

**PEMBATALAN SERTIPIKAT HAK MILIK YANG DITINGKATKAN DARI
HAK GUNA BANGUNAN (CONTOH KASUS: PUTUSAN PENGADILAN
TATA USAHA NEGARA SERANG NOMOR 58/G/2019/PTUN-SRG)**

Adi Dian Permana

(Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara)
(E-mail: adi.2015180030@stu.untar.ac.id)

Hanafi Tanawijaya

(Corresponding Author)
(Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara)
(E-mail: hanafitanawijaya@gmail.com)

Abstract

Land rights are marked by the issuance of a certificate of land rights. This certificate functions as a certificate of title, issued for the benefit of the right holder concerned, in accordance with the physical data contained in the measuring document, as long as the physical data and juridical data are in accordance with the data contained in the letter of measurement and the land book of the title concerned. So in this case it is clear that the certificate is a strong means of proof provided by the state to guarantee legal certainty and certainty of rights, as long as no other party can prove otherwise regarding the status of ownership. In this case, the certificate can increase the increase to Ownership Rights, but increasing the Ownership Rights does not rule out the possibility of a problem arising. One case that occurred was the previous incident that the certificate had been upgraded from Hak Guna which occurred at Ruko Permata Cimone, Tangerang City. The beginning of the problem after the letter was issued regarding the mandatory certificate of Ownership which requires the cancellation of the certificate of building rights in the name of PT. Purna Bhakti Jaya and its derivatives, namely 22 certificates of property rights and 11 certificates of building rights that have been extended. The owners objected because at the beginning of the issuance of the decree there was no information regarding the object being submitted.

Keywords: *Cancellation, Upgrade, Certificate of Ownership*

Abstrak

kepemilikan atas tanah ditandai dengan penerbitan sertifikat hak atas tanah. Sertifikat ini dapat membantu pemegang hak untuk melaksanakan kepentingannya mengacu pada data fisik pada dokumen ukur, selama data yuridis dan data fisiknya selaras dengan apa yang tercantum dalam buku tanah dan dokumen ukur. Jadi dalam hal ini jelas bahwa sertipikat ialah manifestasi dari jaminan kepastian hak dan hukum oleh negara yang berlaku bilamana tidak terdapat pihak lain yang membuktikan sebaliknya. Dalam hal ini sertipikat dapat meningkatkan peningkatan Hak Milik, namun

peningkatan Hak Milik tidak menutup kemungkinan akan timbul masalah. Salah satu kasus yang terjadi adalah kejadian sebelumnya yaitu peningkatan sertifikat dari Hak Guna yang terjadi di Ruko Permata Cimone, Kota Tangerang. Awal permasalahan setelah dikeluarkannya surat tentang wajib sertifikat Hak Milik yang mensyaratkan pembatalan sertifikat hak guna bangunan atas nama PT. Purna Bhakti Jaya dan turunannya antara lain 22 sertifikat hak milik dan 11 sertifikat hak guna bangunan yang telah diperpanjang. Pemilik keberatan karena pada awal penerbitan SK tidak ada informasi mengenai objek yang diserahkan, sehingga terjadi informasi yang tidak membuat warga toko permata tidak yakin informasi mana yang benar. Penelitian hukum normatif ini menggunakan bahan hukum primer, bahan sekunder, dan bahan hukum tersier.

Kata kunci: Pembatalan, Peningkatan, Sertifikat Hak Milik

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Sertifikat Hak Atas Tanah adalah penanda status kepemilikan suatu tanah, di mana sertipikat tersebut dikeluarkan untuk suatu kepentingan pemegang kepemilikan berdasarkan apa yang tertera di dalam daftar yuridis pada buku tanah serta surat ukur.¹ Bila mana mengacu pada Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah, dapat diketahui bahwasanya Sertipikat ialah suatu alat pembuktian kuat tentang data yuridis dan fisik yang ada padanya selama data yang tertera di dalamnya selaras dengan data pada buku tanah dan surat ukur. Sertipikat bisa menjadi nilai lebih bagi individu pemegang kepemilikan tanah sebab dapat dikatakan bahwasanya sertipikat ini adalah bukti yang paling kuat bila mana dikomparasikan dengan alat bukti tertulis, sebab, keberadaannya hendaknya senantiasa dibenarkan hingga pengadilan membuktikan yang sebaliknya berdasarkan alat bukti yang lainnya.² Karena itulah, sertipikat merupakan manifestasi dari pemberian jaminan kepastian kepemilikan dan hukum yang diberikan oleh negara kepada rakyat yang dapat dijadikan sebagai alat bukti

¹ Wantjik Saleh, *Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Ghalia, 1982), hal. 30.

² Maria S. W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*, (Jakarta: Kompas, 2001), hal. 163.

kuat sepanjang pihak lain tidak berhasil memberikan bukti kuat yang sebaliknya.³

Salah satu hak atas tanah yang tercantum pada Pasal 16 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria adalah Hak Guna Bangunan, yakni suatu hak yang diberikan kepada seorang individu maupun institusi tertentu untuk mendirikan bangunan, serta dapat juga ditingkatkan untuk diubah sebagai hak milik bila mana mengacu ke Pasal 1 Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal. Perubahan hak milik dari yang sebelumnya hanya hak guna bangunan juga memiliki sertipikat manfaat, di mana kepemilikan sertipikat hak milik tersebut tentunya dapat dijadikan alat bukti kuat sehingga bila mana seorang individu maupun institusi legal tertentu dicantumkan namanya di sertipikat tersebut, maka individu maupun institusi legal tersebut dapat diakui sebagai pemilik hak atas sebuah bidang tanah beserta keadaan tanah yang menyertainya (bangunan, batas, luas, serta hak-hak lainnya).⁴

Pasal 20 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (“UUPA”) ialah regulasi yang memuat mengenai peralihan hak tanah sebagai manifestasi pemberian jaminan kepastian hukum oleh pemerintah, di mana pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah yang digerakkan pada semua wilayah nusantara dengan berpedoman pada Peraturan Pemerintah.

Peralihan hak atas tanah yang terjadi kemudian menimbulkan konsekuensi pembuatan kepemilikan sertipikat sebagai penanda terjadinya peralihan hak serta kepemilikan tanah.⁵ Badan Pertanahan Nasional ialah

³ Noviasih Muharam, “Pembatalan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah”, *Pranata Hukum*, Volume 10 Nomor 1, 2015, hal. 15.

⁴ Tuti Rezeki, “Tinjauan Umum Tentang Sertipikat Hak Milik Atas Tanah”, *Varia Hukum*, Volume 30 Nomor 39 Tahun 2018, hal.7.

⁵ Adrian Sutedi, *Sertipikat Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2014), hal.72.

lembaga dibawah kewenangan Pemerintah yang ditugaskan untuk menerbitkan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah serta mempertanggungjawabkan konsekuensi di baliknya bila mana penerbitan sertipikat tersebut disertai dengan kesalahan tertentu. Badan Pertanahan Nasional berhak untuk membatalkan penerbitan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah bila mana terjadi beberapa hal, misalnya karena putusan tetap yang dikeluarkan oleh pengadilan, atau ditemukannya suatu administrasi yang cacat hukum.⁶

Pembatalan sertipikat karena cacat administrasi, Pasal 107 Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 9 Tahun 1999 menjelaskan bahwasanya cacat hukum administrasi ialah suatu kondisi kecacatan administrative yang diakibatkan oleh kesalah-kesalahan yang meliputi kesalahan atas perhitungan luas, subyek hak, prosedur, objek hak, pengimplementasian peraturan perundangan, serta jenis hak.

Kasus yang pernah terjadi adalah kasus pembatalan sertipikat Hak Milik yang sebelumnya telah ditingkatkan dari Hak Guna Bangunan yang terjadi di Ruko Permata Cimone, Kota Tangerang.⁷ Kasus ini bermula dari tahun Awal mula permasalahan Ruko Permata Cimone, Kota Tangerang setelah dikeluarkan surat tentang pembatalan sertipikat Hak Milik dengan Nomor Surat 01/PBTL/BPN.36/II/2018 yang dikeluarkan Kepala Kantor wilayah Badan Pertanahan Kota Tangerang yang mengharuskan batalnya sertipikat hak bangunan yang di atasnamakan PT. Purna Bhakti Jaya serta turunannya yang meliputi 11 sertipikat Hak Bangunan serta 22 sertipikat hak milik sudah

⁶ Ali Achmad Chomzah, *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia)*, (Jakarta: Prestasi Pustaka, 2004) hal. 5.

⁷ Singgih Wiryono, "Pemkot Tangerang Jelaskan Duduk Perkara Pengosongan Ruko di Cimone", <https://megapolitan.kompas.com/read/2019/11/14/13020821/pemkot-tangerang-jelaskan-duduk-perkara-pengosongan-ruko-di-cimone>, 21 Februari 2022.

Mengacu pada uraian tersebut Penulis memiliki ketertarikan untuk mengetahui lebih lanjut mengenai “Pembatalan Sertipikat Hak Milik Yang Ditingkatkan Dari Hak Guna Bangunan (Contoh Kasus: Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor: 58/G/2019/Ptun-Srg)”.

B. Perumusan Masalah

1. Bagaimana kepastian hukum pembatalan sertipikat hak milik yang sebelumnya ditingkatkan dari hak guna bangunan? (Contoh Kasus: Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor: 58/G/2019/Ptun-Srg)?
2. Bagaimana pertanggungjawaban dari Badan Pertanahan Nasional Kota Tangerang atas kerugian para pemilik yang sertifikatnya dibatalkan Ruko Permata Cimone Kota Tangerang?

C. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini ialah penelitian hukum normatif, atau penelitian hukum doktrinal, di mana mengacu pada Peter Mahmud Marzuki, penulis melakukan serangkaian proses guna mengetahui rangkaian doktrin, prinsip, maupun aturan hukum untuk dapat mendeskripsikan mengenai isu hukum yang sedang diteliti.⁸ Jenis penelitian yang digunakan ialah hukum normatif sebab menggunakan teori-teori hukum dan peraturan hukum positif dalam menganalisis proses pembatalan sertifikat yang sudah ditingkatkan haknya.

2. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan dengan wawancara dan studi kepustakaan. Wawancara dilakukan melalui berdialog dengan narasumber Badan Pertanahan Nasional Kota

⁸ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana Prenada, 2010), hal. 35.

Tangerang, Ahli Hukum Agraria dan para pemilik Ruko Permata Cimone untuk memperoleh informasi. Adapun studi kepustakaan dilakukan dengan mengambil literatur serta peraturan perundangan yang berhubungan dengan masalah.

II. PEMBAHASAN

A. Kepastian hukum pembatalan sertipikat hak milik yang sebelumnya ditingkatkan dari hak guna bangunan (Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor: 58/G/2019/Ptun-Srg)

Penerbitan suatu sertipikat kepemilikan atas tanah tentunya melalui serangkaian proses yang tidak mudah di mana dalam pelaksanaannya dibutuhkan keamanan, kecermatan, ketelitian, serta kehati-hatian yang melibatkan lembaga Badan Pertahanan Nasional sebagai institusi yang diberikan kewenangan untuk menerbitkannya. Penerbitan sertipikat tersebut akan memberikan hal kepada individu maupun lembaga yang Namanya tertera di dalamnya untuk bisa mempertahankan kepemilikannya atas tanah tersebut, oleh karenanya, keberjalanan setelah proses penerbitan tentunya lebih tidak mudah dibandingkan proses penerbitannya.⁹ UUD 1945 mengamanatkan konstitusi secara eksplisit untuk “melindungi segenap bangsa Indonesia”. Frasa tersebut salah satunya dapat diimplementasikan dalam asas perlindungan serta kepastian hukum, di mana tentunya, negara harus memberikan perlindungan pada seluruh warga negaranya sehingga setiap warga negara berhak atas perlindungan serta kepastian hukum terhadap putusan.¹⁰ Pengadilan merupakan lembaga yang memiliki kekuatan hukum teta (*inkracht*) dalam suatu keberjalanan proses hukum

⁹ Rani, Arvita, Kedudukan Badan Pertanahan Nasional dalam Menghadapi Problematik Putusan *Non-Executable* PTUN Tentang Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah, Jurnal Media Hukum, vol, 23 no, 1 tahun 2016 hal. 22

¹⁰ Umar Dani, *Putusan Pengadilan Non-Executable Proses dan Dinamika Dalam Konteks PTUN*, (Yogyakarta: Genta Press, 2015) hal, 24

Peningkatan Hak Guna Bangunan ke Hak Milik telah teregulasi di dalam peraturan perundangan. Pemerintah mengeluarkan peraturan peningkatan hak untuk memberikan kepastian hukum. Perubahan sertifikat Hak Milik dari yang sebelumnya hanyalah sertifikat Hak Guna Bangunan bertujuan untuk memberikan kejelasan kepemilikan atas suatu bangunan ataupun tanah. Perubahan Hak Menurut ketentuan Pasal 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1998 tersebut adalah:

Pengubahan Hak ialah keputusan Pemerintah untuk melakukan penegasan atas suatu tanah yang sebelumnya memiliki status atas hak tanah tertentu dengan permohonan dari pemiliknya untuk kemudian berubah kepemilikannya di tanah Negara yang kemudian diberikan kepada pemiliknya berdasarkan hak atas tanah baru yang lain jenisnya.

Hak Pakai ataupun Hak Guna Bangunan yang berubah haknya menjadi Hak Milik adalah ketetapan Pemerintah yang kaitannya sesuai dengan pengimplementasian pembatalan sertipikat hak atas tanah sehingga peraturan perundangan yang adalah norma hukum positif yang hendaknya ditekankan berdasarkan hirarkinya yakni Pasal 28D ayat (1) dan Pasal 28H ayat (4) Undang Undang Dasar 1945 yang berintikan kepastian, jaminan, pengukuran, dan perlindungan hukum yang setara dan juga hak atas kepemilikan hak milik yang tidak dapat dirampas semena-mena oleh siapapun, serta Pasal 33 ayat (3) yang isinya mengatur hak menguasai negara atas air, bumi, serta kekayaan yang lain adalah bertujuan untuk kemakmuran rakyat yang setinggi-tingginya. Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria meregulasi bahwasanya Sertipikat merupakan alat pembuktian kuat terhadap hak kepemilikan sebagai manifestasi negara dalam menjaminkan hukum atas rakyatnya. Pasal 52 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah regulasi terkait mekanisme penghapusan hak atas tanah, adapun Pasal 55 regulasi mengenai mekanisme perubahan data

pendaftaran tanah dengan berpedoman pada penetapan ataupun putusan pengadilan.

Dari permasalahan kasus : 58/G/2019/Ptun-Srg dapat dijelaskan bahwa perlindungan hukum didasarkan pada kepentingan penggugat yang dirugikan mengacu pada Pasal 53 ayat (1) Undang- Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang sudah mengatur bahwasanya individu maupun badan hukum perdata yang merasa bahwa dirinya dirugikan atas suatu Keputusan Tata Usaha Negara tertentu bisa saja memberikan pengajuan gugatan secara tertulis untuk pengadilan yang memiliki kewenangan dan memuat tuntutan supaya Keputusan Tata Usaha Negara yang dijadikan persengketaan tersebut segera dibatalkan ataupun diputuskan tidak sah, dengan maupun tanpa diiringi oleh rehabilitasi maupun tuntutan ganti rugi. Keberadaan Kepentingan Para Penggugat yang secara bersama sama dirugikan sebab dipublikasikannya Objek Gugatan oleh Tergugat, dikarenakan Objek Gugatan telah membatalkan 22 (Dua Puluh Dua) Sertipikat Hak Milik Dan 11 (Sebelas) Sertipikat Hak Guna Bangunan Yang Telah Diperpanjang Haknya, Serta 25 (Dua Puluh Lima) Sertipikat Hak Guna Bangunan Yang (Telah Berakhir Haknya) milik Para Penggugat, oleh sebab itu karena Para Penggugat dirugikan akibat diterbitkannya Objek Gugatan dikarenakan Para Penggugat adalah Pemilik Ruko Permata Cimone yang terletak di Kelurahan Cimone Jaya sebagaimana termaktub dalam Sertipikat-sertipikat yang telah dibatalkan oleh Objek Gugatan yang dikeluarkan oleh Tergugat.

Adapun pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah diuraikan bahwasanya Indonesia mengaplikasikan sistem publikasi negatif dalam mengimplementasikan Pendaftaran Tanah, akan tetapi terdapat juga unsur sistem positifnya.¹¹ Jadi jika suatu sertifikat ialah suatu

¹¹ Shirly Claudia Permata, "Implementasi Putusan Hakim Terhadap Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah", *jurnal kajian hukum dan keadilan* vol. 6 no. 3 tahun 2018

alat bukti yang memiliki kekuatan akan tetapi pihak-pihak lain juga bisa menggugat sertifikat tersebut dengan menggunakan bukti kuat lainnya sehingga dapat dibuktikan yang sebaliknya. Oleh karena kekuatannya sebagai alat bukti, maka suatu sertifikat dapat memberikan kepastian hukum terhadap individu yang memilikinya, di mana kepastian tersebut meliputi titik batas, luas, lokasi yang sesuai dengan surat ukur sehingga dapat membuktikan bahwa tanah tersebut merupakan kepemilikannya. Pihak lain bisa saja menggugat kepemilikan sertifikat hak atas tanah bila mana terjadi suatu kepentingan dan ada yang merasa jika suatu pihak dirugikan. Dengan demikian maka akan terjadi suatu ketidakjelasan serta ketumpangtindihan mengenai pihak yang memiliki hak atas kepemilikan tanah tersebut. Karena itulah, perlindungan hukum muncul sebagai usaha yang diberikan oleh Negara mengenai kepastian pihak yang memiliki kepemilikan hak atas tanah yang telah dibuatkan sertifikat. Hanyalah hakim yang dapat membatalkan Sertipikat tanah, di mana hal tersebut dapat dilaksanakan secara represif maupun preventif.¹²

Sesuai dengan apa yang tertera pada Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah sudah menjamin perlindungan, yaitu individu yang namanya telah tercatat pada suatu sertifikat tidak bisa digugat pihak lain yang mempunyai hak atas tanah sesudah lima tahun, serta haknya akan senantiasa terlindungi selama perolehan tanah itu didapatkan menggunakan iktikad yang baik serta penguasaannya nyata dan bisa memicu akibat hukum. Suatu keputusan yang masih membutuhkan persetujuan lembaga lain ataupun lembaga atasan berarti belum final, sebab hak tersebut tidak bisa menjatuhkan timbulnya kewajiban maupun hak yang bersangkutan. Bahwa sesuai ketentuan diatas maka jelas bahwa suatu Objek Gugatan adalah Keputusan Tata Usaha Negara yang

¹² Damar Ariadi, pembatalan sertipikat terhadap kepemilikan hak atas tanah oleh hakim, Jurnal Repertorium Volume IV No. 2 tahun 2017

dirilis h Pejabat Pemerintahan (Incasu: Tergugat), kemudian Objek Gugatan ialah Keputusan Tata Usaha Negara yang sifatnya Final, Individual, serta Konkrit sebab hal-hal sebagai berikut:

- a. Bahwa Objek Gugatan berwujud Tertulis dalam bentuk Surat Keputusan yang artinya Objek Gugatan adalah Konkrit
- b. Bahwa Objek Gugatan tidak ditujukan umum melainkan ditujukan untuk Pihak-pihak tertentu yakni ditujukan kepada Para Penggugat sebagai Pemegang Sertipikat yang seluruh Sertipikat tersebut dibatalkan oleh Objek Gugatan, sehingga Objek Gugatan adalah Individual
- c. Bahwa Objek Gugatan menimbulkan akibat hukum 22 (Dua Puluh Dua) Sertipikat Hak Milik Dan 11 (Sebelas) Sertipikat Hak Guna Bangunan Yang Telah Diperpanjang Haknya Serta 25 (Dua Puluh Lima) Sertipikat Hak Guna Bangunan Yang (Telah Berakhir Haknya) Milik Para Penggugat Dibatalkan sehingga Objek Gugatan adalah Final.

B. Tanggung Jawab Badan Pertanahan Nasional Kota Tangerang terhadap kerugian para pemilik yang sertifikatnya dibatalkan Ruko Permata Cimone Kota Tangerang

Pasal 14 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 regulasi mengenai batalnya suatu kepemilikan hak atas suatu tanah, di mana pada kondisi tersebut diatur bahwasanya hal tersebut bukan bermaksud untuk mencabut hak atas tanah akan tetapi mengacu Undang – Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang pencabutan hak atas tanah beserta benda yang tertanam di atasnya, pembatalan tersebut diakibatkan oleh tidak terpenuhinya syarat dari penerima hak berdasarkan persyaratan yang tertera pada surat keputusan pemberian hak, dapat juga diakibatkan adanya kesalahan pada penerbitan sertifikat hak kepemilikan.

Pasal 1 nomor 12 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 regulasi mengenai pembatalan hak atas tanah dimana pasal tersebut meregulasi bahwasanya suatu pembatalan atas hak tanah diakibatkan oleh karena kecacatan hukum atas keputusannya, atau akibat mengimplementasikan keputusan pengadilan yang sudah memiliki kekuatan hukum tetap. Rumusan pembatalan hak atas tanah belum lengkap diakibatkan hanya bersangkutan dengan pemberian hak atas tanah, namun demikian pembatalan atas surat keputusan pemberian hak atas tanah secara otomatis diiringi oleh pembatalan sertifikat dan pendaftarannya, mengacu pada PP No. 24 Tahun 1997, Surat Keputusan Pemberian Hak sebagai alat bukti untuk menerbitkan sertifikat dan mendaftarkan hak. Adapun Lembaga Pembatalan Hak ialah institusi paksa yang berguna untuk menghapuskan / menghentikan/ memutuskan relasi hukum antara sebuah tanah dengan Pemiliknya.

Undang-Undang Pokok Agraria adalah salah satu unsur hukum perdata umum, oleh karena itu ia hendaknya disesuaikan dengan hukum perdata induk (KUHPperdata), maka UUPA juga mengakui asas ajaran kebatalan berdasarkan sistem pendaftaran tanah yang negatif stelsel di mana hal tersebut berarti bahwasanya individu yang tercantum Namanya pada Buku Tanah ataupun Sertifikat Hak Atas Tanah belum terjamin merupakan pemilik tanah yang sebenarnya, sebab hal tersebut dapat dibuktikan dengan sebaliknya dan sertifikat tersebut pun dapat dibatalkan bila mana terdapat pihak lain yang berhasil melakukan pembuktian hal yang sebaliknya di pengadilan.

Badan Pertanahan Nasional ialah bagian dari instansi pemerintah kementerian di Indonesia yang memiliki beberapa tugas melaksanakan tugas pemerintahan yang salah satunya ada dalam bidang sectoral, regional, serta pertanahan. Badan Pertanahan Nasional dahulu lebih dikenal sebagai Kantor Agraria, namun nama tersebut kemudian berubah seiring dengan

diterbitkannya Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 dan Peraturan Presiden Nomor 85 Tahun 2012.

Wewenang Pembatalan Hak Atas Tanah sudah tercantum aturannya didalam Pasal 12 dan 14 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang pelimpahan kewenangan pembatalan serta pemberian keputusan pemberian hak atas tanah Negara, berdasarkan pasal tersebut secara jelas menyatakan jika suatu pejabat yang memiliki wewenang dalam mengeluarkan suatu Surat keputusan pembatalan hak atas tanah hanyalah kepala BPN berdasarkan wewenang atributif, Kepala Kanwil BPN Provinsi mengacu pada pendelegasian kewenangan yang mencakup: Pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah mengacu pada keluaran Kepala Kantor Pertanahan Kota/Kabupaten yang memiliki kecacatan hukum, Pembatalan tersebut kewenangannya didelegasikan terhadap Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota dan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi guna mengimplementasikan putusan Pengadilan yang memiliki kekuatan ketetapan hukum.

Didalam melakukan penerbitan sertifikat kepemilikan hak atas tanah, dapat ditemui kesalahan atau kecacatan administrasi, oleh karena itu suatu penerbitan sertifikat bisa dibatalkan. Dalam Pembatalan kepemilikan hak atas tanah bisa saja diakibatkan kesalahan administratif pada proses penerbitannya, atau saat pengimplementasian putusan pengadilan bisa mendapatkan kekuatan hukum tetap (Pasal 1 angka 14 Permen Agraria/BPN No. 9 Tahun 1999).

Suatu salah lainnya yang bersifat administratif. Dapat dibatalkan dikarenakan suatu permohonan dengan melakukan pengajuan suatu permohonan tertulis kepada Menteri atau Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kantor Pertanahan yang memiliki kewenangan dalam lokasi tanah tersebut (Pasal 107, Pasal 108, Pasal 110 Permen Agraria/BPN No. 9 Tahun 1999). Permohonan pembatalan yang

tidak disertai suatu permohonan walaupun sudah ditetapkan suatu mekanisme pembatalan, tetapi dalam hal tersebut sangat jarang dilaksanakan, sebab sangat adanya potensi penggugatan pengadilan atas keputusan pembatalan, karena itulah Kantor Pertanahan disarankan dan disampaikan untuk kemudian mengimplementasikan maupun menggugat putusan pengadilan. Selanjutnya, suatu pembatalan hak dari suatu tanah juga dapat diakibatkan oleh pelaksanaan putusan pengadilan, mencakup pernyataan batal maupun ketidakberadaan kekuatan hukum maupun hal lain yang maknanya serupa. Permohonan pembatalan tersebut hendaknya secara langsung dimohonkan kepada Menteri atau Kepala Kantor Wilayah atau melalui Kepala Kantor Pertanahan. Sebuah permohonan pembatalan bisa dikabulkan bila mana meliputi satu maupun beberapa sekaligus tanah yang lokasinya berada di dalam Kota/Kabupaten yang sama (Pasal 124 s.d Pasal 133 Permen Agraria/BPN No. 9 Tahun 1999).

Selesainya permasalahan pemicu pelaksanaan penerbitan sertipikat melalui usaha-usaha administrative lewat pembatalan yang dalam penerbitannya memiliki kecacatan hukum atau guna mengimplementasikan putusan hukum tetap.¹³ Ketidaklengkapan rumusan pembatalan kemungkinan dapat terkait dengan pemberian hak atas suatu tanah, sehingga kesimpulannya ialah pembatalan tersebut akan dapat juga berdampak pada pembatalan sertifikat serta pendaftarannya, mengacu pada PP No. 24 Tahun 1997, Surat Keputusan Pemberian Hak sebagai alat bukti penerbitan sertifikat dan pendaftaran hak. Berdasarkan tercantumnya ketentuan Pasal 105 PMNA/ Kepala BPN Nomor 9 tahun 1999 pelaksanaan pembatalan hak atas tanah mengacu pada keputusan kepala BPN atau berdasarkan pendelegasian terhadap Kanwil ataupun jabatan lainnya yang ditunjuk. Karena itulah pembatalan atas hak tanah tersebut hanya bisa dilaksanakan mengacu pada

¹³ Pasal 1 angka 12 PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan

surat keputusan pembatalan yang wewenangya dimiliki oleh apa yang telah tercantum di PMNA/ Kepala BPN Nomor 9 tahun 1999.

Seperti kasus yang terdapat pada putusan Nomor 221/B/2020/PT.TUN.JKT dimana dinyatakan bahwa BPN Menyatakan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten Nomor : 01/PBTL/BPN.36/II/2018 Tentang Pembatalan Sertifikat Hak GunaBangunan Nomor: 1450/Cimone Atas Nama PT. Puma Bhakti Jaya Beserta Turunannya yaitu 22 (dua puluh dua) Sertifikat Hak Milik Dan 11 (Sebelas) Sertifikat Hak Guna Bangunan Yang telah Diperpanjang Haknya Serta 25 (dua puluh lima) Sertifikat Hak GunaBangunan Yang (Telah Berakhir Haknya) Yang Berada Di atas Sertifikat Hak Pengelolaan Nomor : 1/Cimone Atas Nama Pemerintah Kabupaten Tingkat II Tangerang Terletak Di Kelurahan Cimone Jaya, Kecamatan Karawaci, Kota Tangerang, Provinsi Banten Beserta Lampiran Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten Nomor :01/PBL/BPN.36/II/2018 Yang Ditetapkan Di Serang Pada tanggal 28 Februari 2018 sah menurut hukum. Hal tersebut selaras dengan wawancara yang diungkapkan oleh Bapak Risky yang menyatakan bahwa menjelaskan bahwa Ruko tidak tidak diperbolehkan untuk dinaikkan statusnya menjadi Hak Milik, hal ini berdasarkan Keputusan Menteri Agraria No 6 Tahun 1998, yang menjelaskan bahwasanya bangunan rumah tinggal hanyalah bangunan yang diperbolehkan demikian. Sedangkan ruko merupakan bangunan yang bersifat komersial (milik bersama) sehingga tidak dapat dilakukan peningkatan menjadi Hak Milik. Sehingga hal tersebut terdapat akibat hukum yaitu bahwa Sertipikat Hak Milik itu akan batal demi hukum sebab bertolak belakang dengan peraturan perundangan yang pada akhirnya membuat pihak BPN harus membatalkan Sertipikat Hak Milik tersebut.

Batalnya kepemilikan suatu hak atas tanah dilaksanakan selaras dengan putusan pengadilan yang penerbitannya berdasarkan permohonan dan

mempunyai kekuatan hukum tetap, mengacu pada Pasal 124 ayat (1) PMNA/Kepala BPN Nomor 9 tahun 1999, selanjutnya dalam ayat (2), suatu Putusan Pengadilan mencakup pernyataan batal ataupun tidak memiliki kekuatan hukum atau disimpulkan serupa dengannya. Dan BPN hendaknya mempertanggungjawabkan sertifikat yang diterbitkannya. Pasal 54 ayat (1) dan (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pengkajian Dan Penanganan Kasus Pertanahan menerangkan bahwa BPN harus dilaksanakannya suatu putusan pengadilan dapat memperoleh kekuatan hukum tetap, terkecuali adanya suatu alasan benar untuk tidak dilaksanakannya. Memiliki alasan yang sah mengacu pada pada ayat (1) antara lain: terhadap gugatan dalam perkara lain, obyek putusan mengenai penyitaan jaminan, obyek putusan lain yang tidak sama, serta kemungkinan lain yang diregulasi dalam peraturan perundangan.

Sudah dijelaskan jika Badan BPN Indonesia berenang atas seluruh aktivitas administratif pertanahan mulai kegiatan mendata tanah hingga mengeluarkan sertifikat. Lembaga tersebut juga berkewajiban untuk mengimplementasikan apa yang menjadi putusan pengadilan Tata Usaha Negara. Kewajiban itu dilihatnya sangatlah janggal maka dalam hal ini terjadi perkara Tata Usaha Negara dikhususkan jika berkaitan dengan sertifikat. Tetapi kewajiban tersebut harus dilaksanakan sebab BPN ATR ialah institusi yang berwenang untuk melakukan penerbitan sertifikat serta pembetulannya.

Namun, putusan tersebut dinyatakan cacat administratif oleh Badan Pertanahan Nasional menimbang bahwa tindakan BPN memang terdapat kekeliruan dengan menerbitkan peningkatan Hak Milik atas tanah ruko, seharusnya pihak BPN sebelum menerbitkan status HGB menjadi Hak Milik dilihat dulu obyek tanah dan jenis hak tanah tersebut diperuntukkan untuk apa. Sebab itu, bila mana pada IMB tertera mengenai bentuk bangunan yang berupa ruko, maka status kepemilikannya tidak bisa berubah menjadi Hak

Milik meskipun pihak yang memilikinya ialah WNI Perorangan. Tetapi kenyataannya masih ada ruko yang bersertifikat Hak Milik. Kemungkinannya karena ruko yang dibangun sudah sangat lama. Yang kedua, bila mana ruko tersebut memiliki Hak Milik maka berarti IMB-nya berbentuk hunian maupun rumah, bukan berbentuk usaha maupun kantor. Namun, apabila suatu bangunan ber-IMB hunian akan tetapi desainnya menyerupai ruko tentunya akan sulit untuk mengurus izin domisili, atau kemungkinan terburuknya ialah ditolak.

BPN ATR ialah institusi yang memiliki tanggung jawab adanya pembatalan sertifikat oleh PTUN sebab kelalaian maupun kesalahan yang terjadi dalam menerbitkan sertifikat. Maka bila mana mengacu pada tanggung jawab serta tugasnya, sangatlah jelas bahwa BPN ATR bukan hanya memiliki pertanggungjawaban sampai adanya pihak yang mengupayakan pada upaya administrasi, maka terhadap Badan Pertanahan Nasional dan Tata Ruang dikasih suatu beban untuk mengimplementasikan putusan pengadilan yang kaitannya oleh tugas pokoknya menerbitkan suatu sertifikat. Berhubung adanya hal ini sertifikat telah dibatalkan PTUN dapat memiliki putusan berkekuatan hukum tetap sehingga putusan tersebut pun akan dapat diiringi dengan pembatalan / pencabutan sertifikat. Pertanggungjawaban Badan Pertanahan Nasional dan Tata Ruang pun meliputi kesengajaan ataupun tidak teliti dari staff yang merugikan orang lain dimana hal tersebut diakibatkan oleh kelalaiannya dalam menerbitkan sertifikat maka staf tersebut harus mempertanggungjawabkan kerugian serta bahkan membayarkan potensi keuntungan yang hilang akibat kesalahan tersebut.

Berdasarkan fakta bahwa Dalam peraturan sebenarnya yang dapat memiliki Sertipikat Hak Milik adalah rumah tinggal, jika pemegang hak atas tanahnya itu adalah orang perorangan. Dengan demikian Pengadilan tinggi memberikan putusan Membatalkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara

Serang Nomor: 58/G/2019/PTUN.SRG. tanggal 14 Mei 2020 yang diajukan banding.

Dimunculkan permintaan untuk dikembalikan atau dibatalkan maka hal tersebut sangat merugikan pemegang haknya karena saat dikembalikan ke asalnya maka hak atas tanah jangka waktunya ikut pada periode HGB yang lama. Hal tersebut juga mengakibatkan bukan lagi proses perpanjangan hak akan tetapi pembaharuan hak atau permohonan hak. Dalam hal ini Hak Milik bukan berarti tidak dapat dibatalkan, Hak Milik merupakan kepemilikan tertinggi, namun dalam arti bahwa kepemilikan Sertipikat Hak Milik tersebut tidak terdapat jangka waktu untuk berakhir hak nya. Dibatalkan artinya dikembalikan ke asal, kemudian jika dibatalkan maka perlu dilakukan permohonan hak baru.

III. PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Sertifikat ialah alat bukti kuat tetapi kesannya bisa digugat orang lain dengan adanya suatu pembuktian yang kuat dan bisa dibuktikan sebaliknya. Untuk alat bukti yang kuat, karena itu sertifikat dapat memberikan jaminan mengenai individu yang berhak atas kepemilikan tanah, luas, batas, serta lokasi dari sebidang tanah. Gugatan atas sertifikat tersebut bisa saja dilakukan oleh pihak lain selama pihak tersebut merasa dirugikan.
2. Batalnya kepemilikan hak atas tanah bisa di lihat di dalam Pasal 14 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 mengenai pendelegasian kewenangan atas pemberian hak atas tanah menguraikan bahwasanya pembatasan kepemilikan hak bukan lah mencabut hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang – Undang Nomor 20 Tahun 1961 mengenai pencabutan hak atas tanah serta benda yang berada di atasnya akan tetapi pembatalan tersebut

diakibatkan oleh ketidaksesuaian ataupun tidak terpenuhinya persyaratan oleh individu yang berhak, atau dapat juga diakibatkan oleh kesalahan pada surat keputusan tersebut. Badan Pertanahan Nasional dan Tata Ruang suatu institusi yang bertanggung jawab terhadap pembatalan sertifikat oleh Pengadilan Tata Usaha Negara akibat suatu kelalaian maupun kesalahan selama tahapan pengeluaran sertifikat. Dapat dilihat berdasarkan tanggung jawab serta tugas yang diembannya, Badan Pertanahan Nasional dan Tata Ruang tidak hanya bertugas untuk administrasi saja akan tetapi juga meliputi pengimplementasian putusan pengadilan yang bersangkutan adanya suatu tugas pokoknya, yakni pengeluaran sertifikat. Hal tersebut berarti bahwasanya pembatalan sertifikat oleh PTUN yang berkekuatan hukum tetap tentunya harus segera diimplementasikan.

B. Saran

Mengenai kesimpulan diatas, maka bisa diberikan saran sebagai berikut, BPN merupakan badan yang mempertanggungjawabkan sertipikat tanah yang terbit, sehingga BPN juga yang harus mempertanggungjawabkan putusan pembatalan PTUN yang disebabkan oleh adanya suatu kelalaian maupun kesalahan selama tahapan sertipikat diterbitkan. Berdasarkan fakta bahwa yang sebenarnya dapat memiliki Sertipikat Hak Milik adalah rumah tinggal berdasarkan Keputusan Menteri Agraria No 6 Tahun 1998, yang menjelaskan bawa bangunan yang dapat meningkat statusnya menjadi Hak Milik hanyalah yang bersifat rumah tinggal. dan pemegang hak atas tanahnya adalah orang perorangan.¹⁴ Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Benny mengatakan hal yang sama bahwa yang dapat memiliki Sertipikat Hak Milik adalah rumah tinggal.¹⁵ Hal ini merupakan hal yang

¹⁴ Penulis melakukan wawancara dengan Bapak Rizki Ardhianto, S.H., M.H. sebagai salah satu calon notaris, wawancara dilakukan secara *online* melalui email

¹⁵ Penulis melakukan wawancara dengan Bapak Benny Djaja, S.H., M.H. selaku salah satu Dosen Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara, wawancara dilakukan secara *online* melalui *Video Call*

seharusnya telah diketahui oleh pihak BPN, sehingga sejak awal ketika pengajuan peningkatan Sertipikat dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik untuk ruko tidak diterima oleh BPN yang kemudian tidak menjadi sengketa dan tidak menimbulkan kerugian bagi para pihak.

IV. DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Chomzah, Ali Achmad, *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia)*, (Jakarta: Prestasi Pustaka, 2004).
- Dani, Umar *Putusan Pengadilan Non-Executable Proses dan Dinamika Dalam Konteks PTUN*, (Yogyakarta: Genta Press, 2015).
- Marzuki, Peter Mahmud, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana Prenada, 2010),
- Saleh, Wantijk, *Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Ghalia, 1982).
- Sumardjono, Maria S. W, *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*, (Jakarta: Kompas, 2001).
- Sutedi, Adrian, *Sertipikat Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2014).

B. Peraturan Perundang-undangan

- Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak atas Tanah dan Benda-Benda yang Ada Diatasnya.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan.

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

C. Artikel Jurnal Online

Ariadi, Damar, “Pembatalan Sertipikat Terhadap Kepemilikan Hak Atas Tanah Oleh Hakim”, *Jurnal Repertorium*, Volume IV No. 2 tahun 2017.

Arvita, Rani, “Kedudukan Badan Pertanahan Nasional dalam Menghadapi Problematik Putusan *Non-Executable* PTUN Tentang Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah”, *Jurnal Media Hukum*, vol, 23 no, 1 tahun 2016.

Muharam, Noviasih, “Pembatalan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah”, *Pranata Hukum*, Volume 10 Nomor 1, 2015.

Permata, Shirly Claudia, “Implementasi Putusan Hakim Terhadap Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah”, *jurnal kajian hukum dan keadilan* vol. 6 no. 3 tahun 2018.

Rezeki, Tuti, “Tinjauan Umum Tentang Sertipikat Hak Milik Atas Tanah”, *Varia Hukum*, Volume 30 Nomor 39 Tahun 2018.

D. Website

Singgih Wiryono, “Pemkot Tangerang Jelaskan Duduk Perkara Pengosongan Ruko di Cimone”.

<https://megapolitan.kompas.com/read/2019/11/14/13020821/pemkot-tangeran-g-jelaskan-duduk-perkara-pengosongan-ruko-di-cimone>, 21 Februari 2022.