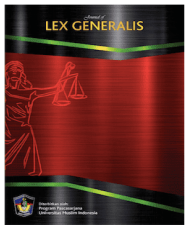
Journal of Lex Generalis (JLS)
Volume 3, Nomor 12, Desember 2022
P-ISSN: 2722-288X, E-ISSN: 2722-7871
Website: http: pasca-umi.ac.id/indez.php/jlg
This work is licensed under a Creative Commons Attribution 4.0 International License.



Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah Karena Cacat Administrasi Berdasarkan Putusan Pengadilan Yang Telah Berkekuatan Hukum Tetap *(Incraht)*

Nugroho Hasan Putera[1], Ilham Abbas[1] & Muhammad Ya'rif Arifin[1]

[1]*Magister Ilmu Hukum, Universitas Muslim Indonesia*
[2]*Koresponden Penulis, E-mail*: *nadya.yusranumir@gmail.com*

ABSTRAK

Tujuan penelitian menganalisa perlindungan hukum bagi pemegang sertipikat beritikad baik yang dimohonkan batal karena cacat administrasi didasarkan pada putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Penelitian ini penelitian hukum normatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa : (1) Pemegang sertipikat beritikad baik yang dimohonkan batal karena cacat administrasi berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap memperoleh perlindungan hukum jika tidak mengetahui atau tidak menjadi pihak dalam perkara; (2) Sebab Sertipikat Hak Atas Tanah dibatalkan cacat administrasi berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, karena amar putusan pengadilan menyatakan batal/tidak sah/tidak mempunyai kekuatan hukum/tidak mempunyai kekuatan mengikat/tidak mempunyai kekuatan pembuktian, terbukti pidana pemalsuan, penipuan, penggelapan dan/atau perbuatan pidana lainnya, serta dalam pertimbangan putusan terbukti fakta cacat dalam penerbitan produk hukum atau perbuatan hukum dalam peralihan hak.

Kata Kunci: *Sertipikat; Tanah; Cacat Adminstrasi*

ABSTRACT

The research objective is to analyze the legal protection for certificate holders of good faith who are requested to be annulled due to administrative defects based on a court decision that has permanent legal force. This research is normative legal research. The results of the study show that: (1) The holder of a good faith certificate who has been petitioned for cancellation due to administrative defects based on a legally enforceable court decision still receives legal protection if he does not know or is not a party to the case; (2) Because the certificate of land rights has been canceled for administrative defects based on a court decision that has permanent legal force, because the court decision has declared null and void/has no legal force/does not have binding force/does not have the power of proof, it has been proven criminal forgery, fraud , embezzlement and/or other criminal acts, as well as in the consideration of the decision proven facts of defects in the issuance of legal products or legal actions in the transfer of rights.

Keywords: *Certificate; Land; Administrative Disabilities*

PENDAHULUAN

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, dalam Pasal 19 memerintahkan diselenggarakannya pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum dimaksud di atas. Pendaftaran tanah kemudian diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang menjadi dasar kegiatan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia sampai kemudian di Tahun 1997 diterbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah sebagai Pengganti Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah., hal ini dilakukan dalam rangka memberikan kepastian hukum di bidang pertanahan, selain alasan bahwa dipandang perlu untuk mengadakan penyempurnaan pada ketentuan yang mengatur pendaftaran tanah, yang pada kenyataannya tersebar pada banyak peraturan perundang-undangan.

Bahwa dalam Undang-undang Pokok Agraria (UUPA), yaitu pendaftaran tanah diselenggarakan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan dan bahwa sistem publikasinya adalah sistem negatif, tetapi yang mengandung unsur positif, karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, seperti yang dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38 ayat (2) UUPA. Pendaftaran tanah juga tetap dilaksanakan melalui dua cara, yaitu pertama-tama secara sistematik yang meliputi wilayah satu desa atau kelurahan atau sebagiannya yang terutama dilakukan atas prakarsa Pemerintah dan secara sporadik, yaitu pendaftaran mengenai bidang-bidang tanah atas pemintaan pemegang atau penerima hak yang bersangkutan secara individual atau massal (Widyani, 2015).

Guna menjamin kepastian hukum di bidang penguasaan dan pemilikan tanah faktor kepastian letak dan batas setiap bidang tanah tidak dapat diabaikan, banyak sengketa tanah yang timbul sebagai akibat letak dan batas bidang- bidang tanah tidak benar, karena itu masalah pengukuran dan pemetaan serta penyediaan peta berskala besar untuk keperluan penyelenggaraan pendaftaran tanah merupakan hal yang tidak boleh diabaikan dan merupakan bagian yang penting yang perlu mendapat perhatian yang serius dan seksama, bukan hanya dalam rangka pengumpulan data penguasaan tanah tetapi juga dalam penyajian data penguasaan/pemilikan tanah dan penyimpanan data tersebut (Yamin & Zaidar, 2016). Perkembangan teknologi pengukuran dan pemetaan, seperti cara penentuan titik melalui *Global Positioning System* (GPS) dan komputerisasi pengolahan, penyajian dan penyimpanan data, pelaksanaan pengukuran dan pemetaan dapat dipakai di dalam pendaftaran tanah.

Pendaftaran tanah dapat dibagi menjadi dua yakni secara sistematik dan pendaftaran tanah secara sporadik (Marryanti & Purbawa, 2018). Pendaftaran tanah secara sistematik diutamakan karena melalui cara ini akan mempercepat perolehan data mengenai bidang-bidang tanah yang akan didaftar dari pada melalui pendaftaran tanah secara sporadik, pendaftaran tanah untuk menghimpun dan menyediakan informasi yang lengkap mengenai bidang-bidang tanah dipertegas dengan pembukuan bidang-bidang tanah yang data fisik dan atau data yuridisnya belum lengkap atau masih disengketakan, walaupun untuk tanah-tanah yang demikian belum dikeluarkan sertipikat sebagai tanda bukti haknya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Yustinov & Andraini, 2019).

Dalam rangka memberi kepastian hukum kepada para pemegang hak atas tanah maka diterbitkan sertipikat sebagai alat pembuktian yang kuat sebagaimana Pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sebagai alat bukti yang kuat didalam sertipikat termuat data fisik dan data yuridis, mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat atas hal tersebut diberikan ketentuan bahwa selama belum dibuktikan yang sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang dicantumkan dalam sertipikat harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam sengketa di Pengadilan, sepanjang data tersebut sesuai dengan apa yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan, hal mana dituangkan dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, selanjutnya bahwa orang tidak dapat menuntut tanah yang sudah bersertipikat atas nama orang atau badan hukum lain, jika selama 5 (lima) tahun sejak dikeluarkannya sertipikat itu dia tidak mengajukan gugatan pada pengadilan mengenai penguasaannya atau penerbitannya, sedangkan tanah tersebut diperoleh orang atau badan hukum lain tersebut dengan itikad baik dan secara fisik nyata dikuasai olehnya atau oleh orang lain atau badan hukum yang mendapat persetujuannya, hal ini sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Ramadhani, 2021).

Bahwa sertipikat sebagai tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 20 dan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, juga merupakan alat pembuktian yang kuat sebagaimana Pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dalam memberikan kepastian hukum di bidang pertanahan dan perlindungan hukum bagi pemegangnya, dapat saja dinyatakan batal, tidak sah, tidak mengikat dan tidak berkekuatan hukum setelah ditemukan atau didapati dalam proses penerbitannya tidak sesuai dengan prosedur dan mekanisme yang telah ditetapkan dalam ketentuan peraturan perundangan yang berlaku, dan atau karena dokumen atau data yang digunakan sebagai dasar penerbitan sertipikat sebagai tanda bukti hak dimaksud tidak sah, tidak benar, terbukti palsu, dinyatakan tidak berkekuatan hukum mengikat, dan ini dinyatakan oleh pengadilan dalam putusannya (Apriani, 2017).

Bahwa mengenai pengadilan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dapat diketahui dalam penjelasan Pasal 55 ayat (1) yang dalam penjelasan pasal 55 dimaksud dinyatakan bahwa badan peradilan yang dimaksud adalah badan-badan Peradilan Umum, Peradilan Tata Usaha Negara, ataupun Peradilan Agama (Nae, 2013).

Pengadilan Umum sebagaimana Ketentuan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum, pada Pasal 6 dinyatakan Pengadilan Umum Terdiri dari Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi, kemudian dalam Pasal 50 dinyatakan Pengadilan Negeri bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara Pidana dan Perkara Perdata pada tingkat pertama, sedangkan dalam Pasal 51 dinyatakan Pengadilan Tinggi bertugas dan berwenang mengadili perkara pidana dan perkara perdata di tingkat banding.

Pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana Ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Pada Pasal 8 dinyatakan Pengadilan Tata Usaha Negara terdiri dari Pengadilan Tata Usaha Negara dan

Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara. Kemudian dalam Pasal 50 dinyatakan Pengadilan Tata Usaha Negara dinyatakan bertugas dan berwenang memeriksa dan memutus sengketa sengketa tata usaha negara ditingkat pertama, dan dalam Pasal 51 Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara bertugas dan berwenang memeriksa dan memutus sengketa Tata Usaha Negara di tingkat banding (Wahyunadi, 2016).

Pengadilan Agama sebagaimana ketentuan Undang-Undang Nomor Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama jo. Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama, pada Pasal 6 dinyatakan Pengadilan Agama terdiri dari Pengadilan Agama dan Pengadilan Tinggi Agama, kemudian dalam Pasal 49 dinyatakan Pengadilan agama bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara di tingkat pertama antara orang-orang yang beragama Islam di bidang perkawinan, waris, wasiat, hibah, wakaf, zakat, infaq, shadaqah dan ekonomi syari'ah. Sedangkan dalam Pasal 51 dinyatakan Pengadilan Tinggi Agama bertugas dan berwenang mengadili perkara yang menjadi kewenangan Pengadilan Agama dalam tingkat banding.

Bahwa mengenai batalnya suatu perbuatan hukum dalam kaitannya dengan sertipikat sebagai tanda bukti hak dan bukti terkuat, dalam ketentuan Pasal 45 ayat (1) huruf "f" Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah intinya dinyatakan bahwa perbuatan hukum batal atau dibatalkan oleh putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap,. Mengenai pembatalan lebih lanjut diatur dalam 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 Jo. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian Dan Penanganan Kasus Pertanahan Jo. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan yang kemudian terakhir dirubah dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Pembatalan sebagaimana diuraikan pada Bab I Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tepatnya pada Pasal 1 angka 14 dinyatakan bahwa Pembatalan adalah keputusan yang membatalkan Produk Hukum karena cacat administrasi dan/atau cacat yuridis dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, selanjutnya dalam Pasal 29 ayat (1) dan (2) intinya dinyatakan pembatalan produk hukum berupa sertipikat hak atas tanah dikarenakan Cacat administrasi dan atau cacat yuridis dan juga sebagai pelaksanaan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

Bahwa sertipikat sebagai alat pembuktian yang kuat dalam memberikan kepastian hukum hak atas tanah adalah juga merupakan hasil keputusan dan/atau tindakan pemerintah yang bersifat final dan mengikat, namun demikian keputusan tersebut dapat saja dicabut dan dibatalkan, apabila kemudian ditemukan bahwa keputusan tersebut tidak dilakukan sesuai asas-asas hukum, atau karena tidak sesuai dengan prosedur dan mekanisme dalam penerbitannya sebagaimana telah ditetapkan dalam ketentuan peraturan perundangan yang berlaku, pada asasnya pemerintah selaku penyelenggara pemerintahan, melalui badan dan/atau pejabat pemerintahan dalam

menggunakan wewenang harus mengacu pada asas-asas umum pemerintahan yang baik dan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan guna mewujudkan pemerintahan yang baik, khususnya bagi pejabat pemerintahan, ketentuan tentang administrasi pemerintahan melalui pembentukan Undang-Undang Nomor 30 tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan menjadi landasan hukum yang dibutuhkan guna mendasari keputusan dan/atau tindakan pejabat pemerintahan untuk memenuhi hukum masyarakat dalam penyelenggaraan pemerintahan (Mustarin, 2017).

Mengacu pada uraian-uraian tersebut diatas maka sertipikat sebagai alat pembuktian yang kuat dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, menjadi tampak dan dirasakan arti praktisnya, sistem publikasi pendaftaran tanah yang digunakan adalah sistem negatif bertendensi positif tersebut 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, serta pihak lain yang berkepentingan (Apriani & Bur, 2021).

Sertipikat hak atas tanah sebagai alat pembuktian yang kuat tentunya dapat dipertahankan sebagai jaminan kepastian hukum, kecuali dapat dibuktikan melalui lembaga peradilan bahwa sertipikat dimaksud telah tidak sesuai dengan data fisik dan yuridis atau pertimbangan lain bagi badan peradilan yang menguji secara materil atas sertipikat dimaksud, atas dasar hal-hal tersebut diatas sertipikat hak atas tanah dapatlah seharusnya dibatalkan dengan jika ditemukan cacat administrasi dalam penerbitannya terutama bila terdapat putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*incraht)* yang menyatakan bahwa atas sertipikat hak atas tanah, data atau dokumen yang dijadikan dasar penerbitannya dinyatakan telah tidak sah, tidak benar, terbukti palsu, dan atau dinyatakan tidak berkekuatan hukum mengikat.

METODE PENELITIAN

Tipe penelitian yang akan digunakan yakni tipe penelitian hukum normatif atau penelitian doktrinal yang berorientasi pada pendekatan terhadap berbagai sumber norma dan aturan perundang-undangan yang berlaku, termasuk tulisan-tulisan, jumal-jumal, referensi hukum, teori hukum, asas-asas hukum yang berhubungan dengan pembatalan sertipikat hak atas tanah. Menurut Syahruddin Nawi dan Rahman Syahruddin yang dimaksud dengan penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum Penelitian yang dilakukan dengan pendekatan pada norma atau substansi hukum, asas hukum, teori hukum, dalil-dalil hukum dan perbandingan hukum, dalam hubungan ini orientasi penelitian hukum hormatif adalah *law in the books*, yakni mengamati realitas hukum dalam berbagai norma atau kaidah-kaidah hukum yang telah terbentuk.

PEMBAHASAN

A. Perlindungan hukum bagi pemegang sertipikat yang beritikad baik dimohonkan batal karena cacat administrasi berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

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

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara 1960 – 104) yang dikenal juga sebagai Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) hal mana ini dinyatakan untuk ditetapkan dalam bagian akhir tepatnya pada tulisan KELIMA,

Undang-Undang Pokok Agraria disusun dengan latar belakang dan pertimbangan sebagai berikut :

a. bahwa di dalam Negara Republik Indonesia yang susunan kehidupan rakyatnya, termasuk perekonomiannya, terutama masih bercorak agraris, bumi, air dan ruang angkasa, sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa mempunyai fungsi yang amat penting untuk membangun masyarakat yang adil dan makmur;
b. bahwa hukum agraria yang masih berlaku sekarang ini sebagian tersusun berdasarkan tujuan dan sendi-sendi dari pemerintahan jajahan dan sebagian dipengaruhi olehnya, hingga bertentangan dengan kepentingan rakyat dan Negara di dalam menyelesaikan revolusi nasional sekarang ini serta pembangunan semesta;
c. bahwa hukum agraria tersebut mempunyai sifat dualisme, dengan berlakunya hukum adat di samping hukum agraria yang di dasarkan atas hukum barat;
d. bahwa bagi rakyat asli hukum agraria penjajahan itu tidak menjamin kepastian hukum;

Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas diputuskan untuk mencabut beberapa ketentuan hukum agraria yang masih digunakan yakni :

1. "*Agrarische Wet" (Staatsblaad* 1870 No.55*)* sebaai yang termua dalam Pasal 51 "*Wet op de Staatsinrichting van Nederland Indie" (Staatsblad* 1925 No.447) dan ketentuan dalam ayat-ayat lainnya dari Pasal itu;
2. a. "*Domeinverklaring"* tersebut dalam pasal 1 "*Agrarisch Besluit*" (*Staatsblad* 1870 No.118).

b. "*Algemene Domeinverklaring"* Tersebut dalam *Staatsblad* 1875 No.119A;
c. "*Domeinverklaring* untuk sumatera" tersebut dalam pasal 1 dari *Staatsblad 1874 No.94f;*
d. "Domeinverklaring untuk keresidenan Menado" erebut dalam pasal dari *Staatsblad 1877* No.55;
e. "*Domeinverklaring* untuk *residentie Zuider en Oosterafdling van Borneo*" tersebut dalam pasal 1 dari *Staatsblad* 1888 No.58;

3. *Koninklijk Besluit* tanggal 16 April 1872 No.29 (*Staatsblad* 1872 No.117) dan peraturan pelaksanaannya;
4. Buku Ke-II Kitab Undang Undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang yang mengenai bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, kecuali ketentuan-ketentuan mengenai hypotheek yang masih berlaku pada mulai berlakunya undang-undang ini.

Dasar-dasar dan ketentuan pokok agraria dituangkan dalam undang-undang ini yakni :

(1) seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah-air dari seluruh rakyat Indonesia, yang bersatu sebagai bangsa Indonesia;

(2) seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya dalam wilayah Republik Indonesia sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional;
(3) hubungan antar bangsa Indonesia dan bumi, air serta ruang angkasa termaksud diatas adalah hubungan yang bersifat abadi.

Bahwa mengingat ketentuan Pasal 33 ayat (3) dan sebagaimana ketentuan pokok agraria, maka bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnnya pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.

Hak menguasai negara memberikan wewenang untuk :

a. mengatur dan menyelengarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi air dan ruang angkasa tersebut;
b. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
c. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan pebuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Bahwa dari hak menguasai negara dimaksud diatas maka ditentukan berbagai macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh-orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum, untuk kemudian hak-hak atas tanah ini memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut ketentuan peraturan perundangan.

Hanya warganegara Indonesia dapat mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang angkasa, baik laki-laki maupun wanita mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah serta mendapat manfaat dan hasil, baik bagi diri sendiri maupun keluarga. Setiap orang, badan hukum atau instansi yang mempunyai hak hubungan hukum dengan tanah berkewajiban memelihara tanah, termasuk menambah kesuburannya serta mencegah kerusakannya, mengerjakan dan mengusahakan secara aktif, hal ini terkait dengan bahwa tanah memiliki fungsi sosial, maka sangat wajar jika mereka-mereka yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah melakukan hal-hal tersebut.

Tanah hubungannya dengan keperluan masyarakat dalam kegiatan keagamaan, sosial dan hubungan perekonomian, maka oleh pemerintah dapat ditetapkan badan-badan hukum pemerintah yang dapat mempunyai hak milik, tentunya dengan syarat-syarat yang harus dipenuhi, badan-badan hukum yang bergerak dalam lapangan sosial dan keagaamaan merupakan badan hukum yang dapat mempunyai hak milik atas tanah, tetapi sepanjang tanah dimaksud diperlukan dalam bidang sosial dan keagamaan, selain dari itu maka dianggap sebagai badan hukum biasa, hal ini kemudian dalam penjelasan dinyatakan sebagai *ecape-clause*.

Bahwa untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan tetap memberikan ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan undang-undang.

Bahwa untuk menjamin kepastian hukum, diadakan pendaftaran tanah oleh pemerintah di seluruh wilayah Republik Indonesia, kegiatan pendaftaran tanah meliputi :

a. Pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;
b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak-tersebut;
c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Bahwa pemberian surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti atas kepemilikan dan penguasaan atas hak atas tanah, selain memberikan kepastian hukum juga sebagai bentuk perlindungan hukum bagi pihak pemegang hak atas tanah. Perlindungan hukum dengan pemberian surat tanda bukti hak memberikan perlindungan hukum kepada pemilik atau pemegang hak selaku subjek yang namanya disebutkan dalam tanda bukti hak tersebut, dan juga terhadap objek tanah yang dimaksud dalam surat tanda bukti hak tersebut.

2.. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai pengganti Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dengan pertimbangan bahwa Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dipandang tidak lagi sepenuhnya mendukung tercapainya hasil nyata pembangunan nasional. Peraturan Pemerintah 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pada ketentuan ini diterangkan dengan jelas mengenai surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf "c" Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, tanda bukti hak dimaksud dalam Undang-Undang Pokok Agraria adalah sertipikat.

Penerbitan sertipikat hak atas tanah sebagai bagian dari pelaksanaan pendaftaran tanah yang dilaksanakan dengan berdasarkan pada azas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka dengan tujuan memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun, dan hal-hak lain yang terdaftar sehingga dengan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak. Bahwa selain memberikan kepastian dan perlindungan hukum, pendaftaran tanah juga bertujuan untuk memberikan infomasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah, sehingga memudahkan pemerintah memperoleh data fisik maupun yuridis yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang tanah yang terdaftar.

Tertib administrasi pertanahan menjadi tujuan akhir dari pendaftaran tanah, yang mana atas setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik satuan rumah susun wajib didaftar. Pendaftaran tanah dilaksanakan dan diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional, dalam hal ini Kepala Kantor Pertanahan dengan dibantu oleh PPAT dan pejabat lain yang menurut ketentuan peraturan perundangan melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu dalam kaitannya dengan pendaftaran tanah.

Pendaftaran tanah meliputi pendaftaran tanah pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah, sertipikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah.

Pengumpulan dan pengolahan data fisik dalam hal ini pengukuran dan pemetaan guna untuk memperoleh data fisik, bidang-bidang tanah yang telah ditetapkan batas-batasnya oleh panitia ajudikasi dalam pendaftaran sistematik, dan oleh kepala kantor pertanahan dalam pendaftaran tanah sporadik berdasarkan penunjukan batas oleh pemegang hak atas tanah yang sedapat mungkin disetujui pemegang hak yang berbatasan, yang penempatan tanda batas termasuk pemeliharaannya wajib dilakukan oleh pemegang hak, untuk kemudian dibuatkan surat ukur untuk keperluan pendaftaran haknya.

Perlindungan hukum atas kegiatan pengukuran dan pemetaan utamanya mengenai batas-batas bidang tanah yang ditunjukkan oleh oleh pemegang hak adalah ketika penunjukan batas adalah sesuatu yang tidak menjadi mutlak disetujui oleh pemegang hak atas tanah yang berbatasan, dengan syarat bahwa batas yang ditunjukkan merupakan batas-batas yang merupakan tembok atau tanda-tanda lain yang menunjukkan batas penguasaan tanahnya,

Ketidaksepakatan antara pemegang hak dengan pemegang hak atas tanah yang berbatasan menjadi catatan, namun apabila kemudian diperoleh kesepakatan secara musyawarah atau berdasarkan putusan pengadilan maka dilakukan penyesuaian data dan catatan dimaksud, hal-hal demikian dituangkan dalam berita acara, ketidaksepakatan ini tidak menghalangi proses pendaftaran tanah ke tahapan selanjutnya.

Pembuktian hak untuk pendaftaran tanah dilengkapi dan dibuktikan dengan penetapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang memberikan hak, apabila tanah berasal dari tanah negara atau tanah hak pengelolaan, akta PPAT apabila mengenai hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah hak milik, sedangkan pembuktian hak atas hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dengan bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang dianggap cukup kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi atau Kepala Kantor Pertanahan untuk mendaftar hak.

Alat bukti tertulis yang tidak tersedia lagi secara lengkap, maka pembukuan hak didasarkan pada kenyataan penguasaan fisik tanah selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon dengan itikad baik, dan secara terbuka oleh pemohon dengan diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya, serta tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan ataupun pihak kepentingan selama pengumuman.

Perlindungan hukum sangat terasa pada kegiatan pengumuman, baik bagi pemohon penerbitan sertipikat hak atas tanah maupun pihak yang berkepentingan, oleh karena pengumuman atas data fisik dan data yuridis memberikan kesempatan bagi pihak-pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan terhadap data fisik dan data yuridis, juga bahwa dengan segera atas keberatan diupayakan selesai dengan cara musyawarah untuk mufakat.

Penyelesaian keberatan secara musyawarah yang berhasil dituangkan dalam berita acara, sedangkan penyelesaian keberatan yang tidak dapat dilakukan atau tidak membawa hasil, panitia ajudikasi atau kepala kantor pertanahan memberitahukan secara tertulis kepada pihak yang mengajukan keberatan agar mengajukan gugatan mengenai data fisik dan data yuridis yang disengketakan ke Pengadilan.

Penerbitan Sertipikat sesuai data fisik dan data yuridis yang lengkap dan tidak disengketakan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan, namun apabila terhadap data fisik dan atau data yuridis disengketakan dan diajukan gugatan dipengadilan, maka penerbitan sertipikat ditangguhkan sampai sengketa dan/atau perkara selesai serta berkekuatan hukum tetap.

Penangguhan penerbitan sertipikat hak atas tanah sebagai bentuk perlindungan hukum baik bagi pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan juga bagi pihak lain yang berkepentingan atas objek, yang apabila penyelesaian selesai secara damai antara pihak-pihak yang bersengketa atau telah ada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, maka diterbitkan sertipikat untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan.

Sertipikat sebagai surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan, dan apabila telah diterbitkan sertipikat hak atas tanah yang sah, atas nama seseorang atau badan hukum dengan itikad baik dan nyata menguasai, maka pihak yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila sejak 5 (lima) tahun sejak diterbitkan sertipkat itu tidak mengajukan keberatan tertulis kepada pemegang sertipkat dan kepala kantor pertanahan atau tidak mengajukan gugatan di pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.

Batasan dalam 5 (lima) tahun sejak terbitnya sertipikat secara sah untuk mengajukan keberatan kepada pemegang hak dan mengajukan gugatan di pengadilan adalah sebagai bentuk perlindungan hukum bagi pemegang sertipikat yang memperoleh hak atas tanah itu dengan itikad baik.

Penyajian data fisik dan data yuridis serta penyimpanan daftar umum dan dokumen dilakukan terhadap dokumen-dokumen yang telah digunakan sebagai dasar pendaftaran tanah, dokumen yang merupakan alat pembuktian tersebut disimpan di Kantor Pertanahan, yang oleh pihak yang berkepentingan maupun instansi pemerintah dengan izin dari menteri atau pejabat yang ditunjuk.

Pihak berkepentingan dalam penyajian data fisik dan data yuridis dimaksud adalah orang yang dalam hal ini akan melakukan perbuatan hukum atas objek hak atas tanah yang telah terdaftar, ketentuan ini memberikan perlindungan bagi hak atas tanah yang terdaftar tersebut dari segi subyek yang namanya tercantum dalam sertipikat hak atas tanah dan juga mengenai objek yang dimaksud dalam sertipikat hak atas tanah.

Pendaftaran tanah dalam rangka pemeliharaan data dilakukan terhadap perubahan data fisik dan data yuridis obyek yang telah terdaftar, dan perubahan ini wajib dilakukan pemegang hak kepada kepala kantor pertanahan. Pemeliharaan data dalam rangka peralihan hak melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, hanya dapat didaftarkan dengan bukti Akta yang di buat oleh PPAT yang berwenang, atau apabila dalam suatu daerah terpencil dan belum terdapat PPAT maka dapat dilakukan pendaftaran pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, dengan akta yang tidak dibuat PPAT, tetapi dianggap cukup kadar kebenarannya oleh kepala kantor pertanahan.

Kepala kantor pertanahan menolak pendaftaran pemeliharaan data peralihan hak dimaksud, apabila terhadap sertipikat hak atas tanah tidak sesuai lagi dengan data yang ada pada kantor pertanahan, tidak dibuktikan dengan akta PPAT, tidak memenuhi syarat yang ditentukan undang-undang, menjadi obyek sengketa di pengadilan, atau karena perbuatan hukum peralihan dibatalkan para pihak sebelum didaftar, serta perbuatan hukum dengan bukti Akta PPAT batal atau dibatalkan oleh putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

Putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dan/atau penetapan pengadilan yang mengakibatkan perubahan data mengenai bidang tanah yang telah didaftar, wajib disampaikan oleh panitera pengadilan kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk dicatatkan mengenai perkara tersebut, dan juga oleh pihak yang berkepentingan dapat pula meminta untuk dicatatkan mengenai perkara tersebut pada buku tanah dengan melampirkan salinan resmi putusan pengadilan yang telah berkekuatan atau penetapan pengadilan.

Putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap dan /atau penetapan pengadilan yang dimaksud adalah badan-badan Peradilan Umum, Peradilan Tata Usaha Negara ataupun Pengadilan Agama, yang mengakibatkan perubahan pada data atas sertipikat hak atas tanah sebagai informasi untuk dicatatkan pada buku tanah terkait.

Perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dan/atau penetapan pengadilan dilakukan atas permohonan pihak yang berkepentingan berdasarkan salinan resmi putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap atau salinan penetapan ketua pengadilan yang bersangkutan dan diserahkan kepada kepala kantor pertanahan, dimana perubahan data tersebut dilakukan setelah diperoleh surat keputusan mengenai hapusnya hak yang bersangkutan dari pejabat yang berwenang.

Bahwa perubahan data pendaftaran tanah atas sertipikat hak atas tanah karena putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap atau penetapan pengadilan sebagaimana diuraikan diatas, tidak dapat serta merta dilaksanakan dengan hanya berdasarkan putusan pengadilan atau penetapan pengadilan dimaksud, ada mekanisme permohonan yang diajukan oleh pihak yang berkepentingan yang diajukan kepada kepala kantor pertanahan mengenai hapusnya suatu hak atas tanah, yang kemudian diproses sesuai kewenangan, yang kemudian jika memenuhi syarat dan ketentuan permohonan maka dapat diterbitkan surat keputusan pejabat yang berwenang baik itu menteri atau pejabat lainnya yang ditunjuk bahwa sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan dibatalkan atau dicabut.

3. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah.

Sebagai pelaksanaan dari Pasal 142 dan Pasal 185 huruf "b" Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja maka ditetapkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah ini mencabut Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tinggal atau Hunian

oleh Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia serta beberapa pasal pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Dalam ketentuan Peraturan Pemerintah Ini diatur dan diuraikan mengenai Hak Atas Tanah yang berupa Hak Pengelolaan, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai, dalam Ketentuan ini mencabut dan menyatakan tidak berlaku ketentuan jangka waktu pengumuman pendaftaran tanah secara sistematik dan sporadik Pasal 26 ayat (1) dan Pasal 45 ayat (1) huruf e Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Pemberian Hak Pengelolaan atas objek Tanah Negara atau tanah ulayat dan juga tanah reklamasi, yang diberikan kepada subjek Instansi Pemerintah Pusat, badan usaha milik negara/badan usaha milik daerah, badan hukum milik negara/badan hukum milik daerah, badan bank tanah, atau badan hukum yang ditunjuk pemerintah pusat. Pemegang izin reklamasi berupa badan atau perorangan maka diberikan hak atas tanah diatas hak pengelolaan dan pemerintah pusat atau pemerintah daerah yang memberikan izin diberikan Hak Pengelolaan, kepada pemegang Hak Pengelolaan diberikan sertipikat sebagai tanda bukti kepemilikan Hak Pengelolaan.

Hak Guna Usaha diberikan kepada Warga Negara Indonesia; dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, untuk objek tanah negara dan tanah hak pengelolaan untuk jangka waktu paling lama 35 (tiga puluh lima) tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu 25 (dua puluh lima) tahun dan diperbaharui paling lama 35 (tiga puluh lima) tahun, pemberian Hak Guna Usaha terjadi sejak didaftarkan pada Kantor Pertanahan dan kepada Pemegang Hak Guna Usaha diberikan sertipikat Hak Atas Tanah sebagai tanda bukti hak.

Hak Guna Bangunan diberikan kepada Warga Negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, Hak Guna Bangunan diberika atas objek Tanah Negara, Tanah Hak Pengelolaan dan Tanah Hak Milik, yang kemudian atas Hak Guna Bangunan berikan untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun, diperpanjang paling lama 20 (dua puluh) tahun, dan diperbaharui paling lama 30 (tiga puluh) tahun, pemberian Hak Guna Bangunan terjadi sejak didaftarkan pada Kantor Pertanahan dan kepada pemegang Hak Guna Bangunan diberikan Sertipikat Hak Atas Tanah sebagai tanda bukti hak.

Hak Pakai diberikan kepada Warga Negara Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia, badan keagamaan dan sosial, serta orang asing, objek yang dapat diberikan Hak Pakai adalah tanah negara, tanah hak milik dan tanah hak pengelolaan, Hak Pakai diberikan dengan jangka waktu dan selama hak pakai dipergunakan.

Hak Pakai dengan jangka waktu diberikan untuk paling lama 30 (tiga puluh) tahun dan dapat diperpanjang untuk paling lama 20 (dua puluh) tahun dan diperbaharui untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun, Hak Pakai terjadi sejak didaftarkan pada Kantor Pertanahan dan kepada pemegang Hak Pakai diberikan Sertipikat Hak Atas Tanah sebagai tanda bukti hak.

Bagian keempat peraturan pemerintah ini, yang membahas mengenai Pembatalan Hak Atas Tanah Karena Cacat Administrasi menegaskan mengenai perlindungan hukum bagi pemegang sertipikat hak atas tanah, kaitannya atas sertipikat hak atas

tanah dimohonkan pembatalan karena cacat administrasi, dalam ketentuan ini dinyatakan bahwa Pembatalan Hak Atas Tanah hanya dapat dilakukan sebelum jangka waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya Sertipikat Hak Atas Tanah pertama kali dan belum pernah dialihkan, atau Hak Atas Tanah telah dialihkan namun para pihak tidak beriktikad baik, atas peralihan hak tersebut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, atau karena adanya tumpang tindih Hak Atas Tanah, yang dalam jangka waktu 5 (lima) tahun terlampaui maka pembatalan dilakukan melalui mekanisme peradilan;

Ketentuan mengenai pembatalan hak atas tanah karena cacat administrasi ini kemudian memberikan penegasan mengenai pembatalan cacat administrasi, kaitannya dengan Ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 32, yang intinya dinyatakan bahwa keberatan hak atas tanah hanya dapat dilakukan sebelum jangka waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat hak atas tanah, apabila jangka 5 (lima) tahun sejak terbitnya sertipikat hak atas tanah terlampaui maka keberatan atas hak atas tanah karena cacat administrasi dalam rangka menindaklanjuti permohonan pembatalan yang diajukan pihak yang berkepentingan, dilakukan melalui mekanisme peradilan.

4. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Penyelenggaraan pendaftaran tanah yang telah ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah kemudian perlu ditetapkan ketentuan lebih lanjut pelaksanaan peraturan pemerintah tersebut dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, Dalam ketentuan ini diatur mengenai hal-hal teknis mengenai kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali, dan pendaftaran tanah dalam rangka pemeliharaan data, termasuk teknis hapusnya hak yang salah satunya akibat pembatalan.

Pendaftaran tanah untuk pertama kali untuk keperluan penetapan batas bidang tanah dilakukan atas dasar permohonan yang bersangkutan untuk ditetapkan oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pegawai yang ditugaskan dalam pendaftaran sporadik atau oleh panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah sistematik, yang penetapan batas bidang tanah tersebut diwajibkan kepada pemegang hak untuk menunjukkan batas-batas bidang tanah dan memasang tanda batasnya dengan persetujuan pemegang hak atas bidang tanah yang berbatasan.

Pemasangan tanda batas pada sudut-sudut batas bidang tanah atau sepanjang batas bidang jika diangap perlu, dan apabila batas bidang tanah berupa benda yang terpasang tetap seperti pagar tembok, pagar beton, atau tugu/patok penguat pagar kawat maka tidak harus dipasang tanda batas.

Pengukuran bidang tanah dilakukan dengan cara terestrial, fotogrametri, atau metode lain, setiap pengukuran bidang tanah harus memenuhi kaidah teknis pengukuran dan pemetaan sehingga kemudian bidang tanah yang diukur dapat dipetakan dan dapat diketahui letak dan batasnya diatas peta serta dapa direkonstruksi batas-batasnya dilapangan.

Kegiatan penetapan batas, berdasarkan hasil pemasangan tanda batas oleh pemohon yang telah disepakati oleh pemegang hak yang berbatasan, lalu kemudian dilakukan pengukuran sesuai kaidah teknis pengukuran dan pemetaan yang dapat direkonstruksi batas-batasnya dilapangan, merupakan bentuk perlindungan hukum bagi objek dan juga bagi subjek pemegang hak atas tanah.

Pengumpulan dan penelitian data yuridis dilakukan dengan mengumpulkan alat-alat bukti mengenai kepemilikan atau penguasaan tanah, baik tertulis maupun tidak tertulis berupa keterangan saksi dan atau keterangan yang bersangkutan, alat bukti yang tidak lengkap dapat dilakukan dengan bukti lain yang dilengkapi dengan pernyataan yang bersangkutan dan dan keterangan yang bersangkutan yang disaksikan sekurangnya 2 (dua) orang dari lingkungan masyarakat yang menyatakan bahwa yang bersangkutan adalah benar pemilik bidang tanah tersebut.

Alat-alat bukti yang diajukan berupa tertulis yang jika tidak lengkap atau tidak ada dapat dilengkapi dengan bukti pernyataan yang bersangkutan disaksikan oleh paling sedikit 2 (dua) orang merupakan bentuk perlindungan hukum, sepanjang bahwa fisik tanahnya secara nyata dikuasai dan digunakan sendiri, serta tidak sengketa. Data fisik yang diperoleh dari hasil Pengukuran dan pemetaan serta data yuridis yang diperoleh dari pengumpulan alat-alat bukti tertulis dan tidak tertulis, dilakukan pengumuman untuk memberikan kesempatan bagi pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan, keberatan yang diajukan dalam proses ini kemudian dicatatkan dan disampaikan kepada pihak yang keberatan secara tertulis untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan.

Pembukuan tanah dilakukan berdasarkan alat bukti yang apabila data yuridisnya tidak lengkap atau masih disengketakan tetap dilakukan pembukuan dengan mencatatkan hal-hal yang kurang lengkap atau disengketakan, dengan tetap memperhatikan ketentuan Pasal 30 ayat (1) huruf b, c, d, dan e Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Hak atas tanah yang sudah didaftarkan dalam buku tanah dan apabila memenuhi syarat untuk diberikan tanda bukti hak menurut ketentuan Pasal 31 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 diterbitkan sertipikat, yang ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan yang apabila berhalangan atau dalam rangka pelayanan permohonan massal dapat melimpahkan kepada Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah.

Proses pengumuman, dan pembukuan hak atas tanah, merupakan rangkaian kegiatan yang memberikan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah yang bersangkutan selaku subjek hak dan bidang tanah sebagai objek, proses-proses tersebut tetap dapat dilanjutkan dengan mencatatkan hal-hal yang kurang lengkap atau sengketa, dan jika catatan mengenai kekuranglengkapan dan sengketa telah dihapus, maka diterbitkan sertipikat hak atas tanah.

Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilaksanakan terhadap perubahan data fisik dan data yuridis objek pendaftaran tanah yang telah terdaftar, yakni dengan cara mencatatkan dalam daftar umum sebagaimana ketentuan yang berlaku, perubahan data yuridis berupa peralihan hak (jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya) peralihan karena waris dan penggabungan serta peralihan hak tanggungan, hapusnya hak atas tanah,

pembagian hak bersama, perubahan data berdasarkan putusan pengadilan atau penetapan ketua pengadilan, perpanjangan hak, dan perubahan nama. Sedangkan perubahan data fisik berupa pemecahan, pemisahan, dan penggabungan beberapa bidang.

Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah didasarkan pada akta yang dibuat oleh PPAT, yang sebelum dibuatnya akta dimaksud maka PPAT wajib melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertipikat hak atas tanah dengan daftar yang ada di Kantor Pertanahan dengan memperlihatkan sertipikat asli. PPAT menolak membuat Akta, jika terhadap hak atas tanah diketahui dari pemberitahuan tertulis bahwa hak atas tanah disengketakan dari orang atau badan hukum yang menjadi pihak dalam sengketa tersebut disertai dengan dokumen laporan kepada yang berwajib, surat gugatan ke pengadilan atau surat keberatan yang disertai dokumen yang membuktikan adanya sengketa tersebut.

Kewajiban dilakukannya pemeriksaan sebelum pembuatan akta oleh PPAT merupakan bentuk perlindungan hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah, utamanya dalam hal ini calon pemegang hak atas tanah karena jual beli, hibah, peralihan hak waris, dan perbuatan hukum lainnya terkait sertipikat hak atas tanah.

Pemeliharaan data pendaftaran tanah hapusnya hak atas tanah karena dibatalkan atau dicabut dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan atas permohonan yang berkepentingan dengan melampirkan salinan keputusan pejabat yang berwenang yang menyatakan bahwa hak yang bersangkutan telah batal, dibatalkan atau dicabut, dan sertipikat hak atas tanah, atau apabila setipikat tidak ada pada pemohon, maka dilengkapi dengan keterangan mengenai keberadaan sertipkat tersebut.

Pendaftaran hapusnya hak karena batal, dibatalkan atau dicabut yang mensyaratkan adanya Surat Keputusan dari Pejabat yang Berwenang yang menyatakan bahwa hak yang bersangkutan telah batal, dibatalkan atau dicabut, merupakan bentuk perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah, karena permohonan pembatalan sertipikat hak atas tanah baik karena cacat administrasi maupun karena putusan pengadilan atau penetapan pengadilan tidak serta merta dapat ditindaklanjuti, ada mekanisme yang harus dilalui oleh pihak yang berkepentingan untuk kemudian sampai pada keputusan oleh pejabat yang berwenang untuk dibatalkan atau tidak dbatalkan.

5. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan

Bahwa dasar dibentuknya ketentuan peraturan ini untuk memberi kepastian hukum guna menyelenggarakan kebijakan pertanahan yang merupakan salah satu tugas dan fungsi Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. Ketentuan peraturan ini menggantikan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan Jo. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan Jo. 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, sepanjang mengatur tata cara pembatalan Hak Atas Tanah Negara.

Ketentuan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 melingkupi banyak hal, yang salah satunya mengenai pembatalan produk hukum yang dilakukan oleh pejabat yang berwenang karena cacat administrasi dan/atau cacat yuridis serta pelaksanaan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Penanganan dan penyelesaian kasus Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Kantor Wilayah dan Kantor Pertanahan menerima pengaduan yang berasal dari perorangan/warga masyarakat, kelompok masyarakat, badan hukum, instansi pemerintah, atau unit teknis pada Kementerian, Kantor Wilayah, dan Kantor Pertanahan;

Pengaduan yang disampaikan harus memenuhi syarat yang meliputi fotokopi identitas diri atau surat kuasa dan fotokopi identitas pemberi dan penerima kuasa, fotokopi akta pendirian bagi badan hukum, fotokopi identitas diri bagi anggota masyarakat, fotokopi identitas dir pegawai bagi instansi pemerintah yang disertai surat tugas atau surat kuasa dari instansi yang bersangkutan, surat laporan dari pimpinan unit kerja atau satuan kerja yang bersangkutan.

Bahwa selain identitas diri, maka pengadu diharuskan memberikan data pendukung atau bukti penguasaan/kepemilikan tanah pengadu, data pendukung lainnya atas tanah objek sengketa atau konflik dan uraian singkat kronologis kasus, pengaduan yang tidak memenuhi syarat maka dinyatakan belum lengkap dan tidak memenuhi syarat, dan atas pengaduan ini dikembalikan kepada pengadu.

Pengaduan yang dimaksud disini adalah keberatan yang diajukan oleh pihak yang merasa dirugikan atas suatu produk hukum Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, Kantor Pertanahan sesuai kewenangannya atau merasa dirugikan oleh pihak lain menyangkut penguasaan dan/atau kepemilikan bidang tertentu.

Pengaduan yang lengkap kemudian disusun resume pengaduan untuk dapat mengidentifikasi apakah pengaduan merupakan kasus atau bukan kasus yang menjadi kewenangan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, Kantor Pertanahan, jika bukan merupakan kasus maka pengaduan disampaikan kepada Instansi yang berwenang, namun jika merupakan kasus maka dilakukan penanganan sengketa dan konflik melalui tahapan pengkajian kasus, gelar awal, penelitian, ekspode hasil penelitian, rapat koordinasi, gelar akhir, dan penyelesaian kasus.

Mengenai syarat pengaduan dan tahapan penanganannya tersebut merupakan bagian dalam penanganan atas permohonan pembatalan, yang permohonan tersebut diajukan harus memenuhi syarat-syarat yang ditentukan tersebut, yang jika tidak dipenuhi maka permohonan tersebut dinyatakan tidak lengkap dan tidak memenuhi syarat, dan dikembalikan kepada pengadu, ketentuan ini bentuk perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah yang dimohonkan batal.

Pembatalan produk hukum dilakukan oleh pejabat yang berwenang karena cacat administrasi dan/atau cacat yuridis; dan sebagai pelaksanaan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, pejabat yang berwenang menerbitkan

keputusan pembatalan adalah Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional dan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional.

Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional menerbitkan keputusan pembatalan karena cacat administrasi dan/atau cacat yuridis terhadap produk hukum yang diterbitkan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional atau Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, dan pelaksanaan putusan pengadlan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap yang membatalakan produk hukum yan diterbitkan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.

Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional menerbitkan keputusan pembatalan karena cacat administrasi dan/atau cacat yuridis terhadap produk hukum yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan atau melaksanakan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap yang membatalkan produk hukum yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Wilayah atau Kepala Kantor Pertanahan.

Kewenangan menerbitkan keputusan pembatalan tersebut sebelum dilakukan, oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional atau Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional menyampaikan pemberitahuan kepada pemegang Hak Atas Tanah, dan Pemegang Hak Tanggungan jika yang akan dibatalkan dibebani dengan hak tanggungan, penyampaian ini merupakan bentuk perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah yang dimohonkan batal, sehingga dapat mengambil langkah atau tindakan hukum untuk mempertahankan haknya.

Produk hukum yang dimaksud adalah produk hukum yang dikeluarkan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, Kantor Pertanahan sesuai kewenangan berupa keputusan pejabat tata usaha negara pada bidang pertanahan yakni sertipikat hak atas tanah.

Sertipikat hak atas tanah sebagai produk hukum tidak dapat dilakukan pembatalan oleh pejabat yang berwenang baik karena cacat administrasi dan/atau cacat yuridis maupun sebagai pelaksanaan putusan pengadilan yang berkekutan hukum tetap, dalam hal :

a. Hak atas tanah objek sengketa/perkara telah beralih kepada pihak ketiga;
b. Pihak ketiga sebagai pemegang hak terakhir tidak menjadi pihak dalam perkara; dan
c. Pihak ketiga memperoleh hak atas tanah tersebut dengan itikad baik sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan sebelum adanya Perkara.

Sertipikat hak atas tanah yang dimohon pembatalan namun kemudian tidak dapat dilaksanakan karena telah beralih kepada pihak ketiga dengan itikad baik sebelum adanya perkara dan pihak etiga tersebut tidak menjadi pihak dalam perkara pada pengadilan, maka pejabat yang berwenang memberitahukan kepada pemohon pembatalan untuk melakukan upaya hukum di pengadilan untuk mempertahankan hak keperdataan atas tanah dan kepada pihak ketiga juga diberitahukan mengenai putusan pengadilan yang membatalkan hak atas tanah atau sertipikat hak atas tanah atas nama pihak ketiga yang tidak menjadi pihak dalam perkara.

Pemberitahuan kepada pihak ketiga yang menguasai objek perkara, memperoleh hak dengan itikad baik sebelum perkara serta tidak menjadi pihak dalam perkara yang membatalkan sertipikat hak atas tanah, merupakan upaya memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah selaku pihak ketiga, sehingga pihak ketiga selaku pemegang hak atas tanah dapat mengajukan langkah-langkah yang diperlukan untuk mempertahankan hak keperdataannya.

Permohonan pembatalan karena cacat administrasi dan/atau cacat yuridis yang tahapan penanganannya dilakukan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang atau Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, dapat langsung diselesaikan sesuai kewenanangan tanpa memerlukan usulan dari Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional atau Kantor Pertanahan, ketentuan ini tidak berlaku apabila pemohonan pembatalan sebagai pelaksanaan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, permohonannya harus melalui kantor pertanahan.

Bahwa permohonan batal atas Sertipikat hak atas tanah yang dimohonkan batal karena cacat administrasi berdasarkan putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap wajib dilaksanakan jika terkait amar putusan Pengadilan Tata Usaha Negara atau Pengadilan Negeri, akan tetapi jika mengenai objek perkara adalah aset, jika dalam perkara dimaksud instansi pengelola aset dan pengguna aset sebagai pihak maka keputusan pembatalan dapat ditetapkan, tanpa menunggu proses penghapusan aset dari instansi bersangkutan, namun apabila instansi pengelola aset dan pengguna aset tidak dilibatkan dalam perkara maka pembatalan hak atas tanah dilakukan setelah penghapusan aset dari pengguna dan/atau persetujuan pengelola aset.

KESIMPULAN

Perlindungan Hukum bagi Pemegang sertipikat beritikad baik yang dimohonkan batal karena cacat administrasi berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap diperoleh dengan tidak dapat dibatalkannya sertipikat hak atas tanah, apabila dalam perkara pengadilan yang dijadikan dasar permohonan pembatalan sertipikat hak atas tanah, pihak pemegang sertipikat hak atas tanah tidak menjadi pihak dalam perkara, pihak pemegang sertipikat hak atas tanah memperoleh haknya dengan itikad baik, serta nyata menguasai dengan baik, sebaliknya apabila pihak pemegang sertipikat menjadi pihak dalam perkara pada pengadilan untuk mempertahankan haknya yang kemudian putusan tersebut berkekuatan hukum tetap maka permohonan pembatalan dapat ditindaklanjuti

SARAN

1. Bahwa ketentuan mengenai pembatalan sertipikat hak atas tanah karena cacat administrasi berdasarkan putusan pengadilan perlu di atur dalam ketentuan peraturan menteri tersendiri dan/atau ketentuan peraturan yang lebih tinggi dari peraturan menteri, sehingga lebih memberikan dasar hukum yang lebih kuat yang tujuannya tercapai kepastian hukum dan/atau pelindungan hukum bagi para pihak yang berkepentingan.
2. Ketentuan mengenai pengajuan permohonan pembatalan karena cacat administrasi sebagaimana Pasal 64 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah, perlu segera disusun dan ditetapkan peraturan pelaksanaan

mengenai mekanismenya sehingga memberikan kepastian hukum bagi pihak yang berkepentingan untuk mengajukan keberatan dan/atau mengajukan gugatan di pengadilan terkait sertipikat hak atas tanah dan tentunya perlindungan bagi pemegang sertipikat hak atas tanah.

DAFTAR PUSTAKA

Apriani, D. (2017). Sertifikat Sebagai Alat Pembuktian yang Kuat dalam Hubungannya dengan Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah. *UIR Law Review*, *1*(2), 127-136.

Apriani, D., & Bur, A. (2021). Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Dalam Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah Di Indonesia. *Jurnal Bina Mulia Hukum*, *5*(2), 220-239.

Marryanti, S., & Purbawa, Y. (2018). Optimalisasi faktor–faktor yang mempengaruhi keberhasilan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. *BHUMI: Jurnal Agraria dan Pertanahan*, *4*(2), 190-207.

Mustarin, B. (2017). Penyelesaian Sengketa Hak atas Tanah Bersertifikat dan Tidak Bersertifikat. *Jurnal Al-Qadau: Peradilan dan Hukum Keluarga Islam*, *4*(2), 397-412.

Nae, F. E. (2013). Kepastian Hukum Terhadap Hak Milik atas Tanah yang Sudah Bersertifikat. *Lex Privatum*, *1*(5).

Widyani, I. D. A. (2015). Kepastian Hukum Sistem Publikasi Dalam Pendaftaran Tanah Di Indonesia Menurut UU RI Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria. *to-ra*, *1*(3), 201-206.

Ramadhani, R. (2021). Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah. *SOSEK: Jurnal Sosial dan Ekonomi*, *2*(1), 31-40.

Wahyunadi, Y. M. (2016). Kompetensi absolut pengadilan tata usaha negara dalam konteks Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan. *Jurnal Hukum dan Peradilan*, *5*(1), 135-154.

Yamin, M., & Zaidar, Z. (2018). Pendaftaran Tanah Dalam Mewujudkan Kepastian Hukum Atas Kepemilikan Tanah Dan Upaya Meminimalisir Konflik Pertanahan. *Jurnal Hukum Samudra Keadilan*, *13*(2), 201-210.

Yustinov, R. L., & Andraini, F. (2019). Tinjauan Hukum Pendaftaran Tanah Secara Sistematis melalui Ajudikasi Berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997. *Jurnal Ilmiah Dinamika Hukum*, *20*(2), 36-47.

.