

**KEPASTIAN HUKUM PENGAJUAN PEMBATALAN SERTIPIKAT TANAH
YANG TELAH MELAMPAUI BATAS WAKTU (STUDI PUTUSAN
MAHKAMAH AGUNG NOMOR 115 PK/PDT/2018)**

Bodhi Alivian

(Mahasiswa Program S1 Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara)
(e-mail: bodhialiviann07@gmail.com)

Dr. Endang Pandamdari, S.H., Sp.N., M.H.

(Corresponding Author)

(Dosen Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara. Meraih Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Magister Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Doktor (Dr.) pada Fakultas Hukum Universitas Trisakti)
(e-mail: epandamdari@yahoo.com)

Abstract

This article will analyze the legal certainty of submitting a cancellation of a land certificate that has been published for more than 5 years for holders of land rights whose names have been stated on the certificate. The purpose of land registration in Indonesia according to UUPA and PP 24/1997 is to provide legal certainty and protection for the certificate's owner. Article 32 (2) PP 24/1997 provides assurance that the certificate that has been published above 5 years cannot be sued again and the plaintiff loses its right to sue. In fact, there have been lawsuits in public courts and state administrative courts that voided the validity of the certificates even though they have been published above 5 years, using the reason that they were contrary to law. The verdict will certainly give the view that UUPA and PP 24/1997 cannot provide the legal certainty and protection for the certificate holders and give the anxious sense to the party whose names have been stated on the certificate because at any time can be submitted cancellation through court proceedings.

Keywords: nullification of the certificate, legal certainty and protection for certificate holder, rechtsverwerking institution

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Hukum Agraria ialah aspek hukum yang tentunya mendapatkan banyak sorotan perkembangan dan aplikasinya di Indonesia. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau UUPA sebagai salah satu peraturan penunjang berdirinya hukum pertanahan di Indonesia. 3 Tujuan dibentuknya UUPA, yakni :

1. Meletakkan dasar penyusunan hukum agraria nasional yang merupakan alat untuk membawa kemakmuran rakyat.
2. Meletakkan dasar kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan.
3. Meletakkan dasar kepastian hukum mengenai hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

Tujuan diberlakukannya UUPA ialah meletakkan dasar kepastian hukum hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya. Penggunaan tanah disesuaikan dengan keadaannya dan sifat dari haknya, supaya menimbulkan dampak baik demi kesejahteraan dan kebahagiaan pemiliknya dan bermanfaat bagi masyarakat dan negara secara umum.¹⁾

Hak atas tanah dapat dilakukan peralihan hak yang diatur Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP Pendaftaran Tanah Baru) sebagai pengganti Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 (PP Pendaftaran Tanah Lama) yang dilakukan dengan jual beli, warisan, hibah, wasiat dan lelang. PP Pendaftaran Tanah Baru ialah pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka *rechts cadaster* (pendaftaran tanah) bertujuan memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang hak dengan alat bukti berupa Buku Tanah dan sertipikat tanah yang terdiri dari Salinan Buku Tanah dan Surat Ukur.

Kegiatan pendaftaran tanah akan menghasilkan surat tanda bukti hak atas tanah, dalam bentuk sertipikat sebagai alat bukti kuat kepemilikan hak atas tanah. Sertipikat tanah diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota. Sertipikat selaku surat tanda bukti hak bersifat mutlak jikalau memenuhi unsur kumulatif, yaitu:

1. Sertipikat diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum;
2. Tanah diperoleh dengan itikad baik;
3. Tanah dikuasai secara nyata menguasainya;

¹⁾ Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaja, *Hak-Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Prenad Medika, 2004), hal. 25.

4. Dalam waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak ada yang mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota setempat ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat.²⁾

Hal baru dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ialah mengenai Lembaga *Rechtsverwerking*, yang tidak dikenal Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Jikalau berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, sepanjang waktu pemegang sertipikat hak atas tanah dapat digugat kepemilikan tanahnya, akan tetapi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (yang selanjutnya disebut PP Pendaftaran Tanah), gugatan tersebut ada batas waktunya yakni maksimal 5 (lima) tahun sejak penerbitan sertipikat.³⁾

Lembaga *Rechtsverwerking* adalah lembaga pelepasan hak dalam hukum adat.⁴⁾ Dalam hukum adat jika seorang selama sekian waktu membiarkan tanahnya tidak dikerjakan, kemudian tanah dikerjakan oleh orang lain, yang memperolehnya dengan itikad baik, maka hilanglah hak-nya untuk menuntut kembali, yang dikenal sebagai *Rechtsverwerking*.⁵⁾

Berdasarkan penjelasan yang telah diuraikan diatas disimpulkan bahwa sertipikat tanah mempunyai pengaruh kuat bagi pemilik tanah dan berfungsi sebagai alat bukti yang kuat. Pemilik tanah mempunyai alat bukti dalam bentuk sertipikat hak atas tanah, maka akan mempermudah membuktikan tanah tersebut adalah benar miliknya.

Tetapi pada realitanya sering kali terjadi sengketa tanah yang menimbulkan ketidakpastian hukum di masyarakat. Banyaknya sengketa mengenai tanah yang

²⁾ *Ibid.*, hal. 45-46.

³⁾ Christiana Tri Budhayati, "Jaminan Kepastian Kepemilikan Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Pendaftaran Tanah Menurut UUPA", *Jurnal Hukum UKSW*, hal. 3.

⁴⁾ *Ibid.*

⁵⁾ Indonesia, *Penjelasan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*, Pasal 32 ayat 2.

terjadi disebabkan oleh berbagai aspek persoalan di dalam masyarakat yang salah satunya yaitu sengketa mengenai sertipikat tanah.

Sertipikat tanah sering mengalami pembatalan disebabkan adanya gugatan dari pihak lain yang memiliki kepentingan tanah yang menjadi obyek sengketa meskipun sertipikat tanah tersebut telah dipublikasikan diatas 5 tahun, dalam kata lain dapat dikatakan bahwa sertipikat tanah yang dikeluarkan Badan Pertanahan Nasional/Kantor Pertanahan masih dapat dicabut meskipun telah dipublikasikan diatas 5 tahun, dalam kata lain telah lewat waktu pengajuan gugatan sesuai yang tertera di Pasal 32 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah serta telah menempuh syarat dalam pendaftaran tanah menurut PP Pendaftaran Tanah.

Seperti contoh yang Penulis angkat dalam penelitian ini yakni kasus yang terjadi di Kota Palembang, Sumatera Selatan, yang terjadi sengketa di atas sebidang tanah dimana Penggugat yang merasa memiliki hak atas tanah terhadap obyek sengketa yang didapatkannya melalui pengoperan dan penyerahan hak dari Turut Tergugat I yang didapatkannya melalui Akta Pelepasan Hak dari Badri bin Kurung, sedangkan menurut tergugat dikuasai oleh H.M. Assari (Orang Tua Tergugat I dan II) yang didapatkan dari jual beli dengan Pasirah Marga Gasing yang kemudian dihibahkan kepada Tergugat II dan dialihkan ke Tergugat III melalui Surat Pengoperan Hak dan menyatakan Badri bin Kurung hanya menggarap tanah di atas obyek sengketa milik H.M. Assari. Kemudian, penggugat menggugat beberapa pihak pemegang sertipikat tanah. Sengketa ini telah diajukan ke Pengadilan Negeri Palembang dengan putusan nomor: 79/Pdt.G/2015/PN.Plg yang menyatakan bahwa SHM milik para Tergugat adalah cacat yuridis sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya. Putusan Nomor: 79/Pdt.G/2015/PN.Plg diperkuat oleh putusan Pengadilan Tinggi Palembang nomor: 8/PDT/2016/PT.PLG serta putusan Mahkamah Agung Nomor: 2903 K/PDT/2016 dan putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor: 115 PK/PDT/2018.

Tentunya dengan dicoret atau dihapuskannya sertipikat hak milik yang dimiliki para Tergugat memperlihatkan bahwa belum adanya kepastian hukum yang diberikan kepada pemegang sertipikat tanah, meskipun sertipikat tanah tersebut dikeluarkan oleh instansi pemerintahan yang berwenang mengeluarkannya didasarkan regulasi yang mengatur. Oleh sebab itu, tulisan ini akan membahas mengenai pembatalan sertipikat tanah yang telah dipublikasikan di atas 5 tahun. Berdasarkan uraian di atas, diangkatlah judul penelitian ini adalah “Kepastian Hukum Pengajuan Pembatalan Sertipikat Tanah yang Telah Melampaui Batas Waktu (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 115 PK/PDT/2018).

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang diuraikan maka permasalahan yang dikaji ialah: Bagaimana kepastian hukum atas pengajuan pembatalan sertipikat tanah yang telah melampaui batas waktu (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 115 PK/PDT/2018)?

C. Metode Penelitian

Penelitian dilakukan guna menemukan sumber yang diperlukan untuk memprediksi apa yang dilakukan supaya mengetahui tindakan yang diambil.⁶⁾ Berdasarkan pokok permasalahan yang diteliti, metode penelitian yang penulis gunakan dalam penelitian ini ialah metode penelitian hukum normatif.

1. Jenis Penelitian

Metode yang digunakan adalah metode penelitian hukum normatif, yaitu metode penelitian yang dilakukan dengan meneliti bahan hukum kepustakaan, peraturan tertulis maupun peraturan tertulis lainnya.⁷⁾ yang tentunya berkaitan dengan kepastian hukum pengajuan pembatalan

⁶⁾ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*. Edisi Revisi. (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2009), hal. 57.

⁷⁾ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Cetakan ke-11. (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2009), hal. 13–14.

sertipikat tanah yang telah melampaui batas waktu, khususnya dalam putusan Mahkamah Agung nomor 115 PK/PDT/2018). Penelitian ini didukung hasil wawancara pihak yang bersangkutan.

2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang digunakan ialah pendekatan undang-undang (*statute approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*). Kedua pendekatan ini dianggap peneliti sebagai pendekatan yang paling cocok untuk menelaah mengenai kepastian hukum pengajuan pembatalan sertipikat tanah yang telah melampaui batas waktu, khususnya dalam putusan Mahkamah Agung nomor 115 PK/PDT/2018.

3. Jenis Bahan Hukum

Jenis bahan hukum yang digunakan yaitu, bahan hukum primer yang berupa undang-undang serta putusan pengadilan, bahan hukum sekunder yang berupa jurnal serta buku-buku hukum dan bahan non-hukum yang memberikan petunjuk bagi bahan hukum dan menunjang penelitian.

4. Spesifikasi Data

Spesifikasi Data yang digunakan untuk penelitian ialah deskriptif analisis yang memberikan informasi mengenai kesesuaian peraturan perundang-undangan dan teori hukum (*das sein*) dengan kondisi yang senyatanya (*das sollen*) yang menjadi objek dalam penelitian ini.

5. Teknik Analisis Data

Analisis data dilakukan dengan kajian terhadap kasus berhubungan dengan isu hukum yang dihadapi, dan kasus tersebut menjadi putusan pengadilan berkuatan hukum tetap yakni, Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor 115 PK/PDT/2018 yang menjadi studi kasus dalam penelitian ini.

II. PEMBAHASAN

Pada bagian ini akan dipaparkan mengenai sistem pendaftaran dan publikasi tanah di Indonesia dengan berbagai regulasi yang mengaturnya, kemudian membahas mengenai *Lembaga rechstverwerking* sebagai suatu hal baru yang ada dalam PP Pendaftaran Tanah sebagai sarana memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi pemegang sertipikat tanah di Indonesia, selain itu juga akan membahas mengenai dasar gugatan, peraturan hukum yang mengatur serta dampak dari pembatalan sertipikat tanah yang telah dipublikasikan di atas 5 tahun. Dengan demikian terlihat pembatalan sertipikat melalui gugatan di pengadilan akan mengakibatkan ketidakpastian hukum mengenai pemegang sertipikat tanah tersebut.

A. Sistem Pendaftaran Tanah di Indonesia

Pendaftaran tanah dilaksanakan dalam rangka *rechtscadaster* (pendaftaran tanah) bertujuan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang tanah diatur dalam PP Pendaftaran Tanah, bahwa pendaftaran tanah merupakan kegiatan pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan akan terus dilakukan sepanjang ada perubahan mengenai subyek kepemilikan atas tanah maupun obyek dari tanah tersebut.

1. Sistem Pendaftaran Tanah di Indonesia

Sistem pendaftaran tanah yang digunakan di Indonesia adalah sistem pendaftaran hak (*registration of titles*) dan bukan sistem perbuatan hukum (*registration of deeds*), yang ditunjukkan dengan buku tanah sebagai data yuridis dan data fisik dimiliki oleh pemegang tanah yang diwajibkan untuk didaftarkan menurut Pasal 23 dan 32 UUPA serta Pasal 9 PP Pendaftaran Tanah serta dengan penerbitan sertipikat selaku tanda bukti hak yang didaftarkan. Kemudian berdasarkan Pasal 29 PP Pendaftaran Tanah dinyatakan bahwa pembukuan dalam buku tanah serta pencatatannya dalam surat ukur merupakan bukti bahwa hak yang bersangkutan beserta pemegang haknya dan bidang tanahnya yang diuraikan surat ukur secara hukum telah didaftar.

2. Sistem Publikasi Tanah

Sistem publikasi dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah ada 2 yaitu, sistem publikasi positif dan sistem publikasi negatif.

a. Sistem Publikasi Positif

Berdasarkan sistem publikasi positif, yang tercantum di buku pendaftaran tanah serta di dalam sertipikat adalah mutlak kebenarannya, sehingga menyebabkan setiap bidang tanah yang sudah diterbitkan sertipikat yang telah diajukan haknya, maka sertipikat itu menjadi alat bukti berkekuatan mutlak dalam kepemilikan hak atas suatu bidang tanah yang tidak dapat diganggu gugat maupun dibatalkan. Sistem publikasi positif ini didasarkan pada asas itikad baik, yakni orang yang dengan itikad baik untuk mendapatkan hak atas tanah, maka akan tetap menjadi pemegang tanah secara hukum.

b. Sistem Publikasi Negatif

Sistem publikasi negatif, menyatakan bahwa sertipikat tanah merupakan alat bukti kuat dan dianggap benar sepanjang tidak dibuktikan sebaliknya berdasarkan putusan pengadilan ataupun gugatan lainnya, hal ini membuktikan bahwa sertipikat tanah bukanlah satu-satunya alat bukti dalam kepemilikan tanah. Sistem publikasi negatif ini didasarkan pada asas *nemo plus iuris*, yakni bahwa seseorang tidak dapat memiliki maupun mengalihkan hak melebihi dari ia punya.

c. Sistem Publikasi di Indonesia

Menurut Prof. Boedi Harsono sistem publikasi di Indonesia ialah sistem publikasi negatif bertendensi positif. Sistem ini menghasilkan surat tanda bukti hak sebagai alat bukti kuat, sehingga bukan merupakan sistem publikasi positif maupun sistem publikasi negatif murni, hal ini juga dapat ditemukan berdasarkan Pasal 19 ayat

(2) huruf c UUPA jo. Pasal 17 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah, bahwa proses pendaftaran tanah di Indonesia, petugas pendaftaran tanah (Kantor Pertanahan) melakukan pengukuran dan mencari informasi mengenai subyek maupun obyek yang ingin didaftarkan, menunjukkan petugas pendaftaran tanah bersikap aktif di dalamnya dan tidak hanya berdasarkan informasi dari pemohon pendaftaran hak atas tanah.

B. Lembaga *Rechtsverwerking*

Lembaga *Rechtsverwerking* merupakan Lembaga pelepasan hak yang yang berasal dari masyarakat adat. Lembaga *Rechtsverwerking* ada dikarenakan pola hidup yang berpindah-pindah dalam masyarakat adat dan meninggalkan tanah yang ia kuasai apabila dirasa tidak menguntungkan baginya. Eksistensi Lembaga *Rechtsverwerking* di Indonesia telah diakui oleh Pemerintah serta tercantum didalam Pasal 32 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah, yakni:

“Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.”

Berkaitan dengan *Rechtsverwerking*, Kartini Mulyadi menyatakan bahwa lembaga yang dengan lampaunya waktu;⁸⁾

- a. Orang pemegang hak menjadi kehilangan haknya karena selama waktu tertentu tidak mengusahakan tanahnya.
- b. Orang dengan itikad baik telah menguasai dan memanfaatkan bidang tanah, berhak untuk memperoleh tanah yang telah dimanfaatkan olehnya.

⁸⁾ Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaja, *Op.Cit.*, hal. 83.

Jikalau kita mengenal konsep mengenai *verjaring* (daluarsa) dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), maka di hukum pertanahan dikenal dengan adanya Lembaga *Rechtsverwerking*, tetapi tentunya konsep *verjaring* (daluarsa) ini berbeda dengan Lembaga *Rechtsverwerking*, perbedaannya terletak pada acuan dasar dari masing-masing konsep, jikalau *verjaring* (daluarsa) hanya berdasarkan lewat waktu saja yang mengakibatkan seseorang mendapatkan suatu hak atas obyek tertentu, sementara Lembaga *Rechtsverwerking* tidak berdasarkan lewat waktu saja melainkan juga tindakan seseorang yang menunjukkan bahwa ia telah tidak ingin memakai, mengolah serta mempergunakan suatu hak atas obyek tertentu yang ia miliki.

Melalui uraian di atas diketahui penerapan konsep Lembaga *Rechtsverwerking* dari masyarakat hukum adat oleh peraturan perundang-undangan di Indonesia tentang pendaftaran tanah khususnya PP No. 24/1997 mengindikasikan bahwa sebenarnya Pemerintah ingin memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi seluruh masyarakat mengenai sertipikat hak atas tanah yang berada di Indonesia.

C. Sertipikat Tanah Sebagai Keputusan Pejabat Administrasi Negara

Kekuasaan ialah inti penyelenggaraan Negara supaya Negara dalam keadaan bergerak (*de staat in beweging*) sehingga dapat berkiprah, bekerja, berprestasi, dan berkinerja dalam kapasitasnya untuk memberikan pelayanan bagi masyarakat. Oleh sebab itu, kekuasaan diberikan kepada Negara. Kekuasaan menurut Miriam Budiardjo ialah kemampuan seseorang atau sekelompok orang manusia mempengaruhi tingkah laku seseorang atau kelompok lain sehingga tingkah laku sesuai dengan keinginan dan tujuannya.⁹⁾

Dalam menjalankan kekuasaannya, Negara membutuhkan penguasa dan organ sehingga Negara sebagai himpunan jabatan (*een ambten complex*) di mana jabatan tersebut diisi pejabat yang memiliki hak serta kewajiban didasarkan

⁹⁾Miriam Budiardjo, *Op. Cit*, hal. 35.

konstruksi subyek-kewajiban.¹⁰⁾ Secara yuridis, pengertian wewenang ialah kemampuan diberikan perundang-undangan demi menimbulkan dampak hukum.¹¹⁾

Undang-Undang memberikan kewenangan kepada Kantor Pertanahan sebagai Pejabat Administrasi Negara untuk mengeluarkan tanda bukti hak atas tanah berupa sertipikat. Sertipikat tanah sebagai Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) dan produk hukum dikeluarkan pejabat yang berwenang sehingga memiliki dampak hukum di bidang administrasi negara dan dapat digugat secara terbuka melalui proses peradilan.

D. Pengajuan Pembatalan Sertipikat Tanah

Pengajuan mengenai pembatalan sertipikat tanah biasanya dilakukan dan diajukan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara, dikarenakan sertipikat tanah dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan yang merupakan salah satu bagian dari Pejabat Administrasi Negara dan produk yang dihasilkan berupa Keputusan Tata Usaha Negara, oleh karena itu sertipikat tanah merupakan suatu KTUN, tetapi pengajuan pembatalan sertipikat tanah sebenarnya dapat dilakukan di Pengadilan Umum.

Gugatan yang diajukan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tata Usaha Negara dibedakan melalui dasar gugatannya. Pengajuan pembatalan sertipikat tanah yang melalui Pengadilan Negeri, yaitu menggunakan Lembaga *Rechtsverwerking* dan asas itikad baik, dimana kedua hal ini memiliki keterkaitan dengan kepemilikan tanah, sehingga hak keperdataan yang menjadi dasar gugatannya, sedangkan pengajuan pembatalan sertipikat tanah yang dilakukan melalui Pengadilan Tata Usaha Negara, yang menjadi dasar gugatannya ialah sertipikat tanah yang bersangkutan sebagai produk dan bagian dari Keputusan

¹⁰⁾ Rusadi Kantaprawira, "Hukum dan Kekuasaan", Makalah (Yogyakarta: Universitas Islam Indonesia, 1998), hal. 39.

¹¹⁾ Indroharto, "Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik", Himpunan Makalah Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1994), hal. 65.

Tata Usaha Negara yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota/ Kabupaten selaku bagian dari Pejabat Administrasi Negara, sehingga dasar gugatannya adalah penerbitan sertipikat oleh Kantor Pertanahan setempat dianggap cacat secara prosedural dan bertentangan dengan regulasi yang ada sehingga menyebabkan sertipikat tersebut tidak sah.

E. Dampak Pengajuan Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah di Pengadilan

Berdasarkan penjelasan yang telah diurai di atas, diketahui gugatan mengenai pembatalan sertipikat tanah dapat dilakukan di Pengadilan Negeri maupun di Pengadilan Tata Usaha Negara, tentunya dengan berbedanya pengajuan pembatalan sertipikat tanah tersebut menyebabkan dampak-dampak berbeda pula di setiap pengadilan. Dampak-dampak tersebut akan diuraikan di bawah ini.

1. Pengajuan Gugatan di Pengadilan Negeri

Gugatan melalui Pengadilan Negeri akan menghasilkan dua macam jenis putusan, yakni batal demi hukum (*nietig*) ataupun dapat dibatalkan (*vernietigbaar*)¹²⁾, tentunya kedua putusan tersebut berbeda. Putusan batal demi hukum (*nietig*), akan mengakibatkan tidak dianggapnya hubungan hukum sebagaimana dipakai sebagai alas dasar kepemilikan hak atas tanahnya sejak awal, hal ini dapat terjadi apabila dalam gugatan terbukti bahwa kepemilikan atas tanah sengketa oleh pemegang sertipikat tidak sesuai dengan peraturan yang ada atau dikatakan alas dasar hak kepemilikan tanah tersebut berdasarkan suatu hal yang tidak halal.

Putusan dapat dibatalkan (*vernietigbaar*), akan mengakibatkan hubungan hukum antara pemegang hak yang tercantum dalam sertipikat tersebut akan dinyatakan tidak sah sebagai pemegang hak atas obyek sengketa sejak putusan hakim dibacakan, yang berarti segala perbuatan

¹²⁾ Christiana Tri Budhayati, *Op. Cit*, hal. 12.

hukum yang dilakukan sebelum putusan diakui dan dinyatakan secara sah oleh hukum.

2. Pengajuan Gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara

Gugatan melalui Pengadilan Tata Usaha Negara, sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (UU PTUN) penggugat dapat menggugat KTUN untuk dibatalkan atau dinyatakan tidak sah. Melalui hal tersebut maka gugatan yang diajukan tidak berdasarkan pada hak kepemilikan atas tanah tetapi berdasarkan pada KTUN yang tidak sesuai dan selaras dengan peraturan maupun regulasi yang mengaturnya ataupun bertentangan dengan Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB) yang terdiri dari Asas Kepastian Hukum, Asas Tertib Penyelenggaraan Negara, Asas Keterbukaan, Asas Proporsionalitas, Asas Profesionalitas dan Asas Akuntabilitas sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggara Negara yang Bersih dan Bebas dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme.

F. Kasus Posisi Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor 115 PK/PDT/2018

Sengketa sertifikat hak milik atas tanah salah satunya yakni kasus di daerah Palembang, Sumatera Selatan yang terjadi antara Ny.Hj. Ratina sebagai Penggugat dan Amiruddin Assaari, Aminullah Asaari, SE, Margaretha Thio, PT. Grand Wijaya Persada dan Kepala Kantor Badan Pertanahan Kota Palembang sebagai Tergugat I-V serta Asmawati Iryani, Gunata Ibrahim, SH, H. Thamrin Azwari, SH, Yulie Patricia Siregar, SH sebagai Turut Tergugat I-IV.

Ny. Hj. Ratina yang merasa mempunyai kepentingan dan kepemilikan atas tanah obyek sengketa menggugat beberapa pihak yang salah seorang diantaranya bernama Margaretha Thio yang memiliki SHM atas obyek sengketa tersebut. Ny.Hj. Ratina mengaku mendapatkan tanah tersebut yang berasal dari pengoperan dan penyerahan hak dari Turut Tergugat I, yang dibuat dihadapan

Notaris (Turut Tergugat II) pada tanggal 7 April 2003, sedangkan Margaretha Thio mengaku mendapatkan tanah tersebut berasal dari Akta Pengoperan/Penyerahan Hak dihadapan Notaris (Turut Tergugat IV) dengan Aminullah Asaari, SE (Tergugat II).

Menurut keterangan Tergugat II, semula H.M. Asaari (orang tua Tergugat I dan II) menguasai objek sengketa berdasarkan alas hak dan asal-usul tanah yang jelas (dalam proses pembelian dibuat sebagian atas nama anak-anaknya). Pada Tahun 1975 keluarlah Surat Keputusan Komandan Komando Distrik Militer 0418 BS PLG Nomor: KPTS.097-5/III/1975 tanggal 5 Maret 1975, yang ditandatangani oleh Letnan Kolonel INF NRP : 230582 selaku Komandan Komando Distrik Militer 0418 BS PLG, dengan Nomor Urut 76 dan Surat Pernyataan Team Komisi Tanah H.M. Asaari, CS yang digarap oleh Pok. Tani. DB. Rantau Srimulya Kab. Musi Banyuasin, tanggal 30 Juli 1975. Adanya Surat Keputusan Komandan Komando Distrik Militer 0418 BS PLG Nomor: KPTS.097-5/III/1975 tersebut berdasarkan atas tuntutan orang tua Tergugat I dan II yaitu mengenai tanah obyek sengketa diserobot oleh oknum TNI aktif antara lain, yaitu Badri Bin Kurung.

Kemudian mengenai alas dasar hak atas obyek sengketa, Penggugat mengaku memiliki sebidang tanah seluas 13.690 m² yang menjadi obyek sengketa berdasarkan Pengoperan dan Penyerahan Hak dari Turut Tergugat I yang dibuat dihadapan Notaris (Turut Tergugat II) pada tanggal 7 April 2003. Turut Tergugat I mempunyai hak atas tanah tersebut berdasarkan Akta Pelepasan Hak Nomor : 489/4/IT-II/1980 antara Badri bin Kurung dengan Turut Tergugat I yang dibuat dihadapan Camat IT-II Palembang Drs. SAIDI MURSI tertanggal 5 September 1980, Gambar Situasi Nomor: 2382/1992 Pemohon atas nama Hj. Asmawati Iryani (Turut Tergugat I), Surat Keterangan Lurah 2 Ilir, Kecamatan Ilir Timur II Palembang Nomor: 16/4/Kel-2/1987 tanggal 22 Mei 1987 pemegang hak atas nama Badri Bin Kurung dan Surat Pengakuan Hak atas nama Badri Bin

Kurung tanggal 10 Agustus 1980 dan dari Kantor Camat IT-II Palembang Nomor: 488/4/IT-II/1980 tanggal 12 September 1980.

Kemudian berdasarkan keterangan Tergugat II mengenai alas dasar hak obyek sengketa yaitu berasal dari Tergugat I yang telah mengoperkan sebagian dari bidang tanah yang ia dapatkan kepada Tergugat II sebesar 20.000 m² berdasarkan Akta Pengoperan Hak yang dibuat di hadapan Notaris (Tergugat III) di Palembang pada tanggal 22 Mei 2007. Selanjutnya Tergugat II menyerahkan hak atas obyek sengketa tersebut kepada Tergugat III (Margaretha Thio) melalui Akta Pengoperan/ Penyerahan Hak No. 14 tanggal 20 September 2007 yang dibuat dihadapan Notaris (Turut Tergugat IV) di Palembang, dan berdasarkan itu Tergugat III mengajukan permohonan hak atas tanah seluas 20.000 m² yang terletak di Kelurahan Srimulya Kecamatan Sematang Borang (DH SAKO) Kota Palembang ke Kepala Kantor Pertanahan Kota Palembang yang selanjutnya mendapatkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Palembang Nomor: 555-520.1-26.01-2008 tentang Pemberian Hak Milik kepada Margaretha Thio dengan luas kurang lebih 18.454 m².

Berikutnya setelah mendapatkan tanah hak milik seluas 18.454 m² dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 00850 Surat Ukur No. 20/Srimulya/2008 tanggal 24 Juni 2008 yang tertulis atas nama Margaretha Thio, Tergugat III yang diwakili oleh anak kandungnya (Adiono Taslim) melakukan kerjasama dengan Tergugat II melalui PT. Adi Guna Saputra untuk mengadakan perjanjian kerjasama sebagaimana Akta Perjanjian Nomor: 6 tanggal 6 September 2007 yang dibuat dihadapan Notaris (Turut Tergugat IV) di Palembang.

Kemudian pada tanggal 24 Desember 2010 telah dilakukan pengambil alihan pekerjaan (*take over*) dari PT. Adi Guna Saputra kepada PT. Grand Wijaya Persada sebagaimana tertuang dalam Akta Pengambil Alihan Pekerjaan (*Take Over*) Nomor: 05 tanggal 24 Desember 2010 yang dibuat dihadapan Notaris R.M Fauwaz Diradja, SH, M.Kn. yang menyatakan bahwa semua aset PT. Adi Guna Saputra termasuk Hak Milik Tergugat III SHM Nomor 00850 seluas 18.454 m²

telah diserahkan kepada PT. Grand Wijaya Persada (yang salah satu pengurusnya adalah Tergugat II). Kemudian di atas obyek sengketa telah berdiri 3 rumah yang dibangun oleh PT. Adi Guna Saputra selaku *developer* yang salah satu pemilik rumah tersebut adalah Sdr. Ahhiar Apriadi alias Adi (Blok A 1/8) yang mengaku berhak atas obyek sengketa, karena telah membelinya secara kredit (KPR) melalui PT. Adi Guna Saputra.

Riwayat obyek sengketa menurut Penggugat setelah mendapatkan hak berdasarkan Pengoperan Hak dari Turut Tergugat I adalah ia menyuruh seseorang bernama Rantok untuk menebasi dan menanami obyek sengketa tersebut sebanyak 50 (lima puluh) batang, memasang patok dan memasang plang papan nama Penggugat serta mendirikan satu unit Pondok beratap asbes kurang lebih 3 x 4 meter dan secara berkala satu bulan sekali Penggugat dating kelokasi tanah tersebut. Kemudian sekitar bulan Oktober 2005, Tergugat II merusak Pondok milik Penggugat serta mencabut plang nama Penggugat dan kemudian Tergugat II mendirikan pondok Kayu beratap genteng diatas obyek sengketa, atas perbuatan tersebut, Penggugat membuat surat sanggahan dan keberatan atas perbuatan Tergugat II tersebut pada Kantor Camat Sako tertanggal 5 Agustus 2005. Berdasarkan keterangan Penggugat di Pengadilan, bahwa telah diadakan pertemuan diantara Penggugat dan Tergugat II Bersama Petugas Kantor Camat Sako dan Tergugat II telah mengakui perbuatannya, tetapi menurut keterangan dari Tergugat II bahwa ia tidak merusak pondok milik Penggugat dan mengganggu perkataan Penggugat adalah fitnah yang ditujukan kepadanya.

Bahwa atas tindakan Tergugat II yang melakukan perusakan pondok dan mencabut plang papan nama Penggugat, telah Penggugat tindak lanjuti dengan memberikan kuasa kepada anak Penggugat yaitu H. Syafril Ahmad untuk melaporkannya ke pihak kepolisian dan laporan tersebut telah diterima sebagaimana Surat Tanda Penerimaan Laporan No.Pol : STPL/383-K/IX/2005, yang selanjutnya Polda melakukan penyidikan dengan melakukan permohonan kepada Tergugat V untuk melakukan rekonstruksi ulang atau pengukuran ulang

terhadap obyek sengketa milik penggugat sebagaimana Gambar Situasi Nomor 2383/1992 tanggal 2 November 1992 dan selanjutnya Tergugat V mengeluarkan Berita Acara Pengukuran Ulang pada tanggal 24 Juli 2007.

Sebenarnya sengketa hak atas tanah ini sudah pernah diajukan ke Pengadilan Negeri Palembang dengan putusan nomor: 47/Pdt.G/2012/PN.PLG pada tanggal 23 Oktober 2012, dan diajukan banding oleh Penggugat ke Pengadilan Tinggi Palembang dengan putusan nomor : 14/Pdt/2013/PT.PLG pada tanggal 26 Maret 2013, dan kemudian dimohonkan kasasi oleh Penggugat ke Mahkamah Agung Nomor: 326 K/Pdt/2014 pada tanggal 22 Mei 2014, yang seluruhnya menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

Dalam Putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor: 79/Pdt.G/2015/PN.Plg tidak menyatakan bahwa gugatan ini *Nebis in Idem* dikarenakan menurut para hakim bahwa putusan sebelumnya belum memeriksa pokok perkara sehingga menurut hukum acara perdata dimungkinkan gugatan di ajukan kembali dengan memasukkan pihak-pihak yang dimintakan dalam putusan Pengadilan Tinggi Palembang sebelumnya.

G. Putusan Pengadilan dan Pertimbangan Hakim

1. Putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor: 79/Pdt.G/2015/PN Plg

Gugatan diajukan Penggugat ke Pengadilan Negeri (PN) Palembang dengan hasil putusan Nomor: 79/Pdt.G/2015/PN Plg mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian. Selain itu isi putusannya yaitu menyatakan objek sengketa adalah milik Penggugat, menyatakan penguasaan Tergugat I sampai dengan V atas objek sengketa adalah Perbuatan Melawan Hukum, memerintahkan agar objek sengketa tersebut diserahkan kepada Penggugat, menyatakan bahwa SHM Nomor 850 adalah cacat Yuridis sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya dan memerintahkan Kepala Kantor Pertanahan Kota Palembang (Tergugat V) untuk mencoret/menghapus SHM dari daftar buku tanah yang disediakan pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Palembang.

2. Putusan Pengadilan Tinggi Palembang Nomor: 8/PDT/2016/PT.PLG.

Hasil putusan PT Palembang Nomor: 8/PDT/2016/PT.PLG ini menguatkan putusan PN Nomor: 79/Pdt.G/2015/PN Plg tanggal 28 Oktober 2015 yang dimohonkan banding tersebut.

3. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 2903 K/Pdt/2016 dan Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor: 115 PK/PDT/2018.

Hasil putusan Kasasi Nomor: 2903 K/Pdt/2016 dan Peninjauan Kembali Nomor: 115 PK/Pdt/2018, menolak permohonan kasasi dan peninjauan kembali yang diajukan oleh pemohon peninjauan kembali.

H. Analisis Kasus

Kasus sengketa kepemilikan hak atas tanah di Kota Palembang masih sering terjadi, jika dilihat dari putusan kasus yang diteliti oleh Penulis, SHM Nomor 00850 dinyatakan cacat yuridis sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya dan juga memerintahkan BPN/ATR Kota Palembang untuk mencoret/menghapus SHM Nomor 00850 dari daftar buku tanah yang disediakan pada Kantor BPN/ATR Kota Palembang serta menghukum Tergugat I sampai dengan Tergugat IV atau pihak lain yang mendapatkan hak daripadanya untuk menyerahkan tanah seluas 13.690 m² yang menjadi obyek sengketa untuk diserahkan kepada Penggugat dalam keadaan baik dan aman, paling lama 7 hari setelah putusan mendapatkan kekuatan hukum yang tetap. Oleh karena itu, berdasarkan putusan tersebut maka dapat Penulis simpulkan putusan hakim dalam kasus ini menyatakan bahwa SHM Nomor 00850 adalah batal demi hukum (*nietig*).

Selanjutnya, berkaitan dengan pembatalan sertipikat hak atas tanah yang telah dipublikasikan di atas 5 tahun, baik secara umum maupun berdasarkan kasus yang Penulis teliti, dapat dikatakan tidak menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang sertipikat hak atas tanah sesuai dengan tujuan UUPA dan PP Pendaftaran Tanah dan kemudian bertentangan pula dengan

Pasal 32 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah, tetapi sebenarnya putusan tersebut diambil untuk melindungi “pemilik asli” dari obyek sengketa. Hal tersebut juga dapat kita dasarkan melalui tiga nilai dasar hukum yang dikemukakan oleh Gustav Radbruch, ia juga mengemukakan adanya asas prioritas dari tiga nilai dasar hukum tersebut, yaitu keadilan, kemanfaatan kemudian kepastian hukum. Pada kenyataannya, tiga nilai dasar tersebut sering bertentangan satu sama lain dan apabila terjadi maka harus ada salah satu nilai dasar tersebut yang dikorbankan dalam mewujudkan tujuan hukum. Namun pertimbangan mengenai nilai dasar yang harus dikorbankan tidaklah mutlak, dalam hal ini Pengadilan harus sungguh-sungguh menilai satu per satu, kasus per kasus, hingga bukti demi bukti.

Oleh karena itu, pada putusan pengadilan yang membatalkan sertipikat tanah yang telah dipublikasikan di atas 5 tahun, asas kepastian hukum telah dikorbankan untuk mewujudkan asas keadilan hukum yang berarti “pemilik asli” dari obyek sengketa dilindungi dan dikembalikan hak yang seharusnya ia miliki dan mengakibatkan pemegang sertipikat hak atas tanah tersebut kehilangan apa yang ia miliki sebelumnya.

Selain itu, adanya instrumen hukum mengenai penyelesaian kasus pertanahan, yaitu Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan, serta Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan yang memberikan kewenangan kepada kepala BPN/ATR untuk membatalkan. Kedua regulasi di atas tentunya dapat digunakan dan diterapkan apabila terjadinya suatu maladministrasi.

Kemudian berdasarkan kasus posisi yang telah diketahui, bahwa diatas obyek sengketa dengan SHM Nomor 00850 telah berdiri 3 buah rumah yang telah diperoleh konsumen secara KPR melalui PT. Adi Guna Saputra dan berdasarkan putusan pengadilan maka hak-hak apapun yang berada di atas obyek sengketa

haruslah dikembalikan kepada Penggugat. Ini mengakibatkan para pemilik 3 buah rumah KPR tersebut kehilangan haknya, Penulis menganalisis bahwa putusan pengadilan ini tidak memberikan keadilan bagi pemilik rumah KPR tersebut dikarenakan menurut Penulis, mereka mendapatkan haknya atas rumah tersebut dengan sah secara hukum dan sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerdara dan beritikad baik sesuai dengan Pasal 1338 KUHPerdara. Oleh karena itu sesuai analisis dan wawancara Penulis dengan pihak yang terkait, maka apabila para pemilik 3 buah rumah KPR tersebut tidak menerima atas putusan pengadilan mengenai hilangnya hak mereka atas rumah KPR itu dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri setempat untuk memperoleh dan memperjuangkan perlindungan konsumen yang seharusnya mereka dapatkan.

III. PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan maupun analisis yang telah diuraikan oleh Penulis pada bab-bab sebelumnya, maka dapat ditarik kesimpulan oleh Penulis, bahwa secara umum sertipikat hak atas tanah merupakan alat pembuktian kuat yang dapat dijadikan sebagai pegangan bagi pemilik hak atas tanah untuk mendapat jaminan atas kepastian hukum mengenai dasar kepemilikan hak atas tanah yang ia miliki.

Secara umum pengajuan mengenai pembatalan sertipikat hak atas tanah biasanya dilakukan dan diajukan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara, tetapi sebenarnya pengajuan pembatalan sertipikat hak atas tanah dapat dilakukan baik di Pengadilan Umum maupun di Pengadilan Tata Usaha Negara.

Pengajuan pembatalan sertipikat hak atas tanah yang dilakukan melalui Pengadilan Negeri, yaitu menggunakan *Lembaga Rechtsverwerking* dan asas itikad baik, sehingga hak keperdataan yang menjadi dasar gugatannya, sedangkan pengajuan pembatalan sertipikat hak atas tanah yang dilakukan melalui Pengadilan Tata Usaha Negara, yang menjadi dasar gugatannya adalah

sertipikat hak atas tanah sebagai Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan, sehingga dasar gugatannya adalah penerbitan sertipikat oleh Kantor Pertanahan setempat yang dianggap cacat secara prosedural dan bertentangan dengan peraturan yang berlaku sehingga menyebabkan sertipikat tersebut tidak sah.

Gugatan melalui Pengadilan Umum maupun Pengadilan Tata Usaha Negara akan memberikan dampak hukum bagi yang kedua belah pihak. Apabila pihak yang dinyatakan kalah di tingkat Pengadilan Negeri tidak menerima hasil putusan Pengadilan Negeri, maka dapat mengajukan Banding di tingkat Pengadilan Tinggi, kemudian dapat juga mengajukan Kasasi dan Peninjauan Kembali di tingkat Mahkamah Agung untuk mendapat kepastian hukum dengan putusan yang inkrah.

Berdasarkan kasus posisi yang telah diterangkan dalam bab-bab sebelumnya, kasus yang Penulis ambil yaitu Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor: 115 PK/PDT/2018. Kemudian dari kasus yang telah dianalisis oleh Penulis, dalam sengketa sertipikat hak atas tanah yang terjadi ini adalah kasus yang memiliki kompleksitas tinggi, dimana baik penggugat maupun tergugat saling memberikan pernyataan mengenai kepemilikan hak atas tanah yang disengketakan dengan memberikan masing-masing bukti yang mereka miliki. Selanjutnya melalui putusan pengadilan baik dari Pengadilan Negeri hingga Peninjauan Kembali Mahkamah Agung menyatakan bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 00850 Surat Ukur Nomor 20/Srimulya/2008 tanggal 24 Juni 2008 yang tertulis atas nama Margaretha Thio adalah cacat yuridis sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya.

Sengketa mengenai sertipikat hak atas tanah dalam Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor: 115 PK/PDT/2018 juga telah dilaksanakan dengan membatalkan SHM Nomor 00850, dikarenakan menurut pertimbangan hakim para Tergugat yang tidak mempunyai bukti yang cukup kuat mengenai kepemilikan atas tanah yang disengketakan.

Penyelesaian atas pengajuan pembatalan sertipikat hak atas tanah menurut PP Pendaftaran Tanah dapat dilakukan dengan mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat hak atas tanah dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota setempat ataupun mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat.

Tetapi berdasarkan Pasal 32 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah, apabila dalam kurun waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat hak atas tanah tersebut, tidak ada pihak yang mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat hak atas tanah dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun juga tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak atas tanah yang ingin disengketakan tersebut.

Berdasarkan kasus yang Penulis teliti, bahwasanya sertipikat hak milik yang dinyatakan cacat yuridis dan telah dibatalkan tersebut telah melebihi waktu gugatan, yakni selama 5 tahun setelah penerbitan sertipikat tersebut berdasarkan Pasal 32 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah. Pembatalan sertipikat hak milik ini seakan-akan melanggar pasal tersebut dan tidak memberikan kepastian hukum bagi pemegangnya, tetapi sebagaimana yang telah Penulis jabarkan dalam analisis sebelumnya hal ini dapat dilakukan berdasarkan tiga nilai dasar hukum, dimana keadilan lebih diutamakan dibandingkan kepastian hukum. Oleh karena itu, putusan pengadilan yang menyatakan pembatalan atas sertipikat hak milik yang telah dipublikasikan di atas 5 tahun ditujukan untuk memberikan keadilan serta perlindungan hukum bagi “pemilik asli” atas tanah yang disengketakan tersebut.

Selanjutnya, saat ini terdapat suatu sistem aplikasi yang telah diatur dalam peraturan pelaksana dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu Permen ATR/ Kepala BPN RI Nomor 23 Tahun 2016. Permen ATR/ Kepala BPN RI Nomor 23 Tahun 2016 mengatur adanya sistem

aplikasi bernama Komputerisasi Kegiatan Pertanahan (KKP) untuk membantu masyarakat dalam hal pendaftaran tanah. Dengan adanya sistem aplikasi KKP ini diharapkan dapat meminimalisir sengketa hak di atas tanah yang sama.

B. Saran

Setelah Penulis memberikan kesimpulan seperti yang telah diuraikan di atas, oleh karena itu Penulis ingin memberikan saran sebagai berikut:

1. Bagi masyarakat, bahwa agar masyarakat paham mengenai pengajuan pembatalan sertipikat hak atas tanah, baik yang telah dipublikasikan di atas 5 tahun maupun yang belum dipublikasikan di atas 5 tahun dan juga mengenai penyelesaian atas sengketa sertipikat tanah lainnya yang ada di Indonesia untuk memberikan pengetahuan mengenai kepastian hukum bagi masyarakat itu sendiri. Penyelesaian atas pengajuan pembatalan sertipikat tanah yang telah dipublikasikan di atas 5 tahun dapat diajukan melalui Pengadilan dan berdasarkan peraturan-peraturan yang berlaku. Selain itu, masyarakat juga disarankan untuk lebih meningkatkan kesadaran hukum terutama di bidang agraria, seperti mengetahui apa yang seharusnya dilakukan apabila memiliki hak di atas suatu bidang tanah dan juga mengenai hak-hak, kewajiban-kewajiban maupun larangan-larangan yang ada di dalamnya serta juga mengetahui inovasi baru yang dimiliki BPN/ATR yaitu KKP yang merupakan bentuk pelaksanaan dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang tentunya akan memudahkan masyarakat dalam hal pendaftaran tanah maupun pemeliharaan data.
2. Bagi Pemerintah, agar kemudian lebih berhati-hati kedepannya di dalam proses penyelenggaraan pendaftaran tanah di Indonesia, terutama pada fase pengukuran, dimana diharapkan petugas pengukur dapat melakukan tugasnya dengan baik dan seksama serta dalam penerbitan sertipikat sehingga dapat meminimalisir terjadinya sengketa hak atas tanah di Indonesia ke depannya serta sudah seharusnya pengarsipan mengenai data

fisik maupun yuridis di Kantor Pertanahan setempat disimpan dengan baik dan sungguh-sungguh sehingga sertipikat tanah itu sendiri dapat memberikan jaminan atas kepastian dan perlindungan hukum, selain itu diharapkan Pemerintah dapat mengsosialisasi KKP sesuai dengan tujuan pembentukannya.

IV. DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja. *Hak-Hak atas Tanah*. (Jakarta: Prenada Medika, 2004).

Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*. Edisi Revisi. (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2009).

Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Cetakan ke-11. (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2009).

B. Artikel Jurnal

Budhayati, Christiana Tri. “Jaminan Kepastian Kepemilikan Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Pendaftaran Tanah Menurut UUPA”. *Refleksi Hukum: Jurnal Ilmu Hukum*. Vol. 2 No. 2, 2018.

C. Kutipan Makalah

Kantaprawira, Rusadi. “Hukum dan Kekuasaan”. *Makalah*. (Yogyakarta: Universitas Islam Indonesia, 1998).

Indroharto. “Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik”. *Himpunan Makalah Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik*. (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1994).