

PROSES PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH DAN PERLINDUNGAN HUKUMNYA BERDASARKAN PUTUSAN PENGADILAN DI PENGADILAN NEGERI SINGARAJA

Oleh:

Made Ari Putra Sudana¹, Ketut Wetan Sastrawan²
(wetan.sastrawan@unipas.ac.id.)

Abstrak: Pembatalan sertipikat tidak mengurangi asas pemberian perlindungan yang seimbang baik kepada pihak yang mempunyai tanah dan dikuasai serta digunakan sebagaimana mestinya maupun kepada pihak yang memperoleh dan menguasainya dengan itikad baik dan dikuatkan dengan pendaftaran tanah yang bersangkutan atas namanya. Sehubungan dengan hal tersebut, penelitian ini meneliti tentang proses pembatalan sertipikat hak milik atas tanah melalui putusan pengadilan dan perlindungan hukum bagi pembeli dalam jual beli tanah apabila terjadi pembatalan sertipikat hak milik melalui putusan Pengadilan. Penelitian ini merupakan penelitian hukum empiris, bersifat deskriptif. Pengumpulan data dilakukan dengan studi dokumen dan wawancara. Data yang terkumpul dianalisis secara kualitatif. Proses pembatalan sertipikat hak milik atas tanah melalui putusan pengadilan secara garis besar melalui dua tahap. Tahap pertama adalah tahap pemeriksaan di depan sidang pengadilan. Setelah ada putusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap dilanjutkan dengan tahap kedua, yaitu tahap pembatalan hak atas tanah, termasuk sertipikat sebagai bukti formil atas hak tersebut oleh Badan Pertanahan Nasional, berdasarkan permohonan yang diajukan oleh pihak yang berkepentingan. Apabila terjadi pembatalan sertipikat hak milik melalui putusan Pengadilan pembeli dalam jual beli tanah tetap mendapat perlindungan hukum. Dalam hal ini pembeli yang beritikad baik dapat: meminta pelaksanaan perjanjian, jika masih memungkinkan; meminta penggantian kerugian saja; atau menuntut pelaksanaan perjanjian disertai dengan penggantian kerugian.

Kata Kunci: Pembatalan Sertifikat, Hak Milik, Perlindungan Hukum, Putusan Pengadilan

PENDAHULUAN

Sertipikat Hak atas tanah merupakan 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 di anggap perlu dan data yuridis (keterangan tentang status tanah dan bangunan yang di daftar, pemegang hak atas

¹ Alumni Fakultas Hukum Universitas Panji Sakti.

² Dosen Fakultas Hukum Universitas Panji Sakti.

tanah dan hak-hak pihak lain,serta beban-beban yang ada di atasnya). Dengan memiliki sertipikat, maka kepastian hukum berkenaan dengan jenis hak atas tanahnya, subyek hak dan oyek haknya menjadi nyata. Bagi pemegang hak atas tanah, memiliki sertipikat mempunyai nilai lebih, sebab dibandingkan dengan alat bukti tertulis, sertipikat merupakan tanda bukti hak yang kuat, artinya harus dianggap benar sampai dibuktikan sebaliknya di pengadilan dengan alat bukti yang lain (Maria S.W.Sumardjono, 2001: 163).

Pemegang hak atas tanah dapat melakukan perbuatan hukum berupa pemindahan hak atas tanahnya. Pemindahan hak atas tanah menyebabkan hak atas tanah dialihkan dari seseorang kepada orang lain. Jadi pemindahan adalah perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar hak atas tanah berpindah dari yang mengalihkan kepada yang menerima pengalihan (Effendi Perangin, 1994: 1).

Hak-hak atas tanah merupakan hak kebendaan, yang dapat dialihkan oleh pemiliknya kepada pihak lain. Pengalihan ini dapat dilakukan melalui pemberian, jual beli, hibah, dan lain sebagainya. Namun, berbeda dengan pengalihan hak-hak kebendaan yang lain, pengalihan hak atas tanah harus dilakukan dengan prosedur tertentu, sebagaimana diatur dalam perundang-undangan. Jika tata cara pengalihan ini tidak diikuti dapat menyebabkan keabsahan pengalihan tersebut bermasalah. Hal ini dapat dipahami mengingat pentingnya tanah bagi masyarakat sebagaimana telah disebutkan di depan.

Dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan pemberian hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam Pasal 3 huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dinyatakan tujuan dari pendaftaran tanah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah

susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Lebih lanjut untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, diberikan sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan sesuai Pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Sertipikat tersebut diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah.

Walaupun sudah mendapat pengakuan dalam UUPA, sertipikat belum menjamin kepastian hukum pemiliknya karena dalam peraturannya sendiri memberi peluang dimana sepanjang ada pihak lain yang merasa memiliki tanah dapat menggugat pihak yang namanya tercantum dalam sertipikat secara keperdataan ke Peradilan Umum, atau menggugat Kepala BPN/Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ke Pengadilan Tata Usaha Negara, atau gugatan yang menyangkut teknis administrasi penerbitannya (Rusmadi Murad, 1997: 46).

Gugatan ke Pengadilan dapat dilakukan oleh siapa saja yang merasa berhak memiliki hak milik atas tanah agar dapat dinyatakan bahwa sertipikat yang sudah atas nama pihak lain tidak sah dan dibatalkan melalui putusan hakim, demi kepentingan Penggugat tersebut. Melalui Pengadilan akan dilakukan pembuktian mengenai siapa pihak yang paling berhak atas hak milik tersebut. Suatu sertipikat tanah dapat dibatalkan berdasarkan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Dengan hal ini sertipikat hak milik atas tanah yang diterbitkan, dalam realitasnya mengandung kelemahan terhadap kepastian haknya karena masih dapat dipersoalkan oleh masyarakat di lembaga peradilan. Oleh karena itu, sertipikat hak milik atas tanah memiliki kekuatan hukum yang tetap setelah memperoleh putusan hakim (Muchtah Wahid, 2008: 112).

Kepemilikan sertipikat hak atas tanah dapat dibatalkan jika keputusan tersebut mengandung cacat hukum dalam penerbitannya atau melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Surat Keputusan pembatalan hak atas tanah menurut Pasal 104 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang

Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara, diterbitkan apabila terdapat:

- a. Cacat hukum administratif.
- b. Melaksanakan putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

Permasalahan timbul apabila terjadi pembatalan hak atas tanah, dengan demikian juga sertifikatnya sebagai bukti hak tersebut, sementara itu hak atas tanah tersebut ada pada pihak yang memilikinya dengan itikad baik, di antaranya melalui jual beli. Pembeli yang melakukan perjanjian dengan itikad baik, tetapi kemudian sertifikat yang dimiliki dibatalkan karena kesalahan penjual, tentu harus dilindungi. Dalam Penjelasan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa ketentuan tentang kekuatan pembuktian dan pembatalan sertifikat tidak mengurangi asas pemberian perlindungan yang seimbang baik kepada pihak yang mempunyai tanah dan dikuasai serta digunakan sebagaimana mestinya maupun kepada pihak yang memperoleh dan menguasainya dengan itikad baik dan dikuatkan dengan pendaftaran tanah yang bersangkutan atas namanya.

Masalah-masalah yang dibahas dalam tulisan ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana proses pembatalan sertifikat hak milik atas tanah melalui putusan pengadilan di Pengadilan Negeri Singaraja?
2. Bagaimana perlindungan hukum bagi pembeli dalam jual beli tanah apabila terjadi pembatalan sertifikat hak milik melalui putusan Pengadilan di Pengadilan Negeri Singaraja?

TINJAUAN PUSTAKA

Sesuai Pasal 22 UUPA terjadinya hak milik dikarenakan oleh 3 (tiga) hal yaitu: karena hukum adat, karena penetapan pemerintah dan karena ketentuan Undang-Undang.

- a. Menurut ketentuan hukum adat yang akan diatur dengan Peraturan Pemerintah. Peraturan Pemerintah yang mengatur terjadinya hak milik menurut hukum adat sampai sekarang belum terbit. Efendi Perangin

berpendapat bahwa atas dasar ketentuan hukum adat hak milik dapat terjadi karena pertumbuhan tanah dan pembukaan tanah (Effendi Perangin, 1994: 242).

- b. Menurut Ketentuan Undang-undang. UUPA menganut unifikasi dalam bidang Hukum Agraria, hanya ada satu sistem hukum agraria yang berlaku diseluruh wilayah Republik Indonesia. UUPA tetap mengakui hak-hak atas tanah lama sebelum berlakunya UUPA, namun hak-hak atas tanah dimaksud harus diubah atau dikonversi menjadi hak-hak atas tanah dalam UUPA.
- c. Penetapan Pemerintah. Menurut Pasal 22 ayat (2) UUPA hak milik terjadi karena penetapan Pemerintah menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah. Sebagai pelaksanaan ketentuan dimaksud telah ditetapkan Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN Nomor 9 tahun 1999. Sesuai dengan ketentuan Pasal 1 PMNA/ Kepala BPN Nomor 9 tahun 1999, pemberian hak atas tanah adalah Penetapan Pemerintah yang memberikan hak atas tanah Negara, termasuk perpanjangan jangka waktu hak, pembaharuan hak, perubahan hak, termasuk pemberian hak di atas hak pengelolaan sedangkan tanah Negara adalah tanah yang dikuasai langsung oleh Negara sebagaimana dimaksud dalam UUPA. Tanah yang langsung dikuasai oleh Negara artinya tidak ada hak pihak lain diatas tanah itu kalau di atas tanah itu ada pihak tertentu maka tanah itu disebut tanah hak. Rangkaian Proses pemberian hak atas tanah tidak hanya semata-mata melihat prosedurnya saja tetapi harus dikaji dari segi hukumnya. Penelitian data subyek pemohon. Obyek yang dimohon serta surat bukti perolehan tanah sangat menentukan dalam penetapan pemberian hak.

Menurut Boedi Harsono ada dua sistem publikasi Pendaftaran tanah yaitu sistem publikasi positif dan publikasi negatif. Dalam sistem sistem positif, data disimpan dalam register atau buku tanah dan sertifikat sebagai surat tanda bukti hak. Dalam sistem ini, orang boleh mempercayai penuh data yang disajikan dalam register karena pendaftaran atau pencatatan nama seseorang dalam register sebagai pemegang haklah yang membuat orang menjadi pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, bukan perbuatan hukum pemindahan hak yang dilakukan.

Sistem publikasi positif, orang yang dengan itikad baik dan pembayaran serta kemudian mendaftarkan dirinya sebagai pemegang hak dalam register memperoleh hak yang tidak dapat diganggu gugat dari orang yang namanya tidak terdaftar sebagai pemegang hak dalam register, hal ini biasa disebut “*indefeasible title*”. Dengan selesainya dilakukan pendaftaran atas nama penerima hak, pemegang hak yang sebenarnya menjadi kehilangan haknya. Pemegang hak sebenarnya tidak dapat menuntut pembatalan perbuatan hukum yang memindahkan hak yang bersangkutan kepada pembeli. Dalam keadaan tertentu hanya bisa menuntut ganti kerugian kepada Negara. Untuk menghadapi tuntutan ganti kerugian tersebut disediakan suatu dana khusus, sehingga hukum benar-benar melakukan perlindungan terhadap orang yang melakukan perbuatan hukum mengenai tanah yang haknya sudah didaftar. Sistem publikasi negatif, yang menentukan berpindahnya hak kepada pembeli adalah sahnya perbuatan hukum yang dilakukan. Asas peralihan menurut sistem ini adalah asas “*nemo plus iuris*”, yaitu orang tidak dapat menyerahkan atau memindahkan hak melebihi apa yang dimiliki. Asas ini bertujuan untuk melindungi pemegang hak atas tanah yang sebenarnya dari tindakan orang lain yang mengalihkan haknya tanpa diketahui oleh pemegang hak yang sebenarnya. Data yang disajikan dalam pendaftaran dengan sistem ini tidak boleh begitu saja dipercayai kebenarannya. Negara tidak menjamin data yang disajikan. Walaupun sudah melakukan pendaftaran, pembeli selalu masih menghadapi kemungkinan gugatan dari orang yang dapat membuktikan bahwa ialah pemegang hak sebenarnya. Sistem Publikasi yang digunakan dalam pendaftaran tanah menurut UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah sistem negatif yang mengandung unsur positif (Boedi Harsono, 2003: 466).

Pengertian pembatalan hak atas tanah rumusan yang lengkap ada pada Pasal 1 angka 14 PMNA/KBPN Nomor 9 tahun 1999, yaitu: “Pembatalan keputusan mengenai pemberian suatu hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum dalam penerbitannya atau melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.”

Surat Keputusan pembatalan hak atas tanah menurut Pasal 104 ayat (2) PMNA/Kepala BPN Nomor 9 tahun 1999, diterbitkan apabila terdapat :

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

METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian hukum empiris. Ciri-ciri dari suatu penelitian hukum empiris adalah sebagai berikut:

- a. Adanya kesenjangan antara *das solen* dengan *das sein* yaitu kesenjangan antara teori dengan dunia realita, kesenjangan antara keadaan teoritis dengan fakta hukum, dan/ atau adanya situasi ketidaktahuan yang dikaji untuk pemenuhan kepuasan akademik;
- b. Umumnya menggunakan hipotesis;
- c. Menggunakan landasan teoritis dan kerangka berpikir;
- d. Menggunakan data primer dan data skunder, dimana data skunder terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum skunder dan bahan hukum tersier;
- e. Data primer dan data skunder kontribusinya sama pentingnya dalam penelitian yang sedang dikerjakan. Dalam hal ini tidak ada data yang satu lebih unggul dari data yang lain atau berkedudukan sebagai data utama sedangkan data yang lain sebagai data penunjang, melainkan kedua jenis data tersebut memiliki kontribusi yang sama pentingnya.

Penelitian ini merupakan penelitian yang bersifat deskriptif (menggambarkan) yang bertujuan untuk menggambarkan/ melukiskan secara tepat sifat-sifat suatu individu, keadaan, gejala atau kelompok tertentu, atau untuk menentukan penyebaran suatu gejala, atau untuk menentukan ada tidaknya hubungan antara suatu gejala dengan gejala lainnya dalam masyarakat. Penemuan gejala-gejala itu berarti juga tidak sekedar menunjukkan distribusinya, akan tetapi termasuk usaha mengemukakan hubungan satu dengan yang lain di dalam aspek-aspek yang diselidiki.

Hal yang didiskripsikan dalam penelitian ini adalah proses pembatalan sertifikat hak milik atas tanah melalui putusan pengadilan dan perlindungan hukum bagi pembeli dalam jual beli tanah apabila terjadi pembatalan sertipikat hak milik melalui putusan Pengadilan.

Penelitian ini dilakukan di Pengadilan Negeri Singaraja. Pemilihan lokasi penelitian dilakukan berdasarkan tujuan-tujuan tertentu, yang terpenting adalah untuk memudahkan proses pencarian data. Selain itu, Pengadilan Negeri Singaraja merupakan lembaga yang memiliki kewenangan untuk mengadili sengketa kepemilikan atas tanah, yang tidak dapat diselesaikan secara musyawarah oleh para pihak.

Data yang digunakan dalam penelitian ini bersumber dari sumber data kepustakaan dan sumber data lapangan. Dari sumber data kepustakaan dikumpulkan data sekunder berupa bahan-bahan hukum, terutama bahan-bahan hukum yang berupa:

1. Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang sifatnya mengikat (hukum positif) terutama berupa peraturan perundang-undangan, dalam hal ini di antaranya: Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Undang-Undang Pokok Agraria/ UUPA), Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN Nomor 9 tahun 1999, dan lain-lain.
2. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang memberikan penjelasan tentang bahan hukum primer. Dalam hal ini yang digunakan adalah pendapat ahli hukum yang tertuang dalam karangan ilmiah terutama dalam bentuk buku.

Dari sumber data lapangan dikumpulkan data primer yang relevan, yaitu tentang apa yang telah secara nyata terjadi di masyarakat.

Pengumpulan data adalah pencatatan peristiwa-peristiwa, hal-hal, keterangan-keterangan atau karakteristik-karakteristik sebagian atau seluruh elemen populasi yang akan menunjang atau mendukung penelitian (Iqbal Hasan, M., 2002: 83).

Penelitian ini mempergunakan beberapa teknik pengumpulan data seperti:

- a. Teknik studi dokumentasi/ kepustakaan yaitu serangkaian usaha untuk memperoleh data dengan cara membaca, menelaah, mengklasifikasikan, mengidentifikasi dan dilakukan pemahaman terhadap bahan-bahan hukum yang berupa peraturan perundang-undangan dan buku-buku literatur yang ada kaitannya dengan permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini.
- b. Teknik wawancara berencana/ terstruktur, yaitu suatu wawancara yang disertai dengan suatu daftar pertanyaan yang disusun sebelumnya, serta tidak menutup kemungkinan diajukan pertanyaan-pertanyaan tambahan sesuai dengan situasi dan kondisi pada saat wawancara (Amiruddin dan Asikin, Zainal., 2004). Wawancara merupakan cara yang digunakan untuk memperoleh keterangan secara lisan guna mencapai tujuan tertentu (Burhan Ashofa, 2004: 95).

Analisis Data adalah mengorganisasikan dan menguraikan data ke dalam pola, kategori dan satuan uraian dasar sehingga dapat ditemukan sesuai masalah penelitian (Moleong, L., 1999: 103).

Pengolahan data dalam penelitian ini dilakukan dengan metode kualitatif dan disajikan secara deskriptif analisis. Metode kualitatif yang dimaksud adalah meneliti obyek penelitian dalam situasinya yang nyata/ alamiah/ riil (*natural setting*). Analisis kualitatif diartikan sebagai penelitian yang tidak melakukan perhitungan 'jumlah'(Soejono dan Abdurahman H., 2003: 26).

Alur pengolahan data sebagai berikut: data dikumpulkan kemudian disusun secara sistematis, direduksi, dipaparkan secara sistematis, dan ditarik simpulan sebagai jawaban atas permasalahan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pada prinsipnya gugatan keperdataan berkaitan dengan hak milik atas tanah, diperiksa dan diputus sama dengan perkara perdata lainnya, sehingga dengan demikian tidak ada prinsip-prinsip maupun aturan-aturan yang sifatnya khusus. Hakim memandang para pihak yang berperkara setara, meskipun dalam perkara-

perkara tertentu terlibat BPN maupun pejabat BPN sebagai salah satu pihak, atau sebagai pihak yang memberikan keterangan ahli, maupun kesaksian ahli.

Pembuktian mengenai kebenaran data fisik dan data yuridis dalam sertipikat akan diputuskan melalui putusan hakim. Menurut Sudikno Mertokusumo putusan Pengadilan adalah “suatu pernyataan hakim oleh hakim, sebagai pejabat negara yang diberi wewenang untuk itu, diucapkan di persidangan dan bertujuan untuk mengakhiri atau menyelesaikan suatu perkara atau sengketa para pihak” (Sudikno Mertokusumo, 1985: 172). Putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap memiliki kekuatan eksekutorial yakni kekuatan untuk dilaksanakannya apa yang ditetapkan dalam putusan itu secara paksa oleh alat negara.

Menurut teori hukum materiil kekuatan mengikat dari pada putusan pengadilan mempunyai sifat hukum materiil karena mengadakan perubahan terhadap wewenang dan kewajiban keperdataan: menetapkan, menghapuskan atau mengubah. Oleh karenanya putusan pengadilan dapat menimbulkan atau meniadakan hubungan hukum (Sudikno Mertokusumo, 1985: 76). Putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap yaitu: putusan pengadilan tingkat pertama yang sudah tidak dapat dilawan atau dimintakan pemeriksaan banding; putusan pengadilan tinggi yang tidak dimintakan pemeriksaan kasasi, dan putusan Mahkamah Agung di tingkat kasasi.

Menurut Pasal 104 ayat (2) PMNA/Kepala BPN Nomor 9 tahun 1999 Surat Keputusan pembatalan hak atas tanah diterbitkan apabila terdapat :

1. Cacat hukum administratif.
 2. Melaksanakan putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.
- Obyek pembatalan hak atas tanah meliputi: surat keputusan pemberian hak atas tanah; sertipikat hak atas tanah; dan surat keputusan pemberian hak atas tanah dalam rangka pengaturan penguasaan tanah.

Sesuai dengan ketentuan Pasal 105 PMNA/ Kepala BPN Nomor 9 tahun 1999 pembatalan hak atas tanah dilakukan dengan keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional atau melimpahkan kepada Kantor Wilayah atau pejabat yang ditunjuk. Pada prinsipnya hak atas tanah hanya dapat dibatalkan dengan surat

keputusan pembatalan yang kewenangan penerbitannya sesuai dengan pelimpahan wewenang yang diatur dalam PMNA/ Kepala BPN Nomor 9 tahun 1999.

Pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administratif, menurut Pasal 107 PMNA/ Kepala BPN Nomor 9 tahun 1999, diterbitkan apabila terdapat :

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

Pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administrasi yang diterbitkan oleh pejabat yang berwenang, atas dasar :

1. Permohonan pemohon.

Pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administrasi yang diterbitkan:

- a. Pengajuan permohonan pembatalan diajukan secara tertulis, dapat diajukan langsung kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Atau Melalui Kepala Kantor Pertanahan yang memuat :
 - 1) Keterangan mengenai diri pemohon.
 - a) Perorangan : nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaan disertai foto copy surat bukti identitas, surat bukti kewarganegaraan.
 - b) Badan Hukum : nama, tempat, kedudukan, akta atau peraturan pendiriannya disertai foto copynya
 - 2) Keterangan mengenai tanahnya meliputi data yuridis dan data fisik:
 - a) memuat nomor dan jenis hak disertai foto copy surat keputusan dan atau sertipikat;

- b) letak, batas, dan luas tanah disertai foto copy surat ukur atau gambar situasi;
 - c) jenis penggunaan tanah (pertanian atau perumahan).
 - 3) Alasan permohonan pembatalan disertai keterangan lain sebagai data pendukungnya.
- b. Atas permohonan dimaksud, pejabat yang berwenang menerbitkan surat keputusan pembatalan hak atau penolakan pembatalan hak dan disampaikan kepada pemohon

2. Tanpa permohonan pemohon.

Pembatalan hak atas tanah yang diterbitkan tanpa adanya permohonan pemohon :

- a. Kepala Kantor Pertanahan mengadakan penelitian data yuridis dan data fisik.
- b. Hasil penelitian disertai pendapat dan pertimbangan disampaikan kepada Kepala Kantor Wilayah atau Kepala Badan Pertanahan Nasional sesuai dengan kewenangannya.
- c. Kepala Kantor Wilayah meneliti data yuridis dan data fisik dan apabila telah cukup mengambil keputusan, menerbitkan keputusan pembatalannya dan disampaikan kepada pemohon.
- d. Dalam hal kewenangan pembatalan ada pada Kepala Badan Pertanahan Nasional, hasil penelitian Kepala Kantor Wilayah disertai pendapat dan pertimbangannya disampaikan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional.
- e. Kepala Badan Pertanahan Nasional meneliti data yuridis dan data fisik dan apabila telah cukup mengambil keputusan, menerbitkan keputusan pembatalannya dan disampaikan kepada pemohon.

Pembatalan hak atas tanah untuk melaksanakan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap hanya dapat diterbitkan berdasarkan permohonan pemohon, hal ini ditegaskan dalam Pasal 124 ayat (1) PMNA/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999, selanjutnya dalam ayat (2), amar Putusan Pengadilan dimaksud

menyatakan batal atau tidak mempunyai kekuatan hukum atau intinya sama dengan itu.

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

- a. Keterangan mengenai diri pemohon :
 - 1) Perorangan: nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaan disertai foto copy surat bukti identitas, surat bukti kewarganegaraan.
 - 2) Badan Hukum : nama, tempat, kedudukan, akta atau peraturan pendiriannya disertai foto copynya
- b. Keterangan mengenai tanahnya meliputi data yuridis dan data fisik:
 - 1) memuat nomor dan jenis hak disertai foto copy surat keputusan dan atau sertipikat.
 - 2) letak, batas, dan luas tanah, disertai foto copy surat ukur atau gambar situasi.
 - 3) Jenis penggunaan tanah (pertanian atau perumahan).
- c. Alasan permohonan pembatalan disertai keterangan lain sebagai data pendukung, antara lain:
 - 1) foto copy putusan pengadilan dari tingkat pertama dan tingkat terakhir.
 - 2) berita acara eksekusi, apabila perkara perdata atau pidana.
 - 3) Surat-surat lain yang berkaitan dengan permohonan pembatalan.
 - 4) Atas permohonan dimaksud, Pejabat yang berwenang menerbitkan surat keputusan pembatalan hak atau penolakan pembatalan hak.

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

1. Dalam hal Kementerian kalah dalam perkara, Kementerian dapat melakukan upaya hukum perlawanan (*verzet*), banding, kasasi; dan/atau peninjauan kembali.
2. Dalam hal para pihak sepakat untuk menyelesaikan Perkara yang telah terdaftar pada pengadilan dengan cara damai, dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Dalam hal Kementerian sebagai pihak, maka perdamaian dapat dilakukan apabila:
 - a. tidak menyangkut Barang Milik Negara/Barang Milik Daerah;
 - b. tidak merugikan kepentingan Kementerian;
 - c. disetujui oleh pihak-pihak yang berperkara; dan/atau
 - d. tidak terdapat masalah atau perkara lain berkenaan dengan subyek dan obyek yang sama.

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

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

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

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

1. Pelaksanaan putusan pengadilan merupakan tindak lanjut atas putusan lembaga peradilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Amar putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, yang berkaitan dengan penerbitan, peralihan, pembatalan hak atas tanah dan/atau pembatalan penetapan tanah terlantar antara lain:
 - a. perintah untuk membatalkan hak atas tanah;
 - b. menyatakan batal/tidak sah/tidak mempunyai kekuatan hukum hak atas tanah;
 - c. menyatakan tanda bukti hak tidak sah/tidak berkekuatan hukum;
 - d. perintah dilakukannya pencatatan atau pencoretan dalam Buku Tanah;
 - e. perintah penerbitan hak atas tanah;
 - f. perintah untuk membatalkan penetapan tanah terlantar; dan
 - g. amar yang bermakna menimbulkan akibat hukum terbitnya peralihan hak atau batalnya peralihan hak.
2. Putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, yang berkaitan dengan penerbitan, peralihan, pembatalan hak atas tanah dan/atau pembatalan penetapan tanah terlantar dilaksanakan berdasarkan permohonan pihak yang berkepentingan melalui Kantor Pertanahan setempat. Dalam hal permohonan pembatalan penetapan tanah terlantar, langsung diajukan kepada Kementerian. Pihak yang berkepentingan merupakan para pihak penggugat maupun tergugat atau pihak lain yang terlibat dalam Perkara. Surat permohonan dimaksud harus dilengkapi dengan:
 - a. fotokopi identitas pemohon atau fotokopi identitas penerima kuasa dan surat kuasa apabila dikuasakan;

- b. salinan resmi putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap yang dilegalisir pejabat berwenang;
 - c. surat keterangan dari pejabat berwenang di lingkungan pengadilan yang menerangkan bahwa putusan dimaksud telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
 - d. Berita Acara Pelaksanaan Eksekusi, dalam hal putusan Perkara yang memerlukan pelaksanaan eksekusi; dan/atau
 - e. surat-surat lain yang berkaitan dengan permohonan pembatalan, apabila diperlukan dapat dipersyaratkan oleh Kabid atau Direktur yang bertanggungjawab menangani Perkara pada Dirjen.
3. Berita Acara Pelaksanaan Eksekusi penguasaan/ pengosongan/penyerahan tanah tidak diperlukan dalam permohonan, dalam hal:
 - a. untuk melaksanakan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara;
 - b. tanahnya telah dikuasai pihak pemohon yang dibuktikan dengan surat pernyataan yang bersangkutan diketahui Ketua RT/RW/ Lurah/Kepala Desa setempat, atau Berita Acara Penelitian Lapangan dari Kantor Pertanahan setempat.
4. Setelah permohonan diterima, pejabat yang bertanggung jawab menangani Sengketa, Konflik dan Perkara melakukan penelitian berkas permohonan. Dalam hal berkas permohonan telah memenuhi syarat, maka pejabat yang bertanggung jawab menangani Sengketa, Konflik dan Perkara melanjutkan proses penanganan permohonan. Dalam hal berkas permohonan tidak memenuhi syarat, maka petugas mengembalikan berkas permohonan kepada pemohon dengan memberitahukan kekuranglengkapan berkas permohonan secara tertulis.
5. Berdasarkan hasil penelitian berkas, dilakukan analisis putusan pengadilan. Dalam hal terdapat kekurangan data, maka pejabat yang bertanggungjawab menangani Sengketa, Konflik dan Perkara melakukan pengumpulan data.
6. Kepala Kantor Pertanahan menyampaikan hasil analisis putusan pengadilan disertai data pendukung, kepada:

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

Hasil analisis putusan pengadilan disampaikan kepada Menteri melalui Kepala Kantor Wilayah BPN disertai data terkait.

7. Setelah menerima hasil analisis putusan pengadilan Kepala Kantor Wilayah BPN atau Menteri memerintahkan pejabat yang bertanggungjawab dalam menangani Sengketa, Konflik dan Perkara untuk melakukan:
 - a. melakukan pengkajian dan pemeriksaan lapangan;
 - b. melakukan paparan, apabila diperlukan; dan
 - c. menyusun dan menyampaikan Laporan Penyelesaian Perkara.
8. Kegiatan pengumpulan data, analisis, pengkajian dan pemeriksaan lapangan, paparan, penyusunan laporan, penerbitan keputusan penyelesaian, dan pelaksanaan keputusan dalam rangka penyelesaian Sengketa dan Konflik, berlaku secara mutatis mutandis terhadap pengumpulan data, analisis dan penyampaiannya, pengkajian dan pemeriksaan lapangan, paparan, penyusunan laporan, penerbitan keputusan penyelesaian, dan pelaksanaan keputusan dalam rangka melaksanakan putusan pengadilan.
9. Pelaksanaan putusan pengadilan dilakukan sesuai dengan kewenangan pembatalan. Kewenangan pembatalan tersebut meliputi:
 - a. Kepala Kantor Pertanahan, dalam hal keputusan konversi/penegasan/pengakuan, pemberian hak, pembatalan hak yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan;
 - b. Kepala Kantor Wilayah BPN, dalam hal keputusan konversi/penegasan/pengakuan, pemberian hak, pembatalan hak yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Wilayah BPN;

- c. Menteri dalam hal keputusan pemberian hak, keputusan pembatalan hak, keputusan penetapan tanah terlantar yang diterbitkan oleh Menteri.
Penerbitan keputusan pembatalan yang dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan dan Kepala Kantor Wilayah BPN dilakukan atas nama Menteri dan dilaporkan kepada Menteri dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari kerja sejak keputusan pembatalan diterbitkan.
10. Dalam hal tanah objek putusan pengadilan merupakan aset Barang Milik Negara/Daerah dan/atau aset Badan Usaha Milik Negara/Daerah, pelaksanaan pembatalan hak atas tanahnya dilakukan tanpa menunggu proses penghapusan aset/aktiva tetap dari instansi yang bersangkutan. Setelah dilaksanakan pembatalan, Kepala Kantor Pertanahan memberitahukan kepada pemegang aset yang hak atas tanahnya dibatalkan agar dilakukan penghapusan aset/aktiva tetap. Pemberian hak atas tanah dilakukan setelah adanya penghapusan aset/aktiva tetap dari instansi yang bersangkutan.
11. Pelaksanaan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap wajib dilaksanakan kecuali terdapat alasan yang sah untuk tidak melaksanakannya. Alasan yang sah dimaksud, antara lain:
- a. terhadap obyek putusan terdapat putusan lain yang bertentangan;
 - b. terhadap obyek putusan sedang dalam status diblokir atau sita oleh kepolisian, kejaksaan, pengadilan dan/atau lembaga penegak hukum lainnya;
 - c. alasan lain yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan.
- Alasan dimaksud wajib dilaporkan oleh Kepala Kantor Pertanahan kepada Kepala Kantor Wilayah BPN atau Menteri dalam waktu paling lama 7 (tujuh) hari kerja sejak diterimanya Keputusan.
12. Pelaksanaan pembatalan terhadap obyek putusan terdapat putusan lain yang bertentangan, setelah adanya putusan yang telah berkekuatan hukum tetap. Pelaksanaan pembatalan terhadap obyek putusan sedang dalam status diblokir atau sita oleh kepolisian, kejaksaan, pengadilan dan/atau lembaga penegak hukum lainnya, setelah adanya pencabutan sita dari kepolisian, kejaksaan, pengadilan dan/atau lembaga penegak hukum lainnya.

Dalam pelaksanaan jual beli tanah, itikad baik sangat penting demi terlaksananya jual beli tanah dengan baik. Menurut Abdulkadir Muhammad yang dimaksud itikad baik (*te goeder in good faith*) dalam Pasal 1338 KUHPerdara adalah ukuran obyektif untuk menilai pelaksanaan perjanjian, apakah pelaksanaan perjanjian itu mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan, telah berjalan di atas rel yang benar (Abdulkadir Muhammad, 2000: 235).

Terdapat beberapa putusan pengadilan yang menegaskan bahwa pembeli yang beritikad baik dilindungi oleh hukum, antara lain Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tertanggal 26 Desember 1958 Nomor 251 K/Sip/1958, yang menyebutkan bahwa “pembeli yang beritikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan harus dianggap sah”. Pihak yang dengan itikad baik menguasai hak milik atas tanah menurut yurisprudensi tersebut akan memperoleh perlindungan hukum dan jual beli tanah yang telah terlaksana dianggap sah dan tidak dapat dibatalkan. Itikad baik memiliki peranan penting dalam hal menciptakan perlindungan hukum dari jual beli tanah yang terlaksana.

Subekti juga menyatakan bahwa kejujuran (jujur) adalah merupakan bentuk lain dari itikad baik, dikatakan bahwa pembeli yang penuh dengan kepercayaan terhadap orang yang menjual barang bahwa penjual adalah orang yang benar-benar pemilik sendiri atas barang yang dibelinya. Pembeli tidak mengetahui bahwa membeli dari seorang yang bukan pemilik. Pembeli seperti ini adalah seorang pembeli yang jujur. Selanjutnya dikatakan bahwa seorang pembeli yang baik adalah pembeli yang jujur, dalam hukum benda istilah itikad baik ini disebut dengan istilah kejujuran atau bersih (Subekti. 1997: 41).

Dalam hal pembeli dengan itikad baik, harus menyerahkan hak atas tanah berdasarkan putusan pengadilan kepada pihak yang secara hukum dianggap lebih berhak, maka dalam hukum perjanjian pihak penjual telah melakukan wanprestasi, di mana penjual harus memenuhi tuntutan pembeli dengan harta yang dimiliki atau yang akan dimiliki. Dalam Pasal 1131 KUH Perdata menetapkan bahwa segala kebendaan pihak berhutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perorangan.

PENUTUP

Dari apa yang telah diuraikan di depan dapat disimpulkan hal-hal sebagai berikut:

1. Proses pembatalan sertifikat hak milik atas tanah melalui putusan pengadilan di Pengadilan Negeri Singaraja secara garis besar melalui dua tahap. Tahap pertama adalah tahap pemeriksaan di depan sidang pengadilan. Setelah ada putusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap dilanjutkan dengan tahap kedua, yaitu tahap pembatalan hak atas tanah, termasuk sertifikat sebagai bukti formil atas hak tersebut oleh Badan Pertanahan Nasional, berdasarkan permohonan yang diajukan oleh pihak yang berhak.
2. Apabila terjadi pembatalan sertipikat hak milik melalui putusan Pengadilan di Pengadilan Negeri Singaraja pembeli dalam jual beli tanah tetap mendapat perlindungan hukum. Dalam hal ini pembeli yang beritikad baik dapat:
 - a. Meminta pelaksanaan perjanjian jual beli, jika masih memungkinkan.
 - b. Meminta penggantian kerugian saja.
 - c. Menuntut pelaksanaan perjanjian disertai dengan penggantian kerugian yang terjadi.
 - d. Dalam hal suatu perjanjian yang meletakkan kewajiban timbal balik, kelalaian satu pihak memberikan hak kepada pihak yang lain untuk meminta pada hakim supaya perjanjian dibatalkan, disertai dengan permintaan penggantian kerugian.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdulkadir Muhammad. 2000. *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Amiruddin dan Asikin, Zainal. 2004. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Maria S.W.Sumardjono. 2001. *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*. Jakarta: Kompas.
- Boedi Harsono. 2003. *Hukum Agraria Indonesia, Jilid I Hukum Tanah Nasional*. Jakarta: Djambatan.
- Burhan Ashofa. 2004. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: PT Rineka Cipta.

- Effendi Perangin. 1994. *Hukum Agraria di Indonesia. Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Fakultas Hukum Universitas Panji Sakti. 2016. *Buku Pedoman Penulisan Skripsi*. Singaraja.
- Iqbal Hasan, M. 2002. *Metode Penelitian dan Aplikasinya*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Moleong, L. 1999. *Metode Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT Remaja Rosda Karya.
- Muchtar Wahid. 2008. *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah*. Jakarta: Republika.
- Rusmadi Murad. 1997. *Administrasi Pertanahan Pelaksanaannya dalam Praktik*. Cetakan I. Jakarta: Mandar Maju.
- Soejono dan Abdurahman H. 2003. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Subekti. 1997. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa.
- Sudikno Mertokusumo. 1985. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Liberty.