

# Analisis Hukum Terhadap Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah Oleh Putusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan No.80/Sk-12.71/VIII/2020

## *Legal Analysis Against Cancellation Certificate of Land Rights by Decision of The Head of The Land Office of Medan City No.80/Sk-12.71/VIII/2020*

**Diko Rolan Damanik, Dayat Limbong & M.Citra Ramadhan\***

Program Magister Ilmu Hukum, Universitas Medan Area, Indonesia

Diterima: 01 Juli 2022; Direview: 03 Juli 2022; Disetujui: 21 Agustus 2022

\*Corresponding Email: [citra@gmail.com](mailto:citra@gmail.com)

### Abstrak

Tujuan penulisan ini adalah menganalisis hukum Terhadap Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah ditinjau dari studi kasus pembatalan sertipikat oleh putusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan No. 80/SK-12.71/VIII/2020 berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi Medan No. 366/PDT/2012/PT.MDN. Dalam menganalisis rumusan masalah dengan spesifikasi juridis normatif yang pendekatannya berdasarkan pendekatan Perundang-undangan (statue approach), pendekatan Sinkronisasi (Synchronization approach), pendekatan Kepustakaan (library approach) dan pendekatan Analisis (analytic approach). Sumber bahan hukum yang digunakan merupakan sumber hukum primer, sekunder dan tersier. Hasil dan pembahasan didapat bahwa penyebab sertipikat hak atas tanah dibatalkan oleh lembaga yang berwenang karena dinyatakan catat hukum administrasi atau catat administrasi ataupun tidak sah didasarkan terjadi kesalahan kesalahan dalam penerbitannya sesuai ketentuan pada pasal 107 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (Permenag/KBPN) No. 9 Tahun 1999 Jo. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 11 Tahun 2016. Jenis kesalahan yang mengakibatkan catat hukum administrasi sebagaimana diuraikan pada Pasal 107 Permenag/KBPN No. 9 Tahun 1999 tersebut adalah: a. kesalahan prosedur, b. kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan, c. kesalahan subyek, d. kesalahan obyek, e. kesalahan jenis hak, f. kesalahan perhitungan luas, g. terdapat tumpang tindih hak atas tanah, h. data yuridis dan data fisik tidak benar atau, i. kesalahan lain yang bersifat hukum administratif.

**Kata Kunci:** Pendaftaran Hak; Hak-Hak Atas Tanah; Catat Hukum; Administrasi; Pembatalan Sertipikat.

### Abstract

*The purpose of this paper is to analyze the law against the cancellation of land rights certificates (Case Study of Certificate Cancellation by the Decision of the Head of the Medan City Land Office No. 80/SK-12.71/VIII/2020 based on the Medan High Court Decision No. 366/PDT/2012/PT. MDN). In analyzing the problem formulation with normative juridical specifications, the approach is based on the statutory approach, the Synchronization approach, the library approach and the analytical approach. The sources of legal materials used are primary, secondary and tertiary sources of legal materials. The results and discussion found that the cause of the certificate of land rights being canceled by the authorized institution because it was declared an administrative law record or administrative record or invalid based on an error in its issuance in accordance with the provisions in Article 107 of the Regulation of the State Minister of Agrarian Affairs/Head of the National Land Agency (Permenag/KBPN. ) No. 9 of 1999 Jo. Regulation of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/Head of the National Land Agency no. 11 of 2016. Types of errors that result in administrative legal records as described in Article 107 of the Minister of Religion/KBPN No. 9 of 1999 are: a. procedural error, b. errors in the application of laws and regulations, c. subject error, d. object error, e. right type error, f. area calculation error, g. there is overlapping land rights, h. juridical data and physical data are incorrect or, i. other errors of an administrative law nature.*

**Keywords:** Registration of Rights; Land Rights; Legal Records; Administration; Cancellation of Certificates.

**How to Cite:** Damanik, D.R. Limbong. D. & Ramadhan, M.C. (2023). Analisis Hukum Terhadap Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah (Studi Kasus Pembatalan Sertipikat Oleh Putusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan No.80/Sk-12.71/Viii/2020 Berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi Medan No.366/Pdt/2012/Pt.Mdn), Journal of Education, Humaniora and Social Sciences (JEHSS). 5 (3): 1660-1672.



## PENDAHULUAN

Tanah merupakan salah kebutuhan yang sangat penting dalam kehidupan manusia karena sangat mendukung berlangsungnya kehidupannya seperti untuk tempat tinggal, tempat untuk mencari kebutuhan sehari-hari melalui kegiatan pertanian pangan maupun perkebunan, industri, kehutanan, perumahan, infrastruktur bahkan untuk tempat pemakaman. Sehingga peranan tanah dalam kehidupan manusia mempunyai multi dimensional yang mencakup dimensi politik, dimensi ekonomi, dimensi sosial, dimensi pertahanan dan keamanan, bahkan dimensi budaya dan magis. Mengingat tanah sebagai sumber daya terbatas namun sangat dibutuhkan dalam menunjang kehidupan manusia sering menimbulkan masalah seperti sengketa batas tanah maupun sengketa kepemilikan. Oleh sebab itu penanganan masalah pertanahan perlu ditangani atau diurus sangat hati-hati.

Sejak Indonesia diproklamasikan sebagai Negara merdeka dan berdaulat dimana hukum pertanahan yang mengatur tentang penguasaan, kepemilikan dan penggunaan tanah belum memberikan kepastian hukum terhadap hak-hak penguasaan, kepemilikan dan penggunaan tanah. Hal ini disebabkan karena hukum pertanahan yang berlaku masih berdasarkan hukum pertanahan penjajah sebagaimana dalam Pasal 1 Agrarish Besluit menyebutkan "*Domeinverlaring*" yang dicabut melalui UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok (UUPA). Dalam *domeinverklaring* bahwa Pemerintah Hindia Belanda lah sebagai pemegang hak atas tanah-tanah yang tidak dibawah hak privat. Hal ini berarti tanah-tanah yang tidak mempunyai alat bukti maka menjadi tanah milik Negara atau Raja termasuk tanah adat karena hak milik adat tidak memiliki bukti tertulis. Dengan terbitnya UU No. 5 Tahun 1960 maka terciptalah unifikasi hukum di wilayah Republik Indonesia dimana sistem hukum pertanahan Belanda berakhir. Semua jenis hak-hak Barat sebagaimana disebut pada Pasal 55 ayat (1) UU No. 5 Tahun 1960 dimana: " Hak-hak asing yang menurut ketentuan konversi pasalII, II, III, IV dan V dijadikan hak guna usaha dan hak guna bangunan hanya berlaku untuk sementara selama sisa waktu hak-hak tersebut, dengan jangka waktu paling lama 20 tahun." Ketentuan konversi ini ditegaskan melalui Peraturan Menteri Dalam Negeri (Permendagri) No. 3 Tahun 1979 tentang ketentuan-ketentuan mengenai permohonan dan pemberian hak baru atas tanah konversi hak-hak barat bahwa tanah-tanah hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai asal konversi hak-hak Barat yang menurut ketentuan UU No. 5 Tahun 1960 akan berakhir masa berlakunya selambat-lambatnya pada tanggal 24 September 1980 (Harsono, 2002)

Penguasaan tanah oleh Negara digariskan melalui pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 (disingkat UUD 45) disebutkan: " Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat." Untuk tidak mengulangi masa kelam penguasaan tanah oleh Negara pada zaman penjajahan maka pengertian dikuasai oleh Negara ditegaskan dalam "Penjelasan Umum" Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 pada diktum II ayat 2 bahwa: " perkataan dikuasai bukan berarti dimiliki, akan tetapi adalah pengertian yang memberi wewenang kepada Negara, sebagai organisasi kekuasaan dari Bangsa Indonesia itu, untuk pada tingkatan yang tertinggi: a) mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi air dan ruang angkasa; 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.(Harsono, 2002).

Sehubungan dengan mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi air dan ruang angkasa maka Negara mempunyai peran dan wewenang untuk mengatur peruntukan dan penggunaannya melalui tata ruang yang dibuat pemerintah agar pemanfaatannya optimal. Pembuatan tata ruang akan disesuaikan dengan level perencanaan wilayah mulai dari level Nasional, Provinsi, Kabupaten/Kota maupun yang lebih terinci hingga level Kecamatan maupun Desa. Begitu pula halnya dalam rangka mengatur dan menentukan hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang



angkasa yang akan diberikan hak atas tanah sesuai dengan jenis-jenis hak atas tanah yang tercantum pada pasal 16 ayat (1) UU No. 5 Tahun 1960. Dalam pemberian haknya akan disesuaikan dengan jenis penggunaan dan peruntukan tanahnya seperti pada pasal 28 ayat (1) UU No. 5 Tahun 1960 bahwa: "Hak Guna Usaha (HGU) adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan." Negara melalui Instansi yang dibentuk oleh Negara yang ditugaskan untuk menangani mengatur pemberian hak atas tanah melalui ketentuan yang berlaku. Adapun kewenangan dalam menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa ini terkait dengan dilakukan Pejabat yang berwenang sebagaimana amanat Pasal 19 ayat (1) UU No. 5 Tahun 1960 bahwa: "Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah."

Adapun kegiatan pendaftaran tanah sesuai dengan Pasa1 angka 1 Peraturan Pemerintah (PP) No. 24 Tahun 1997 adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur yang 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 pemberian 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. Pendaftaran tanah ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Namun dalam perkembangannya banyak terjadi kasus-kasus terkait dengan pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang diajukan ke Pengadilan Negeri maupun Pengadilan Tata Usaha Negara. Dimana pengaduan yang diajukan oleh pihak-pihak yang merasa haknya dirampas oleh pihak lain yang tidak berhak. Dalam sistem hukum pertanahan yang diterapkan di Indonesia dimungkinkan untuk menggugat di Pengadilan karena menggunakan "sistem publikasi negatif" dimana Negara hanya secara pasif menerima apa yang dinyatakan oleh pihak yang minta pendaftaran (Urip Santoso, Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah, Jakarta: Prenadamedia Group, 2015, Cetakan kelima, hal 266.). Sehubungan dengan itu gambaran kasus gugatan di wilayah Sumatera Utara yang tercatat di Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Medan pada Tahun 2020 yang disajikan pada Tabel 1.(Mahkamah agung, 2020).

Tabel 1. kasus gugatan di wilayah Sumatera Utara yang tercatat di Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Medan pada Tahun 2020

No.	No. Perkara	Register	Putus	Tergugat
1.	146/G/2020/PTUN.MDN	19-08-2020	03-03-2021	Kakantah L.Batu
2.	169/G/2020/PTUN.MDN	17-09-2020	21-04-2021	Kakantah Deli Serdang
3	185/G/2020/PTUN.MDN	22-10-2020	29-04-2021	Kades Pansur Natolu
4.	186/G/2020/PTUN.MDN	22-10-2020	20-05-2021	Kakantah Humbanghas
5.	187/G/2020/PTUN.MDN	08-09-2020	09-03-2021	Kakantah Medan
6.	191/G/2020/PTUN.MDN	02-11-2020	22-04-2021	Kakantah Taput
7.	195/G/2020/PTUN.MDN	09-11-2020	26-04-2021	Kades Lumban Sohi
8.	196/G/2020/PTUN.MDN	09-11-2020	27-04-2021	Kakantah Karo
9.	203/G/2020/PTUN.MDN	09-11-2020	08-03-2021	Kakantah L.Batu
10.	210/G/2020/PTUN.MDN	07-12-2020	18-05-2021	Kakantah Tobasa
11.	218/G/2020/PTUN.MDN	29-12-2020	04-05-2021	Kakantah Karo

Sehubungan dengan Tabel 1 tentang kasus pertanahan di PTUN Medan dimana pihak Badan Pertanahan Nasional yang diberi kewenangan oleh Pemerintah untuk menerbitkan tanda



bukti hak telah melakukan kesalahan dalam penerbitannya sehingga tanda bukti hak tersebut dinyatakan cacat hukum administrasi yang dapat berakibat tanda bukti hak tersebut dibatalkan sesuai dengan Pasal 107 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (Permenag/KBPN) No. 9 Tahun 1999 Jo. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 11 Tahun 2016. Jenis kesalahan yang mengakibatkan cacat hukum administrasi sebagaimana diuraikan pada Pasal 107 Permenag/KBPN No. 9 Tahun 1999 tersebut adalah: a. kesalahan prosedur, b. kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan, c. kesalahan subyek, d. kesalahan obyek, e. kesalahan jenis hak, f. kesalahan perhitungan luas, g. terdapat tumpang tindih hak atas tanah, h. data yuridis dan data fisik tidak benar atau, i. kesalahan lain yang bersifat hukum administratif.

Terjadinya kesalahan tersebut di atas akan merugikan semua pihak termasuk pihak Badan Pertanahan Nasional dan masyarakat serta akan menimbulkan keraguan atas kepastian hukum terhadap kepemilikan sertifikat seseorang meskipun hak atas bidang tanahnya sudah didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat. Oleh karena itu, penelitian yang akan dilakukan untuk menelaah permasalahan yang menjadi sumber yang menjadikan tanda bukti hak yang berupa sertifikat dapat dinyatakan sebagai cacat hukum administrasi yang akan berakibat pembatalan sertifikat hak atas tanah. Sehingga penulis menganalisis hukum terhadap pembatalan sertifikat hak atas tanah studi kasus pembatalan sertifikat oleh Putusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan No. 80/SK-12.71/VIII/2020 Berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi Medan No. 366/PDT/2012/PT.MDN.

Berapa penelitian serumpun yang dilakukan oleh (Hidayat, 2016) Badan Pertanahan Nasional sebagai lembaga pemerintah yang melaksanakan tugas dalam bidang pertanahan secara nasional, tidak dapat memberikan tanggung jawab dikarenakan keputusan pemberian sertifikat di kawasan hutan yang dicantumkan sebagai keputusan yang cacat substansi dan sebagai tanggungjawab tanggung jawabnya, Badan Pertanahan Nasional akan mencabut atau membatalkan keputusannya mengenai pemberian sertifikat

Tulisan yang sama dilakukan oleh (Permata et al., 2018) Pelaksanaan putusan hakim terhadap pembatalan sertifikat hak atas tanah. Tujuan dari penulisan artikel ini adalah mengidentifikasi dan menganalisis dasar pertimbangan Kantor Pertanahan Kota Malang yang melaksanakan pembatalan sertifikat atas nama Praditio Hutomo dan tidak melaksanakan pembatalan sertifikat berdasar pada putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap Upaya hukum yang dapat dilakukan pihak penggugat adalah meminta eksekusi paksa dari Pengadilan atau melaporkan ke polisi Tergugat I dan II dengan dasar tuntutan melakukan tindak pidana penggelapan dan juga pemalsuan.

Mengenai kegiatan pendaftaran tanah beserta berbagai permasalahan seputarnya, khusus mengenai pembatalan Sertipikat Hak Milik berdasarkan Putusan Pengadilan Nomor:634PK/PDT/2012 yang kemudian dianalisa guna memberikan saran atau jalan keluar bagi permasalahan yang terjadi. Dari penelitian tersebut diketahui bahwa sertifikat hak atas tanah merupakan alat pembuktian yang kuat, bukan alat pembuktian yang mutlak (Fitria et al., 2021)

Pengadilan merupakan lembaga kehakiman yang independen dalam menyelesaikan atau memutuskan suatu sengketa. Lembaga kekuasaan kehakiman ini merupakan ciri terpenting setiap Negara hukum yang demokratis. Putusan pengadilan yang dijatuhkan terhadap suatu sengketa mempunyai 3 macam kekuatan yaitu: kekuatan mengikat, kekuatan pembuktian dan kekuatan eksekutorial. Dalam hal pembatalan sertifikat hak atas tanah, pengadilan tidak mempunyai kewenangan untuk membatalkan sertifikat tersebut (Sartika, 2019)

Berdasarkan permasalahan yang telah dirumuskan maka artikel ini bertujuan untuk mengetahui penyebab utama terjadi cacat hukum administrasi dilakukan dalam proses pendaftaran tanah; kepastian hukum dan perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada pemegang hak yang sebenarnya dan pertanggungjawaban pelaksana pendaftaran tanah untuk mencapai kepastian hukum dan perlindungan hukum.



## METODE PENELITIAN

Spesifikasi penelitian adalah yuridis normative yakni penelitian yang difokuskan untuk mengkaji penerapan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif. Juga dikemukakannya metode penelitian hukum normatif adalah suatu prosedur penelitian ilmiah untuk menemukan kebenaran berdasarkan logika keilmuan hukum dari sisi normatif (Ibrahim, 2015). Bahwa penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder, dapat dinamakan penelitian hukum normatif, sedangkan data empiris yang akan disajikan sifatnya adalah hanya untuk mendukung dan memperkuat penelitian yuridis normatif. Kajian yang dilakukan diarahkan kepada hukum positif dengan fokus kepada kekuatan hukum sertipikat hak atas tanah (Soerjono & Sri, 2011)

Sumber bahan hukum berasal dari penelitian melalui kepustakaan. Penelitian kepustakaan akan diperoleh bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Bahan-bahan hukum tersebut dapat diuraikan sebagai berikut (Soekanto, 2006):

- a. Bahan hukum primer, adalah bahan-bahan hukum mengikat, yaitu peraturan perundang-undangan bidang pertanahan, khususnya antara lain UUD 1945 (Pasal 33), UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 1979 tentang Pokok-pokok kebijaksanaan dalam rangka pemberian hak baru atas tanah asal konversi hak barat, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, dan peraturan lainnya.
- b. Bahan hukum sekunder, adalah bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti rancangan undang-undang, publikasi hukum terkait pemberian hak-hak atas tanah, hasil penelitian yang relevan dengan penelitian, hasil karya dari kalangan hukum;
- c. Bahan hukum tersier, merupakan bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap hukum primer dan sekunder; contoh: kamus (umum/hukum), ensiklopedia, surat kabar, jurnal-jurnal ilmiah dan sebagainya. Agar diperoleh informasi yang terbaru dan berkaitan erat dengan permasalahannya, maka kepustakaan yang dicari dan dipilih harus relevan dan mutakhir (Bambang, 2003).

Cambell dan Glasson menjelaskan "*There is no single technique that is magically "right" for all problem*" bahwa pemecahan masalah terhadap *legal issue* yang diteliti sangat tergantung kepada cara pendekatan (*approach*) yang digunakan. Sehubungan dengan itu ada beberapa pendekatan yang perlu dalam suatu penelitian hukum normative (Ibrahim, 2015).

Dalam kaitan dengan penelitian tentang Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah ada beberapa pendekatan yang digunakan terkait dengan masalah yang telah diidentifikasi diantaranya: Pendekatan Perundang-undangan (*statue approach*); Pendekatan Sinkronisasi (*Synchronization approach*); Pendekatan Kepustakaan (*library approach*); dan Pendekatan Analisis (*analytic approach*);

Pendekatan perundang-undangan (*statue approach*) yaitu pendekatan terhadap undang-undang ataupun peraturan pemerintah yang telah terbit yang terkait dengan permasalahan yang sedang diteliti; pendekatan sinkronisasi (*Synchronization approach*) adalah suatu pendekatan peraturan perundang-undangan yang berlaku bagi suatu kehidupan tertentu tidak saling bertentangan satu dengan lainnya; pendekatan konsep (*conceptual approach*), yaitu pendekatan terhadap konsep-konsep terhadap konversi hak, peralihan hak-hak atas tanah; pendekatan analisis (*analytic approach*), yaitu pendekatan dengan cara menganalisis bahan-bahan hukum



yang telah didapat dan pendekatan kasus, yaitu pendekatan dengan cara meneliti pada kasus-kasus yang sudah terjadi maupun yang sedang dalam penanganan di tingkat Pengadilan.

Penelitian ini dilakukan di Kantor Pertanahan Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, dimana ada ditemukan kasus sengketa pertanahan tentang pembatalan sertipikat hak milik Sertipikat Hak Milik Nomor: 55/Belawan III, terdaftar atas nama Tengku Ainal Rasyid.

Dalam penelitian ini yang menjadi obyek penelitian adalah: Pertimbangan Hukum dan Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor Perkara: 248/Pdt.G/2012/PN. Mdn; Pertimbangan Hukum dan Putusan Inkrach Pengadilan Tinggi Negeri Medan Nomor Perkara Perdata: 366/PDT/2012/PT.MDN; Pertimbangan Hukum dan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Medan Nomor: 80/SK-12.71/VIII/1020 tentang Pembatalan Sertipikat Hak Milik Nomor: 55/Belawan III, terdaftar atas nama Tengku Ainal Rasyid; Sertipikat Hak Milik Nomor: 55/Belawan III, terdaftar atas nama Tengku Ainal Rasyid

Tehnik pengumpulan bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier dilakukan beberapa cara yakni studi dokumen atau bahan pustaka, pengamatan atau observasi, dan wawancara atau *interview* (Soekanto, 2006). Tehnik pengumpulan bahan hukum tersebut dapat dilakukan masing-masing atau bersamaan. Namun pada penelitian hukum tesis ini dilakukan tehnik studi dokumen hasil putusan pengadilan, proses kegiatan pendaftaran tanah dan penelusuran bahan pustaka lainnya seperti peraturan perundangan teknis yang terkait.

Bahan hukum yang diperoleh dari penelusuran studi dokumen hasil putusan Pengadilan dan penelusuran maupun melalui wawancara dikelompokkan sesuai dengan isu hukum yang telah diidentifikasi. Bahan-bahan hukum yang terdiri dari bahan primer, bahan hukum sekunder maupun tersier ini diperiksa apakah sangat relevan dengan penelitian tesis yang sedang dilakukan. Terhadap bahan hukum tersebut akan dianalisis berdasarkan analisis kualitatif (Analisis kualitatif merupakan analisis data yang tidak menggunakan angka, melainkan memberikan gambaran-gambaran (deskripsi) dengan kata-kata atas temuan-temuan, dan karenanya ia lebih mengutamakan mutu/kualitas dari data, dan bukan kuantitas dan hasilnya diungkapkan dalam bentuk deskriptif analisis (Salim & Nurbani, 2017).

## HASIL DAN PEMBAHASAN

Sehubungan dengan Pertimbangan Hukum dari Majelis Hakim Pengadilan Negeri yang tidak menerima gugatan Penggugat karena Majelis Hakim tidak mendapati kalimat yang menyebutkan obyek sengketa apakah dengan luas 34 Ha (tiga puluh empat hektar) ataukah 3,4 Ha (tiga koma empat hektar). Namun untuk kejelasan obyek perkara, Majelis Hakim melakukan pemeriksaan lapangan atau pemeriksaan setempat. Selanjutnya, setelah kuasa Penggugat menunjukkan letak obyek sengketa dengan ditunjukkan oleh Pajaruddin Harahap, selaku Kepala Kelurahan Belawan III didapati batas-batas sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Raya menuju Pelabuhan Belawan, Timur: Rawa/Paluh desa Belawan III, Selatan: Rawa/Kampung Penduduk desa Belawan III, Barat: Gedung PT. Smart dan luas obyek sengketa sekitar 3,4 Ha. Namun oleh Majelis Hakim Majelis Hakim berkesimpulan dan berpendapat bahwa obyek sengketa menjadi tidak jelas karena ada perbedaan luas yang signifikan antara luas obyek sengketa yang diuraikan oleh Penggugat dalam posita dengan keterangan para saksi maupun fakta di lapangan setelah dilakukan pemeriksaan obyek sengketa dan gugatan yang demikian adalah tidak sempurna. Namun, oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat lain bahwa menurut Pengadilan jika terjadi perbedaan luas antara yang tertulis dalam gugatan dengan hasil pemeriksaan tempat maka yang harus dipakai adalah hasil pemeriksaan tempat, karena tujuan pemeriksaan tempat adalah untuk memperjelas serta mendapatkan kepastian tentang luas tanah, letak tanah dan keadaan tanah, agar tidak menimbulkan permasalahan dalam pelaksanaan eksekusinya di kemudian hari dan juga untuk memenuhi azas peradilan yang cepat, sederhana, dan biaya ringan, kecuali Penggugat/Pembanding setelah mengetahui hasil pemeriksaan ia tetap dengan dalil sebagaimana disebutkan dalam gugatannya sehingga putusannya menerima gugatan Penggugat bahkan mengesahkan kepemilikan tanah oleh Penggugat sehingga



dinyatakan bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor: 55/Belawan III, Terdaftar Atas Nama Tengku Ainal Rasyid tidak sah.

Dengan memperhatikan pertimbangan hukum Pertimbangan Hukum Pembatalan Sertipikat Hak Milik Nomor: 55/Belawan III, Terdaftar Atas Nama Tengku Ainal Rasyid, Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan membuat keputusan yang berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Medan No. 248/PDT.G/2012/PN. Mdn tanggal 18 September 2012 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Medan No. 366/PDT/2012/PT. MDN tanggal 25 Maret 2012 Jo. Surat Keterangan *Inkracht* No. W2-U1/22.284/HK.02/XI/2016 tanggal 30 Nopember 2015, sebagai pelaksanaan putusan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), dengan berdasarkan permohonan pihak yang berkepentingan mencabut dan membatalkan Sertipikat No. 55/Belawan III seluas 3,4 Ha, terdaftar atas nama Tengku Ainal Rasyid, terletak di Kelurahan Belawan III, Kecamatan Medan Belawan, Kota Medan Propinsi Sumatera Utara.

Penulis sependapat dengan pertimbangan hukum dari Majelis Hakim Pengadilan Tinggi, dimana dalam kegiatan pendaftaran hak atas tanah maka luas tanah yang ditetapkan dalam surat ukur adalah luas hasil pengukuran dan penetapan obyek tanah di lapangan yang disaksikan dan disetujui oleh tetangga batas sesuai dengan Pasal 18 ayat (1) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Kewenangan Kepala Kantor menerbitkan keputusan pencabutan dan pembatalan sertipikat atas nama Tengku Ainal Rasyid merupakan wewenang yang bersumber dari pasal 56 ayat (2) dan Pasal 58 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, dimana pelaksanaan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap wajib dilaksanakan oleh Instansi Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPN RI) kecuali terdapat alasan yang sah untuk tidak melaksanakannya.

Tujuan pendaftaran pendaftaran tanah sebagaimana disebutkan dalam Pasal 3 huruf a Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 adalah 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. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 bahwa kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertipikat hak atas tanah. Analisis tentang kepastian hukum dan perlindungan hukum dalam kegiatan pendaftaran tanah diuraikan sebagai berikut:

Kepastian hukum dalam pendaftaran tanah. Sebagaimana dipahami bahwa pada pokoknya Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 meletakkan dasar penyusunan hukum agraria yang merupakan alat untuk membawa kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan Negara dan rakyat, dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur; meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan; meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya (Eddy Ruchiyat, *Politik Pertanahan Sebelum dan Sesudah Berlakunya UUPA.*, Bandung, Penerbit Alumni, 1986, Cetakan II, hal 137-138). Hal ini sejalan dengan teori hukum Radbuch \ dimana dinyatakan bahwa kepastian menunjuk pada jaminan bahwa hokum yang berisi keadilan dan norma-norma yang memajukan kebaikan ) benar-benar berfungsi sebagai peraturan yang ditaati (Tanya et al., 2006).

Berdasarkan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan. Pengertian bahwa sertipikat sebagai alat pembuktian yang kuat dinyatakan dalam penjelasan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar.

Dalam rangka memberi kepastian hukum kepada para pemegang hak atas tanah sebagaimana Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 diberikan penegasan



bahwa: "Dalam hal atas 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 telah 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."

Ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tersebut di atas bertujuan, pada satu pihak untuk secara seimbang memberikan kepastian hukum kepada pihak lain untuk tetap berpegang pada sistem negatif dan pada pihak lain secara seimbang memberikan kepastian hukum kepada pihak yang beritikad baik menguasai sebidang tanah yang didaftar sebagai pemegang hak dalam buku tanah, dengan sertipikat sebagai tanda bukti, yang menurut Undang-undang No. 5 Tahun 1960 berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Adanya gugatan dari pihak Hisar Pardede atas nama PT. Hotel Danau Toba International tertanggal 07 Mei 2012 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan tanggal 07 Mei 2012 dibawah Register Perkara Perdata No. 248/Pdt.G/2012/PN. Mdn, terhadap penerbitan sertipikat Hak Milik No. 55 / Belawan III yang terdaftar atas nama Tengku Ainal Rasyid dengan luas 3,4 Hektar yang terletak di Desa Belawan III, Kecamatan Kota Belawan, Kotamadya/Kota Medan. Gugatan PT. Hotel Danau Toba International tersebut mengakibatkan adanya keputusan oleh pihak Pengadilan Tinggi Medan No.366/PDT/2012/PT.MDN, menyatakan penerbitan sertipikat Hak Milik No. 55 /Belawan III yang terdaftar atas nama Tengku Ainal Rasyid dengan luas 3,4 Hektar tidak sah dan tidak berkekuatan hukum.

Keputusan Pengadilan bahwa sertipikat tersebut di atas tidak sah dan tidak berkekuatan hukum. disebabkan karena tanah yang terdaftar tersebut di atas, sebelumnya sudah dialihkan oleh Tergugat I kepada pihak Penggugat (almarhum Dr. Rudolf Pardede) dengan Akte Perjanjian Pengelepasan Hak, Nomor 34, yang dibuat di hadapan Sundari Siregar SH., Notaris di Medan, namun tanpa sepengetahuan penggugat oleh Tergugat I memberi kuasa kepada Tergugat/Terbanding II sesuai dengan Akta Surat Kuasa No. 26, tanggal 26 Agustus 1978, yang diperbuat di hadapan Marah Sutan Nasution Notaris Medan, tindakan Tergugat/Terbanding II mengalihkan kuasa kepada Tergugat/Terbanding III sesuai Akta Surat Kuasa Nomor 27, tanggal 9 September 1980, yang diperbuat di hadapan Marah Sutan Nasution Notaris Medan, tindakan Tergugat/Terbanding III yang menjual tanah terperkara kepada Tergugat/Terbanding IV, atas nama Tergugat/Terbanding V, beserta dengan semua tindakan dan produk hukum yang lahir darinya dan tindakan Tergugat/Terbanding V yang menguasai Sertipikat Hak Milik No. 55 /Desa Belawan III yang oleh hukum merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechmatigedaad*). Oleh sebab itu perbuatan melawan hukum ini mengakibatkan produk sertipikat menjadi catat hukum administrasi karena ada kesalahan administrasi. Oleh sebab itu, pendaftaran hak atas tanah Sertipikat Hak Milik No. 55 /Desa Belawan III dilakukan bukan dengan itikad baik.

Itikad baik itu *good faith* (kejujuran). Lebih lanjut dijelaskan, bahwa dalam sistem publikasi negatif, pendaftaran tidak membikin orang yang memperoleh tanah dari pihak yang tidak berhak, menjadi pemegang haknya yang baru. Bahwa dalam sistem ini berlaku asas yang dikenal *nemo plus juris*. Asas ini berasal dari Hukum Romawi yang lengkapnya: "*nemo plus juris in allum transfere potest quam ipse habet*". Orang tidak dapat menyerahkan atau memindahkan hak melebihi apa yang dia sendiri punyai. Maka, data yang disajikan dalam pendaftaran dengan sistem publikasi negatif tidak boleh begitu saja dipercaya kebenarannya. Negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan (Harsono, 2002).

Berdasarkan Pasal 106 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 bahwa keputusan pembatalan hak atas tanah karena catat hukum administrasi dalam penerbitannya, dapat dilakukan permohonan yang berkepentingan atau oleh pejabat yang berwenang tanpa permohonan. Jenis kesalahan yang mengakibatkan catat hukum administrasi sebagaimana diuraikan pada Pasal 107



Permenag/KBPN No. 9 Tahun 1999 tersebut adalah: a. kesalahan prosedur, b. kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan, c. kesalahan subyek, d. kesalahan obyek, e. kesalahan jenis hak, f. kesalahan perhitungan luas, g. terdapat tumpang tindih hak atas tanah, h. data yuridis dan data fisik tidak benar atau, i. kesalahan lain yang bersifat hukum administratif.

Selanjutnya, ditegaskan melalui pasal 105 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 bahwa pembatalan hak atas tanah meliputi pembatalan keputusan pemberian hak, sertipikat hak atas tanah keputusan pemberian hak dalam rangka pengaturan penguasaan tanah. Untuk menindaklanjuti putusan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi maka Jhonny Pardede mengajukan permohonan pembatalan yang bertindak atas nama PT. Hotel Danau Toba International disingkat PT. Danau Toba International kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan yang selanjutnya, permohonan ini ditindaklanjuti Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan dengan Keputusan Nomor: 80/Sk-12.71/VIII/2020 tentang Pembatalan sertipikat Hak Milik No. 55 /Belawan III yang terdaftar atas nama Tengku Ainal Rasyid dengan luas 3,4 Hektar.

Penerbitan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan dengan Keputusan Nomor: 80/Sk-12.71/VIII/2020 tentang Pembatalan sertipikat Hak Milik No. 55 /Belawan III yang terdaftar atas nama Tengku Ainal Rasyid dengan luas 3,4 Hektar didasarkan pada ketentuan hukum pasal 49 ayat (1) Permenag Agraria/KBPN No. 11 Tahun 2016, dimana pelaksanaan putusan pengadilan merupakan tindak lanjut atas putusan lembaga peradilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Amar putusan pengadilan yang telah mempunyai hukum tetap sesuai pasal 49 ayat (2) Permenag Agraria/KBPN No. 11 Tahun 2016 diantaranya: 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 hukum; d) perintah dilakukannya pencatatan atau pencoretan dalam Buku Tanah;

Penerbitan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan dengan Keputusan Nomor : 80/Sk-12.71/VIII/2020 tentang Pembatalan sertipikat Hak Milik No. 55 /Belawan III yang terdaftar atas nama Tengku Ainal Rasyid dengan luas 3,4 Hektar didasarkan pada ketentuan hukum pasal 49 ayat (1) Permenag Agraria/KBPN No. 11 Tahun 2016, dimana pelaksanaan putusan pengadilan merupakan tindak lanjut atas putusan lembaga peradilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Amar putusan pengadilan yang telah mempunyai hukum tetap sesuai pasal 49 ayat (2) Permenag Agraria/KBPN No. 11 Tahun 2016 diantaranya: 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 hukum; d) perintah dilakukannya pencatatan atau pencoretan dalam Buku Tanah; e) perintah penerbitan hak atas tanah; f) perintah untuk membatalkan penetapan tanah terlantar; dan g) amar yang bermakna menimbulkan akibat hukum terbitnya peralihan hak atau batalnya peralihan hak.

Kewenangan pembatalan melalui Keputusan Kepala Kantor Pertanahan diatur berdasarkan ketentuan pasal 56 ayat (2) huruf a Permenag Agraria/KBPN No. 11 Tahun 2016 bahwa Kepala Kantor Pertanahan, dalam hal keputusan konversi, penegasan, pengakuan, pemberian hak, pembatalan hak yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan.

Perlindungan hukum dalam pendaftaran tanah. Konsep perlindungan hukum menggunakan teori Philipus M. Harjon, dimana perlindungan hukum merupakan pengakuan dan perlindungan terhadap harkat dan martabat Pancasila dan prinsip hukum Pancasila (Hadjon et al., 2005) Sejalan dengan itu, M. Soerjono Soekanto menyatakan bahwa perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang dapat diberikan hokum (Soekanto, 2006)

Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 3 huruf a Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 bahwa tujuan pendaftaran pendaftaran tanah selain memberikan kepastian hukum juga perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah. Salah satu asas pendaftaran tanah adalah asas aman sebagaimana tertulis pada Pasal 2 Peraturan Peraturan Pemerintah No.

24 Tahun 1997, dimana penyelenggaraan kegiatan pendaftaran tanah yang berasaskan aman dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran harus dilakukan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.

Berdasarkan hasil pengamatan penulis selama bekerja di Kantor Pertanahan terutama di Kantor Pertanahan Kota Medan, bahwa kendala yang utama dalam kegiatan pendaftaran tanah adalah pembuktian tentang kebenaran dan keabsahan surat dasar penguasaan /kepemilikan tanah yang dilampirkan dalam permohonan untuk pendaftaran pertama kali. Selain itu kekurangan cermatan petugas pendaftaran tanah dalam pemeriksaan tanah obyek pendaftaran. Di samping itu faktor eksternal seperti produk notaris berupa akte pelepasan hak atau surat-surat lain yang menerangkan penguasaan atas bidang tanah ikut berperan terjadinya kesalahan-kesalahan administrasi karena tidak adanya mekanisme kontrol terhadap kebenaran obyek tanah yang dialihkan haknya.

Sebagai upaya perlindungan hukum terhadap pemegang hak yang sebenarnya, Pemerintah telah memfasilitasi dengan berbagai peraturan pelaksanaan diantaranya Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang /Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 11 Tahun 2016 bahwa dalam pasal 68 disebutkan bahwa:

Ayat (1): Pengambilan keputusan untuk melakukan perbuatan hukum pertanahan berupa penerbitan, peralihan dan pembatalan sertipikat hak atas tanah, pencatatan/pencoretan dalam Surat Ukur, Buku Tanah dan Daftar Umum lainnya serta perbuatan hukum lainnya untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap merupakan perbuatan hukum yang wajib dilaksanakan oleh pejabat Kementerian yang berwenang;

Ayat (2): Pengambilan keputusan untuk melakukan perbuatan hukum pertanahan berupa penerbitan, peralihan dan pembatalan sertipikat hak atas tanah, pencatatan/pencoretan dalam Surat Ukur, Buku Tanah dan Daftar Umum lainnya serta perbuatan hukum lainnya dalam rangka penyelesaian kasus pertanahan yang dilaksanakan sesuai ketentuan, merupakan tugas dan kewajiban pegawai atau pejabat Kementerian;

Ayat (3): Kesalahan dalam proses penyelesaian kasus pertanahan akibat kelalaian pegawai atau pejabat Kementerian merupakan pelanggaran administrasi yang dapat dikenakan sanksi administrasi.

Upaya perlindungan hukum terhadap pemegang hak yang sebenarnya diajukan oleh Pihak Penggugat sebagaimana dalam gugatannya di Pengadilan Negeri dalam perkara Nomor: 248/Pdt.G/2012/PN. Mdn, yang putusannya bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima dengan Verstek. Namun, penggugat memperjuangkan haknya ke tingkat yang lebih tinggi karena di Pengadilan Negeri pihak Penggugat belum mendapat sesuai dengan harapannya. Selanjutnya, ketika obyek perkara No. 366/PDT/2012/ PT .Mdn disidangkan kembali di Pengadilan Tinggi dalam Perkara, Majelis Hakim memutus perkara tersebut dengan mengabulkan gugatan Penggugat dan menyatakan Penggugat sebagai pemilik sah atas ke 2 (dua) bidang tanah yang dibelinya serta menyatakan sertipikat hak Milik No. 55 /Belawan III yang terdaftar atas nama Tengku Ainal Rasyid tidak sah dan tidak berkekuatan hukum. Selanjutnya, keputusan Pengadilan Tinggi menjadi keputusan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*).

Sebagaimana Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang /Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 11 Tahun 2016 bahwa dalam pasal 68 ayat (1) bahwa putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap merupakan perbuatan hukum yang wajib dilaksanakan oleh pejabat Kementerian yang berwenang. Sehubungan dengan hal ini maka pihak Penggugat Hotel Danau Toba International mengajukan permohonan tanggal 29 Mei 2017 tentang pembatalan Sertipikat Hak Milik No. 55/Belawan III atas nama Tengku Ainal Rasyid atas tanah yang terletak di Kelurahan Belawan III, Kecamatan Medan Kota Belawan, Kota Medan seluas 3,4 Ha. Selanjutnya, setelah menerima dan memeriksa kelengkapan berkas permohonan seperti identitas pemohon dan melampirkan putusan-putusan dari Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi, Kantor Pertanahan Kota Medan menindaklanjuti dengan pemberitahuan usulan



pembatalan dari Penggugat kepada Tergugat. Setelah melalui proses di lingkungan Badan Pertanahan Nasional maka sebelum dilakukan penerbitan surat keputusan oleh pejabat yang berwenang maka terlebih dahulu pengumuman media surat kabar Setelah tahapan ini selesai maka diterbitkan Surat keputusan pembatalan terhadap Sertipikat Hak Milik No. 55/Belawan III atas nama Tengku Ainal Rasyid (*Index @ Mimbarum.Co.Id*, n.d.).

Keputusan yang diterbitkan oleh pihak Kantor Pertanahan Kota Medan sebagai upaya perlindungan hukum terhadap pemilik obyek perkara yang sebenarnya yang dijamin kepastian hukumnya. Berdasarkan keputusan hukum bahwa Penggugat menjadi pemilik yang sah sesuai hukum. Terhadap Sertipikat Hak Milik No. 55/Belawan III atas nama Tengku Ainal Rasyid dilakukan upaya untuk mematikan Sertipikat Hak Milik No. 55/Belawan III dengan melakukan pencoretan dalam Surat Ukur, Buku Tanah dan Daftar Umum lainnya oleh pihak Kantor Pertanahan Kota Medan.

Pertanggungjawaban hukum atas pelaksana pendaftaran tanah. Pasal 30 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 38 Tahun 2016 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Dan Kantor Pertanahan. Bahwa Kantor Pertanahan mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten/Kota yang bersangkutan. Salah satu tugas Kantor Pertanahan sesuai pasal 31 huruf c dan f Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 38 Tahun 2016 adalah: Huruf c: pelaksanaan penetapan hak, pendaftaran tanah dan pemberdayaan masyarakat; dan; Huruf f: pelaksanaan pengendalian pertanahan dan penanganan sengketa, perkara pertanahan.

Badan Pertanahan Nasional sebagai lembaga pemerintah yang diberi kewenangan dalam kegiatan pendaftaran tanah sebagaimana disebutkan dalam Pasal 6 ayat (1) Peraturan Pemerintah 24 Tahun 1997 bahwa: "Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam pasal 5 tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintah atau perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada Pejabat lain."

Dalam mendukung kegiatan Pendaftaran tanah maka dilakukan pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah termasuk pemberian surat tanda bukti hak yang berupa sertipikat hak atas tanah. Badan Pertanahan Nasional sebagai lembaga Pemerintah melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah sebagai perintah konstitutif untuk menerbitkan sertifikat tanpa catat hukum administrasi. Jika dalam penerbitan sertipikat hak atas tanah terdapat catat hukum administrasi karena terdapat kesalahan maka dilakukan pembatalan sertipikat sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 106 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999.

Sejalan dengan prinsip umum bahwa "geenbevegdhheid zonder verantwoordelijkheid; there is no authority without responsibility" dimana tidak ada kewenangan tanpa pertanggungjawaban (Ridwan HR, Loc. cit hal 352.). Pembatalan sertipikat hak atas tanah merupakan wujud melaksanakan tanggungjawab dalam mengemban tugas pendaftaran tanah. Sebagaimana, dalam kasus gugatan perkara di Pengadilan Negeri Medan oleh Penggugat atas nama PT. Hotel Danau Toba International dengan Nomor: 248/Pdt.G/2012/PN. Mdn terhadap penerbitan sertipikat Hak Milik No. 15 /Belawan III atas nama Tengku Ainal Rasyid, yang selanjutnya dimohon banding di Pengadilan Tinggi dengan perkara No. 366/PDT/2012/PT, yang putusannya sudah berkekuatan hukum tetap terhadap penerbitan sertipikat Hak Milik No. 55 /Belawan III atas nama Tengku Ainal Rasyid dinyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum. Kemudian, penggugat dinyatakan sebagai pemilik yang sah atau sebenarnya atas bidang tanah obyek perkara.

Sebagai tindak lanjut dari keputusan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi yang sudah berkekuatan hukum tetap maka pihak Kantor Pertanahan menerbitkan Keputusan No. 80/SK-12.71/VIII/2020 tentang pembatalan sertipikat /Belawan III terdaftar atas nama Tengku Ainal Rasyid. Keputusan ini merupakan pertanggungjawaban pihak Badan Pertanahan Nasional yang menerbitkan sertipikat hak milik yang cacat hukum administrasi. Keputusan pembatalan



sertipikat ini, sesuai dengan amanat Pasal 68 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang /Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 11 Tahun 2016.

## SIMPULAN

Pembatalan Sertipikat hak milik berdasarkan putusan pengadilan perdata sudah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) yang disebabkan karena penerbitan sertipikat hak milik berdasarkan data yuridis yang tidak benar. Pembatalan Sertipikat melalui putusan lembaga yang berwenang merupakan konsekuensi pelaksanaan pendaftaran dengan sistem publikasi negatif. Kepala Kantor Pertanahan menerbitkan keputusan pembatalan sertipikat berdasarkan putusan pengadilan perdata merupakan bentuk pertanggungjawaban lembaga pertanahan terhadap produk yang catat hukum administrasi.

## DAFTAR PUSTAKA

- Bambang, S. (2003). *Metode Penelitian Hukum*. Rajawali Press.
- Fitria, N., Pattereng, M. A., & Makkawaru, Z. (2021). Analisis Hukum Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Karena Menjalankan Putusan Pengadilan. *Jurnal Paradigma Administrasi Negara*, 3(2), 117-122.
- Hadjon, P. M., Martosoewignjo, S. S., & Basah, S. (2005). *Pengantar hukum administrasi Indonesia*.
- Harsono, B. (2002). *Hukum agraria Indonesia: himpunan peraturan-peraturan hukum tanah*.
- Hidayat, R. A. (2016). Analisis Yuridis Proses Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah Pada Kawasan Hutan. *Jurnal IUS Kajian Hukum Dan Keadilan*, 4(2).
- Ibrahim, J. (2015). *Teori dan Metode Penelitian Hukum Normatif Bayu Media*. Surabaya. [index @ mimbarumum.co.id](https://mimbarumum.co.id/). (n.d.). <https://mimbarumum.co.id/>
- Mahkamah agung. (2020). 2020 @ putusan3.mahkamahagung.go.id. <https://putusan3.mahkamahagung.go.id/direktori/index/pengadilan/ptun-medan/tahunjenis/regs/tahun/2020.html>
- Permata, S. C., Safa'at, R., & Safi'i, R. I. R. (2018). Implementasi Putusan Hakim Terhadap Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah (Studi Kasus Pada Kantor Pertanahan Kota Malang). *Jurnal IUS Kajian Hukum Dan Keadilan*, 6(3), 468-480.
- Salim, H. S., & Nurbani, E. S. (2017). *Penerapan teori hukum pada penelitian tesis dan disertasi/Salim HS*.
- Sartika, M. (2019). Kedudukan Putusan Pengadilan Yang Sudah Berkekuatan Hukum Tetap Dalam Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah. *Jurnal Sosial Humaniora Sigli*, 2(1), 71-78.
- Soekanto, S. (2006). *Pengantar penelitian hukum*. Penerbit Universitas Indonesia (UI-Press).
- Soerjono, S., & Sri, M. (2011). *Penelitian Hukum Normatif*. Penerbit PT. RajaGrafindo Persada.
- Tanya, B. L., Simanjuntak, Y. N., & Hage, M. Y. (2006). *Teori Hukum Strategi Tertib Manusia Lintas Ruang Dan Generasi*, Surabaya. Genta Publishing.
- Undang-Undang No. 86 Tahun 1958 tentang Nasionalisasi Perusahaan Belanda.
- UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).
- Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 1979 tentang Pokok-pokok kebijaksanaan dalam rangka pemberian hak baru atas tanah asal konversi hak barat
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Permohonan Dan Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat dan Peraturan lainnya yang terkait.
- Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan,



**Diko Rolan Damanik, Dayat Limbong & M. Citra Ramadhan**, Analisis Hukum Terhadap Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah (Studi Kasus Pembatalan Sertipikat Oleh Putusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan No.80/Sk-12.71/Viii/2020 Berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi Medan No.366/Pdt/2012/Pt.Mdn)  
Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang /Kepala BPN No. 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan

