

**ANALISIS YURIDIS TENTANG PEMBATALAN SEBAGIAN  
SERTIPIKAT AKIBAT SALAH OBJEK BERDASARKAN  
PERATURAN MENTERI NEGARA AGRARIA/KEPALA  
BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR 9 TAHUN 1999  
TENTANG TATA CARA PEMBERIAN DAN PEMBATALAN  
HAK ATAS TANAH**

**SKRIPSI**

**Diajukan untuk memenuhi salah satu syarat guna mencapai gelar  
Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum di Universitas Langlangbuana**

**Oleh :**

**Putri Wulandari**

**41151010120085**

**Program Kekhususan : Hukum Keperdataan**

**Dibawah Bimbingan**

**Dr. H. Deny Haspada, S.H., Sp.1.**



**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS LANGLANGBUANA  
BANDUNG  
2016**

## PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini,

Nama : Putri Wulandari  
Nomor Pokok Mahasiswa : 41151010120085  
Jenis Penulisan Tugas Akhir : Skripsi  
Judul Penulisan Tugas Akhir : Analisis Yuridis Tentang Pembatalan  
Sebagian Sertipikat Akibat Salah  
Objek Berdasarkan Peraturan Menteri  
Negara Agraria/Kepala Badan  
Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun  
1999 Tentang Tata Cara Pemberian  
Dan Pembatalan Hak Tas Tanah.

Menyatakan bahwa tugas akhir ini adalah hasil karya sendiri dan bukan merupakan hasil plagiat. Apabila dikemudian hari terbukti bahwa tugas akhir ini adalah plagiat, Penulis bersedia menerima sanksi akademik sesuai ketentuan yang berlaku di Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.

Demikian pernyataan ini Penulis buat dalam keadaan sadar, sehat dan tanpa tekanan dari pihak manapun.

Yang menyatakan,

Putri Wulandari

41151010120085

**ANALISIS YURIDIS TENTANG PEMBATALAN SEBAGIAN SERTIPIKAT  
AKIBAT SALAH OBJEK BERDASARKAN PERATURAN MENTERI  
NEGARA AGRARIA/ KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
NOMOR 9 TAHUN 1999 TENTANG TATA CARA PEMBERIAN DAN  
PEMBATALAN HAK ATAS TANAH  
Oleh : Putri Wulandari**

**ABSTRAK**

Tanah sangat dibutuhkan bagi kelangsungan hidup manusia. Namun harus kita sadari bahwa pembatalan hak atas tanah yang sering terjadi ini sebagai pembatalan hak yang penerima haknya tidak memenuhi syarat yang ditetapkan dalam keputusan pemberian hak. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui akibat hukum dan upaya hukum dari akibat pembatalan hak atas tanah. Salah satu masalah yang muncul yaitu mengenai pembatalan sertipikat namun untuk memberikan perlindungan bagi pembeli maka pembatalan sertipikat tersebut dapat sebagian yang dibatalkannya sesuai dengan kasus PT. Euntreup Endah Mandiri. Permasalahan yang muncul dalam kasus PT. Euntreup Endah Mandiri inti masalahnya terletak pada penerbitan sertipikat karena cacat hukum sebagai dasar pembatalan sebagian Sertipikat Hak Guna Bangunan sehingga menimbulkan konflik pertanahan. Kepastian dan perlindungan hukum terhadap korbannya yaitu pemilik asli sertipikat menjadi gamang dan dipertanyakan. Masalah ini terjadi karena sebagian Sertipikat Hak Guna Bangunan a/n PT. Euntreup Endah Mandiri telah di klaim kepemilikannya oleh H. Apong Rukanda dan Hj. E. Herlinawati berdasarkan bukti kepemilikan yang sah yaitu Akta Jual Beli yang dimilikinya sebelum terbitnya Sertipikat Hak Guna Bangunan PT. Euntreup Endah Mandiri.

Metode yang dipergunakan dalam menyelesaikan skripsi ini yaitu dengan menggunakan penelitian hukum normatif secara kualitatif yaitu mencari kebenaran melalui rumusan hukum yang terdiri dari pendapat para ahli, teori-teori dan ketentuan regulasi hukum. Penelitian skripsi ini dilakukan dengan menggunakan metode pendekatan yuridis normatif yaitu penelitian yang dilakukan dengan meneliti bahan pustaka atau data sekunder, Spesifikasi penelitian ini bersifat deskriptif analitis.

Akhir dari pembahasan dapat disimpulkan bahwa penyimpangan yang dilakukan oleh PT. Euntreup Endah Mandiri termasuk dalam perbuatan melawan hukum. Dalam sistem negatif yang dianut dalam UUPA senantiasa memberikan kesempatan kepada seseorang yang merasa mempunyai hak yang lebih kuat untuk menggugatnya ke pengadilan dengan mengemukakan bukti-bukti hak yang dimilikinya. Ini berarti sertipikat tanah yang di terbitkan bukanlah alat bukti yang mutlak, sehingga sertipikat bisa di batalkan sepanjang ada pembuktian yang menyatakan ketidakabsahan sertipikat tanah. Dalam kasus PT. Euntreup Endah Mandiri setelah ada putusan pengadilan, Badan Pertanahan Nasional harus segera melaksanakan *splitting* yang diikuti oleh proses balik nama berdasarkan Akta Jual Beli.

## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT atas segala rahmat, anugerah, serta karunia-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi sebagai salah satu syarat dalam mencapai gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana, dengan judul ANALISIS YURIDIS TENTANG PEMBATALAN SEBAGIAN SERTIPIKAT AKIBAT SALAH OBJEK BERDASARKAN PERATURAN MENTERI NEGARA AGRARIA/ KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR 9 TAHUN 1999 TENTANG TATA CARA PEMBERIAN DAN PEMBATALAN HAK ATAS TANAH.

Berbagai bantuan, bimbingan dan arahan telah banyak penulis terima dalam penyusunan materi skripsi ini. Maka dalam kesempatan ini, penulis menyampaikan ucapan terima kasih kepada yang terhormat, Bapak Dr. H. DENY HASPADA, S.H., Sp.1 selaku Dosen Pembimbing dalam penyusunan skripsi ini atas segala bimbingan, petunjuk, pengarahan, dan motivasi yang diberikan kepada penulis.

Kemudian, ucapan terima kasih juga penulis sampaikan kepada :

1. Bapak Dr. H. R. AR. Harry Anwar, S.H., M.H., selaku Rektor Universitas Langlangbuana.
2. Bapak Dr. H. Kuntana Magnar, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.

3. Ibu Meima, S.H., M.Hum., selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana dan selaku Ketua Bagian Hukum Ketatanegaraan pada Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.
4. Ibu Dewi Rohayati, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana dan selaku Dosen Wali Penulis.
5. Bapak Atang Hidayat, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.
6. Ibu Sri Mulyati Chalil, S.H., M.H., selaku Ketua Bagian Hukum Keperdataan pada Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.
7. Bapak Cecep Sutrisna, S.H., M.H., selaku Ketua Bagian Hukum Pidana pada Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.
8. Bapak Aep Sulaeman, S.H., Sp.1, selaku Ketua Laboratorium Hukum Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.
9. Bapak Raden Guntar Anggara Putra, S.H., M.H., selaku Sekretaris Bagian Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.
10. Ibu Hana Krisnamurti, S.H., M.Hum., selaku Sekretaris Bagian Hukum Pidana Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.
11. Bapak Dani Durachman, S.H., M.H., selaku Sekretaris Bagian Hukum Ketatanegaraan pada Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.
12. Ibu dan Bapak Dosen dan Asisten Dosen di Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.

13. Bapak Asep Toni Hendriana, selaku Kepala Bagian Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.
14. Bapak Sarli Sahal, S.pd, selaku Kepala Sub Akademik Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.
15. Ibu Purnomowati, selaku Kepala Sub Keuangan Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.
16. Bapak Nana, Bapak Heri, Bapak Irfan, beserta Staf dan Karyawan Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.
17. Para Karyawan Perpustakaan Universitas Langlangbuana.
18. Semua pegawai di lingkungan Kantah Kabupaten Bandung Barat/ Kementerian Agraria dan Tata Ruang khususnya di bidang HTPT.
19. Ratna Sari, Arisantika, Rani Mulyani, Rosie Ramadhan, Nina Nadya, Panji Teguh, M. Irfan, Danieska Poetra N, Norisko Nurmasanto, Adly Heris, Rio Damas Putra serta rekan mahasiswa angkatan 2012 sebagai rekan diskusi serta telah memberikan motivasinya.
20. Team KKNM Cisalak Subang sebagai rekan diskusi serta telah memberikan motivasinya.
21. Ibu Arnia, Ibu Nia Widjajani, dan Bapak Ganjar Turesna sebagai rekan diskusi serta telah memberikan motivasinya.
22. Ajeng Dinar Puji Rahayu, Kresna Eka Setya dan Muhammad Bachroen Ilham sebagai rekan diskusi serta telah memberikan motivasinya.

23. A Rizal Ginanjar, Hamski, Hamsko dan Cupis sebagai rekan diskusi serta telah memberikan motivasinya.

24. Kepada kakak penulis, Erda Trisya Fitriyani, Dewita Septimasari dan Rachmi Anggraeni, serta adik penulis Indah Mulyasari, atas semua motivasi dan saran yang selalu di berikan kepada penulis.

25. Serta pihak-pihak yang tidak dapat disebutkan namanya satu persatu yang telah membantu dalam penulisan tugas akhir ini.

Secara khusus, penulis ucapkan terima kasih yang tiada terhingga untuk kedua orang tua, yaitu Ibunda Erma Suryani dan Ayahanda C. Dani Djaya Subrata untuk segala kesabaran, dukungan baik moril maupun materil, untuk semua pengertian, semangat dan kekuatan yang selalu diberikan kepada penulis dari awal perkuliahan hingga akhirnya dapat menyelesaikan studi di Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana ini .

Akhirnya, semoga bantuan dan bimbingan yang telah diberikan dapat menjadi pendorong untuk mencapai kemajuan dalam menggapai cita-cita. Semoga Allah SWT membalas dengan banyak kebaikan bagi semua pihak yang telah memberikan bantuan dan dukungannya kepada penulis. Harapan penulis, semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi semua. Aamiin.

Bandung, 15 September 2016

Penulis

Putri Wulandari

## DAFTAR ISI

	Halaman
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>i</b>
<b>KATAPENGANTAR .....</b>	<b>ii</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>vi</b>
 <b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Identifikasi Masalah .....	5
C. Tujuan Penelitian .....	6
D. Kegunaan Penelitian.....	6
E. Kerangka Pemikiran.....	7
F. Metode Penelitian .....	12
G. Sistematika Penulisan .....	18
 <b>BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG PEMBATALAN SERTIPIKAT</b>	
A. Tinjauan Umum Tentang Sertipikat dan Hak Atas Tanah	
1. Pengertian Sertipikat.....	20
2. Tinjauan Tentang Hak Atas Tanah Berdasarkan UU No. 5 Tahun 1960.....	25
B. Pengertian Umum Pembatalan Sertipikat	
1. Pengertian Pembatalan Sertipikat Berdasarkan PMNA/KBPN No. 9 Tahun 1999.....	40
2. Pembatalan Karena Putusan Pengadilan .....	42



**BAB III KASUS PEMBATALAN SEBAGIAN SHGB OLEH PT. EUNTREUP  
ENDAH MANDIRI**

A. Kasus Posisi Sengketa H. Apong Rukanda dan Hj. E. Herlinawati  
melawan PT. Euntreup Endah Mandiri..... 44

B. Kasus dr. Handris..... 53

**BAB IV ANALISIS YURIDIS TENTANG PEMBATALAN SEBAGIAN  
SERTIPIKAT AKIBAT SALAH OBJEK BERDASARKAN  
PERATURAN MENTERI NEGARA AGRARIA/KEPALA BADAN  
PERTANAHAN NASIONAL NOMOR 9 TAHUN 1999 TENTANG  
TATA CARA PEMBERIAN DAN PEMBATALAN HAK ATAS  
TANAH.**

A. Faktor Yang Menyebabkan Terjadinya Pembatalan Sebagian SHGB  
a/n PT. Euntreup Endah Mandiri ..... 56

B. Eksekusi BPN Terhadap Pembatalan Sebagian SHGB a/n PT.  
Euntreup Endah Mandiri ..... 69

C. Penyebab ketidakhadiran Petugas Pengadilan Negeri dan Tetangga  
Batas yaitu PT. Euntreup Endah Mandiri (sebagai bentuk  
perlindungan) ..... 75

**BAB V PENUTUP**

A. Kesimpulan ..... 77

B. Saran ..... 78

**DAFTAR PUSTAKA ..... viii**

**LAMPIRAN ..... xi**

**CURRICULUM VITAE ..... xii**

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan aset penting yang dimiliki rakyat Indonesia sejak dahulu dan diwariskan turun-temurun.

Salah satu fakta hukum yaitu yang berkaitan dengan tanah yang diatur dalam UUD 1945 Pasal 33 ayat (3). Tanah adalah karunia Tuhan Yang Maha Esa dan merupakan sumber daya alam yang sangat diperlukan manusia untuk mencukupi kebutuhan, baik yang langsung untuk kehidupannya seperti bercocok tanam atau tempat tinggal, maupun untuk melaksanakan usaha, seperti untuk tempat perdagangan, industri, pertanian. Perkebunan, pendidikan, pembangunan sarana dan prasarana lainnya.<sup>1)</sup>

Setelah masa penjajahan berakhir keluarlah Peraturan Nomor 5 Tahun 1960 Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau sering disebut UUPA yang menandai berakhirnya dualisme hukum pertanahan di Indonesia sekaligus mengawali pengkodifikasian hak kepemilikan tanah.

Berdasarkan penjelasan umum UUPA dapat diketahui bahwa UU merupakan unifikasi pengaturan hak atas tanah di Indonesia. Dengan berlaku UUPA, hak-hak tanah yang dulu di atur menurut hukum barat dan hukum adat telah disatukan menjadi hak-hak atas tanah menurut UUPA. Hak-hak atas tanah yang dulu berasal dari hukum barat dan hukum adat dikonversi menjadi hak atas tanah yang bersifat nasional. UUPA dibentuk dengan sengaja untuk mengakhiri dualisme dalam pengaturan hak atas tanah di Indonesia.<sup>2)</sup>

Tujuan diberlakukannya UUPA, adalah untuk meletakkan dasar-dasar

---

<sup>1)</sup> Elza Syarief, Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui *Pengadilan Khusus Pertanahan*. Jakarta KPG (Kepustakaan Populer Gramedia), 2012.

<sup>2)</sup> J. Andy Hartanto, *Hukum Pertanahan, Karakteristik Jual Beli Tanah Yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*, LaksBang Justitia, Surabaya, 2014, hlm.18

bagi penyusunan hukum agraria nasional yang akan merupakan alat untuk membawa kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi negara dan rakyat, terutama rakyat tani, dalam rangka mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur; meletakkan dasar-dasar untuk kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan; serta meletakkan dasar-dasar untuk memberi kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat. Kepastian hukum bagi pemilik hak atas tanah, oleh UUPA sendiri disebutkan, hanya dapat diperoleh melalui prosedur pendaftaran tanah (dimana sebagian pihak menyebutnya sebagai proses "pensertipikatan tanah").

Parlindungan mengemukakan bahwa ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, menyatakan bahwa sertipikat adalah sebagai alat pembuktian yang kuat. Namun ketentuan ini belum dapat menjaminkannya, karena dalam sistem negatif yang dianut dalam UUPA senantiasa memberikan kesempatan kepada seseorang yang merasa mempunyai hak yang lebih kuat untuk menggugatnyanya ke pengadilan dengan mengemukakan bukti-bukti hak yang dimilikinya.<sup>3)</sup> Ini berarti sertipikat tanah yang di terbitkan bukanlah alat bukti yang mutlak, sehingga sertipikat bisa di batalkan,<sup>4)</sup> sepanjang ada pembuktian yang menyatakan ketidakabsahan sertipikat tanah.

Dampak dari diberlakukannya UUPA masih timbul masalah-masalah yang ditemukan dalam pengkodifikasian hak kepemilikan tanah ini dan salah satunya adalah tentang Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah. Bahwa untuk melaksanakan ketentuan tersebut maka pemerintah menerbitkan Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara

---

<sup>3)</sup> A. P. Parlindungan, *Pedoman Pelaksanaan Undang-Undang Pokok Agraria dan Tata Cara Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Cetakan Kelima, Mandar Maju, Bandung, 1991, hlm.34

<sup>4)</sup> Bachtiar Effendi, *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah*, Edisi Kedua, Cetakan I, Alumni, Bandung, 1993, hlm.26

Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah yang selanjutnya di tindak lanjuti dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan.

Ketentuan dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional atau sering disebut Perkaban Nomor 3 Tahun 2011 tidak secara khusus mengatur mengenai pembatalan hak atas tanah namun diatur dalam ketentuan mengenai penyelesaian kasus pertanahan pada Bab VII dengan memberikan pengaturan bahwa penyelesaian kasus pertanahan pada dasarnya ada 2 (dua) yaitu 1) pelaksanaan putusan pengadilan dan 2) penyelesaian kasus pertanahan di luar pengadilan. Pelaksanaan putusan pengadilan serta penyelesaian kasus pertanahan di luar pengadilan dapat melahirkan perbuatan hukum berupa pembatalan sertipikat hak atas tanah sehingga dapat dikatakan bahwa jika didasarkan pada Perkaban Nomor 3 Tahun 2011 maka pembatalan hak atas tanah dapat dilakukan dengan 2 (cara) yakni: 1) berdasarkan putusan pengadilan dan 2) tidak berdasarkan putusan pengadilan.

Pasal 55 Perkaban Nomor 3 Tahun 2011 menegaskan bahwa:

- (1) Tindakan untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, dapat berupa :
  - a. Pelaksanaan dari seluruh amar putusan;
  - b. Pelaksanaan sebagian amar putusan dan/atau
  - c. Hanya melaksanakan perintah yang secara tegas tertulis pada amar putusan.

- (2) Amar putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, yang berkaitan dengan penerbitan, peralihan dan/atau pembatalan hak atas tanah, antara lain:
- a. Perintah untuk membatalkan hak atas tanah;
  - b. Menyatakan batal/tidak sah/tidak mempunyai kekuatan hukum hak atas tanah;
  - c. Menyatakan tanda bukti hak tidak sah/tidak berkekuatan hokum;
  - d. Perintah dilakukannya pencatatan atau pencoretan dalam buku tanah, perintah penerbitan hak atas tanah dan amar yang bermakna menimbulkan akibat hukum terbitnya atau batalnya hak.

Pemohon yang mengajukan permohonan pembatalan sertipikat karena salah objek menyebabkan sengketa antara dua pihak maka pembatalan hak membutuhkan adanya putusan pengadilan.

Putusan pengadilan adalah pernyataan hakim yang diucapkan pada sidang pengadilan yang terbuka untuk umum untuk menyelesaikan atau mengakhiri perkara perdata.<sup>5)</sup>

Akhir-akhir ini banyak terdapat pembatalan sertipikat namun untuk memberikan perlindungan bagi pembeli maka pembatalan sertipikat tersebut dapat sebagian yang dibatalkannya sesuai dengan kasusnya sebagai contoh kasus PT. Euntreup Endah Mandiri walaupun sudah bersertipikat, tetapi karena ada pihak lain yang merasa mempunyai hak yang lebih kuat maka sertipikat PT. Euntreup Endah Mandiri sebagian dibatalkan.

---

<sup>5)</sup> Moh. Taufik Makarao, *Pokok-pokok Hukum Acara Perdata*, PT Rineka Cipta, Jakarta, 2009, hlm.124

Terungkapnya skandal kasus-kasus pendaftaran tanah, di antaranya kasus dobel kepemilikan hak dan sertipikat ganda, pemberian dan pembatalan hak serta kasus lainnya.

Berkenaan dengan terungkapnya skandal kasus-kasus pendaftaran tanah tersebut diatas maka dalam penelitian ini hanya akan di bahas mengenai kasus pembatalan sertipikat.

“ANALISIS YURIDIS TENTANG PEMBATALAN SEBAGIAN SERTIPIKAT AKIBAT SALAH OBJEK BERDASARKAN PERATURAN MENTERI NEGARA AGRARIA/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR 9 TAHUN 1999 TENTANG TATA CARA PEMBERIAN DAN PEMBATALAN HAK ATAS TANAH”.

## **B. Identifikasi Masalah**

Berdasarkan Latar Belakang yang telah diuraikan maka permasalahan hukum yang diangkat dalam tulisan ini adalah sebagai berikut :

1. Apa yang menyebabkan terjadinya pembatalan sebagian SHGB a/n PT. Euntreup Endah Mandiri?
2. Bagaimana eksekusi BPN terhadap pembatalan sebagian SHGB a/n PT. Euntreupn Endah Mandiri?
3. Faktor apa yang menyebabkan ketidakhadiran petugas Pengadilan Negeri dan tetangga batas yaitu PT. Euntreup Endah Mandiri (sebagai bentuk perlindungan hukum) pada saat dilaksanakannya penunjukan batas di lapangan?

### **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan permasalahan diatas, maka tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk menemukan dan mengkaji secara yuridis terhadap penyebab keputusan tentang pembatalan sebagian SHGB PT. Euntreup Endah Mandiri.
2. Untuk mengetahui tingkat efektifitas eksekusi BPN dalam melaksanakan putusan pengadilan.
3. Untuk mengefektifkan tingkat koordinasi antar instansi terkait.

### **D. Kegunaan Penelitian**

Berdasarkan tujuan penelitian diatas, maka kegunaan penelitian ini adalah :

1. Dari segi Praktis, hasil penelitian ini dapat dijadikan referensi bagi masyarakat serta hasil penelitian ini dapat memberikan bahan masukan bagi pembuat undang-undang di bidang pertanahan untuk melakukan pembaharuan peraturan perundang-undangan serta sistem hukumnya sehingga mengurangi kemungkinan terjadinya konflik serta sengketa pertanahan.
2. Dari segi Teoritis, hasil penelitian ini dapat memberikan sumbangan pemikiran pada pengembangan ilmu hukum dan ilmu nasional pada umumnya, terutama dibidang pertanahan khususnya berkaitan dengan Pembatalan Sertipikat.

## E. Kerangka Pemikiran

Guna memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, dan hak-hak lain yang terdaftar, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk itu kepada pemegang hak diberikan sertipikat sebagai surat tanda buktinya. Tujuan inilah yang merupakan tujuan utama dari pendaftaran tanah sebagaimana diamanatkan oleh Pasal 19 UUPA.

Menurut Budiman Adi Purwanto Kepastian Hukum sebagai tujuan pendaftaran tanah adalah meliputi kepastian objek, kepastian hak dan kepastian subjek.<sup>6)</sup> Kepastian hukum pemilik tanah selalu diawali dengan kepastian hukum letak batas bidang tanah dan letak batas menjadi penting dan Pemilik tanah biasanya selalu menandai batas tanah mereka dengan garis lurus berupa pagar atau titik-titik sudut bidang tanah dengan patok beton, patok kayu, patok besi atau pagar. Hal ini dilakukan guna sebagai tanda pembatas atas tanah yang berseblahan disampingnya dan itu hanya berlaku secara fisik di lapangan saja dan tidak menutup kemungkinan batas-batas bidang tanah tersebut hilang atau rusak, hal ini dapat menimbulkan sengketa batas antara pemilik tanah yang berseblahan. Kepastian hukum subjek hak atas tanah, pemegang hak mempunyai kewenangan untuk

---

<sup>6)</sup> Muchtar Wahid, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah*, Republika, Jakarta, 2008, hlm.126



berbuat atas miliknya, sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang atau melanggar hak atau kepentingan orang lain.

Salah satu tujuan hukum adalah menciptakan ketertiban. Kebutuhan terhadap ketertiban ini merupakan syarat pokok bagi suatu masyarakat yang teratur. Pelaksanaan penegakan hukum harus selalu memperhatikan tiga unsur penting, yaitu: <sup>7)</sup>

1. Kepastian Hukum
2. Kemanfaatan
3. Keadilan

Ketiga unsur tersebut merupakan hal penting yang harus termuat dalam menangani kasus pertanahan.

Tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang alami dan merupakan penghasil barang dan jasa yang pada prinsipnya merupakan kebutuhan yang hakiki dan berfungsi sangat esensial bagi kehidupan dan penghidupan manusia bahkan menentukan peradaban suatu bangsa. Peradaban itu sendiri akan berlangsung kebesarannya selama bangsa itu menggunakan tanahnya secara bijaksana. <sup>8)</sup>

---

<sup>7)</sup> Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 2003, hlm.160

<sup>8)</sup> Muchtar Wahid, *Op.cit.*, hlm.1

Keberadaan tanah tidak terlepas dari segala sikap dan tindak tanduk manusia itu sendiri, sebab tanah merupakan tempat bagi manusia untuk menjalani dan melanjutkan kehidupannya.<sup>9)</sup>

Terkait dengan kebutuhan pokok atas tanah, maka manusia cenderung akan mencari dan memiliki tanah yang bebas dari penduduk pihak lain sebagai tempat tinggal guna menopang kelangsungan hidupnya.<sup>10)</sup>

Tanah dalam suatu negara tidak bisa serta merta dimiliki, dikuasai dan digunakan atau dibudidayakan secara bebas oleh manusia, akan tetapi terkait dengan ketentuan yang ditetapkan oleh pemerintah atau negara selaku penguasa hak secara umum yang diatur negara dalam Undang-undang Agraria, oleh karena itu negara memiliki hak untuk mengatur keberadaan, kepemilikan dan pemanfaatan tanah.<sup>11)</sup>

Kebutuhan akan tanah dewasa ini semakin meningkat sejalan dengan bertambahnya jumlah penduduk, jumlah badan usaha, dan meningkatnya kebutuhan lain yang berkaitan dengan tanah. Tanah tidak saja sebagai tempat bermukim, tempat untuk bertani, tetapi juga di pakai sebagai jaminan mendapatkan pinjaman bank, untuk keperluan jual beli dan sewa menyewa.<sup>12)</sup>

---

<sup>9)</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009, hlm.31

<sup>10)</sup> J. Andy Hartanto, *Op.cit.*, hlm.12

<sup>11)</sup> *Ibid.*

<sup>12)</sup> Florianus SP Sangsun, *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*, Visimedia, Jakarta, 2008, hlm.1

Mayarakat yang hidup dalam tatanan feodalisme, seperti Indonesia, tanah bukan hanya bermakna komoditas, sebagaimana dimaknakan pada masyarakat kapitalis. Banyak orang Indonesia, mulai dari kaum petani hingga kaum bangsawan dan elit politik, memakai tanah sebagai simbol status sosialnya. Bagi mereka, tanah merupakan akar sosio-kultural dan dijadikan simbol eksistensi diri sehingga nilai tanah lebih dari sekedar harga sebuah komoditas.<sup>13)</sup>

Bahwa tanah semakin kesini semakin berharga maka masyarakat memerlukan jaminan kepastian hukum. Untuk menjamin kepastian hukum maka hak-hak atas tanah tersebut harus di daftarkan di kantor pemerintah dan selanjutnya pemerintah akan mengeluarkan surat tanda bukti hak berupa sertipikat. Untuk tanah-tanah yang belum terdaftar bukti kepemilikannya dapat berupa segel, akta (jual beli, hibah, tukar menukar dll) pewarisan, girik/kohir/ptuk pajak dll.

Tanah-tanah yang sudah terdaftar tersebut harus di pelihara data pendaftarannya. Menurut Pasal 36 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Jo Pasal 94 Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 :

- (1) Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilaksanakan dengan pendaftaran perubahan data fisik dan atau data yuridis objek pendaftaran tanah yang telah terdaftar dengan mencatatnya di

---

<sup>13)</sup> Bernhard Limbong, *Konflik Pertanahan*, Margaretha Pustaka, Jakarta Selatan, 2012, hlm.1-2

dalam daftar umum sesuai dengan ketentuan di dalam peraturan ini.

- (2) Perubahan data yuridis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa:
- a. Peralihan hak karena jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya;
  - b. Peralihan hak karena pewarisan;
  - c. Peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi;
  - d. Pembebanan hak tanggungan;
  - e. Peralihan hak tanggungan;
  - f. Hapusnya hak atas tanah, hak pengelolaan, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dan Hak Tanggungan;
  - g. Pembagian hak bersama;
  - h. Perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan atau penetapan Ketua Pengadilan;
  - i. Perubahan nama akibat pemegang hak yang ganti nama;
  - j. Perpanjangan jangka waktu hak atas tanah;
- (3) Perubahan data fisik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa :
- a. Pemecahan bidang tanah;
  - b. Pemisahan sebagian atau beberapa bagian dari bidang tanah;
  - c. Penggabungan dua atau lebih bidang tanah;

Pada kenyataannya ada beberapa kasus yang berkaitan dengan perubahan data fisik maupun data yuridis. Misalnya pada kasus PT. Euntreup Endah Mandiri yang sudah ada putusan pengadilannya tetapi *splitting* nya hingga saat ini belum terlaksana.

Selain *splitting* sebagai upaya penanggulangan atas kepastian dan perlindungan hukum korban, perlu dilihat pula penyebab terjadinya pembatalan sertipikat. Secara konseptual, maka inti dan arti penegakan hukum terletak pada kegiatan menyasikan hubungan nilai-nilai yang terjabarkan didalam kaidah-kaidah yang mantap dan menegawantah dan

sikap tindak sebagai rangkaian penjabaran nilai tahap akhir, untuk menciptakan, memelihara, dan mempertahankan kedamaian pergaulan hidup (soekanto,1979). Konsepsi yang mempunyai dasar filosofis tersebut, memerlukan penjelasan lebih lanjut, sehingga akan tampak lebih konkret.<sup>14)</sup>

## **F. Metode Penelitian**

Metode yang dipergunakan dalam menyelesaikan skripsi ini yaitu dengan menggunakan penelitian hukum normatif secara kualitatif yaitu mencari kebenaran melalui rumusan hukum yang terdiri dari pendapat para ahli, teori-teori dan ketentuan regulasi hukum.

### **1. Metode Pendekatan**

Soerjono Soekanto<sup>15)</sup>berpendapat bahwa penelitian hukum dapat dibagi dalam :

- 1) Penelitian hukum normatif, yg terdiri dari :
  - a. Penelitian terhadap asas-asas hukum
  - b. Penelitian terhadap sistematika hukum
  - c. Penelitian terhadap taraf sinkronisasi hukum
  - d. Penelitian sejarah hukum, dan
  - e. Penelitian perbandingan hukum

---

<sup>14)</sup> Soerjono Soekanto, *Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, Grafindo, Jakarta, 2007, hlm.5

<sup>15)</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, P.T Grafindo Persada, 2006, hlm.11

2) Penelitian hukum sosiologis atau empiris yang terdiri dari :

- a. Penelitian terhadap identifikasi hukum
- b. Efektifitas hukum

Sedangkan Soetandyo Wignjosoebroto<sup>16)</sup> membagi penelitian hukum dalam :

1) Penelitian Doktrinal yg terdiri dari :

- a. Penelitian yg berupa usaha inventarisasi hukum positif;
- b. Penelitian yang berupa usaha penemuan asas-asas dan dasar falsafah hukum positif; dan
- c. Penelitian yang berupa usaha penemuan hukum in concreto yang layak diterapkan untuk menyelesaikan suatu perkara hukum tertentu.

2) Penelitian non doktrinal yaitu penelitian berupa studi empiris untuk menemukan teori-teori mengenai proses terjadinya dan mengenai proses bekerjanya hukum didalam masyarakat. Tipologi penelitian yang terakhir ini sering disebut sebagai *socio legal research*.

Penelitian skripsi ini dilakukan dengan menggunakan metode pendekatan yuridis normatif yaitu penelitian yang dilakukan dengan meneliti bahan pustaka atau data sekunder.<sup>17)</sup>

---

<sup>16)</sup> Soetandyo Wignjosoebroto, *Hukum dan Metode-Metode Kajiannya*, Kertas Kerja, BPHN, Alumni, Bandung, 1980

<sup>17)</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Loc.cit.*, hlm.11

## 2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian dalam skripsi ini termasuk penelitian yang bersifat deskriptif analitis karena penelitian ini menyajikan data sekunder mengenai permasalahan yang berhubungan dengan Pembatalan Sertipikat serta dilakukan juga analisis yang dikaitkan dengan peraturan pertanahan yang berlaku selain menggambarkan fakta yang terjadi dilapangan.

## 3. Tahap Penelitian

Adapun beberapa tahapan yang dilakukan untuk mengumpulkan data sekunder dilakukan melalui 2 macam penelitian yaitu:

### a. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)

Penelitian kepustakaan adalah penelitian yang dilakukan untuk memperoleh data-data sekunder dan untuk memperoleh landasan teoritis atau yuridis yang berhubungan dengan materi secara pasti yang membahas tentang permasalahan dalam penelitian. Dalam Penelitian ini sumber data utama adalah data sekunder atau studi kepustakaan, secara ringkas data sekunder tersebut terdiri dari :

1) Bahan Hukum Primer, yaitu Peraturan Perundang-undangan yang terdiri dari :

a. Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945;

- b. Kitab Undang-undang Hukum Perdata;
  - c. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
  - d. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
  - e. Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997;
  - f. Peraturan Menteri Negara Agraria No. 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan. Jo Peraturan Kepala BPN No. 3 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pengkajian Dan Penanganan Kasus Pertanahan.
- 2) Bahan Hukum Sekunder, yaitu Dokumen Yuridis yang terdiri dari :
- a. Dokumen yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung Barat berkaitan dengan Pembatalan Sertipikat;
  - b. Kepustakaan yang berkaitan dengan Pembatalan Sertipikat;
  - c. Kepustakaan yang berkaitan dengan Putusan Pengadilan.
- 3) Bahan Hukum Tersier, yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk ataupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder.



b. Penelitian Lapangan (*Filed Research*)

Untuk memperoleh data primer yang dikumpulkan adalah dengan cara mengamati, perkembangan-perkembangan masalah yang diteliti, melakukan wawancara dengan pihak-pihak yang berhubungan dengan penanganan penyelesaian kasus sengketa konflik perkara pertanahan sehingga memperoleh gambaran mengenai permasalahan yang dimaksud.

**4. Teknik Pengumpulan Data**

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini adalah dilakukan dengan studi dokumen yaitu penulis mengumpulkan data, buku-buku, literature dan peraturan perundang-undangan mengenai pertanahan.

**5. Metode Analisis Data**

Manusia sebagai mahluk tuhan selalu menghadapi berbagai masalah dan upaya penyelesaiannya sangat bergantung kepada tekad dan kesanggupan manusia untuk memecahkan masalah yang kompleks dalam kehidupannya. Penelitian memegang peranan penting dalam membantu manusia untuk memperoleh pengetahuan baru

dalam memecahkan masalah, disamping akan menambah ragam pengetahuan lama.<sup>18)</sup>

Metode ilmiah dari suatu ilmu pengetahuan adalah segala cara dalam rangka ilmu tersebut , untuk sampai kepada kesatuan pengetahuan. Tanpa metode ilmiah, suatu ilmu pengetahuan itu sebenarnya bukan suatu ilmu, tetapi suatu himpunan pengetahuan saja tentang berbagai gejala, tanpa disadari hubungan antara gejala yang satu dengan gejala lainnya.<sup>19)</sup>

Penelitian ini mengolah dan menganalisis data menggunakan metode normatif kualitatif yakni data disusun secara sistematis dan lengkap serta diuraikan tanpa menggunakan angka maupun rumusan matematika.

Dalam tahap analisis data diawali dengan kodifikasi fakta baik yang bersifat yuridis maupun non yuridis kemudian fakta tersebut disusun berdasarkan tingkat relevansi dengan permasalahan hukumnya. Selanjutnya permasalahan tersebut dianalisis dimana hasil analisis akan dipaparkan secara deskriptif dengan harapan akan menggambarkan dengan jelas mengenai perbuatan hukum berupa pembatalan sebagian SHGB PT. Euntreup Endah Mandiri serta faktor-

---

<sup>18)</sup> Sebagaimana dikutip oleh Moh Nazir dalam bukunya, *Metode Penelitian*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1988, hlm.41

<sup>19)</sup> Koentjaraningrat, *Pengantar Antropologi*, Aksara Baru, Jakarta, 1974, hlm.37

faktor apa saja yang menyebabkan terjadinya pembatalan sebagian SHGB PT. Euntreup Endah Mandiri yang dilakukan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bandung Barat.

#### **G. Sistematika Penulisan**

Sajian pembahasan materi skripsi ini akan dituangkan dalam lima bab yang diuraikan secara singkat bab demi bab yang terkait guna memberikan gambaran yang komprehensif dengan sistematika sebagai berikut :

**BAB I** : Dalam bab ini dibahas mengenai pendahuluan yang terdiri dari latar belakang, identifikasi masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, kerangka pemikiran, metode penelitian, & sistematika penulisan.

**BAB II** : Dalam bab ini dibahas mengenai teori umum yang menjadi dasar pemikiran untuk menganalisa permasalahan yang berkaitan dengan Pembatalan Sebagian Sertipikat Hak Guna Bangunan PT. Euntreup Endah Mandiri.

**BAB III** : Dalam bab ini dibahas mengenai kasus posisi Kasus H. Apong Rukanda dan Hj. E. Herlinawati melawan PT. Euntreup Endah Mandiri serta permasalahan yang ada didalamnya.

BAB IV : Dalam bab ini dibahas mengenai analisa terhadap kasus dan permasalahan yang terdiri dari Pembatalan Sebagian Sertipikat Hak Guna Bangunan serta faktor-faktor yang mempengaruhinya.

BAB V : Dalam bab ini berisi kesimpulan dan saran atas permasalahan yang ada berdasarkan analisis yang telah penulis lakukan.

## BAB II

### TINJAUAN UMUM TENTANG PEMBATALAN SERTIPIKAT

#### A. Tinjauan Umum Tentang Sertipikat Dan Hak Atas Tanah

##### 1. Pengertian Sertipikat

Apabila dilihat ketentuan Pasal 19 ayat (1) UUPA yang mengatur tentang pendaftaran tanah menyebutkan: untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Indonesia menurut ketentuan yang mengatur dengan peraturan pemerintah.<sup>20)</sup>

Ketentuan pasal tersebut, jelas bahwa tujuan diadakan pendaftaran tanah oleh pemerintah adalah untuk menjamin adanya kepastian hukum. Kepastian hukum dimaksud meliputi :

- Letak tanah dan luas tanah.
- Status tanah dan orang yang berhak atas tanah.
- Pemberian surat berupa sertipikat sebagai tanda bukti hak atas tanah yang berlaku sebagai bukti yang kuat dan autentik.

Untuk melaksanakan pendaftaran tanah yang bersifat Nasional, Pemerintah telah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 sebagaimana telah di ganti dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang termuat pada Pasal 1 butir 1

---

<sup>20)</sup> Boedi Harsono, *Undang-Undang Pokok Agraria Jilid Pertama Bagian Kedua*, Jembatan, Jakarta, 1971, hlm.431

menyatakan bahwa Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan, dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk Boedi Harsono, *Undang-Undang Pokok Agraria Jilid Pertama Bagian Kedua*, Jembatan, Jakarta, 1971, hlm.431 pemeberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Selanjutnya dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 menyebutkan Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan azas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka, dan di dalam Pasal 3 dikatakan bahwa pendaftaran tanah bertujuan :

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.

c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan diberikan sertipikat hak atas tanah. Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional.

Definisi formal sertipikat dapat dilihat dari Pasal 19 ayat (2) UUPA menegaskan bahwa sertipikat adalah surat tanda bukti hak atas tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Sertipikat adalah satu lembar dokumen sebagai surat tanda bukti hak yang memuat data fisik dan data yuridis objek yang di daftar untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing di bukukan dalam buku tanah. Sertipikat sebagai surat bukti tanda hak, diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan.

Sifat pembuktian sertipikat sebagai tanda bukti hak tercermin dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyebutkan bahwa :

(1) Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

(2) 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 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 sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tanah tersebut.<sup>21)</sup>

Berdasarkan ketentuan tersebut, dapat disimpulkan bahwa Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 menganut sistem publikasi negatif. Pada sistem publikasi negatif, negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan. Sistem publikasi negatif berarti sertipikat hanya merupakan surat tanda bukti hak yang bersifat kuat, bukan bersifat mutlak. Sehingga data fisik dan data yuridis yang terdapat di sertipikat mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima hakim sebagai keterangan yang benar selama dan sepanjang tidak ada alat bukti lain yang membuktikannya.<sup>22)</sup>

Sistem publikasi negatif memiliki kelemahan, yaitu pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah dan sertipikat selalu menghadapi kemungkinan untuk digugat oleh pihak lain yang merasa memiliki tanah tersebut. Kelemahan tersebut pada umumnya diatasi dengan menggunakan lembaga *acquisitive verjaring* atau *adverse possession*. Namun hukum adat yang menjadi dasar dari hukum agraria yang berlaku di Indonesia tidak mengenal lembaga tersebut.

Keberadaan sertipikat hak atas tanah sebagai surat tanda bukti hak memiliki kekuatan sempurna. Hal ini berarti bahwa selama tidak dapat

---

<sup>21)</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2010, hlm.27

<sup>22)</sup> *Ibid*, hlm.30



dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Parlindungan mengemukakan bahwa Pasal 19 UUPA menyatakan bahwa sertipikat adalah sebagai alat pembuktian yang kuat, sehingga setiap orang dapat mempermasalahkan tentang kebenaran sertipikat tanahnya, dan jika dapat dibuktikan ketidakbenaran dari hak atas tanah tersebut, maka sertipikat dapat dibatalkan oleh Pengadilan dan Kepala BPN dapat memerintahkan hal tersebut.

Disimpulkan sertipikat adalah salinan buku tanah dan surat ukur setelah dijahit/dijilid menjadi satu bersama-sama dengan satu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional dan diberikan atas permintaan yang berhak, sebagai surat tanda bukti hak sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA yang menyatakan tentang pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

## **2. Tinjauan Tentang Hak Atas Tanah Berdasarkan UU No. 5 Tahun 1960**

Pengertian penguasaan dan menguasai dapat dipakai dalam arti fisik dan dalam arti yuridis, juga beraspek perdata dan beraspek publik. Dalam arti fisik secara nyata pemegang hak menguasai tanah. Penguasaan dalam arti yuridis dilandasi oleh hak yang dilindungi oleh hukum dan umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang menjadi haknya. Tetapi ada juga penguasaan yuridis yang memberikan kewenangan untuk menguasai tanah haknya secara fisik, namun pada kenyataannya penguasaan fisiknya dilakukan pihak lain, misalnya tanah yang dimiliki disewakan kepada pihak lain dan penyewa yang menguasainya secara fisik, atau tanah tersebut dikuasai pihak lain tanpa hak. Dalam hal ini pemilik tanah berdasarkan penguasaan yuridisnya berhak menuntut diserahkan kembali tanah itu secara fisik kepadanya. Pengertian penguasaan dan menguasai tersebut di atas dipakai dalam aspek perdata.

Pengertian penguasaan dan menguasai dalam aspek publik tercermin dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dinyatakan bahwa “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. Kemudian dalam Pasal 2 UUPA menyatakan :

- (1) Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara, sebagai organisasi seluruh rakyat.
- (2) Hak menguasai dari Negara termaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk :
  - a. Mengatur dan menyelenggarakan 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 perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.
- (3) Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari Negara tersebut pada ayat (2) pasal ini digunakan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, dalam arti kebahagiaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur;
- (4) Hak menguasai dari Negara tersebut di atas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah swatantra dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan peraturan pemerintah.

UUPA menetapkan tata jenjang/hierarki hak-hak penguasaan atas tanah dalam Hukum Tanah Nasional yaitu :

#### 1. Hak Bangsa

Hak Bangsa diatur dalam Pasal 1 ayat (1) sampai dengan ayat (3)

UUPAn yang berbunyi :

- (1) Atas dasar ketentuan 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 di dalamnya dalam wilayah Republik Indonesia sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa, adalah bumi, air dan ruang angkasa Bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional.

- (3) Hubungan hukum antara bangsa Indonesia dan bumi, air dan ruang angkasa termaksud dalam ayat 2 pasal ini adalah hubungan yang bersifat abadi.

Hak Bangsa merupakan hak penguasaan tanah tertinggi dimana hak-hak penguasaan atas tanah yang lain, secara langsung ataupun tidak langsung bersumber padanya. Hak Bangsa mengandung dua unsur, yaitu unsur kepunyaan dan unsur tugas kewenangan untuk mengatur dan memimpin penguasaan serta penggunaan tanah bersama yang dimilikinya.

Hak Bangsa atas tanah bersama tersebut bukan hak pemilikan dalam pengertian yuridis. Yang menjadi subjek Hak Bangsa adalah seluruh rakyat Indonesia sepanjang masa yang bersatu sebagai Bangsa Indonesia, yaitu generasi-generasi terdahulu, sekarang dan generasi-generasi yang akan datang.

Tanah Hak Bangsa meliputi semua tanah yang ada dalam wilayah negara Republik Indonesia. Hak Bangsa merupakan hubungan hukum yang bersifat abadi, artinya selama rakyat Indonesia yang bersatu sebagai Bangsa Indonesia masih ada dan selama bumi, air dan ruang angkasa Indonesia masih ada pula, dalam keadaan yang bagaimanapun, tidak ada sesuatu kekuasaan yang akan dapat memutuskan atau meniadakan hubungan tersebut.

## 2. Hak Menguasai dari Negara

Pengertian “dikuasai” negara sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD NRI 1945, tidak dijelaskan secara rinci dalam penjelasan, baik penjelasan umum maupun penjelasan pasal demi pasal UUD NRI 1945. Hal ini memungkinkan hak menguasai negara itu ditafsirkan atas berbagai pemahaman, tergantung dari sudut pandang dan kepentingan yang menafsirkan.

Mengacu pada ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD NRI 1945 tersebut di atas, berarti hak menguasai negara meliputi semua tanah, tanpa terkecuali. Notonagoro menetapkan adanya tiga macam bentuk hubungan langsung antara negara dengan bumi, air, dan ruang angkasa yaitu sebagai berikut :<sup>23)</sup>

1. Negara sebagai subjek, yang dipersamakan dengan perorangan, sehingga dengan demikian hubungan antara negara dan tanah itu mempunyai sifat *privat-rechtelijk*. Hak negara terhadap tanah sama dengan hak perseorangan dengan tanah.
2. Negara sebagai subjek, diberi kedudukan tidak sebagai perorangan, tetapi sebagai negara. Dengan demikian, negara sebagai badan kenegaraan, sebagai badan yang *publiek-rechtelijk*. Dalam hal ini negara tidak mempunyai kedudukan yang sama dengan perorangan.
3. Hubungan antara Negara langsung dengan tanah ini tidak sebagai subjek perseorangan dan tidak dalam kedudukannya sebagai negara yang memiliki akan tetapi sebagai negara yang menjadi personifikasi dari rakyat seluruhnya sehingga dalam konsepsi ini negara tidak terlepas dari rakyat, negara hanya menjadi pendiri,

---

<sup>23)</sup> Notonagoro, *Politik Hukum Dan Pembangunan Agraria Di Indonesia*, PT. Bina Aksara, Jakarta, 1984, hlm.101

menjadi pendukung kesatuan dan persatuan rakyat. Bentuk ini masih dapat diadakan dua macam bentuk, yaitu :

- a. Memegang kekuasaan terhadap tanahnya atau
- b. Hanya memegang kekuasaan terhadap pemakaiannya.

Mengacu pada pendapat Notonagoro di atas, maka bentuk hubungan antara negara dengan bumi, air dan ruang angkasa yang sesuai dengan makna hak menguasai negara adalah bentuk hubungan yang ketiga. Hubungan tersebut adalah hubungan yang bersifat abadi, dalam arti bahwa selama bangsa Indonesia masih ada dan selama bumi, air dan ruang angkasa itu masih ada, maka hubungan itu tidak akan terputus oleh kekuasaan apapun.

Sejalan dengan pendapat Notonagoro, Iman Soetikno menyatakan bahwa menguasai negara masuk ke dalam bentuk hubungan negara sebagai personifikasi seluruh rakyat, karena jika ditinjau dari sudut perikemanusiaan, hal itu sesuai dengan sifat makhluk sosial. Dengan demikian negara mempunyai dua hak yaitu :<sup>24)</sup>

1. Hak *Communes*, apabila Negara sebagai personifikasi yang memegang kekuasaan atas tanah dan sebagainya.
2. Hak *Imperium*, apabila Negara memegang kekuasaan tentang pemakaian tanah saja.

---

<sup>24)</sup> Iman Soetikno, *Politik Agraria Nasional*, Gajah Mada University press, Cetakan Ketiga, Yogyakarta, hlm.20

Kewenangan negara untuk menguasai tersebut, menurut Pasal 2 ayat (2) UUPA memberi wewenang kepada negara sebagai organisasi kekuasaan Bangsa Indonesia, untuk pada tingkatan tertinggi :

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa;
2. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa;
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.

Atas dasar kewenangan tersebut mengatur kedalam tersebut, negara dapat melakukan :

- a. Membuat suatu rencana umum mengenai persediaan, peruntukan, dan penggunaan bumi, air, dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya untuk keperluan yang bersifat politis, ekonomis, dan sosial ( Pasal 14 ayat (1) UUPA ), sedangkan pemerintah daerah juga harus membuat perencanaannya sesuai dengan rencana pemerintah pusat ( Pasal 14 ayat (2) UUPA ).
- b. Menentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang dapat diberikan dan dipunyai oleh perorangan (baik sendiri maupun bersama-sama) atau badan hukum (Pasal 4 UUPA). Hal ini berarti bahwa bagi perorangan atau badan hukum tertentu dimungkinkan mempunyai hak milik privat atas tanah.
- c. Berusaha agar sebanyak mungkin orang mempunyai hubungan dengan tanah, dengan menentukan luas maksimum tanah yang boleh dimiliki atau dikuasai perorangan (Pasal 7 dan 17 UUPA), mengingat tiap-tiap Warga Negara Indonesia mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh suatu hak atas tanah serta mendapat manfaat dan hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya (Pasal 9 ayat (2) UUPA).

- d. Menentukan bahwa setiap orang atau badan hukum yang mempunyai suatu hak atas tanah, mengusahakan tanah itu sendiri dengan beberapa pengecualian (Pasal 10 UUPA). Hal ini untuk menjaga jangan sampai ada tanah absentee;
- e. Berusaha agar tidak ada tanah terlantar dengan menegaskan bahwa semua hak atas tanah berfungsi sosial, dan mencegah kerusakannya merupakan kewajiban siapa saja yang mempunyai hak atas tanah (Pasal 6 dan Pasal 15 UUPA).;
- f. Mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum mengenai bumi, air, dan ruang angkasa. Misalnya hak guna usaha, hak guna bangunan, sewa-menyewa, sebagaimana tersebut dalam Pasal 16 UUPA.;
- g. Mengatur pembukaan tanah, pemungutan hasil hutan (Pasal 46 UUPA) dan penggunaan air dan ruang angkasa (Pasal 47 dan 48 UUPA);
- h. Mengatur pengambilan kekayaan alam yang terkandung dalam bumi, air dan ruang angkasa (Pasal 8 UUPA).;
- i. Mengadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia, untuk menjamin kepastian hukum (Pasal 19 UUPA).<sup>25)</sup>

Sedangkan dalam hal kewenangan ke luar, negara dapat melakukan :

- a. Menegaskan bahwa hubungan bangsa Indonesia dengan bumi, air, dan ruang angkasa dalam wilayah Indonesia sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa, dan karenanya bersifat abadi (Pasal 1 ayat (3) UUPA). Hal ini berarti hubungan tersebut tidak dapat diputus oleh siapa pun.
- b. Menegaskan bahwa orang asing (bukan WNI) tidak dapat mempunyai hubungan penuh dan kuat dengan bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung di wilayah Indonesia. Hanya WNI yang dapat mempunyai hubungan yang sepenuhnya dan terkuat di seluruh wilayah Indonesia (Pasal 21 UUPA).<sup>26)</sup>

---

<sup>25)</sup> *Ibid.*, hlm.51

<sup>26)</sup> *Ibid.*, hlm.52



Dalam kaitannya dengan kewenangan, negara bukanlah pemilik sumber daya agraria yang ada dalam wilayah negara Republik Indonesia, melainkan hanya sebagai “penguasa”. Kalaupun negara hendak dikatakan sebagai pemilik maka harus dipahami dalam konteks hukum publik (*Publiekrechtstelijk*), bukan sebagai pemilik (*eigenaar*) dalam pengertian yang bersifat keperdataan (*privaatrechtstelijk*). Artinya, negara memiliki kewenangan secara yuridis formal sebagai pengatur, perencana, pelaksana dan pengendali kegiatan-kegiatan penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah dan sumber daya agraria lainnya.

Negara memperoleh kewenangan untuk menguasai bumi, air, dan ruang angkasa karena tidak semua permasalahan atau urusan dapat diselesaikan sendiri oleh masyarakat. Kewenangan negara untuk menyelesaikan kepentingan masyarakatnya menurut Maria Sumardjono dibatasi oleh dua hal, sebagai berikut:

1. Pembatasan oleh Undang-Undang Dasar. Pada prinsipnya, hal-hal yang diatur oleh negara tidak boleh berakibat terhadap pelanggaran hak-hak dasar manusia yang dijamin oleh Undang-Undang Dasar.
2. Pembatasan yang bersifat substantif. Pembatasan ini berkaitan dengan pertanyaan apakah peraturan yang dibuat itu relevan dengan tujuan negara yang diatur dalam Pasal 2 ayat (3) UUPA, yaitu semua aturan agraria harus ditujukan pada sebesar-besar

kemakmuran rakyat, sedangkan ruang lingkup pengaturannya dibatasi Pasal 2 ayat (2) UUPA.<sup>27)</sup>

Bagir Manan memaknai ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dengan dua aspek kaidah yang terkandung di dalamnya yaitu kaidah “hak menguasai negara” dan kaidah “dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”. Kedua aspek kaidah ini tidak dapat dipisahkan satu dengan yang lain, karena keduanya merupakan satu kesatuan sistemik. “Hak menguasai negara merupakan instrumen (bersifat instrumental), sedangkan “dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat,” merupakan tujuan. Selanjutnya disebutkan wewenang menguasai tersebut digunakan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat.

Dari pendapat tersebut di atas maka dapat dikatakan bahwa timbulnya istilah “dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat” merupakan konsekuensi logis dari adanya istilah “dikuasai negara”. Kewenangan untuk menguasai sumber daya agraria yang dimiliki oleh negara hanyalah dalam rangka mewujudkan sebesar-besar kemakmuran

---

<sup>27)</sup> Maria S.W. Soemardjono, *Kewenangan Negara Untuk Mengatur Dalam Konsep Penguasaan Tanah Oleh Negara*, Pidato Pengukuhan Jabatan Guru Besar pada Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, 1998 (Selanjutnya disebut Maria S.W. Soemardjono II), hlm.6-7

rakyat demi tercapainya kesejahteraan sosial masyarakat Indonesia yang menjadi tujuan negara.<sup>28)</sup>

Keterkaitan antara kaidah “hak menguasai negara” dengan “sebesar-besar kemakmuran rakyat” akan menimbulkan kewajiban negara sebagai berikut :

- a. Segala bentuk pemanfaatan bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, harus secara nyata dapat meningkatkan kemakmuran dan kesejahteraan masyarakat.
- b. Melindungi dan menjamin segala hak-hak rakyat yang terdapat di dalam dan diatas bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, dapat dihasilkan secara langsung atau dinikmati langsung oleh rakyat.
- c. Mencegah segala tindakan dari pihak manapun yang akan menyebabkan rakyat tidak mempunyai kesempatan atau akan kehilangan akses terhadap bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya.

Ketiga aspek tersebut di atas harus menjadi arahan atau acuan dalam menentukan dan mengatur segala sesuatu yang berkaitan dengan bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya.

---

<sup>28)</sup> Bagir Manan, *Menyongsong Fajar Otonomi Daerah*, Cet. Ketiga, Pusat Studi Hukum Fakultas Hukum UII, Yogyakarta, 2004, hlm.231

### 3. Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat

Dalam UUPA pengertian hak ulayat secara eksplisit tidak ditemukan. Hanya saja dalam Pasal 3 UUPA menyatakan bahwa :

“Dengan mengingat ketentuan-ketentuan dalam Pasal 1 dan 2 pelaksanaan hak ulayat dan hak-hak serupa dengan itu dari masyarakat-masyarakat hukum adat, sepanjang menurut kenyataannya masih ada, harus sedemikian rupa sehingga sesuai dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa serta tidak boleh bertentangan dengan undang-undang dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi”.

Menurut Boedi Harsono, hak ulayat merupakan seperangkat wewenang dan kewajiban suatu masyarakat hukum adat, yang berhubungan dengan tanah yang terletak dalam lingkungan wilayahnya, yang merupakan pendukung utama penghidupan dan kehidupan masyarakat yang bersangkutan sepanjang masa.<sup>29)</sup>

Secara teknis yuridis, Sumardjono mengatakan hak ulayat merupakan hak yang melekat sebagai kompetensi khas pada masyarakat hukum adat, berupa wewenang atau kekuasaan untuk mengurus dan mengatur tanah dan isinya, dengan daya laku baik ke dalam maupun ke luar masyarakat hukum adat itu.<sup>30)</sup>

Dengan demikian hak ulayat merupakan hak yang spesifik dan khas, yang keberadaannya tidak dapat dilepaskan atau dipisahkan dari

---

<sup>29)</sup> Boedi Harsono, *Op.Cit.*, hlm.19

<sup>30)</sup> Maria S.W. Soemardjono I, *Op. Cit.*, hlm. 26

masyarakat hukum adat itu sendiri. Meskipun hak ulayat merupakan hak suatu komunitas masyarakat hukum adat, tetapi masyarakat hukum adat tetap membuka peluang akan adanya pihak lain di luar komunitas tersebut untuk memanfaatkan hak ulayat tersebut, dengan berbagai persyaratan. Hak ulayat suatu masyarakat hukum adat, berisi wewenang untuk :

- a. Mengatur dan menyelenggarakan penggunaan tanah (untuk pemukiman, bercocok tanam), persediaan tanah (pembuatan pemukiman/persawahan baru), dan pemeliharaan tanah;
- b. Mengatur dan menentukan hubungan hukum antara orang dengan tanah (memberikan hak tertentu pada subjek tertentu);
- c. Mengatur dan menetapkan hubungan hukum antara orang-orang dengan perbuatan-perbuatan hukum yang berkenaan dengan tanah.<sup>31)</sup>

Isi wewenang hak ulayat tersebut menyatakan bahwa hubungan antara masyarakat hukum adat dengan tanah dan wilayahnya adalah hubungan menguasai, bukan hubungan milik, sebagaimana halnya dalam konsep hubungan antara Negara dengan tanah menurut Pasal 33 ayat ( 3 ) UUD 1945.

---

<sup>31)</sup> Boedi Harsono, *Op.Cit.*, hlm.286

#### 4. Hak-hak Perorangan/Individual

Hak atas tanah sebagai individual yang memberi kewenangan untuk memakai, dalam arti menguasai, menggunakan, dan/atau mengambil manfaat tertentu dari suatu bidang tanah tertentu, yaitu berupa :

##### a. Hak atas tanah

Dalam mendefinisikan mengenai hak atas tanah, mengingat bahwa semua hak atas tanah itu adalah hak untuk memakai tanah, maka semuanya memang dapat dicakup dalam pengertian dan dengan nama sebutan Hak Pakai. Tetapi mengingat bahwa dalam masyarakat modern tanah bermacam-macam, maka untuk memudahkan pengenalannya, Hak Pakai untuk keperluan yang bermacam-macam itu masing-masing diberi nama sebutan yang berbeda, yaitu:<sup>32)</sup>

##### a. Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai, yakni sebagai berikut:

- 1) Hak Milik, yaitu hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah.
- 2) Hak Guna Usaha, yaitu hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dalam jangka waktu tertentu, guna perusahaan pertanian, perikanan, atau peternakan.

---

<sup>32)</sup> Urip Santoso, *Op.Cit.*, hlm.87

- 3) Hak Guna Bangunan, yaitu hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu tertentu.
  - 4) Hak Pakai, yaitu hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan ketentuan UUPA.
- b. Hak atas tanah wakaf, yang merupakan hak penguasaan atas suatu bidang tanah tertentu bekas Hak Milik, yang oleh pemiliknya dipisahkan dari harta kekayaannya dan melembagakannya selamanya untuk kepentingan peribadatan atau keperluan umum lainnya, sesuai ajaran agama islam. Perwakafan tanah Hak Milik diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977, sebagai pelaksanaan Pasal 49 UUPA.
- c. Hak Tanggungan adalah satu-satunya hak jaminan atas tanah dalam Hukum Tanah Nasional yang merupakan hak penguasaan atas tanah yang memberi kewenangan kepada kreditor tertentu untuk menjual lelang bidang tanah tertentu yang dijadikan jaminan bagi

pelunasan piutang tertentu dalam hal debitor cedera janji dan mengambil pelunasan dari hasil penjualan tersebut dengan Hak Mendahulu daripada kreditor yang lain.

Hak-hak perorangan atas tanah (yang meliputi hak-hak atas tanah dan hak jaminan atas tanah) tersebut di atas, baik secara langsung maupun tidak langsung bersumber pada Hak Bangsa Indonesia atas tanah. Karena semua tanah dalam wilayah Republik Indonesia, baik yang berupa tanah hak (tanah tanah yang dikuasai dengan sesuatu hak atas tanah) maupun tanah negara (tanah yang langsung dikuasai negara) keseluruhannya diliputi oleh Hak Bangsa Indonesia maupun Hak Menguasai Negara tanpa kecuali. Boedi Harsono berpendapat bahwa hak menguasai sebagai Hak Bangsa Indonesia, tanah adalah kepunyaan bersama rakyat Indonesia.<sup>33)</sup>

Berdasarkan hierarki tersebut di atas dapat diketahui bahwa hak menguasai negara itu merupakan perwujudan dari hak bangsa yang memberi wewenang kepada negara untuk mengatur penggunaan, pengusahaan, dan peruntukan tanah, yang implementasinya dapat diberikan kepada perorangan/individu atau badan hukum berupa hak-hak atas tanah. Negara mempunyai kewenangan yang penuh atas tanah negara dalam arti dapat mengatur peruntukan dan penggunaan tanah negara yang bersangkutan dan oleh karenanya negara dapat pula memberikan tanah-

---

<sup>33)</sup> Boedi Harsono, *Op.Cit.*, hlm.24



tanah tersebut kepada pihak lain dengan sesuatu hak atas tanah, yaitu hak-hak atas tanah yang primer seperti Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan Hak Pengelolaan.

## **B. Pengertian Umum Pembatalan Sertipikat**

### **1. Pengertian Pembatalan Sertipikat Berdasarkan PMNA/KBPN NO. 9 Tahun 1999**

Menurut Pasal 1 butir 14 yang di maksud pembatalan hak atas tanah adalah pembatalan keputusan pemberian suatu hak atas tanah atau sertipikat hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacad hukum administrasi dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Dalam hal penyelesaian kasus pertanahan terhadap putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap maupun adanya suatu cacat yuridis dalam penerbitan suatu Sertipkat Hak Milik Atas Tanah, maka terhadap sertipikat hak milik atas tanah tersebut dapat dilakukan suatu tindakan hukum pemerintah dalam hal ini pejabat yang berwenang untuk melakukan pembatalan.

Kewenangan untuk melakukan pembatalan terhadap sertipikat hak atas tanah termasuk juga pembatalan sertipikat hak milik atas tanah adalah berada pada Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 73 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011, yang menetapkan “Pemutusan hubungan hukum atau pembatalan hak atas tanah atau pembatalan data pemeliharaan data pendaftaran tanah dilaksanakan oleh Kepala BPN RI”. Selain itu dalam ketentuan Pasal 58 ayat (1) menetapkan” Kepala BPN RI menerbitkan keputusan, peralihan dan/atau pembatalan hak atas tanah untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap”. Dengan kewenangan yang dimiliki oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia untuk menerbitkan Keputusan Pembatalan Hak atas tanah termasuk juga pembatalan sertipikat hak milik atas tanah, maka akan menimbulkan tanggungjawab terhadap penerbitan Keputusan tersebut. Selanjutnya kewenangan untuk menerbitkan Keputusan Pembatalan Hak Atas Tanah dapat dilimpahkan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 58 ayat (2) yang menetapkan “Penerbitan keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat didelegasikan kepada Deputi atau Kakanwil”. Selanjutnya pelimpahan kewenangan dalam pembatalan hak atas tanah dapat dilihat dalam Pasal 74 menetapkan:

Kakanwil mempunyai kewenangan untuk membatalkan: a. Keputusan Pemberian Hak atas tanah yang dikeluarkan oleh Kakan yang terdapat cacat hukum administrasi dalam penerbitannya; b. Keputusan pemberian hak atas tanah yang kewenangan pemberiannya dilimpahkan kepada Kakan dan Kanwil untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap; c. Hak milik atas satuan Rumah Susun untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap; dan d. Pendaftaran hak atas tanah asal penegasan/pengakuan hak yang terdapat cacat hukum administrasi dalam penerbitannya dan/atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. e. Pencatatan data yuridis/fisik dalam pemeliharaan data pendaftaran tanah sebagai lanjutan dari penyelesaian kasus pertanahan.

## **2. Pembatalan Karena Putusan Pengadilan**

Putusan pengadilan merupakan sesuatu yang sangat diinginkan atau dinanti-nantikan oleh pihak-pihak yang berperkara untuk menyelesaikan sengketa mereka dengan sebaik-baiknya. Sebab dengan putusan pengadilan tersebut pihak-pihak yang bersengketa mengharapkan adanya kepastian hukum dan keadilan dalam perkara yang mereka hadapi.

Arti putusan hakim adalah suatu pernyataan yang oleh hakim sebagai pejabat Negara yang diberi wewenang untuk itu, diucapkan di persidangan dan bertujuan untuk mengakhiri atau menyelesaikan suatu perkara atau sengketa antara para pihak. Bukan hanya yang diucapkan saja yang disebut putusan, melainkan juga pernyataan yang dituangkan dalam bentuk tertulis dan kemudian diucapkan oleh hakim di persidangan.

Setiap putusan pengadilan tertuang dalam bentuk tertulis yang harus ditandatangani oleh hakim ketua sidang dan hakim- hakim anggota yang ikut serta memeriksa dan memutuskan perkara serta panitera pengganti yang ikut bersidang.

Bentuk penyelesaian perkara di pengadilan dibedakan atas dua yakni :

1. Putusan atau *Vonnis*
2. Penetapan atau *Beschikking*.

Suatu putusan diambil untuk memutusi suatu perselisihan atau sengketa (perkara), sedangkan suatu penetapan diambil berhubungan dengan suatu permohonan, yaitu dalam rangka yang dinamakan *yurisdiksi voluntair* (misalnya pengangkatan wali).<sup>34)</sup>

---

<sup>34)</sup> Moh. Taufik Makarao, *Op.cit.*, hlm.126