

**PELAKSANAAN PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH
OLEH BADAN PERTANAHAN NASIONAL BERDASARKAN
PUTUSAN PENGADILAN TATA USAHA NEGARA**

Riski Apriani¹, Abd. Rais Asmar²
^{1,2}Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar
riskiapriani98@gmail.com

Abstrak

Penelitian ini merupakan hasil penelitian kualitatif lapangan untuk menjawab permasalahan hukum yang diajukan oleh penulis untuk diteliti dengan menggunakan teknik pengumpulan data, yaitu data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang dan pelaku yang dapat diamati. analisis bersifat sementara dan akan selalu berkembang atau berubah selama peneliti turun dan meninggalkan lapangan. Dari penelitian yang telah dilakukan penulis mendapatkan hasil sebagai berikut: Bahwa dalam pelaksanaan pembatalan shm setelah adanya keputusan PTUN yang bersifat ke dalam hanya dapat dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional dengan memperhatikan keputusan ini. , terkait bagaimana kekuatan hukum mengikat dalam pembatalan sertifikat kepemilikan oleh BPN berdasarkan keputusan PTUN, BPN tidak dapat secara otomatis membatalkan sertifikat kepemilikan, salah satu syarat yang perlu diperhatikan terkait dengan pembatalan sertifikat kepemilikan jika keputusan dikeluarkan oleh PTUN merupakan putusan yang tidak sejalan baik putusan maupun hasil putusan, sehingga baru setelah itu sertifikat hak milik dapat dibatalkan oleh BPN. Dalam penyelesaian perkara pertanahan, nama sengketa, konflik dan perkara pertanahan dibedakan menurut peraturan Permenag No.11 Tahun 2016

Kata Kunci : Pembatalan, Sertifikat Hak Milik

Abstract

This research is the result of qualitative field research to answer legal issues proposed by the author to be investigated using data collection techniques, namely, descriptive data in the form of written or spoken words from people and actors who can be observed. analysis is temporary and will always evolve or change as long as researchers go down and leave the field. From the research that has been done, the authors get the following results: That in the implementation of the cancellation of the shm after a PTUN decision which is inward in nature can only be carried out by the National Land Agency with due regard to this decision, related to how the binding legal force is in canceling the ownership certificate by BPN based on the PTUN decision, BPN cannot automatically cancel the ownership certificate, one of the conditions that needs to be considered is related to canceling the ownership certificate if the decision issued by the PTUN is a decision that is inconsistent both in the verdict and the result of the decision, so that only then can the ownership certificate be canceled by BPN. In resolving land cases, the names of disputes, conflicts and land cases are distinguished according to the regulation of Permenag No.11 of 2016

Keywords: Cancellation, Freehold Certificate

PENDAHULUAN

Seiring bertambah majunya pertumbuhan populasi, perekonomian rakyat dan perekonomian nasional, maka bertambah pula kebutuhan akan tempat tinggal, maka masyarakat perlu adanya mendapatkan jaminan kepastian hukum dan kepastian hak atas hak kepemilikan tanah yang mereka miliki.

Keinginan untuk mendapatkan jaminan kepastian hukum yang diperlukan masyarakat perlu mendaftarkan tanah guna memperoleh sertifikat hak atas tanah yang berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat atas kepemilikan hak atas tanah. seiring nilai dan manfaat tanah yang tinggi, banyak orang mencoba mendapatkan bukti kepemilikan tanah dengan memperoleh sertifikat palsu, karena data dalam sertifikat itu tidak cocok dengan buku tanah, dan banyak sertifikat palsu, yang menyebabkan kekacauan. Perumusan pembatalan hak atas tanah yang tercantum dalam Pasal 1 ayat 12 PMNA / KBPN No. 3 tahun 1999, yaitu pembatalan keputusan untuk memberikan hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung kekurangan hukum dalam pemberian atau pelaksanaan keputusan hukum yang mengikat secara hukum.

Karena itu pembatalan sertifikat oleh perjanjian pembelian tanah merupakan studi yang menarik untuk dipelajari, karena orang-orang dalam masalah ini perlu mengetahui apa dan bagaimana sertifikat itu dapat dibatalkan. Pengetahuan tentang proses dan bagaimana sertifikat yang diperoleh secara khusus dari hasil perjanjian pembelian tanah akan menambah wawasan dan pengetahuan, terutama bagi penulis, untuk menjelaskan bagaimana sertifikat hak-hak dasar dapat dibatalkan.

METODE PENELITIAN

Metode penelitian pada dasarnya merupakan cara yg ilmiah untuk mendapatkan data yg dengan tujuan dan kegunaan tertentu sehingga dalam hal ini dapat diketahui terdapat empat kunci yang perlu kita perhatikan yaitu cara ilmiah, data, tujuan dan kegunaannya. Oleh karena itu secara umum data yang diperoleh dalam penelitian dapat digunakan untuk memahami, memecahkan, dan mengantisipasi agar tidak terjadi permasalahan kedepannya.¹

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode sosiologis yuridis. berarti dalam penelitian ini disamping dilihat dari segi yuridis dengan melihat peraturan prundang-undangan dan ketentuan – ketentuan hukumnya yang merupakan ide dasar dalam

¹ Johny Ibrahim, *Teori dan Penelitian Hukum Normatif* (Malang: Banyumedia, 2005), hal.295.

Tata Cara Pelaksanaan Pembatalan Sertifikat Hak Milik atas Tanah oleh Badan Pertanahan Nasional Berdasarkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar.

Jenis penelitian ini adalah kualitatif lapangan (*field qualitative research*). Penelitian kualitatif yaitu suatu prosedur penelitian yang menggunakan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan pelaku yang dapat diamati. Penelitian ini bersifat sementara dan akan selalu berkembang atau berganti selama peneliti turun dan meninggalkan lapangan. Lokasi penelitian adalah tempat dimana penelitian akan dilakukan, beserta jalan dan kotanya, dalam penelitian ini mengambil lokasi BPN Kota Makassar. Jl. Andi Pangeran Pettarani No.8, Tidung, Kec. Rappocini, Kota Makassar Memilih lokasi tersebut karena dengan pertimbangan bahwa lokasi tersebut sangat tepat untuk melakukan penelitian yang menyangkut tentang “Tata Cara Pelaksanaan Pembatalan Sertifikat Hak Milik atas Tanah oleh Badan Pertanahan Nasional Berdasarkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar.

Sumber data dalam penelitian ini penulis menggunakan sumber data yaitu Sumber data primer yang didapat dari sumber utama baik dari individu atau perseorangan seperti hasil wawancara yang bisa dilakukan oleh peneliti seperti Pegawai administrasi BPN. Data sekunder dalam penelitian ini adalah data yang dikumpulkan langsung oleh peneliti untuk mendukung sumber pertama. Jurnal literatur ilmiah dan artikel yang dibuat di berbagai media mengenai masalah yang akan dipelajari untuk digunakan sebagai referensi untuk diskusi lebih lanjut.² Metode pengumpulan data yang digunakan adalah Observasi, Wawancara, Dokumentasi.

Metode Reduksi editing, Analisis data yang digunakan adalah pendekatan kualitatif dengan analisis data sekunder dan primer. Peneliti meningkatkan ketekunan dalam penelitian, pengamatan yang cermat dan berkesinambungan dengan menggunakan triangulasi.

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Pembahasan Pertama

Dalam peraturan penyelesaian kasus pertanahan yakni Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 Sebelum adanya putusan ptun kasus perkara pertanahan itu sendiri membedakan sengketa,

² Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum* (Jakarta: UI Perss, 1981), h. 296

konflik dan perkara pertanahan (Perkara di Peradilan Perdata atau Tata Usaha Negara).³

Sengketa tanah yang dicantumkan dalam Pasal 1 Permenag ATR/BPN No.11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, Sengketa ialah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas.

Konflik tanah terdapat dalam Pasal 1 Ayat 2 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No.11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, yang selanjutnya disebut Konflik adalah perselisihan antara orang perseorangan, kelompok, golongan, organisasi, badan hukum, atau lembaga yang mempunyai kecenderungan atau sudah berdampak luas.

Dalam aturan Permen Agraria No 11 Tahun 2016 Pasal 4 membedakan penanganan penyelesaian sengketa dan konflik berdasarkan dari datangnya laporan yakni melalui inisiatif dari Kementerian dan Pengaduan Masyarakat. Sengketa dan konflik yang bukan kewenangan dari kementerian dapat mengambil inisiatif untuk menyelesaikan sengketa atau konflik melalui Mediasi

Dalam Pasal 1 Ayat 3 Perkara Tanah yang selanjutnya disebut perkara adalah perselisihan pertanahan yang penanganannya dan penyelesaiannya melalui lembaga peradilan. Dalam penanganan perkara pertanahan yang dilaksanakan dalam perkara peradilan perdata atau tata usaha Negara (TUN) dimana Kementerian ATR menjadi pihak dan dapat melakukan upaya hukum meliputi perlawanan (verzet), banding, kasasi, dan peninjauan kembali.(Pasal 44).

2. Pembahasan kedua

Keputusan Tata Usaha Negara adalah penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat TUN yang berisi tindakan hukum TUN berdasarkan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata. Putusan pada PTUN mempunyai daya kerja seperti keputusan hukum public yang bersifat umum dan berlaku terhadap siapapun (erga omnes). Putusan peradilan menurut Pasal 97 Ayat (7) UU Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dapat berupa: Gugatan ditolak, Gugatan dikabulkan, Gugatan tidak diterima, Gugatan gugur. Dari hasil wawancara salah-satu narasumber Bapak Ahshadi selaku Kepala Tata Usaha di Kantor Badan Pertanahan Kota

³ Ini Poin Penting dalam Peraturan Penyelesaian Kasus Pertanahan diakses <https://m.hukumonline.com/berita/baca/lt570e587650717/ini-poin-penting-dalam-peraturan-penyelesaian-kasus-pertanahan/> pada tanggal 10 september 2020 pukul 14.06.

Makassar yang terletak di Jl. Andi Pangeran Pettarani No.8, Tidung, Kec. Rappocini, Kota Makassar. “Putusan PTUN yang telah memiliki kekuatan hukum tetap, tidak serta merta putusan dari PTUN langsung dilaksanakan, bisa jadi dari pihak pemohon mengajukan upaya hukum seperti banding, kasasi dan peninjauan kembali untuk memperoleh kekuatan hukum final. Oleh karena itu Kekuatan hukum dari putusan ptun dengan yang memiliki kekuatan hukum tetap. putusan pengadilan adalah final jika putusannya final atau putusan akhir, yang tidak ada upaya hukum yang diajukan oleh pihak-pihak yang keberatan.

Putusan PTUN yang mengikat secara hukum tetap mengikat untuk semua orang seperti kekuatan undang-undang. Ini membedakan keputusan pengadilan umum dalam masalah perdata, yang hanya mengikat para pihak ke litigasi. Selain itu, Putusan PTUN dengan kekuatan hukum permanen (dalam kracht van gewijsde) juga memiliki kekuatan mengikat yang harus diikuti dan dieksekusi oleh pihak-pihak yang dituntut dengan kewajiban untuk menjatuhkan hukuman terhadap keputusan.

KESIMPULAN

Penyebab Pembatalan sertifikat hak atas tanah yaitu adanya cacat administratif dan putusan pengadilan, untuk cacat administratif terjadi apabila adanya kesalahan prosedur, penerapan hukum dan peraturan yang salah, kesalahan hak objek dan subjek, adanya tumpang tindih hak atas tanah, bahkan adanya kesalahan dalam perhitungan luas dari data yuridis atau fisik dan beberapa kesalahan lainnya yang bersifat hukum administratif, lain halnya dengan pembatalan sertifikat dikarenakan adanya putusan pengadilan yang sebelumnya sudah mendapatkan kekuatan hukum tetap yang tercantum dalam Pasal 124 ayat (1) PMNA/KBPN No.9 Tahun 1999. Pembatalan tersebut digugat oleh si pemohon yang merasakan kerugian terhadap tanah yang dimilikinya. Sesuai dengan ketentuan Pasal 105 PMNA/KBPN Nomor 9 Tahun 1999 dilakukan dengan keputusan Ketua BPN delegasikan ke kantor Regional atau pejabat yang ditunjuk.

Berdasarkan Pasal 5 (1) menyatakan bahwa “BPN harus melakukan putusan pembatalan tanah yang telah memiliki kekuatan hukum permanen, kecuali ada alasan yang sah untuk tidak mengimplementasikannya” jadi BPN wajib membuat keputusan pengadilan untuk meminimalisir hal tersebut Perlu dilakukan sosialisasi mengenai tugas dan fungsi BPN kepada masyarakat agar kekeliruan mengenai sertifikat tanah dapat di menegerti di masyarakat diluar terhadap, Sebaiknya masyarakat kota makassar lebih turut serta berpartisipasi dan meningkatkan kesadaran untuk datang langsung di kantor pertanahan untuk mengurus

administrasi pertanahan.

DAFTAR PUSTAKA

- A.P Perlindungan , *Berakhirnya Hak-Hak Tanah menurut Sistem UUPA*, Bandung: Mandar Maju, 1989
- Chomzah, Ali Achmad *Hukum Pertanahan*, Cet. I ; Jakarta:Prestasi Pustaka, 2002
- Chomzah Ali Achmad ,*Hukum PertanahanSeri Hukum Pertanahan I pemberiam Hak Atas Tanah Negara, Seri Hukum Pertanahan II Sertifikat dan Permasalahannya, Cetakan Pertama*,Jakarta : Prestasi Pustaka,2002
- Hutagalung , Arie S *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, Jakarta : Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, Agustus 2005
- Kementrian Agama RI, *Al-Qur'an Terjemahan dan tafsir perkata*, Bandung: Jabal, 2010
Bandung: CV. Mandar maju,2010
- Soetami, Siti., *Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara*, Cetakan Kesembilan, Bandung:REFIKA ADITAMA,2019
- Santoso, Urip ,*Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah.* ,Cetakan Pertama,Jakarta:Kencana,2010,
- Fuady, M. I. N. (2021). PEREMPUAN: Perempuan dan Media.
- Fuady, M. I. N., Arbani, T. S., Ishak, N., Yaasiin, M., & Raya, A. D. B. (2021). The Fundamental Rights to Freedom of Expression and Its Limits in the Indonesian Constitution.
- Nurlaelah, N. (2020). Semantic Patterns of Disagreements in English.
- Nurlaelah, N., Syahid, A., Fuady, M. I. N., & Lestari, M. F. (2021). Improving Learning Activities and Outcomes of Students by Application of Observation-based Learning. *Universal Journal of Educational Research*, 9(3), 479-486.
- Nur Fuady, M. I. (2020). Moderasi Beragama Pada Diskresi Kepolisian Dalam Memberantas Kriminalitas Geng Motor.
- Radjab, S., & Fuady, M. I. N. (2021). The Indonesian Government's Inconsistency in Handling The Covid-19 Pandemic. *Yuridika*, 36(3), 745-758.
- Sharfina, N. H., Paserangi, H., Rasyid, F. P., & Fuady, M. I. N. (2021, October). Copyright Issues on the Prank Video on the Youtube. In *International Conference on Environmental and Energy Policy (ICEEP 2021)* (pp. 90-97).
- Maf'ul, Muh.Arsyad "pemberin Hak Milik Atas Tanah Negara", *Jurnal Supremasi*, Vol.2, Edisi No.2, 2002

Sahono, Linda M “Penerbitan Sertifikat Hak Atas dan Implikasi Hukumnya” Jurnal Prespektif , Edisi No.2, 2012

Peraturan pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran tanah Peraturan Presiden Nomor 20 tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah

Ini Poin Penting dalam Peraturan Penyelesaian Kasus Pertanahan diakses <https://m.hukumonline.com/berita/baca/It570e587650717/ini-poin-penting-dalam-peraturan-penyelesaian-kasus-pertanahan/>