonan Pendaftaran Tanah secara sporadik (Pasal 75 sampai dengan Pasal 76 Permen Agraria/Kepla BPN Nomor 3 Tahun 1997
- b. Pengukuran (Pasal 77 sampai dengan Pasal 81 Permen Agraria/Kepla BPN Nomor 3 Tahun 1997.
Pengukuran bidang tanah secara sporadik pada dasarnya merupakan tanggung jawab Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota Setempat.
- c. Pengumpulan dan Penelitian Data Yuridis Bidang Tanah (Pasal 82 sampai dengan Pasal 85 Permen Agraria/Kepla BPN Nomor 3 Tahun 1997
- d. Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis, dan Pengesahannya (pasal 86 dan Pasal 87 Permen Agraria/Kepla BPN Nomor 3 Tahun 1997
- e. Penegasan Konversi dan Pengakuan Hak (Pasal 88 Permen Agraria/Kepla BPN Nomor 3 Tahun 1997
- f. Pembukuan Hak (Pasal 89 dan Pasal 90 Permen Agraria/Kepla BPN Nomor 3 Tahun 1997
- g. Penerbitan Sertipikat (Pasal 91 sampai dengan Pasal 93 Permen Agraria/Kepla BPN Nomor 3 Tahun 1997).⁷¹

Pendaftaran tanah secara sporadik atau perorangan dibagi menjadi dua yaitu :

1. Sukarela (Voluntary Initial Registration) Pada pendaftaran ini belum ada kewajiban untuk mendaftarkan tanah Apabila yang bersangkutan tidak

⁷¹ *Ibid*, hlm 184-195

terlibat dalam perbuatan hukum. Sehingga dimungkinkan seseorang mengajukan pendaftaran tanah karena menyadari pentingnya kegunaan sertifikat untuk pembuktian hak atas tanahnya, sehingga apabila-sewaktu-waktu diperlukan dapat dengan mudah melakukan pemindahan hak atau pembebanannya.

2. Wajib (Compulsory Initial Registration) Pendaftaran tanah menjadi wajib dan harus dilakukan bila seseorang melakukan perbuatan hukum atas tanahnya.

Dari Ketentuan tersebut maka kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dilakukan melalui tahapan sebagai berikut :

1. Pengukuran dan pemetaan tanah
2. Pendaftaran Hak dan Penerbitan Surat Tanda Bukti Hak.⁷²

Pasal 1 angka 20 PP 24/1997 yang dimaksud 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.” Sertipikat adalah salinan buku tanah dan surat ukur dan mengandung data fisik dan yuridis mengenai bidang tanah tertentu yang sudah ada haknya menurut UUPA.⁷³

Sertipikat menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 adalah Surat Tanda Bukti Hak yang terdiri Salinan Buku Tanah dan Surat Ukur,

⁷² Ahmad Setiawan, *Opcit*, hlm 320

⁷³ Sumardji, “*Sertipikat sebagai Alat Bukti Hak atas Tanah*, *Yuridika*, Vol. 16, No. 1, Januari-Februari 2001”, hlm 90.

diberi sampul dijilid menjadi satu, bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria/Kapala Badan Pertanahan Nasional.⁷⁴

Maksud diterbitkan sertipikat dalam kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah agar pemegang hak dengan mudah dapat membuktikan bahwa dirinya sebagai pemegang haknya. Sertipikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah di daftar dalam buku tanah.⁷⁵

Pada Pasal 13 ayat 3 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dinyatakan bahwa surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftar dinamakan sertipikat, yaitu salinan buku tanah dan surat ukur setelah dijahit menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria.⁷⁶

Penerbitan sertipikat merupakan hasil akhir dari rangkaian kegiatan pendaftaran tanah. Setelah sertipikat diterbitkan, maka sertipikat kemudian diberikan kepada pihak yang berwenang atas sertipikat tersebut. Pihak yang menerima penyerahan sertipikat yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.⁷⁷

Ketentuan Pasal 32 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mempunyai kelemahan yaitu negara tidak menjamin kebenaran data fisik dan data yuridis yang disajikan dan tidak adanya jaminan bagi pemilik

⁷⁴ Ali Ahamad Chomzah, *Hukum Pertanahan*, (Jakarta: Prestasi Pustaka, 2002), hlm.123.

⁷⁵ Urip Sansoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, (Jakarta: Kencana, 2012), hlm 316

⁷⁶ *Ibid*, hlm 315

⁷⁷ J. Andy Hartanto, 2012, *Hukum Harta Kekayaan Perkawinan*, (Yogyakarta: Laksbang. Grafika), hlm.22

sertipikat dikarenakan sewaktu-waktu akan mendapatkan gugatan dari pihak lain yang merasa dirugikan atas diterbitkannya sertipikat.

Untuk menutupi kelemahan dalam ketentuan Pasal 32 tersebut diatas dan untuk memberikan perlindungan hukum kepada pemilik sertipikat dari gugatan dari pihak lain dan menjadikannya sertipikat sebagai tanda bukti yang bersifat mutlak, maka dibuatlah ketentuan Pasal 32 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Sertipikat sebagai surat tanda bukti hak yang bersifat mutlak apabila memenuhi unsur-unsur secara kumulatif yaitu :

- a. Sertipikat diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum
- b. Tanah diperoleh dengan itikad baik
- c. Tanah dikuasai secara nyata
- d. Dalam waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak ada yang mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitaan sertipikat.⁷⁸

Ada 2 macam sifat pembuktian sertipikat sebagai tanda bukti hak, yaitu:

- a. Sertipikat sebagai tanda bukti hak yang bersifat kuat
- b. Sertipikat sebagai tanda bukti hak yang bersifat mutlak⁷⁹

⁷⁸ *Ibid*, hlm 319

⁷⁹ Urip Santoso, *Opcit*, hlm 272

BAB III

PEMBATALAN SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS TANAH

A. Pengertian Pembatalan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah

Pasal 1 angka 14 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan (“Permen Agraria/BPN 9/1999”) mendefinisikan pembatalan hak atas tanah sebagai pembatalan keputusan pemberian suatu hak atas tanah atau sertifikat hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum administratif dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah *inkracht*.⁸⁰

Selain karena alasan administratif, pembatalan sertifikat hak atas tanah juga dapat terjadi dalam hal ada pihak lain yang dapat membuktikan bahwa suatu bidang tanah yang sudah diterbitkan sertifikat itu adalah secara sah dan nyata miliknya dan hal tersebut didukung dengan adanya putusan pengadilan yang telah *inkracht*.

Tidak ada perbedaan antara pembatalan sertifikat hak atas tanah dengan pembatalan hak atas tanah, karena akibat dari pembatalan sertifikat hak atas tanah, maka batal pula hak atas tanah tersebut. Pada dasarnya, pembatalan

⁸⁰ Antonius Alreza Pahlevi, *Mengenal Pembatalan Sertipikat Hak Tanah dan Prosedurnya*, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/mengenal-pembatalan-sertifikat-hak-atas-tanah-dan-prosedurnya-lt5ee0668e6b036/>, diakses 21 Maret 2024.

merupakan suatu perbuatan yang bertujuan untuk memutuskan, menghentikan atau menghapuskan suatu hubungan hukum.⁸¹

Pembatalan sertipikat hak atas tanah merupakan salah satu bentuk penyelesaian sengketa hak atas tanah yang disebabkan karena suatu keputusan pemberian hak dan/atau sertipikat hak atas tanah yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan mengandung cacat hukum administratif atau melaksanakan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. Dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak atas Tanah Negara (“PMNA No. 3 Tahun 1999”), Pasal 1 angka (12) menyatakan mengenai rumusan pembatalan hak atas tanah, yaitu: “Pembatalan keputusan mengenai suatu hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum dalam penerbitannya atau melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.”

Sedangkan Pasal 1 angka (14) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan (“PMNA 9/1999”), pengertian pembatalan hak atas tanah yaitu: “Pembatalan hak atas tanah adalah pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah atau sertipikat hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum administrasi dalam penerbitannya, atau melaksanakan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.”

⁸¹ Rozi Aprian Hidayat, “Analisis Yurid Proses Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah Pada Kawasan Hutan”, (*Jurnal Kajian Hukum dan Keadilan Ius*, Vol IV, Nomor 2 Agustus 2016), hlm. 89.

Berdasarkan kedua peraturan tersebut, Hasan Basri memberikan penjelasan perbandingan bahwa, definisi yang ada dalam Pasal 1 angka (14) PMNA 9/1999 itu definisinya lebih luas dan tegas daripada rumusan yang disebutkan dalam Pasal 1 angka (12) PMNA No. 3 Tahun 1999. Hal ini dikarenakan menurut Pasal 1 angka (14) PMNA 9/1999, pembatalan tidak saja dapat dilakukan terhadap keputusan pemberian hak atas tanah, tetapi juga dapat dilakukan terhadap sertipikat hak atas tanah, meskipun dengan batalnya keputusan pemberian hak atas tanah maka sertipikat hak atas tanah serta merta menjadi batal juga.⁸²

Dalam pengertian tersebut, dapat diketahui bahwa terdapat dua jenis pembatalan hak atas tanah yaitu pembatalan karena cacat hukum administratif dan pembatalan karena putusan pengadilan.

Pembatalan Hak Atas Tanah dalam Pasal 104 ayat (1) PMNA/KBPN No. 9/1999 meliputi 3 (tiga) produk pelayanan BPN yaitu :

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

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

- a. Kesalahan Prosedur

⁸² Fani Martiawan Kumara Putra, “Tanggung Gugat Pejabat Tata Usaha Negara dalam Bentuk Pembatalan Sertipikat Hak atas Tanah”, (*Supremasi Hukum Jurnal Penelitian Hukum*, Vol. 26 No. 2 Agustus 2017), hlm. 19-20

- b. Kesalahan Penerapan peraturan perundang-undang
- c. Kesalahan subyek hak;
- d. Kesalahan obyek hak;
- e. Kesalahan jenis hak;
- f. Terdapat tumpang tindih hak atas tanah;
- g. Terdapat ketidakbenaran pada data fisik dan/atau data yuridis; atau
- h. Kesalahan lainnya yang bersifat hukum administrasi⁸³

Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah merupakan salah tindakan hukum pemerintah dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional sebagai lembaga pemerintah yang memiliki kewenangan dalam bidang pertanahan sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 dalam rangka menanganani dan menyelesaikan kasus pertanahan sehingga dapat memberikan suatu kepastian hukum bagi para pihak yang bersengketa dalam kaitannya dengan penggunaan, pemilikan, penguasaan tanah di Indonesia.

Tindakan hukum pemerintah merupakan tindakan atau perbuatan yang dilakukan oleh pemerintah atau administrasi negara dalam melaksanakan tugas pemerintahan yang dapat menimbulkan akibat hukum. Pelaksanaan Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah diatur diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan.

Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah merupakan salah satu tindakan hukum yang diambil oleh Pemerintah dalam hal ini adalah Badan Pertanahan

⁸³ Alfons, dkk, "Penerbitan Dan Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah Karena Cacat Administrasi", *Jurnal Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Riau: Vol. 10, No. 2, Agustus (2021)*, hlm 284.

Nasional dalam bidang pertanahan sebagai akibat dari adanya sengketa pertanahan, hal ini disebabkan karena Sertipikat Hak Atas Tanah bukan merupakan tanda bukti kepemilikan yang mutlak, melainkan bersifat kuat, dalam artian bahwa Sertipikat sebagai tanda bukti kepemilikan mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalam Sertipikat sepanjang sesuai dengan yang termuat dalam buku tanah dan surat ukur, sehingga apabila ada pihak yang berkeberatan atas terbitnya Sertipikat Hak Atas Tanah tersebut dapat mengajukan keberatan kepada Badan Pertanahan Nasional untuk dibatalkan atau mengajukan gugatan di Pengadilan.⁸⁴

Pembatalan Sertipikat Hak Atas dikonkretkan dengan membatalkan Sertipikat Hak Atas Tanah sebagai Keputusan Kepala Kantor Pertanahan dilakukan dalam hal:

1. Adanya cacat hukum dalam penerbitan sertipikat, baik didasarkan adanya permohonan dari pihak yang berkepentingan atau yang dirugikan maupun ditemukan sendiri oleh Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan.
2. Adanya putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap yang harus dilaksanakan.⁸⁵

Jadi semua tanah yang termasuk tanah yang telah dilekatkan hak dapat dimohonkan pembatalan apabila terdapat putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap maupun adanya cacat hukum administrasi. Terhadap Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap walaupun amar putusannya menyatakan suatu

⁸⁴ Soehino, 1998, *Asas-Asas Hukum Tata Usaha Negara*, (Yogyakarta: Liberty), hlm 54.

⁸⁵ Anak Agung Istri Diah Mahadewi, "Pengaturan Prosedur Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah Yang Merupakan Barang Milik Negara" *Jurnal Ilmu Hukum*, hlm 9

sertipikat hak atas tanah batal, batal demi hukum atau tidak sah, namun Sertipikat Hak Atas tanah tersebut tidak serta merta menjadi batal, melainkan harus dimohonkan pembatalan oleh pihak yang dimenangkan oleh putusan pengadilan yang diperoleh tersebut, karena tindakan pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah merupakan tindakan administrasi pejabat organ pemerintah sebagaimana yurisprudensi putusan Mahkamah Agung Nomor 350K/Sip/1968, tanggal 3 Mei 1969.

Sertipikat Hak Atas Tanah berupa penerbitan Surat Keputusan Pembatalan baik sebagai pelaksanaan putusan pengadilan maupun cacat hukum administrasi terdapat beberapa tahapan yang harus dilaksanakan yang dapat dilihat dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 3 Tahun 2011 yaitu (1) penelitian data dari pihak pemohon; (2) pemeriksaan lapangan; (3) gelar internal/gelar eksternal/delar mediasi/ gelar istimewa apabila diperlukan; (4) penyusunan Risalah Pengolahan Data; (5) pengambilan keputusan.

Adanya kewajiban untuk melaksanakan putusan pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana yang diatur dalam pasal 116 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 Jis. Undang-Undang Nomor 9 tahun 2004 Jis. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang peradilan Tata Usaha Negara. dalam Pasal tersebut mengatur tentang pelaksanaan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, yang pada intinya yaitu:

- Apabila pejabat yang menjadi pihak dalam perkara TUN tidak melaksanakan Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, maka

pejabat yang bersangkutan akan dikenakan pembayaran sejumlah uang paksa atau dikenakan sanksi administratif.

- Selanjutnya apabila tetap tidak dilaksanakan putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, maka akan diumumkan pada media massa cetak setempat oleh panitera;
- Selain diumumkan pada media massa cetak setempat, ketua pengadilan mengajukan hal ini kepada Presiden sebagai pemegang kekuasaan pemerintah tertinggi untuk memerintahkan pejabat tersebut melaksanakan putusan pengadilan, dan kepada lembaga perwakilan rakyat agar menjalankan fungsi pengawasan.⁸⁶

B. Proses Pembatalan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah

Pembatalan sertifikat dapat dilakukan di luar mekanisme peradilan, yaitu dengan cara mengajukan permohonan yang diajukan secara tertulis kepada Menteri atau Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan.

Permohonan dapat dilakukan jika diduga terdapat cacat hukum administratif dalam penerbitan sertifikat itu sebagaimana diatur pada Pasal 106 ayat (1) jo. Pasal 107 Permen Agraria/BPN 9/1999 sebagai berikut:

Pasal 106 ayat (1) Permen Agraria/BPN 9/1999 menyatakan keputusan pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administratif dalam

⁸⁶ *Ibid*, hlm 11

penerbitannya, dapat dilakukan karena permohonan yang berkepentingan atau oleh Pejabat yang berwenang tanpa permohonan.

Pasal 107 Permen Agraria/BPN 9/1999 yang dimaksud cacat hukum administratif sebagaimana dimaksud dalam pasal 106 (1) adalah:

- a. Kesalahan prosedur;
- b. Kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan;
- c. Kesalahan subjek hak;
- d. Kesalahan objek hak;
- e. Kesalahan jenis hak;
- f. Kesalahan perhitungan luas;
- g. Terdapat tumpang tindih hak atas tanah;
- h. Data yuridis atau data data fisik tidak benar; atau
- i. Kesalahan lainnya yang bersifat administratif

Pembatalan Sertipikat Karena Cacat Administrasi ada 3 cara pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum yaitu :

1) Pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administrasi yang diterbitkan karena permohonan. Dasar hukum Pasal 108 sampai dengan Pasal 118 PMA/KBPN 9/1999. Pengajuan permohonan pembatalan diajukan secara tertulis dengan memuat :

- a. Keterangan mengenai pemohon baik pemohon perseorangan maupun badan hukum. Keterangan ini disertai foto copy bukti diri yaitu bukti kewarganegaraan bagi pemohon perorangan dan akta pendirian perusahaan serta perubahannya bila pemohon badan hukum.

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

2) Pembatalan Hak Atas Tanah karena cacat hukum administrasi yang diterbitkan tanpa adanya permohonan. Suatu Keputusan pemberian hak dan/atau sertipikat hak atas tanah diketahui mengandung cacat hukum administrasi sebagaimana diatur dalam Pasal 196 serta ditemukan pelanggaran atas kewajiban pemegang hak sebagaimana diatur dalam Pasal 103 PMNA/KBPN 9/1999, maka tanpa adanya permohonan pembatalan Kepala Badan Pertanahan Nasional dapat mengeluarkan keputusan pembatalan hak tersebut.

Proses Pembatalannya sebagai berikut :

- a. Pembatalan hak atas tanah terlebih dahulu dilakukan penelitian data fisik dan data yuridis terhadap keputusan pemberian hak atas tanah dan/sertipikat hak atas tanah yang diduga terdapat kecacatan.
- b. Hasil penelitian kemudian disampaikan kepada Kepala Kantor Wilayah (Kanwil) BPN Propinsi dengan menyertakan hasil dari penelitian data fisik dan data yuridis dan telaah/pendapat kantor pertanahan pemeriksa.
- c. Bilamana berdasarkan data fisik dan data yuridis yang telah diteliti dinilai telah cukup untuk mengambil keputusan, maka Kepala Kantor Pertanahan menerbitkan keputusan yang berupa pembatalan atau penolakan pembatalan Keputusan yang diambil memuat alasan dan dasar hukumnya.
- d. Bilamana kewenangan pembatalan terletak pada Kepala Badan Pertanahan Nasional, maka Kantor Wilayah mengirim hasil penelitian beserta hasil telaah dan pendapatnya.

- e. Kepala BPN selanjutnya akan meneliti dan mempertimbangkan telaahan yang ada untuk selanjutnya mengambil kesimpulan dapat atau tidaknya dikeluarkan keputusan pembatalan hak. Bilamana dinilai telah cukup untuk mengambil keputusan, maka Kepala BPN menerbitkan keputusan pembatalan atau penolakan yang disertai alasan-alasannya.
- 3) Pembatalan hak atas tanah karena melaksanakan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.⁸⁷

Pembatalan hak atas tanah juga dapat terjadi karena melaksanakan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. Surat keputusan pembatalan hak atas tanah menurut Pasal 104 ayat (2) Permen Agraria/BPN 9/1999, diterbitkan apabila terdapat:

1. cacat hukum administratif; dan/atau
2. melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

Berdasarkan ketentuan Pasal 104 ayat (1) Permen Agraria/BPN 9/1999, yang menjadi objek pembatalan hak atas tanah meliputi:

1. surat keputusan pemberian hak atas tanah.
2. sertifikat hak atas tanah.
3. surat keputusan pemberian hak atas tanah dalam rangka pengaturan penguasaan tanah.

Pelaksanaan pembatalan hak atas tanah untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dilaksanakan melalui permohonan yang berkepentingan dengan melampirkan putusan pengadilan.

⁸⁷ Sarjita, 2005, *Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, (Yogyakarta: Tugu Jogja), hlm 54-58.

Hal ini ditegaskan dalam Pasal 124 ayat 1 PMNA 9/1999, yang mengatakan bahwa: “Keputusan pembatalan hak atas tanah karena melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap diterbitkan atas permohonan yang berkepentingan”.⁸⁸

Ketentuan tersebut sejalan dengan Pasal 50 ayat 1 PMNA 11/2016 yang mengatur bahwa putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, yang berkaitan dengan pembatalan hak atas tanah dilakukan berdasarkan permohonan pihak yang berkepentingan melalui kantor pertanahan setempat. Pasal 50 ayat 1 PMNA 11/2016 “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”

Sehingga berdasarkan kedua ketentuan tersebut dapat disimpulkan bahwa pembatalan hak atas tanah karena putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap dilakukan dengan permohonan yang disampaikan kepada kepala kantor pertanahan setempat. Permohonan atas pembatalan hak atas tanah tersebut, dimohonkan disertai dengan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap yang amar putusannya menyatakan batal atau tidak mempunyai kekuatan hukum atau yang intinya sama dengan ini terhadap hak atas tanah tersebut sebagaimana hal ini disebutkan pada Pasal 124 ayat 1 PMNA 9/1999. Lebih lanjut dalam PMNA 11/2016, menyebutkan lebih jelas mengenai amar

⁸⁸ Andrew Grey, “Proses Pembatalan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Karena Akta Jual Beli Yang Cacat Hukum (Studi Kasus Putusan Nomor 72/G/ 2018/PTUN.BDG)”, (*Jurnal Notaris Vol.02, Juni 2020*), hlm 801.

pembatalan hak atas tanah. Amar putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap sebagaimana disebutkan dalam Pasal 49 ayat 2 PMNA 11/2016 yang berkaitan dengan penerbitan, peralihan, pembatalan hak atas tanah dan/atau pembatalan penetapan tanah terlantar terdapat 7 macam.

Pembatalan hak atas tanah karena melaksanakan keputusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap harus memenuhi syarat sebagai berikut:

- a. Keputusan pembatalan hak atas tanah ini dilaksanakan atas permohonan yang berkepentingan.
- b. Putusan pengadilan yang dapat dijadikan dasar untuk mengajukan permohonan adalah putusan yang dalam amarnya meliputi pernyataan batal atau tidak mempunyai kekuatan hukum atau pada intinya sama dengan itu

Pengadilan 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 tidak mempunyai kekuatan hukum merupakan kewenangan pengadilan sedangkan pembatalan sertifikat merupakan kewenangan BPN.⁸⁹

Prosedur pembatalan hak atas tanah karena putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, diatur dalam Pasal 124 sampai dengan Pasal 133 PMNA 9/1999. Adapun pelaksanaannya dapat diuraikan sebagai berikut:

⁸⁹ Ilyas Ismail. "Sertifikat Sebagai Alat Bukti Hak Atas Tanah Dalam Proses Peradilan". *Kanun Jurnal Ilmu Hukum* 53, Th. XIII (2011), hlm 23-34.

1. Permohonan pembatalan hak atas tanah diajukan secara tertulis kepada Kepala Kantor Pertanahan dengan memuat:
 - a. Keterangan mengenai pemohon, baik pemohon perorangan maupun badan hukum.
 - b. Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi nomor, jenis hak, letak, batas dan luas tanah.
 - c. Alasan permohonan pembatalan hak atas tanah dan didukung dengan bukti-bukti lain.
2. Dalam permohonan pembatalan, wajib dilampiri dengan:
 - a. Fotokopi identitas pemohon;
 - b. Fotokopi surat keputusan/sertipikat yang ingin dibatalkan;
 - c. Fotokopi akta pendirian badan hukum jika pemohon berbadan hukum;
 - d. Fotokopi putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap;
 - e. Berita acara eksekusi apabila ada serta surat-surat lain yang berkaitan dengan permohonan pembatalan.
3. Selanjutnya Kepala Kantor Pertanahan melakukan penelitian kelengkapan dan kebenaran data fisik dan data yuridis terhadap permohonan pembatalan serta memberikan tanda terima berkas permohonan kepada pemohon.
4. Apabila berkas dianggap telah lengkap dan ternyata terdapat perbedaan antara data yuridis dan data fisik dengan amar putusan pengadilan, maka Kepala Kantor Pertanahan menyampaikan berkas permohonan tersebut disertai dengan keterangan mengenai perbedaan dimaksud kepada Menteri.

5. Kemudian Menteri memerintahkan kepada pejabat yang ditunjuk untuk meneliti dan memeriksa berkas permohonan pembatalan hak atas tanah dan hasilnya diberitahukan kepada Menteri kembali.
6. Menteri memutuskan permohonan tersebut dengan menerbitkan keputusan pembatalan hak atas tanah yang dimohon atau memberitahukan bahwa amar putusan pengadilan tidak dapat dilaksanakan disertai dengan alasan dan pertimbangannya.
7. Keputusan pembatalan hak atas tanah atau keputusan tidak melaksanakan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap disampaikan kepada pemohon melalui surat tercatat atau dengan cara lain agar keputusan tersebut diterima oleh pihak yang berhak.
8. Ketentuan diatas berlaku juga dalam hal pembatalan hak atas tanah yang merupakan kewenangan Kepala Kantor Wilayah BPN.

Selain diatur dalam PMNA 9/1999, prosedur pembatalan hak atas tanah karena putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap diatur juga dalam PMNA 11/2016, yang mana hal ini diatur dalam pasal 49 sampai dengan Pasal 60. Adapun prosedurnya antara lain:

1. Permohonan pembatalan hak atas tanah diajukan secara tertulis kepada kepala kantor pertanahan setempat dengan dilengkapi:
 - a. Fotokopi identitas pemohon atau kuasanya apabila dikuasakan beserta surat kuasanya;
 - b. Salinan resmi putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap yang telah dilegalisir oleh pejabat yang berwenang;

- c. Surat keterangan dari pengadilan yang menerangkan bahwa putusan tersebut telah berkekuatan hukum tetap;
 - d. Berita acara eksekusi apabila diperlukan; dan/atau
 - e. Surat-surat lain yang berkaitan dengan permohonan pembatalan, apabila diperlukan dapat dimintakan.
2. Setelah permohonan diterima, pejabat yang bertanggung jawab meneliti berkas permohonan dan apabila telah memenuhi syarat maka dilanjutkan ke proses penanganan permohonan. Namun apabila berkas permohonan tidak memenuhi syarat maka berkas tersebut dikembalikan dengan memberitahukan kekurangan dari berkas yang dimaksud.
 3. Setelah berkas diteliti maka dilakukan analisis putusan pengadilan. Apabila terdapat kekurangan data maka pejabat yang bertanggung jawab melakukan pengumpulan data.
 4. Kepala Kantor Pertanahan menyampaikan hasil analisis putusan disertai data pendukung kepada Kepala Kantor Wilayah BPN apabila sertipikat hak atas tanah yang dibatalkan, diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan atau kepada Menteri apabila sertipikat yang dibatalkan, diterbitkan oleh Kepala Kantor Wilayah BPN atau Menteri.
 5. Setelah menerima hasil analisis putusan pengadilan, Kepala Kantor Wilayah BPN atau Menteri memerintahkan kepada pejabat yang bertanggung jawab untuk melakukan:
 - a. Melakukan pengkajian dan pemeriksaan lapangan;
 - b. Melakukan paparan apabila diperlukan; dan

- c. Menyusun dan menyampaikan laporan penyelesaian perkara.
6. Pelaksanaan putusan pengadilan dilakukan sesuai dengan kewenangan pembatalan. Kewenangan pembatalan tersebut meliputi:
 - a. Kepala Kantor Pertanahan apabila eputusan 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 konversi/penegasan/pengakuan, pemberian hak, pembatalan hak yang diterbitkan oleh Menteri.
 7. Penerbitan keputusan pembatalan hak atas tanah yang dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan dan Kepala Kantor Wilayah BPN, dilakukan atas nama Menteri dan dilaporkan kepada Menteri dalam jangka waktu 7 hari kerja sejak keputusan pembatalan atas tanah diterbitkan.
 8. Setelah dilakukan pembatalan sertipikat hak atas tanah yaitu berupa keputusan pembatalan, maka dilakukan pencatatan pada buku tanah oleh kepala kantor pertanahan kabupaten/kota yang bersangkutan setelah menerima salinan keputusan pembatalan sertipikat hak atas tanah.

Pada dasarnya pelaksanaan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap wajib dilaksanakan kecuali terdapat alasan-alasan sah untuk tidak melaksanakannya. Mengenai alasan-alasan sah yang dimaksud diatur dalam Pasal 58 PMNA 11/2016. Adapun isi pasal tersebut, antara lain:

- (1) Pelaksanaan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap wajib dilaksanakan kecuali terdapat alasan yang sah untuk tidak melaksanakannya.
- (2) Alasan yang sah sebagaimana dimaksud pada ayat 1, antara lain:
 - a. Terhadap objek putusan terdapat putusan lain yang bertentangan;
 - b. Terhadap objek putusan sedang dalam status diblokir atau sita oleh kepolisian, kejaksaan, pengadilan dan/atau lembaga penegak hukum lainnya;
 - c. Alasan lain yang diatur dalam ketentuan peraturan perundangundangan.

Apabila Kepala Kantor Pertanahan tidak melaksanakan putusan yang berkekuatan hukum tetap dengan alasan-alasan sebagaimana disebutkan diatas maka Kepala Kantor Pertanahan wajib melaporkannya kepada Kepala Kantor Wilayah BPN atau Menteri dalam jangka waktu paling lambat 7 hari kerja sejak diterimanya keputusan. Berkaitan dengan pelaksanaan pembatalan hak atas tanah dengan adanya alasan-alasan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 58 ayat 2 PMNA 11/2016 diatas, maka terhadap pelaksanaan pembatalan yang terdapat putusan yang bertentangan dilakukan setelah adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap sedangkan pelaksanaan pembatalan hak atas tanah terhadap objek yang sedang dalam status diblokir atau sita oleh kepolisian, kejaksaan, pengadilan dan/atau lembaga penegak hukum lainnya, dilakukan setelah adanya pencabutan sita/blokir dari kepolisian, kejaksaan, pengadilan dan/atau lembaga penegak hukum lainnya.

Dari rumusan di atas, menyimpulkan bahwa:

1. pembatalan hak atas tanah merupakan suatu perbuatan hukum yang bermaksud untuk memutuskan, menghentikan atau menghapus suatu hubungan hukum antara subjek hak atas tanah dengan objek hak atas tanah;
2. jenis/macam kegiatannya, meliputi pembatalan surat keputusan pemberian hak atas tanah dan/atau sertifikat hak atas tanah;
3. penyebab pembatalan adalah karena cacat hukum administratif dan/atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, karena pemegang hak tidak memenuhi syarat-syarat yang telah ditetapkan dalam surat keputusan pemberian hak atas tanah serta karena adanya kekeliruan dalam surat keputusan pemberian hak bersangkutan.⁹⁰

Berdasarkan uraian di atas, ada 3 cara untuk melakukan pembatalan sertifikat hak atas tanah:

1. Meminta Pembatalan Kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional melalui Kantor Pertanahan.

Alasan pembatalan sertifikat hak atas tanah adalah karena adanya cacat hukum administratif, seperti kesalahan perhitungan dan luas tanah, sehingga menyerobot tanah lainnya, tumpang tindih hak atas tanah, kesalahan prosedural, atau perbuatan lain, seperti pemalsuan surat.

Hal ini dimohonkan secara tertulis kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional melalui Kantor Pertanahan yang daerah

⁹⁰ Hasan Basri Nata Menggala, *Pembatalan dan Kebatalan Hak atas Tanah*, (Tugu jogja: Pustaka, 2005), hlm 27.

kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan. Lampirkan pula berkas-berkas, berupa:

- 1).fotokopi surat bukti identitas dan surat bukti kewarganegaraan (bagi perorangan) atau fotokopi akta pendirian (bagi badan hukum);
- 2). fotokopi surat keputusan dan/atau sertifikat;
- 3).berkas-berkas lain yang berkaitan dengan permohonan pembatalan tersebut.

2. Gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN)

Menurut Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (“UU 30/2014”) Keputusan Tata Usaha Negara (“KTUN”) adalah ketetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan dan/atau pejabat pemerintahan dalam penyelenggaraan pemerintahan.

Menurut penulis, sertifikat hak atas tanah merupakan salah satu bentuk KTUN. Yang juga perlu diperhatikan adalah batas waktu untuk menggugat ke PTUN, yaitu 90 hari sejak diterimanya atau diumumkannya keputusan badan atau pejabat tata usaha negara sebagaimana diatur Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

3. Gugatan Ke Pengadilan Negeri

Setiap orang yang ingin mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum yang diatur Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dengan dasar dan dalil-dalil yang penggugat pikirkan dan penggugat nilai merugikan, seperti contohnya, Anda menjual sebidang

tanah kepada pembeli dan pembeli tersebut belum membayarkan sepenuhnya kepada Anda, namun sudah mengajukan proses balik nama sertifikat tanah.

Permohonan pembatalan atau gugatan ke pengadilan hanya dapat diajukan maksimal 5 tahun sejak terbitnya sertifikat, sebagaimana diatur Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi: Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat 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 sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.

Namun daluwarsa tidak mutlak selama bisa dibuktikan bahwa perolehan tanah tersebut dilakukan tidak dengan itikad baik.

C. Akibat Hukum Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah

Tujuan pemberian kepastian dan perlindungan hukum hak atas tanah, tanah wajib terdaftar guna diajukannya permohonan hak atas tanah guna mendapatkan sertifikat, oleh karena itu sertifikat ialah bukti absah dari pemilikan dan penguasaan tanah yang dilindungi oleh aturan sebagaimana

termasuk pada Pasal 1 ayat (20) Peraturan Presiden No 24 Tahun 1997.⁹¹ Sebelum masuk ke dalam mekanisme pembatalan sertifikat karena cacat administrasi terlebih dahulu kita mengetahui mengenai prosedur pendaftaran hak atas tanah.

Terjadinya pembatalan atas suatu sertifikat khususnya dalam hal ini sertifikat hak milik dapat terjadi jika ternyata dalam proses pendaftaran tanah sampai terbitnya sertifikat terdapat proses yang terlewat artinya dapat disebut cacat hukum secara formal. Di samping itu adanya kemungkinan bukti sertifikat dikalahkan bahkan tidak diakui di Pengadilan Umum disebabkan adanya bukti kepemilikan yang lebih kuat dari pihak penggugat ataupun tergugat yang umurnya jauh lebih tua. Mengapa hal ini dapat terjadi karena sebelum berlakunya UUPA, sistem pendaftaran tanah yang berlaku berlainan dengan sistem pendaftaran tanah yang diatur dalam UUPA. Di samping itu, masyarakat Indonesia pada saat sebelum diundangkannya UUPA pada umumnya belum bisa tulis baca sehingga kepemilikan atas tanah hanya dilakukan dengan surat-surat yang berlaku pada waktu itu.⁹²

Proses pendaftaran tanah dan sertifikasi tanah masyarakat hingga kini belum selesai sampai dapat menyentuh seluruh lapisan masyarakat Indonesia. Didaftarkannya hak atas tanah berdasarkan Pasal 19 UUPA ditunjukkan kepada pemerintah agar supaya dilakukan pendaftaran tanah diseluruh Indonesia,

⁹¹ Noor Atikah, "Kedudukan Surat Keterangan Tanah sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah dalam Sistem Hukum Pertanahan Indonesia", (*Jurnal Notaris Volume 1 Issue 3, July 2022*), hlm 271.

⁹² Susana Rampengan, "Akibat Hukum Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah Karena Terjadi Tumpang Tindih (Overlapping) Antara Hak Atas Tanah Dengan Hak Milik Adat", (*Jurnal Kajian Hukum dan Pendidikan Kewarganegaraan 2023, Vol.2, No.4*), hlm 91

begitu pula pendaftaran pada Pasal 23, 32 serta 38 UUPA ditujukan terhadap semua pemegang hak agar terciptanya kepastian hukum untuk diri pribadi, hal ini dikarenakan munculnya pendaftaran setiap peralihan, penghapusannya dan pembebanan akan banyaknya permasalahan hukum kalau tak terdaftar, namun pendaftaran terkait ialah bukti kuat seperti ditentukan bahwa hak milik, demikianlah juga pada peralihan, terhapusnya serta terbebannya pasti banyak timbul permasalahan hukum kalau tak terdaftar, padahal pendaftaran terkait ialah pembuktian kuat yang bersyarat Pasal 23 ayat (1), hak milik, demikianlah juga pada peralihan, terhapusnya serta terbebannya melalui hak lainnya harus didaftarkan menurut ketentuan dimaksudkan pada Pasal 19 UUPA, begitu pula dengan hak guna usaha (Pasal 32 UUPA) dan hak guna bangunan (Pasal 38 UUPA), serta persyaratan pemberian, sedemikian juga setiap beralih dan hapusnya hak berkaitan dengan pendaftaran.⁹³

Guna penjaminan hukum yang diberikan oleh pemerintah mengenai hak atas tanah maka pemerintah memberi surat tanda bukti hak yang bernama sertifikat serta diberlakukan sebagai alat bukti yang sangat kuat. Berarti keterangan yang tercantum didalamnya memiliki kekuatan hukum dan harus diterima oleh hakim sebagai keterangan yang benar selama tak adanya alat pembuktian lain yang dapat membuktikan.

UUPA menentukan pembatalan hak atas tanah ialah salah satu penyebab dihapusnya hak atas tanah terkait. Dimana terbitnya keputusan pembatalan hak atas tanah disebabkan oleh adanya cacat hukum administrasi maupun untuk

⁹³ Sutedi Adrian, 2010, *Hukum Perizinan Dalam Sektor Pelayanan Publik*, (Jakarta: Sinar Grafika)

terlaksananya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, maka terhapusnya hak demi hukum serta tanah kepemilikannya jadi tanah yang dikuasai Negara.⁹⁴

Akibat hukum Sertifikat yang Cacat hukum dalam penerbitannya adalah pembatalan. Pembatalan sertifikat yang cacat hukum administrasi bisa diajukan melalui BPN dan TUN, penyelesaian sertifikat yang bermasalah ini bisa dengan pembaharuan sertifikat dan bisa dengan pendaftaran sertifikat kembali.⁹⁵

Irawan Soerojo mengatakan bahwa hal ini berarti sertipikat tanah merupakan refleksi dari suatu penetapan tertulis sehingga setiap adanya gugatan yang berhubungan dengan sertipikat tanah menjadi kompetensi Peradilan TUN.⁹⁶

Berkaitan dengan sertifikat ganda, Mahkamah Agung (MA) berpendapat bahwa bila terdapat dua atau lebih sertifikat atas tanah yang sama, maka sertifikat yang sah dan berkekuatan hukuma adalah sertifikat yang diterbitkan lebih awal. Pendapat MA tersebut tertuang dalam putusan No. 976 K/Pdt/2015 (Liem Teddy vs Kodam III/Siliwangi TNI Angkatan Darat) tanggal 27 November 2015. Dalam putusan itu, Mahkamah Agung berpendapat:

⁹⁴ M.Y Lubis, Abd Rahim Lubis, 2010, *Hukum Pendaftaran Tanah*, (Bandung: Mandar Maju)

⁹⁵ Ni Made Silvia Gayatri, I Putu Gede Seputra dan Luh Putu Suryani, "Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Akibat Cacat Administrasi", (*Jurnal Analogi Hukum*, 3 (1) (2021), 79–83), hlm 82

⁹⁶ Irawan Soerodjo, 2003, *Kepastian Hukum Hak atas Tanah di Indonesia*, (Surabaya: Arkola), hlm 206-207.

...bahwa dalam menilai keabsahan salah satu dari 2 (dua) bukti hak yang bersifat outentik maka berlaku kaedah bahwa sertifikat hak yang terbit lebih awal adalah yang sah dan berkekuatan hukum...

Pendapat tersebut ditegaskan lagi dalam putusan No. 290 K/Pdt/2016 (Lisnawati vs Ivo La Bara, dkk.) tanggal 17 Mei 2016, dan putusan No. 143 PK/Pdt/2016 (Nyonya Rochadini, dkk. Vs Pintardjo Soeltan Sepetro dan Nyonya Janda Mumahhaimawati) tanggal 19 Mei 2016. Dalam putusan tersebut MA menyatakan bahwa: *Bahwa jika timbul sertifikat hak ganda maka bukti hak yang paling kuat adalah sertifikat hak yang terbit lebih dahulu.*

Pada tahun 2017, MA tetap konsisten dengan pendapat tersebut di atas. Hal ini terlihat dalam putusan MA No. 170 K/Pdt/2017 (Hamzah vs Harjanto Jasin, dkk.) tanggal 10 April 2017; Putusan No. 734PK/Pdt/2017 (Menteri Keuangan Republik Indonesia dan Kodam III/Siliwangi TNI Angkatan Darat) tanggal 19 Desember 2017; dan Putusan No. 1318 K/Pdt/2017 (Drs Anak Agung Ngurah Jaya vs Anak Agung Putri dan A.A. Ngurah Made Narottama) tanggal 26 September 2017.

Sikap hukum Mahkamah Agung, bahwa apabila terdapat sertifikat ganda atas bidang tanah yang sama, maka bukti hak yang paling kuat adalah sertifikat hak yang terbit lebih dahulu, telah menjadi yurisprudensi tetap. Hal ini dikarenakan Mahkamah Agung telah secara konsisten menerapkan sikap hukum tersebut di seluruh putusan dengan permasalahan hukum serupa sejak tahun 2015.

BAB IV
ANALISIS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR
117/G/2018/PTUN.MDN

A. Posisi Kasus

Hj. SiTi Hanifah sebagai penggugat melawan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara sebagai tergugat I dan Abdul Karim Majid sebagai tergugat II Intervensi. Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara Nomor : 1/Pbt/BPN.12/VII/2018, tanggal 19 Juli 2018, tentang Pembatalan Sertipikat Hak Milik No. 320/Lubuk Pakam III, tanggal 02 Desember 2017, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang terdaftar atas nama Hj. Siti Hanifah seluas 149 M² (seratus empat puluh sembilan meter persegi), Surat Ukur No. 122/Lubuk Pakam III/2017, tanggal 20 Oktober 2017, terletak di Kelurahan Lubuk Pakam III, Kecamatan Lubuk Pakam, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara ;

Bahwa proses atau prosedur penerbitan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara yaitu sebagaimana yang tersebut dalam objek gugatan di atas telah merugikan kepentingan hukum Penggugat, selaku pemilik Bidang Tanah seluas 149 M² (seratus empat puluh sembilan meter persegi) terletak di Jalan W.R. Supratman, Kelurahan Lubuk Pakam III, Kecamatan Lubuk Pakam, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara, bersesuaian berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 320/Lubuk Pakam III, tanggal 02 Desember 2017 dan Surat Ukur

No. 122/Lubuk Pakam III/2017, tanggal 20 Oktober 2017, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang, maka oleh karena itu Penggugat mengajukan gugatan terhadap Tergugat yang telah menerbitkan objek gugatan tersebut, sehingga kepentingan hukum Penggugat sangat dirugikan, yaitu Penggugat merasa tidak nyaman dan secara psikis sangat terganggu, hal mana sesuai dengan Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, jo Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004, Tentang Perubahan atas Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986, jo Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009, Tentang Perubahan Kedua atas Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 ;

Adapun dalil- dalil dan alasan – alasan yuridis gugatan in casu a quo adalah sebagai berikut :

1. Bahwa sekitar tahun 1974, Penggugat telah bertempat tinggal di atas Bidang Tanah miliknya, yang terletak di Jalan W.R. Supratman, Pasar 4, Kelurahan Lubuk Pakam III, Kecamatan Lubuk Pakam, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara. Bidang Tanah tersebut seluas 156 M² (seratus lima puluh enam meter persegi), dengan Panjang Bidang Tanah : 26 M, dan Lebar Tanah : 6 M ;
2. Bahwa pada tanggal 1 Maret 1977, Penggugat memperoleh surat dasar (recht title) sebagai alat bukti surat yang membuktikan adanya hak kepemilikan Penggugat terhadap Bidang Tanah tertulis di atas, yaitu Surat Keterangan Tanah Nomor : 12685/A/V/13, tanggal 1 Maret 1977, yang

diperbuat dan diterbitkan oleh Bupati Kepala Daerah Kabupaten Deli Serdang. Adapun batas – batas dari Bidang Tanah tersebut adalah :

- Sebelah Utara berbatas dengan : Jalan W.R. Supratman.... : 6 M ;
- Sebelah Selatan berbatas dengan : Bidang Tanah milik A. Latif : 6 M;
- Sebelah Timur berbatas dengan : Bidang Tanah milik Drs. S. Tarigan.....26M ;
- Sebelah Barat berbatas dengan : Bidang Tanah milik H. Brahmana: 26M ;

3. Bahwa selain surat dasar (recht title) yang tertulis di atas sebagai sebuah salah satu dari alat bukti yang membuktikan adanya hak kepemilikan Penggugat terhadap Bidang Tanah tersebut, alat bukti lainnya adalah :
 - a. Penggugat ada membangun sebuah rumah semi permanen, terdiri dari 2 kamar tidur, di atas Bidang Tanah tersebut dan Penggugat pernah mendiaminya bersama keluarganya sampai dengan sekitar tahun 1984 ;
 - b. Penggugat membayar Pajak Bumi dan Bangunan mulai tahun 2014 sampai dengan tahun 2017, dengan Nomor SPPT atau Nomor Objek Pajak adalah : 12.10.300.009.001-0541.0. ;
 - c. Penggugat sampai sekarang ini masih menguasai, memiliki, dan menggunakan Bidang Tanah tersebut
4. Bahwa selanjutnya sekitar tahun 1984 setelah suami Penggugat wafat, maka Penggugat pindah ke Kota Medan dan bertempat tinggal di rumah orang tuanya, dengan tujuan agar Penggugat mudah mendapat pekerjaan, guna mencukupi kebutuhan hidup keluarganya. Sedangkan rumah semi

- permanen dan Bidang Tanah tersebut keadaannya kosong. Akan tetapi Penggugat sedikitnya 3 (tiga) kali dalam satu tahun, berkunjung ke lingkungan lokasi Bidang Tanah sambil bersilaturahmi dengan keluarga dari mertuanya serta dengan para tetangga di sekitar Bidang Tanah tersebut;
5. Bahwa dikarenakan Penggugat telah hidup menjanda dengan menanggung biaya hidup dan pendidikan anak yang berjumlah 5 (lima) orang, maka kondisi rumah tersebut sampai saat gugatan ini diperbuat, hanya tinggal sebahagian dinding kayu dan pondasi rumah saja ;
 6. Bahwa setelah anak-anak Penggugat dewasa dan dapat membantu kesejahteraan keluarganya, maka pada sekitar akhir bulan September 2017, Penggugat melakukan proses permohonan Pendaftaran Tanah miliknya tersebut ke Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang, guna untuk meningkatkan status hukum atas Bidang Tanah miliknya tersebut agar dapat menjadi Hak Milik dan memperoleh Sertipikat Buku Tanda Bukti Hak dari Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang ;
 7. Bahwa pada sekitar awal bulan Oktober 2017, Petugas Juru Ukur dan atau petugas pendaftaran tanah dari Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang datang ke lokasi Bidang Tanah untuk melakukan kegiatan pengukuran, dan pemasangan patok tanda tapal batas bidang tanah atau melakukan identifikasi data fisik Bidang Tanah dalam rangka proses Ajudikasi ;
 8. Bahwa pada tanggal 02 Desember 2017, Penggugat memperoleh Sertipikat Buku Tanda Bukti Hak dari Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang, dengan Nomor : 320/Lubuk Pakam III, dengan Surat Ukur Nomor :

- 122/Lubuk Pakam III/2017, tanggal 20 Oktober 2017, dengan luas Bidang Tanah menjadi seluas 149M² (seratus empat puluh sembilan meter persegi);
9. Bahwa akan tetapi setelah Sertipikat Buku Tanda Bukti Hak dari Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang dengan Nomor : 320/Lubuk Pakam III, dengan Surat Ukur nomor : 122/Lubuk Pakam III/2017, tanggal 20 Oktober 2017, seluas 149M² (seratus empat puluh sembilan meter persegi) tersebut telah diterima oleh Penggugat, pada tanggal 24 Mei 2018, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang, menyampaikan sebuah surat resmi dengan Nomor : 548/13.12.07/V/ 2018, dengan Perihal : Pemberitahuan untuk dilakukan pembatalan atas tanah Sertipikat Hak Milik Nomor : 320/Lubuk Pakam III terdaftar atas nama Hj. Siti Hanifah i.c. Penggugat ;
 10. Bahwa mendapat kenyataan keadaan hukum seperti itu, Penggugat pun langsung membalas surat tersebut dan mendatangi Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang untuk mempertanyakan langsung keadaan hukum tersebut, akan tetapi Penggugat tidak mendapat penjelasan yang maksimal dan memuaskan dari Para Staf Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang, yaitu para staf Tim Penyelesaian Sengketa ;
 11. Bahwa selanjutnya pada tanggal 25 Juli 2018, Penggugat kembali mendapat surat resmi dari Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang, dengan Nomor : 975/13.12.07/VII/2018, yang dengan Perihal : Pemberitahuan Pembatalan dan Penarikan Sertipikat Hak Milik Nomor : 320/Lubuk Pakam III terdaftar atas nama Hj. Siti Hanifah i.c. Penggugat ;

12. Bahwa di dalam surat resmi tersebut, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang menerangkan kalau Tergugat telah menerbitkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara Nomor : 1/Pbt/BPN.12/ VII/2018, tanggal 19 Juli 2018, tentang Pembatalan Sertipikat Hak Milik No.320/Lubuk Pakam III, tanggal 02 Desember 2017 atas nama Penggugat ;
13. Bahwa dengan demikian, maka diperoleh sebuah pengetahuan, kalau Penggugat mengetahui adanya Keputusan Tata Usaha Negara, berupa Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara Nomor : 1/Pbt/BPN.12/VII/2018, tanggal 19 Juli 2018, yang diterbitkan oleh Tergugat, adalah pada tanggal 25 Juli 2018, yaitu dari surat resmi yang disampaikan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang kepada Penggugat ;
14. Bahwa oleh karena itu, maka gugatan sengketa Tata Usaha Negara yang diajukan oleh Penggugat a quo, masih dalam tenggang waktu untuk mengajukan gugatan Tata Usaha Negara, bersesuaian berdasarkan kepada isi dan maksud tertulis dari Pasal 55 Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, jo Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004, Tentang Perubahan Atas Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 ;
15. Bahwa setelah Penggugat mengetahui Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara Nomor : 1/Pbt/BPN.12/VII/2018, tanggal 19 Juli 2018, yang diterbitkan oleh

Tergugat, maka Penggugat melakukan tindakan keberatan, dengan mendatangi kembali Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang, meminta klarifikasi. Oleh sebab itu, maka Surat Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Tergugat telah terqualifikasi sebagai objek gugatan sengketa yang bersifat konkrit, individual, dan final serta menimbulkan akibat hukum bagi Penggugat, bersesuaian berdasarkan kepada Pasal 1 angka 9 Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, jo Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004, Tentang Perubahan Atas Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 ;

16. Bahwa apabila Tergugat melakukan penelitian langsung ke lapangan terhadap fakta dan realita yuridis, bertindak mengumpulkan data yang berhubungan dengan Bidang Tanah tersebut, kemudian Tergugat melakukan pelaksanaan analisis terhadap berkas Regrestrasi Penerimaan Pengaduan yang dikirim oleh Tim Penyelesaian Sengketa Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang, serta berpedoman pada ketentuan dan syarat yang diminta oleh Hukum dan Undang – Undang Agraria Positif maupun segala peraturan – peraturan pelaksana lainnya yang berkaitan dengan itu, maka Tergugat tentunya tidak akan menerbitkan objek sengketa tertulis di atas ;
17. Bahwa sedangkan disisi lainnya, Tergugat in casu a quo telah bertindak menerbitkan objek perkara a quo, hanya dengan pertimbangan hukum berdasarkan kepada adanya surat pengaduan dari Sdr. Abdul Majid,

tertanggal 1 Nopember 2017, kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang, yang pada pokoknya memohon tidak diterbitkan sertipikat atas nama Hj. Siti Hanifah, yang terletak di Jalan W.R. Supratman, Pasar 4, Kelurahan Lubuk Pakam III, Kecamatan Lubuk Pakam, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara karena di atas tanah tersebut telah terbit Sertifikat Hak Milik Nomor : 6/Lubuk Pakam III, Surat Ukur PLL No. 84/1977/I, terdaftar atas nama ABDUL KARIM MAJID ;

18. Bahwa surat yang diperbuat oleh Sdr. Abdul Majid, tertanggal 1 Nopember 2017 di atas adalah sangat irrasio dan irelevan dengan fakta dan realita yuridis yang sebenarnya terjadi, dikarenakan :

a. Nama yang mengadukan atau yang membuat surat pengaduan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang adalah bernama ABDUL MAJID, sedangkan di dalam Sertipikat Hak Milik Nomor : 6/Lubuk Pakam III, tertanggal 7 Desember 1977, terdaftar atas nama ABDUL KARIM MAJID, Surat Ukur PLL No. 84/1977/I, sehingga diperoleh pengetahuan kalau Indentitas nama dari Subjek Hukum pemegang atau penerima Sertipikat Hak Milik tersebut dengan nama pengadu adalah berbeda. Dan dikarenakan adanya perbedaan tersebut, sangat pantas dan beralasan hukum, Sertipikat Hak Milik tersebut adalah diduga palsu keberadaannya ;

Bahwa membenaran dan pembuktian adanya pengetahuan tentang perbedaan nama dari pengadu dengan nama yang terdaftar dari Sertipikat Hak Milik Nomor : 6/Lubuk Pakam III, tanggal 7 Desember

1977, Surat Ukur PLL No. 84/1977/I, adalah sebagaimana dinyatakan tertulis di dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor : 11 Tahun 2016, Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, Pasal 6, ayat (5), yaitu Pengaduan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus dilampiri dengan foto copi identitas pengadu,..... ;

Hal tersebut di atas bermakna ketika pengadu melakukan pengaduannya tersebut, sudah pasti menggunakan foto copi identitas pengadu, yang berarti bernama ABDUL MAJID, sedangkan di dalam Sertipikat Hak Milik Nomor : 6/Lubuk Pakam III, Surat Ukur PLL No. 84/1977/I, terdaftar atas nama ABDUL KARIM MAJID

- b. Bahwa berdasarkan kronologis kepemilikan dari Bidang Tanah, terang benderang diketahui kalau Penggugat telah menguasai, memiliki, dan menggunakan Bidang Tanah tersebut sejak tahun 1974, dan terus menerus bertempat tinggal di atas Bidang Tanah tersebut, sampai pada tahun 1984, dibuktikan dengan adanya bangunan rumah di atas Bidang Tanah tersebut yang dibangun oleh Penggugat. Dan saat ini masih tersisa pondasi dan sebahagian dindingnya. Dan sampai saat gugatan ini diajukan Penggugat masih menguasai, memiliki, dan menggunakan Bidang Tanah tersebut ; Bahwa sedangkan pengadu sama sekali tidak pernah bertempat tinggal di atas Bidang Tanah tersebut ;
- c. Bahwa Penggugat telah mendaftarkan Bidang Tanah tersebut kepada Pemerintahan Kabupaten Deli Serdang, untuk memperoleh SPPT dengan

Nomor Objek Pajak, 12.10.300.009.001-0541.0. Dan telah dibayar oleh Penggugat sejak tahun 2014 sampai dengan 2017 ;

- d. Bahwa sedangkan alat bukti surat asal hak atau warkah perolehan dan peralihan hak, yaitu berupa Surat Keterangan Tanah Nomor : 12685/A/V/13, tanggal 1 Maret 1977, yang diperbuat dan diterbitkan oleh Bupati Kepala Daerah Kabupaten Deli Serdang diperoleh Penggugat pada tanggal 1 Maret 1977 ; Bahwa sedangkan alat bukti surat asal hak atau warkah perolehan dan peralihan hak dari pengadu, yaitu berupa Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Sumatera Utara, tanggal 13 September 1977. Keadaan hukum ini memberi sebuah pengetahuan kalau sebenarnya alat bukti surat asal hak atau warkah perolehan dan peralihan hak dari Penggugat jauh lebih ada duluan terbit atau didapat dari pada alat bukti surat asal hak atau warkah perolehan dan peralihan hak kepunyaan dari pengadu.

Selanjutnya Penggugat memohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara a quo (ex officio), berkenan memberikan amar putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya ;
2. Batal / tidak sah Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara Nomor : 1/Pbt/BPN.12/VII/2018, tanggal 19 Juli 2018, tentang Pembatalan Sertipikat Hak Milik No. 320/Lubuk Pakam III, tanggal 02 Desember 2017, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang terdaftar atas nama Hj. Siti Hanifah

seluas 149 M² (seratus empat puluh sembilan meter persegi), Surat Ukur No. 122/Lubuk Pakam III/2017, tanggal 20 Oktober 2017, terletak di Kelurahan Lubuk Pakam III, Kecamatan Lubuk Pakam, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara ;

3. Mewajibkan TERGUGAT untuk mencabut objek sengketa Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara Nomor : 1/Pbt/BPN.12/VII/2018, tanggal 19 Juli 2018 tentang Pembatalan Sertipikat Hak Milik No. 320/Lubuk Pakam III, tanggal 02 Desember 2017, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang terdaftar atas nama Hj. Siti Hanifah seluas 149 M² (seratus empat puluh sembilan meter persegi), Surat Ukur No. 122/Lubuk Pakam III/2017, tanggal 20 Oktober 2017, terletak di Kelurahan Lubuk Pakam III, Kecamatan Lubuk Pakam, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara ;

4. Membebaskan biaya perkara kepada Tergugat ;

Dalam eksepsi, Tergugat telah mengajukan Jawaban sebagaimana dengan surat jawabannya tertanggal 18 Oktober 2018 yang pada pokoknya berbunyi sebagai berikut :

- a. Bahwa berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang sebagaimana yang tertuang dalam Laporan Penyelesaian Sengketa Nomor : 01/SKP/2018 Tanggal 24 April 2018 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang terhadap dasar/alas hak yang diajukan oleh Hj. Siti Hanifah untuk mengajukan permohonan hak milik

berupa Surat Keterangan Tanah yang diterbitkan oleh Bupati Kepala Daerah Kabupaten Deli Serdang Nomor : 12685/A/V/13 tanggal 1 Maret 1977, yang tidak terdaftar atau tidak tercatat pada Buku Register Surat Keterangan Tanah Bupati yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang ;

- b. Bahwa letak tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 320/Lubuk Pakam III terdaftar atas nama Hj. Siti Hanifah dan Sertipikat Hak Milik Nomor 6/Lubuk Pakam III, terdaftar atas nama Abdul Karim Majid, letaknya berada pada obyek yang sama, yaitu terletak di Jalan WR. Supratman Kelurahan Lubuk Pakam III, Kecamatan Lubuk Pakam, Kabupaten Deli Serdang sebagaimana digambarkan pada sket hasil peninjauan lapangan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang, sehingga dipastikan di atas bidang tanah tersebut telah terbit 2 (dua) buah sertipikat hak atas tanah yang dimiliki oleh Subyek yang berbeda yaitu antara Hj. Siti Hanifah dan Abdul Karim Majid ;
- c. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 11 ayat (3) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 disebutkan: Sengketa atau Konflik yang menjadi kewenangan Kementerian (cacad administrasi) sebagaimana dimaksud pada ayat (2), 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 penerapan peraturan perundangundangan
- d. Bahwa berdasarkan Ketentuan Pasal 24 ayat (7) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan disebutkan ; Dalam hal di atas satu bidang tanah terdapat tumpang tindih sertifikat hak atas tanah, Menteri atau Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional sesuai kewenangannya, menerbitkan Keputusan pembatalan sertifikat yang tumpang tindih, sehingga di atas bidang tanah tersebut hanya ada 1 (satu) sertifikat hak atas tanah yang sah;
- e. Bahwa setelah dilakukan pemeriksaan lapang oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang berdasarkan Surat Tugas Pemeriksaan Lapangan Sengketa Nomor : 363/St.12.07/IV/2018 tanggal 12 April 2018 dan Berita Acara Pemeriksaan Lapang Nomor : 01/SKP/2018 tanggal 20 April 2018

diketahui bahwa Sertipikat Hak Milik No. 320/ Lubuk Pakam III yang diterbitkan tanggal 02 Desember 2017, terdaftar atas nama Hj. Siti Hanifah telah tumpang tindih dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 6/Lubuk Pakam III yang diterbitkan tanggal 07 Desember 1977, terdaftar atas nama Abdul Karim Majid karena berada pada obyek yang sama yang terletak di Jalan WR. Supratman, Kelurahan Lubuk Pakam III, Kecamatan Lubuk Pakam, Kabupaten Deli Serdang, sehingga penerbitan Sertipikat Hak Milik No.320/Lubuk Pakam III, terdaftar atas nama Hj. Siti Hanifah telah bertentangan dengan ketentuan Pasal 11 ayat (3) huruf e Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 11 Tahun 2016;

- f. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas maka Tergugat mengeluarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara Nomor : 1/Pbt/BPN.12/VII/2018 tanggal 19 Juli 2018 tentang Pembatalan Sertipikat Hak Milik Nomor 320/Lubuk Pakam III, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang Terdaftar atas nama Hj. Siti Hanifah seluas 149 m², Surat Ukur Nomor 122/Lubuk Pakam III/2017 Tanggal 20 Oktober 2017, terletak di Kelurahan Lubuk Pakam III, Kecamatan Lubuk Pakam, Kabupaten Deli Serdang Provinsi Sumatera Utara ;
- g. Bahwa dengan dikeluarkannya Surat Keputusan Pembatalan aquo maka saat ini hanya ada satu hak atas tanah yang diakui keberadaannya diatas tanah objek sengketa yakni Hak Milik Nomor 6/Lubuk Pakam III atas nama Abdul Karim Majid;

- h. Bahwa apabila dicermati dalil-dalil gugatan yang diajukan oleh Penggugat, maka yang menjadi fundamentum petendi gugatan Penggugat sesungguhnya bertitik berat pada persoalan keperdataan karena dalil-dalil yang diajukan mempersoalkan siapa pihak yang lebih berhak terhadap bidang tanah yang disengketakan berdasarkan bukti-bukti surat maupun aspek penguasaan fisik dilapangan
- i. Bahwa dengan demikian kewenangan untuk memeriksa perkara aquo berada pada Peradilan Umum karena menyangkut tentang hak-hak keperdataan Penggugat yang harus dibuktikan keabsahannya secara materiil atas kepemilikan tanah aquo dimana lembaga yang mempunyai kompetensi dalam memeriksa dan memutus perkara dimaksud adalah Pengadilan Negeri (Perdata), dan bukan Pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud Pasal 53 ayat 1 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo Undangundang No. 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang dengan tegas menyatakan bahwa : “Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha Negara.....”.
- j. Bahwa Penggugat harus terlebih dahulu membuktikan secara materiil keabsahan klaim kepemilikan tanah aquo di Peradilan Negeri (Perdata) dengan demikian gugatan Penggugat telah bertentangan dengan ketentuan Pasal 47, Pasal 53, Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 jo. Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka beralasan hukum mohon kiranya Majelis Hakim aquo menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat

diterima, karena secara absolut kewenangannya berada pada Peradilan Umum

Tergugat II Intervensi telah mengajukan Jawaban sebagaimana dengan surat jawabannya tertanggal 10 Desember 2018 yang pada pokoknya berbunyi sebagai berikut :

1. Pertama-tama, Tergugat II Intervensi menyatakan menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali yang secara tegas dan nyata diakui sebagai suatu fakta dan kebenaran oleh Tergugat II Intervensi dalam Jawaban ini.
2. Bahwa di dalam posita gugatan Penggugat mendalilkan gugatan a quo pada hakikatnya didasarkan atas adanya sengketa kepemilikan hak atas tanah, dan hal ini ternyata dilihat dari posita gugatan Penggugat yang berdasarkan persoalan sengketa keperdataan -in casu- hal ini terungkap pada dalil dalil gugatan Penggugat pada halaman 3 angka 1., 2., dan 3. antara lain mengemukakan bahwa “tanah yang ada di atas objek gugatan adalah bidang tanah miliknya”;
3. Bahwa oleh karena gugatan yang diajukan Penggugat adalah mengenai sengketa kepemilikan hak atas tanah, maka yang berwenang untuk memeriksa dan mengadilinya ada pada Badan Peradilan Umum ;
4. Bahwa untuk menopang argumentasi tersebut Tergugat II Intervensi menurunkan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI. (MA-RI) yang menggariskan bahwa : “Gugatan Tata Usaha Negara yang pada hakekatnya menyangkut adanya klaim kepemilikan, maka untuk

menentukan kepemilikan tanah atau lahan sengketa harus diajukan ke peradilan perdata terlebih dahulu”;

5. Bahwa atas dasar posita atau fundamentum petendi Gugatan Penggugat adalah mengenai sengketa kepemilikan hak atas tanah yang masih harus dibuktikan terlebih dahulu mengenai keabsahan kepemilikan secara pasti hak atas tanah Penggugat, maka sepatutnyalah harus ada putusan dari badan peradilan umum yang berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) terlebih dahulu untuk menentukan kepemilikan hak atas tanah Penggugat ;
6. Bahwa oleh karenanya wajar bila Tergugat II Intervensi mohon agar Pengadilan Tata Usaha Negara Medan untuk tidak menerima Gugatan Penggugat sampai ada putusan dari badan peradilan umum yang berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) yang mengakui kepemilikan hak atas tanah Penggugat
7. Bahwa Penggugat dalam gugatan aquo mendalilkan sebagai pemilik tanah seluas 156 M2 yang terletak di Jalan W R Supratman Pasar 4, Kelurahan Lubuk Pakam III, Kecamatan Lubuk Pakam, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara ;
8. Bahwa oleh karena alas hak kepemilikan Penggugat sudah dibatalkan oleh Tergugat berdasarkan objek gugatan -in casu- Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara Nomor : 1/Pbt/BPN.12/VII/2018 tanggal 19 Juli 2018 tentang Pembatalan Sertipikat Hak Milik Nomor : 320/Lubuk Pakam III tanggal 02 Desember

2017, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang terdaftar atas nama Hj. Siti Hanifah seluas 149 M2 (seratus empat puluh sembilan meter persegi) Surat Ukur Nomor : 122/Lubuk Pakam III/2017 terletak di Jalan W R Supratman, Kelurahan Lubuk Pakam III, Kecamatan Lubuk Pakam, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara. Maka Jelas Ternyata Penggugat tidak lagi sebagai Pemilik terhadap tanah di atas objek gugatan ;

9. Bahwa oleh karena Penggugat bukan pemilik atas tanah di atas objek gugatan dan tidak mempunyai tanda bukti hak apapun lagi karena sudah dibatalkan oleh Tergugat, maka Penggugat adalah orang yang tidak memenuhi syarat (diskualifikasi) sehingga tidak mempunyai kewenangan mengajukan gugatan ini (bandingkan Putusan M A No.3175 K/Pdt/1983) ;
10. Bahwa Tergugat II Intervensi adalah pemilik yang sah atas tanah/lahan yang ada di atas objek gugatan dan Tergugat II Intervensi telah terus menerus menguasai dan mengusahai lahan seluas 159 M2, berdasarkan Tanda Bukti Hak Sertipikat Hak Milik No.6/Desa Lubuk Pakam III tanggal 7 Desember 1997, yang diperoleh berdasarkan semua prosedur hukum dan segala tindakan hukum Tergugat II Intervensi di atas lahan dimaksud berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku ;
11. Bahwa dengan demikian apa yang dikemukakan Penggugat di dalam gugatannya pada halaman 3. angka 1., 2. dan 3., 4., serta 5. bahwa tanah yang ada di atas objek gugatan adalah bidang tanah miliknya adalah tidak

berdasarkan hukum sama sekali dan untuk itu sudah sepatutnya ditolak dan dikesampingkan ;

12. Bahwa Tergugat telah membatalkan Sertipikat Hak Milik No.320/Lubuk Pakam III atas nama Penggugat, berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara Nomor : 1/Pbt/BPN.12/VII/2018 tanggal 19 Juli 2018 tentang Pembatalan Sertipikat Hak Milik Nomor : 320/Lubuk Pakam III tanggal 02 Desember 2017, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang terdaftar atas nama Hj. Siti Hanifah seluas 149 M2 (seratus empat puluh sembilan meter persegi), Surat Ukur Nomor : 122/Lubuk Pakam III/2017, terletak di Jalan W R Supratman, Kelurahan Lubuk Pakam III, Kecamatan Lubuk Pakam, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara ;
13. Bahwa dengan demikian apa yang dikemukakan Penggugat di dalam gugatannya pada halaman 4. angka 7., 8., 9., 10., 11. dan 12., serta 13., serta 16. adalah tidak berdasarkan hukum sama sekali, dan untuk itu sudah sepatutnya ditolak dan dikesampingkan ;
14. Bahwa Tergugat II Intervensi bernama ABDUL MAJID/ABDUL KARIM MAJID, sesuai dengan Surat Keterangan Nomor : 138/SK/KLA/2008 tanggal 21 Februari 2008, yang dikeluarkan oleh Kepala Kelurahan Aur, Kecamatan Medan Maimun, Pemerintahan Kota Medan, yang menerangkan nama Abdul Majid dipanggil juga dengan nama Abdul Karim Majid (orangnya satu) ;

15. Bahwa dengan demikian apa yang dikemukakan Penggugat di dalam gugatannya pada halaman 5. angka 18. huruf a. dilanjutkan ke halaman 6. huruf b., c., d. dan dilanjutkan pada halaman 7. huruf f. menurut hukum sudah sepatutnya ditolak dan dikesampingkan, karena tidak berdasarkan hukum ;
16. Bahwa penerbitan objek gugatan yang dilakukan oleh Tergugat telah sesuai dengan yang dikehendaki berdasarkan Pasal 11 ayat (3) dan Pasal 24 ayat (7) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 11 Tahun 2016 ;
17. Bahwa dengan demikian Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas apa yang dikemukakan oleh Penggugat di dalam gugatannya pada halaman 7. angka 19. huruf a., b. dan halaman 8. huruf c., d., dan angka 20. huruf a., b., c., karena tidak berdasarkan hukum ;
18. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas apa yang dikemukakan oleh Penggugat bahwa tindakan Tergugat yang telah menerbitkan objek gugatan adalah tindakan sewenang wenang, dan untuk itu sebaliknya justru tindakan Tergugat telah sesuai dengan Pasal 11 ayat (3) dan Pasal 24 ayat (7) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 11 Tahun 2016 ;
19. Bahwa berdasarkan Berita Acara Hasil Pemeriksaan Lapang Objek Sengketa Nomor : 01/SKP/2018 tanggal 20 April 2018 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang di dalamnya termaktub antara lain :

- Berdasarkan hasil dari peninjauan lapangan terhadap tanah objek sengketa telah diterbitkan 2 Sertipikat Hak atas tanah atau Tumpang Tindih antara Sertipikat Hak Milik No.6/Lubuk Pakam III terdaftar atas nama Abdul Karim Majid seluas 159 M2, sesuai dengan PLL. No.84/1977/I dengan Sertipikat Hak Milik No.320/Lubuk Pakam III terdaftar atas nama Hj. Siti Hanifah seluas 149 M2, sesuai dengan Surat Ukur No.122/Lubuk Pakam III/2017 tanggal 20-10-2017, yang terletak di Jalan W R Supratman, Kelurahan Lubuk Pakam III, Kecamatan Lubuk Pakam, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara ;
 - Maka proses Sertipikat Hak Milik No.320/Lubuk Pakam III terdaftar atas nama Hj. Siti Hanifah seluas 149 M2 mengandung cacat administrasi, dan diusulkan pembatalannya ke Kanwil BPN Sumatera Utara ;
20. Bahwa selanjutnya sesuai dengan Surat Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang Nomor : 976/13-12.07/VII/2018 tanggal 25 Juli 2018, Perihal : Pemberitahuan Pembatalan dan Penarikan Sertipikat Hak Milik No.320/Lubuk Pakam III atas nama Hj. Siti Hanifah, di dalamnya telah dinyatakan antara lain :
- Membatalkan Sertipikat Hak Milik No.320/Lubuk Pakam III tanggal 02 Desember 2017 terdaftar atas nama Hj. Siti Hanifah yang diterbitkan berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang tanggal 02 Desember 2017 Nomor : 2353/HM/BPN-12.07/XII/2017 atas tanah seluas 149 M2, sebagaimana yang diuraikan

dalam Surat Ukur No.122/Lubuk Pakam III/2017 tanggal 20 Oktober 2017, terletak di Kelurahan Lubuk Pakam III, Kecamatan Lubuk Pakam, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara, serta menyatakan Sertipikat tersebut tidak berlaku lagi sebagai Tanda Bukti Hak atas tanah yang sah ;

- Menarik dari peredaran Sertipikat Hak Milik No.320/Lubuk Pakam III tanggal 02 Desember 2017; 13.3. Diminta kepada Saudari untuk menyerahkan asli Sertipikat Hak Milik No.320/Lubuk Pakam III tanggal 02 Desember 2017 terdaftar atas nama Hj. Siti Hanifah ke Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang ;
 - Dokumen yang menjadi dasar/alas hak yang diajukan oleh Saudari untuk mengajukan permohonan hak milik berupa Surat Keterangan Tanah yang diterbitkan oleh Bupati Kepala Daerah Kabupaten Deli Serdang Nomor : 12685/A/V/13 tanggal 1 Maret 1977 tidak terdaftar atau tidak tercatat pada Buku Register Surat Keterangan Tanah Bupati yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang ;
21. Bahwa berdasarkan dalil-dalil yang dikemukakan Tergugat II Intervensi tersebut di atas (pada angka 12. dan 13.) jelas ternyata Penggugat tidak mempunyai hak lagi atau tidak berhak lagi terhadap tanah yang ada di atas objek gugatan dan dengan demikian apa yang telah dikemukakan Penggugat di dalam gugatannya pada angka II (romawi) dan angka V (romawi) angka 1., 2., 3., 4., 5., 6., 7., 8., 9., 10., 11., 12., 13., 14., 15., dan 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, adalah irrelevant (tidak ada relevansinya)

diajukan Penggugat dalam perkara ini, dan untuk itu sudah sepatutnya ditolak dan dikesampingkan ;

B. Dasar Pertimbangan Hakim

Menimbang bahwa maksud dan tujuan Gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan Gugatan tertanggal 31 Agustus 2018, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan pada tanggal 31 Agustus 2018 sebagaimana telah diperbaiki pada tanggal 27 September 2018 dengan register Perkara Nomor : 117/G/2018/PTUN-MDN ;-

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya memohon untuk dinyatakan batal atau tidak sah objek sengketa berupa Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara Nomor : 1/Pbt/BPN.12/VII/2018, tanggal 19 Juli 2018, tentang Pembatalan Sertipikat Hak Milik No.320/Lubuk Pakam III, tanggal 02 Desember 2017, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang terdaftar atas nama Hj. Siti Hanifah seluas 149 M² (seratus empat puluh sembilan meter persegi) Surat Ukur No.122/Lubuk Pakam III/2017, tanggal 20 Oktober 2017 terletak di Kelurahan Lubuk Pakam III, Kecamatan Lubuk Pakam, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara (selanjutnya disebut sebagai objek sengketa) (vide : Bukti T.9);

Menimbang, bahwa yang menjadi masalah pokok dalam Sengketa Tata Usaha Negara ini adalah Tergugat (Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan

Nasional Provinsi Sumatera Utara) selaku Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara telah menerbitkan objek sengketa a quo dan menurut Penggugat, penerbitan objek sengketa a quo telah melanggar peraturan perundangundangan yang berlaku dan melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AUPB);

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Jawabannya tertanggal 18 Oktober 2018 sedangkan Tergugat II Intervensi mengajukan jawabannya tertanggal 10 Desember 2018 yang didalamnya memuat mengenai Eksepsi dan Pokok Perkara, yang pada pokoknya menolak seluruh dalil-dalil gugatan yang diajukan Penggugat ;

Menimbang, bahwa oleh karena atas gugatan Penggugat tersebut Tergugat dan Tergugat II Intervensi didalam jawabannya menyampaikan Eksepsi, oleh karena itu sebelum mempertimbangkan mengenai pokok sengketanya, Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu mengenai Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut ; -

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, Pihak Tergugat telah menyampaikan jawabannya yang disertai eksepsi, yang pada pokoknya adalah;

- a. Tentang Kompetensi Absolut;
- b. Tentang Kapasitas dan Kualitas Penggugat ;

Menimbang, bahwa pihak Tergugat II Intervensi juga telah menyampaikan jawabannya yang disertai eksepsi yang pada pokoknya adalah;

1. Tentang Pengadilan Tata Usaha Negara Medan Tidak Berwenang Memeriksa Perkara A quo, Karena Merupakan Gugatan Yang Terdapat Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah Yang Merupakan Kewenangan Peradilan Umum Untuk Memeriksanya Terlebih Dahulu;
2. Penggugat Tidak Mempunyai Kewenangan Mengajukan Gugatan Karena Penggugat Bukan Pemilik Tanah Di Atas Objek Gugatan;

Menimbang bahwa dalil-dalil eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut tidak dituangkan lagi secara lengkap dalam pertimbangan hukum ini karena telah termuat secara lengkap dalam uraian Tentang Duduk Sengketa di atas;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi-eksepsi yang diajukan Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya dengan berpedoman pada ketentuan Pasal 77 Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang telah dirubah sebanyak dua kali, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 (Selanjutnya dalam pertimbangan putusan ini disebut Undang-Undang Tentang Peradilan TUN);

Menimbang, bahwa guna mempermudah sistematika dalam menyusun pertimbangan hukum sengketa a quo, Majelis Hakim di dalam mempertimbangkan terhadap eksepsi-eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi akan dipertimbangkan bersamaan karena eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi pada pokoknya mengemukakan hal yang sama;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam ketentuan pasal 107 Undang-Undang tentang Peradilan TUN mengatur Hakim menentukan apa yang harus dibuktikan, beban pembuktian beserta penilaian pembuktian, dan untuk sahnya pembuktian diperlukan sekurang-kurangnya dua alat bukti berdasarkan keyakinan Hakim ;

Menimbang, bahwa dengan berpedoman pada ketentuan normatif yang mengatur mengenai pembuktian di atas, Majelis Hakim dengan kewenangannya berdasarkan asas dominus litis akan mempertimbangkan eksepsi-eksepsi tersebut ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari Eksepsi Tergugat dan Eksepsi Tergugat II Intervensi tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Eksepsi Tergugat angka 1 dan Eksepsi Tergugat II Intervensi angka 1 termasuk kedalam Eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan, sedangkan eksepsi Tergugat angka 2 dan dan Eksepsi Tergugat II Intervensi angka 2 adalah termasuk ke dalam Eksepsi lain yang dapat diputus hanya bersama dengan pokok perkara;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat telah mengajukan eksepsi tentang kompetensi absolut pengadilan, maka Majelis Hakim akan mendahulukan pertimbangan hukum terhadap eksepsi tersebut sebagaimana diatur Pasal 77 ayat (1) Undang-undang Tentang Peradilan TUN, dengan pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa yang menjadi objek gugatan dalam hal ini adalah Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi

Sumatera Utara Nomor : 1/Pbt/BPN.12/VII/2018, tanggal 19 Juli 2018, tentang Pembatalan Sertipikat Hak Milik No.320/Lubuk Pakam III, tanggal 02 Desember 2017, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang terdaftar atas nama Hj. Siti Hanifah seluas 149 M² (seratus empat puluh sembilan meter persegi) Surat Ukur No.122/Lubuk Pakam III/2017, tanggal 20 Oktober 2017 terletak di Kelurahan Lubuk Pakam III, Kecamatan Lubuk Pakam, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara; Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 47 dan Pasal 50 Undang Undang Tentang Peradilan TUN, dapat diketahui mengenai kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara adalah memeriksa, memutus, dan menyelesaikan Sengketa Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan bunyi ketentuan Pasal 1 angka 10 Undang-undang Tentang Peradilan TUN telah menentukan batasan Sengketa Tata Usaha Negara, sebagai berikut : 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 sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. ;

Menimbang, bahwa apa itu Keputusan Tata Usaha Negara telah ditegaskan didalam ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-undang Tentang Peradilan TUN yang berbunyi sebagai berikut : - 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. ;

Menimbang, bahwa sertipikat hak pakai in casu objek sengketa dihubungkan dengan ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-undang Tentang Peradilan TUN tersebut diatas, menurut pendapat Majelis Hakim telah memenuhi secara kumulatif unsur-unsur dari sebuah Keputusan Tata Usaha Negara, dengan pertimbangan sebagai berikut ;

- Objek sengketa a quo telah berwujud penetapan yang tertulis berupa Surat Keputusan dalam bentuk pembatalan Sertipikat Hak Milik ;
- Dikeluarkan oleh badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yakni Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasioanal Provinsi Sumatera Utara;
- Berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara berdasarkan Peraturan perundangan yang berlaku yakni tindakan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasioanal Provinsi Sumatera Utara dalam kapasitasnya selaku Pejabat TUN dalam memproses dan menerbitkan surat keputusan pembatalan sertipikat hak milik ;--
- Bersifat konkret karena telah nyata hal yang diaturnya yaitu tentang Pembatalan sertipikat hak milik, bersifat individual karena keputusan tersebut ditujukan pada seseorang, telah bersifat final karena tidak memerlukan persetujuan lagi dari pihak manapun;

- Menimbulkan akibat hukum karena telah menimbulkan hak dan kewajiban berupa perubahan keadaan status hukum terhadap kepemilikan sertipikat yang telah dibatalkan Tergugat;
- Menimbang, bahwa Surat Keputusan objek sengketa menurut Majelis Hakim juga bukan merupakan pengecualian sebagaimana diatur pada Pasal 2 dan Pasal 49 Tentang Peradilan TUN, karena yang menjadi objek sengketa dalam perkara a quo adalah Surat Keputusan pembatalan sertipikat hak milik yang dapat digugat oleh seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan ;

Menimbang, bahwa dalam Peradilan Tata Usaha Negara proses pengujian penerbitan objek sengketa a quo hanya menilai apakah keputusan tersebut sah (*rechtmatig*) atau tidak, bukan sengketa yang mempersoalkan hak kepemilikan atas sebidang tanah yang termasuk ke dalam ruang lingkup hukum perdata (*privaatrechtelijk*);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas dihubungkan dengan eksepsi Tergugat angka 1 dan Tergugat II Intervensi angka 1 yang menyatakan Bahwa yang menjadi dasar gugatan Penggugat adalah mengenai sengketa kepemilikan adalah tidak beralasan hukum sehingga Majelis Hakim berpendapat Menolak Eksepsi Tergugat angka 1 dan Tergugat II Intervensi angka 1 tentang Kompetensi absolut;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat angka 2 dan eksepsi Tergugat II Intervensi angka 2 mengenai Penggugat tidak memiliki kapasitas dan kualitas

atau Penggugat tidak mempunyai kedudukan hukum (legal standing) dalam mengajukan gugatan, sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa unsur kepentingan merupakan salah satu syarat yang sangat penting untuk diperhatikan dalam mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Tentang Peradilan TUN, yang menyatakan bahwa “orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi”

Menimbang, bahwa ketentuan tersebut di atas menunjukkan bahwa unsur adanya kepentingan yang dirugikan merupakan unsur yang paling pokok yang harus melekat pada diri Penggugat untuk mengajukan gugatan atas suatu Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan, karena dengan unsur tersebut terjadi hubungan causal verband antara Penggugat sebagai subyek hukum dengan Surat Keputusan yang digugat. Hal tersebut sejalan dengan asas point d’ interet point d’action atau tiada kepentingan maka tiada gugatan ;

Menimbang, bahwa mencermati objek sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat yang pada pokoknya mengenai pembatalan sertipikat hak milik nomor 320/Lubuk Pakam atas nama Hj. Siti Hanifah (Penggugat) dan berdasarkan Bukti P-1 s/d Bukti P-3 serta keterangan saksi Pengugat di persidangan bahwa pembatalan sertipikat yang dilakukan oleh Tergugat adalah

atas nama Penggugat serta letak terbitnya objek sengketa di Kelurahan Lubuk Pakam III Kecamatan Lubuk Pakam Kabupaten Deli Serdang, sehingga menurut Majelis Hakim Penggugat mempunyai kepentingan baik dalam melindungi kepentingannya maupun berproses di pengadilan untuk menguji keabsahan dan prosedur penerbitan objek sengketa berdasarkan peraturan perundangan yang berlaku dan sesuai dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut eksepsi Tergugat angka 2 dan Eksepsi Tergugat II Intervensi angka 2 tidak beralasan hukum dan patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, eksepsi-eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah ditolak seluruhnya, maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai pokok sengketa dengan pertimbangan sebagai berikut ;

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa dalam pokok sengketa ini, terdapat beberapa aspek yang dapat dijadikan acuan oleh Majelis Hakim dalam memberikan pertimbangan hukum, diantaranya aspek kewenangan, prosedur dan substansi penerbitan Keputusan in casu objek sengketa;

Menimbang, bahwa oleh karena Peradilan Tata Usaha Negara adalah merupakan peradilan administrasi murni (*rechtspraak*), maka pemeriksaan yang dilakukan terhadap objek sengketa oleh Majelis Hakim terbatas hanya pada

aspek *rechtmatigheid* saja, hal ini bermakna pengujian (*toetsing*) terhadap objek sengketa hanya terbatas dari aspek yuridis saja;

Menimbang, bahwa sesuai dengan asas pengujian *ex-tunc* yang berlaku untuk Peradilan Administrasi murni, maka pengujian yang dilakukan hanya terhadap fakta dan keadaan hukum yang ada pada saat objek sengketa itu dikeluarkan, sedangkan terhadap fakta dan keadaan hukum setelah objek sengketa dikeluarkan bukan menjadi domain dari Majelis Hakim untuk mempertimbangkannya;

Menimbang, bahwa pertama-tama Majelis Hakim akan mempertimbangkan kewenangan Tergugat dalam menerbitkan Objek Sengketa *a quo*, yang Pertimbangan Hukumnya adalah sebagai berikut : -

Menimbang, bahwa Keputusan Tata Usaha Negara dinilai bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku salah satunya adalah dikeluarkan oleh Badan/Pejabat Tata Usaha Negara yang tidak berwenang. Dari segi kompetensi suatu jabatan, hal tidak berwenangnya Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara meliputi : Tidak berwenang dari segi materi yang menyangkut kompetensi absolut (*onbevoegdheid ratione materiae*), Tidak berwenang dari segi tempat yang menyangkut kompetensi relative (*onbevoegdheid ratione loci*), dan Tidak berwenang dari segi waktu (*onbevoegdheid ratione temporis*). Hal ini juga sebagaimana diatur dalam pembatasan kewenangan ketentuan Pasal 15 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan;

Menimbang, bahwa mencermati objek sengketa a quo, berupa keputusan pembatalan sertipikat hak milik yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara (Vide Bukti T-9). Berdasarkan hal tersebut maka Majelis Hakim terlebih dahulu akan menguji mengenai apakah Tergugat berwenang menerbitkan Surat Keputusan objek sengketa; Menimbang, bahwa ketentuan Peraturan Meteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan, menyebutkan

Pasal 104

- (1) Pembatalan hak atas tanah meliputi pembatalan keputusan pemberian hak, sertipikat hak atas tanah keputusan pemberian hak dalam rangka pengaturan penguasaan tanah.
- (2) Pembatalan hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan karena terdapat cacat hukum administrasi dalam penerbitan keputusan pemberian dan/atau sertipikat hak atas tanahnya atau melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Pasal 105

- (1) Pembatalan hak atas tanah dilakukan dengan keputusan Menteri. (2) Pembatalan hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Menteri dapat melimpahkan kepada Kepala Kantor Wilayah atau pejabat yang ditunjuk.

Menimbang, bahwa dalam Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, menyebutkan :

- Pasal 24 Ayat (1) Setelah menerima Laporan Penyelesaian Sengketa dan Konflik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 ayat (5), Kepala Kantor Wilayah BPN atau Menteri menyelesaikan Sengketa dan Konflik dengan menerbitkan huruf a). Keputusan Pembatalan Hak Atas Tanah dan huruf b). Keputusan Pembatalan Sertifikat;
- Pasal 24 ayat (7) Dalam hal di atas satu bidang tanah terdapat tumpang tindih sertifikat hak atas tanah, Menteri atau Kepala Kantor Wilayah BPN sesuai kewenangannya menerbitkan Keputusan pembatalan sertifikat yang tumpang tindih, sehingga di atas bidang tanah tersebut hanya ada 1 (satu) sertifikat hak atas tanah yang sah;

Menimbang, bahwa surat keputusan objek sengketa telah diproses dan diterbitkan oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara, dimana surat keputusan pembatalan sertipikat hak milik yang dibatalkan Tergugat adalah sertipikat hak milik yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang dan letak tanah yang ditetapkan pembatalannya juga berada di wilayah Kabupaten Deli Serdang yang merupakan wilayah hukum dari Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara (Vide bukti T-1 s/d Bukti T-9) ;

Menimbang, bahwa apabila ketentuan pembatalan sertipikat hak milik dihubungkan dengan objek sengketa a quo, maka menurut pendapat Majelis

Hakim tidak terdapat cacat kewenangan didalam penerbitan surat keputusan pembatalan sertipikat hak milik dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan dari segi formal prosedural penerbitan pembatalan sertipikat hak milik in casu objek sengketa apakah telah sesuai dengan peraturan perundangan-undangan yang mendasarinya yaitu Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan dan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil-dalil gugatan Penggugat dan dalildalil bantahan eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi dikaitkan dengan alat bukti yang diajukan oleh para pihak di persidangan diperoleh fakta-fakta hukum sebagai berikut;

1. Bahwa adanya sertipikat Nomor Hak Milik Nomor 6/Lubuk Pakam III tertanggal 7 Desember 1977, dengan Surat Ukur Nomor PLL No. 84/1977/I seluas 159 M² atas nama Abd Karim Majid (Tergugat II Intervensi) (vide bukti T4, T-12 = bukti T.II.Int-1);
2. Bahwa Penggugat memiliki Sertipikat Hak Milik Nomor 320/Lubuk Pakam III diterbitkan tanggal 2 Desember 2017, dengan Surat Ukur Nomor 122/Lubuk Pakam III/2017 tanggal 20 Oktober 2017, seluas 149 M² atas nama Hj. Siti Hanifah (vide Bukti P-3 = bukti T-6, T-7);

3. Bahwa adanya Surat Keterangan Tanah Nomor 12685/A/V/13 Tanggal 1 Maret 1977 yang dikeluarkan oleh Bupati Deli Serdang dan kemudian adanya Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang Nomor 2353/HM/BPN-12.07/XII/2017 tanggal 2 Desember 2017 tentang Pemberian Hak Milik atas nama Hj. Siti Hanifah (Penggugat) yang menjadi dasar terbitnya Sertipikat Hak Milik atas nama Penggugat (vide bukti P-2 = Bukti T-5 dan T-8);
4. Bahwa adanya Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 428/KET12.07/VII/2017 tanggal 25 Juli 2017 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang (vide bukti T-3) dan Surat Permohonan Pemblokiran Sertipikat Tanggal 1 November 2017 yang diajukan oleh Tergugat II Intervensi (vide bukti T-2);
5. Bahwa adanya Berita Acara Hasil Pemeriksaan Lapangan Obyek Sengketa yang dilaksanakan pada tanggal 20 April 2018 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang, yang terletak di Di kelurahan Lubuk Pakam III, Kecamatan Lubuk Pakam, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara (vide bukti T-22 = Bukti T.II.Int-2) dan Hasil Peninjauan Lapangan Tanggal 9 April 2018 (vide bukti T-17, T-26);
6. Bahwa adanya Pembentukan Tim Penyelesaian Sengketa Tanggal 12 April 2018 (vide bukti T-18) dan Gelar Perkara Internal (vide bukti T-21, T-23, T-24) serta Laporan Penyelesaian Sengketa Tanggal 24 April 2018 oleh Tergugat dan Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang (vide bukti T-25, T-27);

7. Bahwa adanya Berita Acara Hasil Pemeriksaan Lapangan Obyek Sengketa Nomor 05/V/2018 tanggal 24 Mei 2018 yang dilaksanakan oleh Tergugat (vide bukti T-31 dan T-32);
8. Bahwa adanya surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang Nomor 548/13.12.07/V/2018 tanggal 24 Mei 2018 perihal : Pemberitahuan untuk dilakukan Pembatalan atas tanah Sertipikat Hak Milik No. 320/Lubuk Pakam III terdaftar atas nama Hj. Siti Hanifah (vide Bukti P-6);
9. Bahwa adanya surat Tergugat Nomor 976/13-12.07/VII/2018 tanggal 25 Juli 2018 mengenai Pemberitahuan Pembatalan Sertipikat Hak Milik No. 320/Lubuk Pakam III terdaftar atas nama Hj. Siti Hanifah (vide Bukti P-5 = Bukti T-10 = Bukti T.II Int-3);
10. Bahwa adanya Buku Register Surat2 Keterangan Tanah Kabupaten Deli Serdang (vide bukti T-14);
11. Bahwa benar Tergugat telah menerbitkan surat keputusan pembatalan sertipikat hak milik in casu objek sengketa pada tanggal 19 Juli 2018 (vide bukti T-9);
12. Bahwa adanya pengumuman Tergugat melalui Surat Kabar Mimbar Umum pada hari Rabu tanggal 5 September 2018 perihal pembatalan sertipikat atas nama Penggugat (vide Bukti T-11);

Menimbang, bahwa mencermati objek sengketa a quo pada bagian konsideran menimbang yang pada pokoknya menyatakan pembatalan Sertipikat Hak Milik No.320/Lubuk Pakam III, tanggal 02 Desember 2017, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang

terdaftar atas nama Hj. Siti Hanifah seluas 149 M² dikarenakan terjadinya kesalahan prosedur dalam proses pengukuran, pemetaan dan/atau perhitungan luas dan kesalahan prosedur dalam proses penetapan dan/atau pendaftaran hak tanah, tumpang tindih hak atau sertipikat hak atas tanah, serta bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik khususnya asas kecermatan dan asas kehati-hatian;

Menimbang, bahwa dari dalil gugatan Penggugat dan dalil bantahan Tergugat serta bukti-bukti yang diajukan di persidangan menurut hemat Majelis Hakim bahwa yang menjadi persoalan/masalah pokok yang perlu dipertimbangkan dalam sengketa ini adalah Apakah dalam penerbitan pembatalan sertipikat hak milik in casu objek sengketa oleh Tergugat mengandung cacat yuridis sehingga harus dinyatakan batal sebagaimana diatur Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan dan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan? ;

Menimbang, bahwa dalam keputusan yang diterbitkan oleh Tergugat, keputusan tersebut dikeluarkan karena adanya permohonan yang diajukan oleh Abdul Karim Majid (Tergugat II Intervensi) tanggal 1 November 2017, yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang;

Menimbang, bahwa prosedur pembatalan sertipikat hak atas tanah berdasarkan permohonan diatur dalam peraturan perundang-undangan sebagai berikut :

- Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan

Pasal 116

- (1) Dalam hal permohonan pembatalan hak atas tanah diajukan langsung kepada Menteri, setelah menerima berkas permohonan Menteri memerintahkan kepada Pejabat yang ditunjuk untuk:
 1. memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik, dan apabila belum lengkap segera meminta kepada pemohon untuk melengkapinya;
 2. mencatat dalam formulir isian sesuai contoh Lampiran 34.
- (2) Menteri meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik serta kelayakan permohonan tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (3) Apabila data yuridis dan data fisik permohonan pembatalan dianggap kurang memenuhi syarat, menteri dapat memerintahkan kepada pejabat yang ditunjuk untuk mengadakan penelitian atau Pejabat yang ditunjuk untuk mengadakan penelitian atau memerintahkan kepada Kepala Kantor Wilayah atau Kepala Kantor Pertanahan untuk meneliti kembali data yuridis dan data fisik dan melaporkan hasilnya kepada Menteri.

- (4) Hasil penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (3), menjadi dasar pertimbangan untuk memutuskan dapat atau tidaknya dikabulkan permohonan pembatalan tersebut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (5) Selanjutnya Menteri memutuskan permohonan tersebut dengan menerbitkan keputusan pembatalan hak atau keputusan penolakan disertai dengan alasan penolakannya.

Pasal 117

Terhadap permohonan pembatalan hak atas tanah karena cacad hukum administratif yang diajukan langsung kepada Kepala Kantor wilayah diberlakukan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 116. - Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan

Pasal 11

- (1) Setelah pelaksanaan kegiatan pengumpulan data sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10, pejabat yang bertanggungjawab dalam menangani sengketa, konflik dan perkara kantor Pertanahan melakukan analisis.
- (2) Analisis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan untuk mengetahui pengaduan tersebut merupakan kewenangan Kementerian atau bukan kewenangan Kementerian.

Pasal 24

- (1) Setelah menerima Laporan Penyelesaian Sengketa dan Konflik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 ayat (5), Kepala Kantor Wilayah BPN atau Menteri menyelesaikan Sengketa dan Konflik dengan menerbitkan: a. Keputusan Pembatalan Hak Atas Tanah; b. Keputusan Pembatalan Sertifikat; c. Keputusan Perubahan Data pada Sertifikat, Surat Ukur, Buku Tanah dan/atau Daftar Umum lainnya; atau d. Surat Pemberitahuan bahwa tidak terdapat kesalahan administrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (3).
- (2) Keputusan Pembatalan Hak Atas Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, merupakan pembatalan terhadap hak atas tanah, tanda bukti hak dan daftar umum lainnya yang berkaitan dengan hak tersebut.
- (3) 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.
- (4) Keputusan Perubahan Data sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c yang menyebabkan perlu adanya perubahan data pada Keputusan Pemberian Hak atau Keputusan konversi/penegasan/pengakuan, maka: a. Menteri, melakukan perbaikan terhadap keputusan pemberian hak; b. Kepala Kantor Wilayah, melakukan perbaikan terhadap keputusan pemberian hak atau Keputusan konversi/penegasan/pengakuan hak dimaksud.

- (5) Penerbitan Keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dalam waktu paling lama 7 (tujuh) hari kerja untuk Kepala Kantor Wilayah BPN, atau paling lama 14 (empat belas) hari kerja untuk Menteri, sejak Laporan Penyelesaian Sengketa dan Konflik diterima.
- (6) Keputusan Pembatalan Hak Atas Tanah, Keputusan Pembatalan Sertifikat, Keputusan Perubahan Data Pada Sertifikat, Surat Ukur, Buku Tanah dan/atau Daftar Umum Lainnya atau Surat Pemberitahuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dibuat sesuai dengan format sebagaimana tercantum dalam Lampiran XVI dan Lampiran XVII yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

Menimbang, bahwa dari uraian fakta hukum angka 4 s/d angka 9 yang kemudian dihubungkan dengan prosedur dalam pembatalan sertipikat sebagaimana yang telah dimohonkan oleh Tergugat II Intervensi telah memenuhi aspek prosedur mulai dari permohonan yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Deli Serdang yang kemudian ditindak lanjuti dengan penelitian data yuridis dan data fisik terhadap sertipikat hak milik No. 320/Lubuk Pakam III sampai dengan terbitnya objek sengketa oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa karena aspek prosedur telah terpenuhi maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan lebih lanjut mengenai aspek substansi. Apakah tindakan Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa telah sesuai dengan materi pembatalan sertipikat sebagaimana dasar pembatalan sertipikat yang diatur dalam peraturan perundang-undangan;

Menimbang, bahwa dalam objek sengketa telah disebutkan substansi pembatalan sertipikat atas nama Penggugat didasarkan atas karena telah tumpang tindih dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 6/Lubuk Pakam III atas nama Abdul Karim Majid serta alas hak Penggugat yaitu Surat Keterangan Tanah yang diterbitkan oleh Bupati Deli Serdang tidak tercatat dalam pada Buku Register Surat Keterangan Tanah Bupati;

Menimbang, bahwa mengenai substansi pembatalan suatu sertipikat karena adanya cacad administrasi/adanya tumpang tindih sertipikat diatur dalam peraturan perundang-undangan antara lain :

- Peraturan Meteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Aas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan

Pasal 107 Cacad hukum administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 106 ayat (1) adalah:

- a. Kesalahan prosedur;
- b. Kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan;
- c. Kesalahan subjek hak;
- d. Kesalahan objek hak;
- e. Kesalahan jenis hak;
- f. Kesalahan perhitungan luas;
- g. Terdapat tumpang tindis hak atas tanah;
- h. Data yuridis atau data fisik tidak benar; atau
- i. Kesalahan lainnya yang bersifat hukun administratif.

- Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan

Pasal 11 Ayat (3) Sengketa atau Konflik yang menjadi kewenangan Kementerian sebagaimana dimaksud pada ayat (2), 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 penerapan peraturan perundangundangan.

- Pasal 24 ayat (7) Dalam hal di atas satu bidang tanah terdapat tumpang tindih sertifikat hak atas tanah, Menteri atau Kepala Kantor Wilayah BPN

sesuai kewenangannya menerbitkan Keputusan pembatalan sertifikat yang tumpang tindih, sehingga di atas bidang tanah tersebut hanya ada 1 (satu) sertifikat hak atas tanah yang sah.

Menimbang, bahwa dalam uraian fakta hukum angka 1 dan angka 2 dihubungkan dengan objek sengketa, maka secara substansi kedua sertipikat tersebut terletak pada bidang yang sama yaitu di Jalan W.R. Supratman, Kelurahan Lubuk Pakam III, Kecamatan Lubuk Pakam, Kabupaten Deli Serdang, hal ini juga sesuai dengan pemeriksaan data fisik dan data yuridis yang dilaksanakan oleh Tergugat dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang;

Menimbang, bahwa Surat Keterangan Tanah Nomor 12685/A/V/13 Tanggal 1 Maret 1977 yang dikeluarkan oleh Bupati Deli Serdang (vide bukti P-2 = Bukti T-5) dan dihubungkan dengan Buku Register Surat Keterangan Tanah Kabupaten Deli Serdang (vide bukti T-14), diperoleh Fakta hukum bahwa Surat Keterangan Tanah yang menjadi alas hak Penggugat tersebut tidak terdaftar dalam buku register keterangan tanah;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut secara substansi/materi, Tergugat dalam mengeluarkan surat keputusan objek sengketa telah sesuai dengan dasar pembatalan suatu sertipikat yaitu dengan dasar terjadi tumpang tindih sehingga telah terjadi kesalahan prosedur atau cacat administrasi. Dengan demikian tindakan Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa terhadap dalil Penggugat mengenai tidak adanya mediasi atau pertemuan dengan pihak-pihak yang berkepentingan terhadap pembatalan sertipikat sebagaimana dalam posita gugatan halaman 9. Terhadap dalil tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa dalam pembatalan surat keputusan pembatalan sertipikat dilakukan dengan permohonan dan tanpa adanya permohonan. Dalam sengketa a quo Tergugat menerbitkan keputusan berdasarkan adanya permohonan dari Tergugat II Intervensi tanggal 1 November 2017 dan sudah menjadi kewenangan Tergugat dalam mengeluarkan keputusan;

Menimbang, bahwa dalam ketentuan Pasal 12 ayat 5 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 disebutkan Dalam hal Sengketa atau Konflik bukan kewenangan Kementerian sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Kementerian dapat mengambil inisiatif untuk memfasilitasi penyelesaian Sengketa atau Konflik melalui Mediasi.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, Mediasi tidak diperlukan dalam hal sudah menjadi kewenangan Tergugat untuk menyelesaikan permasalahan hukum dalam hal ini keputusan pembatalan sertipikat karena adanya kesalahan prosedur/cacad administrasi. Sehingga berdasarkan pertimbangan tersebut dalil Penggugat mengenai tidak adanya mediasi adalah dalil yang tidak berdasar hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan-pertimbangan hukum diatas baik dari aspek kewenangan, prosedur maupun

subtansi Tergugat telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta dikualifikasikan tidak melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik. Surat Keputusan in casu objek sengketa yang diterbitkan Tergugat tidak melanggar peraturan perundang-undangan dan asas-asas umum pemerintahan yang baik maka beralasan hukum untuk menolak gugatan Penggugat seluruhnya;

Menimbang, bahwa dalam ketentuan Pasal 26 ayat (3) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan menyebutkan 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, sehingga apabila Penggugat merasa mempunyai permasalahan mengenai kepemilikan/keperdataan dapat menempuh upaya hukum di Pengadilan Negeri;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak seluruhnya, maka berdasarkan Pasal 110 dan Pasal 112 Undang-Undang Tentang Peradilan TUN kepada Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam sengketa ini yang besarnya akan ditetapkan dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa sesuai ketentuan Pasal 107 Undang-Undang Tentang Peradilan TUN, setelah memeriksa semua alat bukti dan keterangan saksi dari Penggugat, terhadap bukti-bukti surat dan keterangan-keterangan yang tidak relevan dalam perkara ini haruslah dikesampingkan dari

pertimbangan hukum Putusan ini, namun demikian terhadap bukti-bukti surat dan keterangan-keterangan saksi tersebut tetap terlampir sebagai bagian yang tidak terpisahkan dengan berkas Putusan ini ; Mengingat Ketentuan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014 tentang

Administrasi Pemerintahan serta Peraturan Perundang-undangan lain yang berkaitan dengan sengketa ini;

Mengadili

1. Menolak Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi seluruhnya;
2. Menolak Gugatan Penggugat seluruhnya;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah
Rp. 433.700,- (empat ratus tiga puluh tiga ribu tujuh ratus rupiah);

C. Analisis Kasus

Perkara sengketa tanah merupakan salah satu sengketa yang banyak terjadi diantara masyarakat bahkan tidak jarang harus diselesaikan melalui pengadilan. Tak jarang, terdapat tumpang tindih sertipikat hak dengan alas hak yang sama atas objek yang sama. Keadaan seperti ini tentu melahirkan problematika yang tak jarang harus diselesaikan oleh pengadilan negeri.

Jika terdapat sebuah sertipikat hak milik atas tanah yang dinilai diterbitkan dengan melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan atau terdapat proses yang keliru terhadapnya, terdapat pertanyaan berhakakah Pengadilan Negeri dapat membatalkan secara teknis.

Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk melakukan pembatalan atas sertipikat hak milik, namun amar putusannya hanya berwenang menyatakan sertipikat tidak mempunyai kekuatan hukum. Pembatalan sertipikat adalah tindakan administratif yang merupakan kewenangan instansi yang menerbitkan atau pengadilan tata usaha negara.

Hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung berikut: Putusan Mahkamah Agung RI No. 383K/Sip/1971 tanggal 3 November 1971 “menyatakan batal surat bukti hak milik yang dikeluarkan oleh instansi agraria secara sah tidak termasuk wewenang pengadilan negeri melainkan semata-mata wewenang administrasi. Pembatalan surat bukti hak milik harus dimintakan oleh pihak yang dimenangkan pengadilan kepada instansi agraria berdasarkan putusan pengadilan yang diperolehnya”.

Hal ini juga diatur dalam SEMA No. Perdata Umum/2/SEMA 10 2020 “Hakim perdata tidak berwenang membatalkan sertifikat, namun hanya berwenang menyatakan sertifikat tidak mempunyai kekuatan hukum, dengan dasar tidak mempunyai alas hak yang sah. Pembatalan sertifikat adalah tindakan administratif yang merupakan kewenangan peradilan tata usaha negara”.

Secara singkat, pembatalan sertipikat hak milik dapat dilakukan dengan dua cara yakni meminta pembatalan Kepada Menteri ATR/BPN melalui Kantor Pertanahan dengan alasan adanya kesalahan hukum dalam proses penerbitannya atau melalui mekanisme gugatan ke PTUN.

Pada Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Cara Pemberian dan pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan sebagai berikut :

Pasal 116

- (1) Dalam hal permohonan pembatalan hak atas tanah diajukan langsung kepada Menteri, setelah menerima berkas permohonan Menteri memerintahkan kepada Pejabat yang ditunjuk untuk:
 1. memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik, dan apabila belum lengkap segera meminta kepada pemohon untuk melengkapinya;
 2. mencatat dalam formulir isian sesuai contoh Lampiran 34.
- (2) Menteri meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik serta kelayakan permohonan tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (3) Apabila data yuridis dan data fisik permohonan pembatalan dianggap kurang memenuhi syarat, menteri dapat memerintahkan kepada pejabat yang ditunjuk untuk mengadakan penelitian atau Pejabat yang ditunjuk untuk mengadakan penelitian atau memerintahkan kepada Kepala Kantor

Wilayah atau Kepala Kantor Pertanahan untuk meneliti kembali data yuridis dan data fisik dan melaporkan hasilnya kepada Menteri.

- (4) Hasil penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (3), menjadi dasar pertimbangan untuk memutuskan dapat atau tidaknyadikabulkan permohonan pembatalan tersebut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (5) Selanjutnya Menteri memutuskan permohonan tersebut dengan menerbitkan keputusan pembatalan hak atau keputusan penolakan disertai dengan alasan penolakannya.

Pasal 117 berbunyi : Terhadap permohonan pembatalan hak atas tanah karena cacad hukum administratif yang diajukan langsung kepada Kepala Kantor wilayah diberlakukan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 116.

Menerapkan ilmu hukum dengan memanfaatkan Ilmu Pengetahuan, Teknologi, dan Seni agar menghasilkan keputusan yang berkepastian hukum, berkeadilan, dan kemanfaatan bagi masyarakat.⁹⁷

Dari penjelasan diatas, penulis mengkaitkan dengan kasus yang terjadi pada Putusan Nomor 117/G/2018/PTUN.MDN bahwa pertimbangan hakim mengenai surat keputusan pembatalan sertipikat itu memiliki kerancuan dari segi alas hak yang lebih dahulu ada adalah Hj Siti Hanifah sebagai penggugat, Hj Siti Hanifah sekitar tahun 1974 sudah bertempat tinggal dan membangun rumah semi permanen dan penggugat telah membayar Pajak Bumi dan

⁹⁷ M. Syukran Yamin Lubis dan Faisal Riza, 2021, *Buku Ajar Hukum Perdata Internasional*, (Medan : UMSU Press), hlm 3.

Bangunan mulai tahun 2014. Berkaitan dengan sertifikat ganda, Mahkamah Agung (MA) berpendapat bahwa bila terdapat dua atau lebih sertifikat atas tanah yang sama, maka sertifikat yang sah dan berkekuatan hukum adalah sertifikat yang diterbitkan lebih awal. Pendapat MA tersebut tertuang dalam putusan No. 976 K/Pdt/2015 (Liem Teddy vs Kodam III/Siliwangi TNI Angkatan Darat) tanggal 27 November 2015. Dalam putusan itu, Mahkamah Agung berpendapat:

...bahwa dalam menilai keabsahan salah satu dari 2 (dua) bukti hak yang bersifat outentik maka berlaku kaedah bahwa sertifikat hak yang terbit lebih awal adalah yang sah dan berkekuatan hukum...

Pasal-pasal diatas yang menjadi dasar bahwasanya BPN menjalankan prosedur pembatalan sertipikat, namun yang menjadi pertanyaan adalah mengapa hanya penggugat yang terdapat cacad administrasi sedangkan penggugat mempunyai surat dasar (rech title) atau bukti bahwasanya penggugat telah memiliki tanah tersebut tanggal 1 Maret 1977 melalui Surat Keterangan Tanah Nomor: 12685/A/V/13, yang diterbitkan oleh Bupati Kepala Daerah Kabupaten Deli Serdang.

Hal yang menjadi kejanggalan adalah penggugat telah menguasai, memiliki bangunan dan menggunakan bidang tanah tersebut sejak tahun 1974 sedangkan Tergugat II tidak sama sekali pernah menguasai ataupun keberatan dengan bidang tanah yang dikuasai penggugat jikalau benar Tergugat II merasa memiliki hak atas tanah tersebut.

Dalam hal ini Penggugat juga telah memperoleh SPPT dengan Nomor Objek Pajak 12.10.300.009.001-0541.0, dan telah dibayar oleh penggugat sejak tahun 2014 sampai dengan 2017. Adapun untuk mendapatkan nomor objek pajak harus melengkapi beberapa syarat dan formulir sebagai berikut:

1. SPOP dan LSPOP;
2. Blangko Permohonan Pendaftaran Objek Pajak Baru PBB-P2 (A.1)
3. Surat Kuasa dalam hal SPOP diisi dan ditandatangani oleh Kuasa WP;
4. Foto Copy KTP/KK atau identitas lainnya;
5. Foto copy salah satu bukti Surat Tanah (*Sertifikat Hak Milik/Surat Tanah Garapan/Surat Keterangan Lurah/Kepala Desa/Dokumen Lainnya*);
6. Foto copy salah satu bukti Surat Bangunan (apabila ada bangunan) antara lain (*IMB/IPB/Surat Keterangan Lurah/Kepala Desa/Dokumen Lainnya.**)
7. Foto Copy NPWPD (*bila WP memiliki NPWPD*).

Dokumen yang Dihasilkan yaitu Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT PBB). Berikut Prosedur tata cara kerjanya :

1. Wajib Pajak mengajukan permohonan Pendaftaran Objek Pajak baru ke Dinas Pendapatan Daerah pada Unit Pelayanan Satu Tempat (PST), dengan mengisi dan menyerahkan formulir sebagaimana huruf C.
2. Petugas Unit Pelayanan Satu Tempat (PST) , meneliti/mengoreksi kelengkapan persyaratan apabila persyaratan sudah lengkap maka dibuatkan Bukti Penerimaan Surat (BPS) dan Lembar Pengawasan Arus Dokumen (LPAD) dan menyampaikan permohonan Pendaftaran Objek Pajak baru Kepada Kepala Seksi Pendataan, Penilaian, Penetapan dan

Pengelolaan Data (P4D) setelah ditandatangani kolom pemeriksa pada SPOP dan LSPOP.

3. Kasi P4D meneliti kebenaran data pada SPOP dan LSPOP, apabila telah benar langsung diserahkan kepada staf perekaman data dan bila diperlukan pemeriksaan lapangan maka menugaskan dan memberi disposisi kepada staf Seksi P4D untuk menyiapkan konsep Surat Tugas Penelitian Lapangan.
4. Apabila diperlukan Penelitian lapangan, Kepala Bidang PBB dan BPHTB meneliti, menyetujui dan memaraf Surat Tugas Penelitian Lapangan dan diteruskan untuk di tandatangi oleh Kepala Dinas Pendapatan Daerah.
5. Penilai/staf melakukan penelitian lapangan, serta membuat konsep Berita Acara Penelitian Lapangan yang dilampiri data pendukung (foto objek, dll) kemudian menyampaikan hasil pemeriksaan kepada Kasi P4D, setelah di paraf dilanjutkan ke Kepala Bidang PBB dan BPHTB untuk di tandatangi.
6. Kepala Bidang PBB dan BPHTB mereview, menetapkan dan menandatangani Berita Acara Penelitian Lapangan, kemudian menyampaikan kepada Kepala Seksi Pendataan, Penilaian, Penetapan dan Pengelolaan Data (P4D) untuk dilakukan pemutakhiran data grafis.
7. Kepala Seksi Pendataan, Penilaian, Penetapan dan Pengelolaan Data (P4D) menerima Berita Acara Penelitian Lapangan dan menugaskan Staf untuk melakukan pemutakhiran data grafis dan proses penatausahaan berkas selanjutnya.

8. Staf melakukan perekaman SPOP/LSPOP, mencetak Daftar Hasil Rekaman (DHR), melakukan pencocokan antara SPOP/LSPOP dan DHR, dan mengenerate produk keluaran (spooling SPPT, DHKP dan STTS) serta meneruskan berkas permohonan pendaftaran kepada Kasi P4D.
9. Setelah seluruh dokumen lengkap, Kasi P4D menugaskan Staf untuk mencetak SPPT PBB.
10. Staf Seksi P4D mencetak SPPT, kemudian menyampaikan kepada Kasi P4D untuk di paraf, dan menyampaikan kepada Kabid PBB dan BPHTB untuk di tanda tangani, apabila jumlah pajak terhutang lebih dari 1 Juta Rupiah maka di paraf dan diteruskan ke Kepala Dinas Pendapatan Daerah untuk ditanda tangani.
11. Apabila seluruh persyaratan lengkap, dalam jangka waktu maximal 1 (satu) bulan SPPT PBB sudah dapat diambil oleh wajib pajak di Unit Pelayanan Satu Tempat (PST).
12. Proses selesai

Dari keterangan diatas maka dapat kita ketahui bahwasanya telah ada penilaian staf melakukan penelitian lapangan, serta membuat konsep Berita Acara Penelitian Lapangan yang dilampiri data pendukung (foto objek, dll) kemudian menyampaikan hasil pemeriksaan kepada Kasi P4D, setelah di paraf dilanjutkan ke Kepala Bidang PBB dan BPHTB untuk di tandatangani. Dan terhadap syarat Surat Keterangan Tanah diakui oleh Kepala Dinas Pendapatan Daerah, Kepala Bidang PBB dan BPHTB., Kepala Seksi Pendataan, Penilaian, Penetapan dan Pengelolaan Data (P4D). Melalui hal ini

sudah jelas Tergugat II atas nama Abdul Karim tidak pernah mendaftarkan bidang tanah tersebut untuk membayar pajak.

Untuk hal ini Penggugat yaitu Hj. Siti Hanifah seharusnya melakukan gugatan kembali ke Pengadilan Negeri untuk mengetahui terang benderang mengenai kepemilikan/keperdataan terhadap hak atas tanah. Karena diketahui Penggugat mempunyai Surat Keterangan Tanah tertanggal 1 Maret 1977 sedangkan tergugat II yaitu Abdul Karim mempunyai Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat 1 Sumatera Utara tertanggal 13 September 1977, keadaan hukum ini menjadi sebuah pengetahuan kalau peralihan hak penggugat jauh lebih duluan terbit.

Penggugat yang bernama Hj Siti Hanifah telah mendaftarkan tanahnya untuk mendapatkan kemanfaatan hukum yang menjadi sumber kesenangan dan kebahagiaann sehingga tidak ada kesalahan maupun keraguan terhadap tanah yang ia kuasai, namun sistem pemerintahan di Indonesia saat ini masih belum sepenuhnya memberikan kemanfaatan kepada masyarakat. Maka dari itu masih banyak sistem pemerintahan terutama di bidang Kementrian Agraria agar pencatatan dalam pendaftaran Surat Keterangan Tanah maupun sertipikat benar-benar tersusun dengan semestinya dan menggunakan penyimpanan ganda sehingga tidak ada lagi kekeliruan dalam pencatatan.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan pada bab sebelumnya maka dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Proses Penebitan hak milik atas tanah secara sistematis menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, adalah adanya rencana kerja, pendaftaran tanah secara sistematis didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Neagara Agraria, pembentukan Panitia Ajudikasi, pembuatan peta dasar pendaftaran, penetapan batas bidang-bidang tanah, pembuatan peta dasar pendaftaran, pembuatan surat ukur, pengumpulan dan penelitian data yuridis, pengumpulan dan penelitian data yuridis, pengumuman hasil penelitian data yuridis dan hasil pengukuran, pengesahan hasil pengumuman penelitian data fisik dan data, pembukuan hak, penerbitan Sertipikat. Penerbitan sertipikat merupakan hasil akhir dari rangkaian kegiatan pendaftaran tanah. Setelah sertipikat diterbitkan, maka sertipikat kemudian diberikan kepada pihak yang berwenang atas sertipikat tersebut. Pihak yang menerima penyerahan sertipikat yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.
2. Pembatalan sertipikat hak milik atas tanah, ada tiga cara untuk melakukan yaitu cara pertama meminta pembatalan kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional melalui Kantor Pertanahan yang menjadi alasan pembatalan sertifikat hak atas tanah adalah karena adanya cacat hukum administratif, seperti kesalahan perhitungan dan luas tanah,

sehingga menyerobot tanah lainnya, tumpang tindih hak atas tanah, cara kedua gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN), cara ke tiga gugatan ke Pengadilan Negeri.

3. Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 117/G/2018/PTUN.MDN bahwa penulis tidak setuju dengan pertimbangan hakim bahwa Surat Keterangan Tanah yang menjadi alas hak Penggugat tidak terdaftar dalam buku register keterangan tanah, sedangkan Hj. Siti Hanifah telah memperlihatkan dan membuktikan Surat yang dikeluarkan oleh Bupati Deli Serdang, hal ini yang menjadi keresahan masyarakat menengah kebawah yang belum langsung membuat sertipikat. Penggugat telah bertahun-tahun menguasai tanah dan telah membayar pajak bumi dan bangunan. Tergugat dalam mengeluarkan surat keputusan objek sengketa memiliki kesalahan dengan dasar terjadi tumpang tindih sehingga telah terjadi kesalahan prosedur atau cacad administrasi. Kesalahan prosedur dilakukan oleh BPN namun kenyataannya yang menerima kerugian adalah Penggugat ataupun masyarakat.

B. Saran

1. Sebaiknya dalam proses pendaftaran hak milik atas tanah lebih diperhatikan, hendaknya Badan Pertanahan Nasional lebih cermat dan teliti dalam proses penerbitan sertipikat hak atas tanah, terlebih pejabat yang diberikan tugas untuk mendaftarkan tanah-tanah tersebut yang tidak teliti dalam meninjau kebenaran dari suatu data bidang tanah yang didaftarkan.
2. Seharusnya ada pembenahan dalam melakukan pembatalan sertipikat karena adanya cacad administratif. Lebih baik sebelum adanya surat permohonan pembatalan dari pihak BPN sistem diperbaiki dengan adanya

mediasi dan mengikutsertakan para pejabat keluarahan, kepling yang berada diwilayah bidang tanah, sehingga masyarakat tidak merasa pemerintah sewenang-wenang. Badan Pertahanan Nasional bertanggung jawab terhadap kelalaiannya dalam proses pendaftaran tanah yang merugikan pemilik tanah dan dapat diberikan sanksi seperti sanksi administratif berupa pemecatan terhadap petugas yang lalai dalam menjalankan tugasnya, menerapkan sanksi perdata untuk mengganti rugi secara materil, dengan menghukum petugas Badan Pertanahan Nasional yang melanggar berdasar putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. Untuk masyarakat diperlukan adanya penyuluhan, pemaparan atau presentasi kepada masyarakat tentang arti penting sertifikat dan penjelasan prosedur pendaftaran hak atas tanah sebagai alat bukti kepemilikan tanah yang terkuat sehingga mengurangi permasalahan sertipikat tumpang tindih.

3. Hendaknya Pengadilan Tata usaha Negara menilai dari segi alas hak yang mana terbit terlebih dahulu, dan memutuskan kerugian terhadap pihak yang menerbitkan surat bukan kepada masyarakat yang hanya menjalankan prosedur pendaftaran tanah. Diharapkan kedepannya BPN menyerahkan Surat Pernyataan tentang warkah pemohon. Sebaiknya masyarakat yang sudah mempunyai hak atas tanah agar tetap bisa menjaga kewajibannya, yaitu merawat dan menjaga tanah yang dimilikinya.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-Buku

- Abdoellah, Awan, Yudi Rusfiana. 2016. *Teori & Analisis Kebijakan Publik*. Bandung: Alfabeta.
- Abdurrahman. 1983. *Beberapa Aspek Hukum Agraria*. Bandung : Almuni.
- Ali, Achmad. 2002. *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*. Jakarta:Toko Gunung Agung.
- Arba. 2018. *Hukum Agraria Indoensia*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Asikin, Zainal. 2020. *Mengenal Filsafat Hukum*. Yogyakarta: ANDI.
- Chomzah, Ahmad Ali. 2002. *Hukum Pertanahan*. Jakarta : Prestasi Pustaka
- Dalimunthe, Chadidjah .2000. *Pelaksanaan Landreform di Indonesia dan Permasalahannya*. Medan: FH USU Press.
- Effendie, Bachtiar. 1993. *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaanya*. Bandung : Alumni.
- Fios, Frederikus. 2012. *Keadilan Hukum Jeremy Bentham Dan Relevansinya Bagi Praktik Hukum Kotemporer*. Humaniora 3, no. 1.
- Fuady, Munir. 2007. *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*. Bandung:Citra Aditya Bakti.
- Friedman, M. Lawrence. 2004. *Teori dan Filsafat Hukum; Telah kritis atas teori-teori Hukum (susunan I), judul asli Legal Theory, Penerjemah: Mohammad Arifin, Cet, II*. Jakarta:PT. Raja Grafindo Persada.
- _____. 2009. *System Hukum Dalam Perspektif Ilmu Sosial, The. Legal System: A Sosial Science Perspektive*. Bandung :Nusa Media.
- Harsono, Budi. 1997. *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria*. Jakarta : Djambatan.
- _____.1999, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.

- _____. 2003. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- Hartanto, J Andy. 2012. *Hukum Harta Kekayaan Perkawinan*. Yogyakarta: Laksbang. Grafika.
- Hutagalung, S Arie. 2005. *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*. Jakarta: LPHI.
- Ismaya, Samun. 2013. *Hukum administrasi pertanahan*. Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Kusuma, Hendra I Made. 2019. *Problematik Notaris Dalam Praktik*. Bandung: Alumni.
- Lubis, M.Y. Abd Rahim Lubis. 2010. *Hukum Pendaftaran Tanah*. Bandung: Mandar Maju.
- Lubis, Yamin . 2012. *Hukum Pendaftaran Tanah*. Bandung: Mandar Maju.
- Lubis, Yamin M. Syukran dan Faisal Riza. 2021. *Buku Ajar Hukum Perdata Internasional*, Medan : UMSU Press.
- Manggala, Basri Hasan. 2005. *Pembatalan dan Kebatalah Hak Atas Tanah*. Tugu Jogja : Pustaka.
- Manullang, M Fernando. 2007. *Menggapai Hukum Berkeadilan*. Jakarta: Kompas.
- Maria, Lidwina. Wargakusumah, Hasan. dkk. 2001. *Hukum Agraria I Buku Panduan Mahasiswa*. Jakarta: PT Prenhallindo.
- Marzuki, Peter Mahmud . 2005. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Media Group.
- Mustafa, Bachsan. 2001. *Sistem Hukum Administrasi Negara Indonesia*. Bandung: PT. Citra Aditya. Bakti.
- Oka, Setiawan Ketut. 2020. *Hukum Agraria*. Bandung : Pustaka Reka Cipta.
- Parlindungan, A.P. 1993. *Komentar Undang-Undang Pokok Agraria*, Bandung: Mandar Maju.
- _____. 1999. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Bandung: Mandar Maju.

- _____. 2009. *Pendaftaran Tanah Di Indonesia (Berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997) Dilengkapi Dengan Peraturan Jabatan Penjabat Pembuat Akta Tanah (PP No. 37 Tahun 1998)*. Bandung: Mandar Maju.
- Perangin, Efendi. 1993. *Hukum Agraria di Indonesia Suatu Telaah Dari Sudur Pandang Praktisi Hukum*. Jakarta : PT Raja Grafindo.
- Ramadhani, Rahmat. 2018. *Hukum Agraria (Suatu Pengantar)*. Medan: UMSU Press.
- _____. 2019. *Dasar-Dasar Hukum Agraria*. Medan : Pustaka Prima.
- _____. 2022. *Hukum Pertanahan Indonesia dan Perkembangannya*. Medan: UMSU Press.
- Ruchiyat, Eddy. 1994. *Politik Pertanahan Sebelum dan Sesudah Berlakunya UUPA*. Bandung: Alumni.
- Santoso, Urip. 2010. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana.
- _____. 2010. *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana.
- _____. 2011. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- _____. 2012. *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. Jakarta: Kencana.
- Sarjita. 2005. *Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan*. Yogyakarta: Tugu Jogja.
- Setiabudi, Jayadi. 2012. *Tata Cara Mengurus Tanah, Rumah Serta Segala Perizinannya*. Jakarta : Suka Buku.
- Setiawan, Ahmad. 2022. *Hukum Pertanahan Nasional*. Yogyakarta : Laksbang Pustaka.
- Setiawan, I ketut Oka. 2020. *Hukum Agraria*. Bandung: Pustaka Reka Cipta.
- Soehino. 1998, *Asas-Asas Hukum Tata Usaha Negara*. Yogyakarta: Liberty.
- Soerodjo, Irawan . 2003. *Kepastian Hukum Hak atas Tanah di Indonesia*. Surabaya: Arkola.

Soeroso. 2011. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Pt. Sinar Grafika.

Supriadi. 2008. *Hukum Agraria*. Jakarta: Sinar Grafika.

_____. 2010. *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta : Sinar Grafika.

Sutedi, Adrian. 2010. *Hukum Perizinan Dalam Sektor Pelayanan Publik*. Jakarta: Sinar Grafika.

_____. 2012. *Sertifikat Hak Atas Tanah*. Jakarta : Sinar Grafika Cetakan Kedua.

_____. 2006. *Kekuatan Hukum Berlakunya Sertipikat Sebagai Tanda Bukti Hak atas Tanah*. Jakarta: Cipta Jaya.

Tanya, L Bernard. dkk. 2010. *Teori Hukum: Strategi Tertib Manusia Lintas Ruang dan Generasi*. Yogyakarta: Genta Publishing.

B. Perundang-undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

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

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan Dan Hak Atas Tanah

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan

Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan

C. Putusan Mahkamah Agung

Putusan Mahkamah Agung Nomor 117/G/2018/PTUN.MDN

Putusan Mahkamah Agung Nomor 976 K/Pdt/2015

Putusan Mahkamah Agung Nomor 290 K/Pdt/2016

Putusan Mahkamah Agung Nomor 170 K/Pdt/2017

D. Jurnal/Karya Ilmiah

Alfons, dkk, “*Penerbitan Dan Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah Karena Cacat Administrasi*”, *Jurnal Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Riau: Vol. 10, No. 2, Agustus (2021)*.

Alimuddin, 2021, “*Pengaruh Work From Home Terhadap Kinerja Karyawan. Journal of Management, 4(2)*”.

Anak Agung Istri Diah Mahadewi, “*Pengaturan Prosedur Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah Yang Merupakan Barang Milik Negara*” *Jurnal Ilmu Hukum*.

Andrew Grey, “*Proses Pembatalan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Karena Akta Jual Beli Yang Cacat Hukum (Studi Kasus Putusan Nomor 72/G/2018/PTUN.BDG)*”, (*Jurnal Notaris Vol.02, Juni 2020*).

Dian Aries Mujiburohman, “*Potensi Permasalahan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)*”, *Bhumi 4, No.1, (2016)* .

Endang Pratiwi, dkk, “*Teori Utilitarianisme Jeremy Bentham: Tujuan Hukum atau Metode Pengujian Produk Hukum?*”, (*Jurnal Konstitusi, Volume 19, Nomor 2, Juni 2022*).

Fani Martiawan Kumara Putra, “*Tanggung Gugat Pejabat Tata Usaha Negara dalam Bentuk Pembatalan Sertipikat Hak atas Tanah*”, (*Supremasi Hukum Jurnal Penelitian Hukum, Vol. 26 No. 2 Agustus 2017*).

Fina Ayu Safitri, dkk, “*Akibat Hukum Penggunaan Sistem Publikasi Negatif Berunsur Positif Dalam Pendaftaran Tanah Di Kota Semarang*”, (*Jurnal NOTARIUS, Volume 13 Nomor 2 (2020)*).

Harris Yonatan Parmahan Sibuea , “*Arti Penting Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali*”, (*Negara Hukum: Vol. 2, No. 2, November 2011*).

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

- Ni Made Silvia Gayatri, I Putu Gede Seputra dan Luh Putu Suryani, “Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Akibat Cacat Administrasi”, (*Jurnal Analogi Hukum*, 3 (1) (2021), 79–83).
- Noor Atikah, “Kedudukan Surat Keterangan Tanah sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah dalam Sistem Hukum Pertanahan Indonesia”, (*Jurnal Notaris Volume 1 Issue 3, July 2022*).
- M. Syukran Yamin Lubis, *Penegakan Hukum Oleh Kepolisian terhadap Tindak Pidana Pencurian Dengan Kekerasan di Kota Medan (Studi Di Polresta Medan)*, *Jurnal Hukum Pencerahan Bangsa hukum, social dan ekonomi*.
- Onny Medaline, dkk, “ Penataan Aset Dan Akses Dalam Meningkatkan Kesejahteraan Masyarakat Melalui Pendaftaran Lahan Sistemik Lengkap, (*Jurnal Ilmu Hukum*).
- Reda Manthovani, Istiqomah, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, (*Jurnal Hukum, Vol. 2, No. 2 Juli Tahun 2017*).
- Rozi Aprian Hidayat, “Analisis Yurid Proses Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah Pada Kawasan Hutan”, (*Jurnal Kajian Hukum dan Keadilan Ius, Vol IV, Nomor 2 Agustus 2016*).
- Sumardji, “Sertipikat sebagai Alat Bukti Hak atas Tanah, *Yuridika, Vol. 16, No. 1, Januari-Februari 200*.
- Susan Rampengan, “Akibat Hukum Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah Karena Terjadi Tumpang Tindih (Overlapping) Antara Hak Atas Tanah Dengan Hak Milik Adat”, (*Jurnal Kajian Hukum dan Pendidikan Kewarganegaraan 2023, Vol.2, No.4*).
- Syendy A. Korompis, “Pengaturan Hukum Tentang Pendaftaran Tanah Menjadi Hak Milik Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997”, (*Jurnal Hukum Lex Privatum Vol. VI/No. 1/Jan-Mar/2018*).

E. Internet

- Antonius Alreza Pahlevi, *Mengenal Pembatalan Sertipikat Hak Tanah dan Prosedurnya*, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/mengenal-pembatalan-sertifikat-hak-atas-tanah-dan-prosedurnya-1t5ee0668e6b036/>, diakses 21 Maret 2024.

I Gusti Nyoman Guntur, *Pendaftaran Tanah Modul*, <https://prodi1.stpn.ac.id/wp-content/uploads/2016/12/Modul-Pendaftaran-Tanah.pdf>, diakses 20 Maret 2024

Hans Henricus, 2010, *Penyertifikatan Tanah: Baru 49 % Tanah di Indonesia yang Bersertifikat*, <http://nasionalkontan.co.id/v2/read/1263438725/28194/Baru-49-Tanah-di-Indonesia-yang-Bersertifikat>, diakses 1 April 2024).