

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PEMBATALAN SERTIFIKAT
HAK ATAS TANAH KARENA CACAT HUKUM
(Studi Kasus Putusan Nomor 557/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Tim)**

Ayu Sulviani Mega Saputri¹, Hartono Widodo², Verawati Br. Tompul³

¹ Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Krisnadwipayana

^{2,3} Dosen Pembimbing I dan II Fakultas Hukum Universitas Krisnadwipayana

ABSTRAK

Sertifikat merupakan salinan buku tanah dan surat ukur dari data peta wilayah yang ada di Kantor Pertanahan. Hal tersebut tercantum pada Pasal 19 Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, dalam memperoleh sertifikat sebagai alat pembuktian yang kuat. Sertifikat hak atas tanah dapat mengandung cacat hukum. Faktor-faktor yang menyebabkan batalnya hak atas tanah yaitu karena cacat administrasi dan karena adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. Hasil penelitian menunjukkan faktor timbulnya sertifikat cacat hukum dikarenakan permohonan peralihan sertifikat tidak sesuai aturan hukum, pemohon dilakukan oleh orang lain, sedangkan penyelesaian pembatalan sertifikat hak atas tanah setelah adanya putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap, dilanjutkan pembatalan serta penarikan sertifikat oleh Badan Pertanahan Nasional. Metode yang digunakan Penulis adalah metode kualitatif atau suatu kajian yang mengandalkan data kepustakaan berupa buku-buku, artikel dan tulisan ilmiah, serta berdasarkan hasil putusan perkara di Pengadilan Negeri Jakarta Timur, yang kemudian data tersebut dilihat kualitas dan keabsahan dari data yang peneliti dapatkan terkait pembatalan sertifikat hak atas tanah.

Kata Kunci: pembatalan, sertifikat tanah, cacat hukum.

ABSTRACT

The certificate is a copy of the land book and a measuring letter from the regional map data in the Land Office. It is listed in Article 19 of the Basic Rules of Agrarian Principles, in obtaining a certificate as a powerful evidentiary tool. A property rights certificate can contain legal defects. Factors that cause cancellation of land rights are due to administrative defects and due to court rulings with a fixed legal force. The results showed the factors of the emergence of legal defect certificate due to the application for transfer of certificate is not following the rule of law, the applicant is carried out by another person, while the settlement of the cancellation of land rights certificate after court ruling of permanent legal force, continued cancellation and withdrawal of certificate by the National Land Agency. The method used by the author is a qualitative method of study that relies on literature data in the form of books, articles, scientific papers and based on the results of the case verdict in the East Jakarta District Court, which then the data is seen the quality and validity of the data that researchers get related to the cancellation of the certificate of land rights.

Keywords: *cancellation, land certificate, legal defect.*

PENDAHULUAN

Latar Belakang

Tanah memiliki peranan yang sangat penting, selain sebagai tempat manusia itu tinggal, tanah dijadikan oleh manusia sebagai tempat manusia mencari penghasilan untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yaitu Pasal 33 ayat (3) dijelaskan bahwa, “Bumi (Tanah), air serta kekayaan yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan digunakan dengan suatu tujuan yaitu untuk kemakmuran rakyat.”¹

Maka, dapat disimpulkan bahwa kekuasaan terhadap tanah dan segala kekayaan yang terkandung adalah dalam penguasaan Negara. Negara berhak untuk membuat pengaturan dan penyelenggaraan kebijakan mengenai tanah di Indonesia.²

Penguasaan tanah di Indonesia adalah di bawah kekuasaan Negara. Negara mempunyai hak menguasai atas tanah yang bermakna bahwa Negara memiliki kewenangan untuk mengatur penguasaan, pemanfaatan dan penggunaan atas tanah, yang melahirkan bermacam-macam hak atas tanah yang salah satunya merupakan hak milik.

Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat, dan terpenuhi yang dapat dipunyai orang atas tanah dan memberi kewenangan untuk menggunakannya bagi segala macam keperluan selama waktu yang tidak terbatas, sepanjang tidak ada larangan khusus untuk itu, yang tercantum dalam Pasal 20 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).³

Hak milik juga memiliki fungsi sosial yang berarti bahwa hak milik yang dipunyai subjek hak atau pemegang hak tidak boleh dipergunakan semata-mata untuk kepentingan pribadi, melainkan harus ada keseimbangan antara kepentingan pemerintah dengan masyarakat.⁴ Sertifikat dan tanah adalah kedua hal yang saling terkait. Sertifikat dapat memberikan status atau kedudukan yang jelas atas suatu tanah karena menunjukkan bahwa seseorang adalah pemilik dari suatu tanah dan hak-hak yang dimiliki atas tanah, hal ini diatur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah pada Pasal 1 angka 20.⁵

Untuk dapat mendapatkan suatu hak atas tanah yaitu dengan cara mengajukan pada Negara untuk pendaftaran tanah. Dilihat dari pengertian hak milik, dalam pandangan masyarakat bahwa hak milik tersebut bersifat mutlak, dan mengakibatkan semua yang mempunyai tanah menginginkan hak atas tanah yang di milikinya harus berstatus aman dan kuat dalam kepastian hukumnya.

Keberadaan sertifikat memiliki keunggulan bagi pemegangnya, karena dengan memiliki sertifikat maka seseorang itu memiliki kedudukan yang kuat akan suatu tanah, dibanding alat bukti tertulis lainnya.⁶ Kedudukan tersebut dapat menjadi bukti yang kuat jika sesuai dengan keadaan fisik tanah maupun proses penerbitan yang sesuai prosedur. Jika terdapat ketidaksesuaian antar data-data dalam sertifikat dengan letak tanah yang ada, maka sertifikat tersebut dapat dibatalkan oleh pihak yang berwenang. Pembatalan sertifikat dapat dilakukan dengan 2 (dua) alasan yaitu:

¹ Indonesia, *Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945*, Pasal 33 ayat (3).

² Anak Agung Istri Diah Mahadewi, “Pengaturan Prosedur Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah Yang Merupakan Barang Milik Negara,” <https://media.neliti.com/>, diunduh 3 November 2020.

³ Dwi Ratna Kartikawati, *Hukum Agraria dan Asas-Asas Hukum Tanah*, (Tasikmalaya: CV. Elvaretta Buana, 2019), hlm. 19.

⁴ Verawati Br Tompul, *Hukum Perdata*, (Jakarta: Pustaka Mandiri, 2017), hlm. 83.

⁵ Indonesia, *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (LN No. 59 Tahun 1997, TLN No. 3696)*, Pasal 1 angka 20.

⁶ Maria S.W.Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi & Implementasi*, (Jakarta: Kompas, 2001), hlm. 182.

1. Karena adanya cacat administrasi
Yaitu suatu kesalahan prosedur yang dilakukan pada saat pembuatan sertifikat atau dapat terjadi apabila adanya keberatan dari salah satu pihak maupun temuan yang dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan mengenai status tanah tersebut.
2. Putusan yang dikeluarkan oleh pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap.

Adapun permasalahan-permasalahan mengenai sertifikat kepemilikan suatu tanah yang muncul sangat beragam, seperti ketidaksesuaian data-data tanah maupun prosedur perolehannya tidak sesuai ketentuan. Dalam hal ini maka sertifikat tersebut menjadi cacat hukum yang pada akhirnya menyebabkan permasalahan dan harus mengajukan permohonan pembatalan sertifikat kepada pihak yang berwenang.

Seperti kasus yang terjadi pada Putusan Pengadilan Nomor 557/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Tim., di mana pada kasus tersebut terdapat dua sertifikat hak milik atas nama Tidjan bin H. Djabar berubah menjadi atas nama H. Moehtar Wijoyo (Tergugat) tanpa sepengetahuan ahli waris Tidjan bin H. Djabar (Penggugat). Bahwa dalam hal tersebut Penggugat melakukan konfirmasi kepada Badan Pertanahan Nasional Jakarta Timur (Turut Tergugat I) atas peralihan nama dalam sertifikat tersebut. Turut Tergugat I melakukan peralihan nama dalam sertifikat tersebut atas dasar akta jual beli di hadapan Notaris/PPAT Machdar Daud, S.H. (Turut Tergugat II). Namun ternyata Turut Tergugat II menyebutkan bahwa akta jual beli tersebut sebagai dasar diterbitkannya sertifikat atas nama Tergugat tidak pernah tercatat dalam buku repertorium Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas maka yang menjadi permasalahan dalam penelitian ini adalah:

1. Mengapa sertifikat hak atas tanah dapat menjadi cacat hukum?
2. Bagaimana penyelesaian yuridis terhadap pembatalan sertifikat hak atas tanah yang mengandung cacat hukum?

Tujuan Penelitian

1. Untuk memahami hal-hal yang menjadikan sebuah sertifikat hak atas tanah menjadi cacat hukum.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis penyelesaian permasalahan pembatalan sertifikat hak atas tanah yang mengandung cacat hukum.

Metode Penelitian

Metode yang digunakan penulis adalah yuridis normatif atau penelitian secara kepustakaan dan hukum dijadikan sebagai norma untuk dikaitkan pada peristiwa berperilaku manusia yang dianggap pantas. Sumber data-data dalam penelitian ini diperoleh dari bahan primer yang berupa peraturan perundang-undangan seperti Undang-Undang Dasar 1945, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), dan bahan lainnya yang berkaitan dengan permasalahan. Selanjutnya bahan hukum sekunder yang berupa buku-buku dan catatan tertulis yang dapat mendukung bahan hukum primer, serta bahan hukum tersier yang dapat mendukung bahan hukum primer dan sekunder, seperti Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), ensiklopedia dan yang lainnya. Penelitian dilakukan dengan metode kualitatif dengan disajikan secara deskriptif. Setelah data-data sudah diperoleh, maka data tersebut dianalisis secara kualitatif yang dikaitkan dengan peraturan perundang-undangan dan bahan-bahan pustaka lainnya yang terkait dengan masalah yang akan diteliti untuk menarik kesimpulan.

PEMBAHASAN

Timbulnya Sertifikat Hak Atas Tanah Menjadi Cacat Hukum

Sertifikat hak atas tanah merupakan bukti bahwa tanah yang telah terdaftar keberadaan sertifikat tersebut sangat memungkinkan untuk melakukan penyewaan, jual beli, kerja sama maupun membebaskan dengan hak tanggungan bagi pemilik yang dapat menunjukkan bahwa tanah tersebut telah didaftarkan, sehingga pemiliknya dapat melakukan hal sebagaimana yang dimaksud terhadap tanahnya yang ia miliki.⁷

Sertifikat bukan merupakan alat bukti satu-satunya yang dapat menunjukkan kepemilikan seseorang atas tanah karena apabila ada pihak yang merasa dirugikan dalam jangka waktu yang telah ditetapkan maka dapat melakukan keberatan yang dilakukan secara tertulis pada Kantor Pertanahan setempat.

Tidak ada jaminan pula oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) akan kebenaran data fisik dan yuridis terhadap suatu tanah. Dengan kata lain apabila ada pihak yang merasa dirugikan dapat mengajukan tuntutan atau gugatan kepada pengadilan dengan dibuktikan alat bukti yang kuat akan kepemilikan hak atas tanah karena dalam rangka pembuatan maupun pendaftaran hak atas tanah tidak lepas dari kekeliruan dan kesalahan yang terjadi.

Dengan adanya sertifikat yang menunjukkan bukti kepemilikan seseorang atas tanah yang terdiri atas data secara yuridis dan fisik yang berkenaan dengan kondisi tanah yang kedua hal tersebut dicatat dalam suatu buku yang di dalamnya memuat tentang pendaftaran tanah dan menjadi dasar dari penerbitan hak atas tanah. Hal ini sebagaimana diatur dalam UUPA Pasal 19 ayat (2) huruf a, serta dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pada Pasal 31 dan Pasal 32. Hal ini menandakan bahwa terkait dengan keberadaannya sertifikat memiliki kedudukan hukum yang kuat. Terjadinya cacat hukum pada sertifikat adalah karena adanya suatu kekeliruan yang dilakukan pada saat penerbitan sertifikat, yang disebut sebagai sertifikat cacat hukum. Permasalahan pada sertifikat yang menyebabkan cacat hukum sangat beragam, di antaranya yaitu:⁸

1. Sertifikat palsu, adalah apabila dalam pembuatan sertifikat tersebut data pembuatan, tanda tangan kantor Badan Pertanahan Nasional setempat maupun blangko yang digunakan untuk pembuatan sertifikat dipalsukan;
2. Sertifikat asli tetapi Palsu, adalah diterbitkan dan dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional, di mana turunan baku atas suatu tanah dan terstruktur dalam kantor pertanahan tetapi surat-surat atau data kepemilikan yang digunakan untuk dasar dari pembuatan serta penerbitan sertifikat tersebut palsu atau bukan surat yang sah dari lembaga yang berwenang; dan
3. Sertifikat ganda, adalah sertifikat atas kepemilikan suatu tanah yang tumpang tindih antara pemegang hak di mana terdapat dua kepemilikan yang sama akan suatu tanah.

Terdapat faktor-faktor yang menjadi penyebab sertifikat cacat hukum seperti pada kasus di atas yaitu sertifikat asli tapi palsu di antaranya terdiri atas faktor internal dan eksternal. Faktor internal tersebut yaitu:

1. Ketidaktelitian pada pejabat kantor pertanahan dalam melakukan pembuatan dan penerbitan sertifikat di mana banyak terjadi karena sertifikat tersebut belum memenuhi syarat sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;
2. Fungsi dari aparat pengawas dilakukan tidak optimal kurangnya koordinasi yang menyebabkan kegiatan terutama yang dilakukan oleh bawahannya tidak berjalan sesuai dengan yang diharapkan; dan

⁷ Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2011), hlm. 62.

⁸ Khairina, "Sertifikat Cacat Hukum Dalam Hukum Pertanahan di Indonesia," <https://media.neliti.com>, diunduh 16 Juni 2021, hlm. 33.

3. Tidak tertibnya administrasi mengenai pertanahan yang dilakukan oleh pemerintah dalam kebijakan popular soal pertanahan yang berdampak besar bagi masyarakat. Kemudian faktor eksternal yang terjadi yaitu:
 1. Kurangnya pemahaman dan pengetahuan masyarakat atas tanah maupun segala ketentuan yang berlaku soal pertanahan;
 2. Ketimpangan struktur penguasaan atau kepemilikan tanah, di mana ketidakadilan sehingga memungkinkan pihak-pihak untuk menyerobot tanah milik orang lain maupun tanah yang penguasaannya langsung oleh negara atau tindakan yang tidak sesuai hukum lainnya yang merugikan pihak lain; dan⁹
 3. Peningkatan permintaan yang mana tanah-tanah yang tersedia akan menjadikan harga tanah tersebut menjadi meningkat dikarenakan banyak masyarakat yang memerlukan tanah.

Berdasarkan kasus yang telah diuraikan pada latar belakang, yang menyebabkan timbulnya sertifikat asli tapi palsu terkait putusan Nomor 577/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Tim., di antaranya terdiri atas beberapa faktor yaitu:

1. Tidak terlaksanakannya ketentuan mengenai Pertanahan yang diatur antara lain dalam UUPA, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan berbagai peraturan lain secara konsisten dan bertanggung jawab. Dalam hal ini karena Tergugat (H. Moehtar Wijoyo) dan Turut Tergugat I (Kantor Pertanahan Jakarta Timur) di mana dalam pengalihan hak yang dilakukan tidak sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
2. Terhadap pengalihan nama dan hak atas tanah yang disengketakan diajukan oleh pihak yang tidak berwenang dan tidak bertanggung jawab atas perbuatannya;
3. Adanya itikad yang tidak baik dari pihak Tergugat (H. Moehtar Wijoyo), di mana Tergugat agar sertifikat tersebut diperoleh hak atas tanah yang diterbitkan oleh Turut Tergugat I tidak didasarkan pada suatu akta jual beli yang sah dengan para pihak di mana yang berhak atas tanah adalah pihak Penggugat;
4. Pada Turut Tergugat I (Kantor Pertanahan Jakarta Timur) telah menerbitkan sertifikat baru atas peralihan nama Penggugat (alm. Tidjan bin Djabar) kepada atas nama Tergugat (H. Moehtar) yang dijadikan objek gugatan tersebut tidak berdasarkan ketidaktelitian dalam memeriksa persyaratan permohonan mengajukan sertifikat dan tidak berdasarkan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku; dan
5. Terdapat pihak yang tidak bertanggung jawab atas tanah yang dikuasai oleh Penggugat.

Keberadaan sertifikat asli tapi palsu harus dibatalkan karena dapat menimbulkan permasalahan yang dapat terjadi dikemudian hari dan tindakan yang tegas oleh kantor pertanahan untuk menarik atau mencabut sertifikat tersebut harus dilakukan karena guna kepastian hukum bagi pemilik sertifikat yang sesungguhnya.

Penyelesaian Terhadap Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah Dalam Kasus Putusan Pengadilan Nomor 557/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Tim.

Kedudukan yang kuat akan pemegang sertifikat sehingga seseorang dapat dinyatakan sebagai pemilik sertifikat yang sah dan diakui secara hukum sehingga terhadap hal itu apabila ada pihak yang keberatan akan keberadaan sertifikat tersebut dapat dilakukan dengan data hukum yang dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya.

Penyelesaian dalam permasalahan adanya sertifikat cacat hukum pada umumnya menggunakan 2 (dua) cara di antaranya:¹⁰

⁹ Bambang Setiyarno, "Upaya Penanganan Sengketa Tanah Garapan," *Skripsi*, (Jakarta: Universitas Muhammadiyah Jakarta, 2008), hlm. 67.

¹⁰ Khairina, *Op.cit.*, hlm. 35.

1. Penyelesaian melalui administrasi oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN)
Dilakukan melalui BPN yang berhubungan dengan langkah yang dapat ditempuh yang di antaranya:
 - a. Adanya pengaduan dari masyarakat
Dalam tahap pengaduan ini umumnya berkaitan dengan yang dilakukan oleh pemohon berkenaan dengan objek yang disengketakan termasuk juga sertifikat atas tanah dan peristiwa yang digambarkan.
 - b. Meneliti dan mengumpulkan data
Penelitian dilakukan dengan cara mengumpulkan data administrasi dan penelitian fisik di lapangan.
 - c. Pencegahan/mutasi
Didasarkan berdasarkan ide dari kepala kantor pertanahan untuk menghentikan sementara atau kemungkinan perubahan yang terjadi atas suatu tanah yang disengketakan.
 - d. Musyawarah
Dalam hal musyawarah ini langkah-langkah pendekatan terhadap pihak-pihak yang bersengketa sering berhasil dalam penyelesaian sengketa. Terdapat pihak yang membantu dalam penyelesaian musyawarah ini adalah pihak mediator yaitu Kepala Pertanahan Kabupaten/Kota.
2. Dalam penyelesaian melalui pengadilan ini, jika penyelesaian musyawarah dari para pihak tidak tercapai maka penyelesaian terakhir yang digunakan yaitu harus melalui jalur pengadilan. Setelah melalui persidangan terdapat 2 (dua) kemungkinan pada gugatan dari pihak penggugat yaitu diterima ataupun ditolak.

Pada sertifikat tanah yang dimiliki oleh seseorang belum tentu menunjukkan orang tersebut merupakan pemegang hak yang sesungguhnya, karena sertifikat hak atas tanah tersebut sewaktu-waktu dapat dibatalkan jika ternyata ada pihak lain yang dapat membuktikan secara hukum bahwa ia adalah pemilik yang sesungguhnya.

Dan apabila pihak lain dapat membuktikan sebaliknya maka yang berwenang memutuskan alat pembuktian mana yang benar adalah pengadilan. Dalam hal ini dicantumkan pada Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan bahwa:

“Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat 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 sertifikat 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 sertifikat tersebut.”

Peraturan perihal penyelesaian kasus pertanahan diatur dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, di mana kewenangan dalam penanganan perkara pelaksanaan pembatalan sertifikat dapat melalui peradilan umum dalam perkara perdata maupun Peradilan Tata Usaha Negara, dalam pelaksanaan putusan pengadilan adalah tindak lanjut atas putusan lembaga peradilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*Inkracht Van Gewijcde*).

Oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, putusan yang telah diputuskan oleh hakim dan sudah inkrah di pengadilan, dilaksanakan kecuali dengan alasan-alasan sebagai berikut:¹¹

1. Objek dari putusan bertentangan diputusan lain;
2. Dalam sita jaminan, objek salah;
3. Objek tersebut menjadi perkara dikasus lain; dan
4. Hal-hal lain dalam peraturan perundang-undangan.

Untuk melaksanakan putusan dari pengadilan tidak perlu lagi melalui kantor pertanahan provinsi, melainkan dapat dilakukan pembatalan sertifikat atas nama H. Moehtar Wijoyo yang tidak terbukti secara hukum tersebut langsung melalui Kantor Pertanahan wilayah Jakarta Timur sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan tersebut.

Sertifikat yang dibatalkan berdasarkan putusan perdata didasarkan pada putusan yang menyatakan berhak ataupun tidaknya seseorang tersebut atas sebidang tanah yang di mana ketika proses penerbitan hak dilaksanakan, berhak atau tidaknya orang tersebut belum diketahui yang berarti bahwa dalam hal ini kantor pertanahan melakukan tindakan penerbitan yang mengandung cacat hukum sehingga pembatalan sertifikat yang dilakukan pun jelas mengandung faktor cacat hukum. Sertifikat cacat hukum karena putusan pengadilan ini disebabkan dalam permohonan penerbitan sertifikat tersebut terdapat beberapa unsur-unsur seperti penipuan, paksaan ataupun pemalsuan yang menimbulkan sertifikat tersebut wajib dibatalkan.

Penyelesaian permasalahan pada kasus ini dengan melalui jalur pengadilan perkara perdata, di mana oleh Majelis Hakim dilakukan mediasi untuk menyelesaikan perkara yang mereka permasalahkan. Namun usaha tersebut untuk mendamaikan kedua belah pihak tidak berhasil, karenanya pemeriksaan kasus ini dilanjutkan dengan pembacaan gugatan.

Seiring jalannya persidangan, ditemukan fakta-fakta dari para pihak dan keterangan saksi-saksi yang ada pada persidangan, yang menjelaskan bahwa perbuatan melawan hukum telah dilakukan oleh Tergugat karena tidak pernah ada jual beli tanah tersebut kepada siapa pun. Majelis hakim memberikan putusan bahwa sertifikat atas nama Tergugat (H. Moehtar Wijoyo) dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum. Oleh karena hal tersebut dalam amar Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tidak terdapatnya pembatalan sertifikat hak milik atas tanah melainkan menyatakan bahwa sertifikat atas nama Tergugat (H. Moehtar Wijoyo) tidak mempunyai kekuatan hukum sehingga tidak diakui keberadaannya. Setelah dinyatakannya sertifikat hak milik No.611/Cakung Barat dan sertifikat hak milik No. 612/Cakung Barat atas nama Tergugat (M. Moehtar Wijoyo) dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum. Maka Penggugat diberikan kesempatan untuk mengajukan batalnya sertifikat yaitu yang terletak di Propinsi DKI Jakarta, Jakarta Timur, Cakung tersebut kepada Kantor Pertanahan Kota Jakarta Timur.

Proses penanganan permohonan dalam pelaksanaan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dilakukan dengan tahapan sebagai berikut:¹²

1. Penelitian berkas-berkas permohonan atau usulan pembatalan;
2. Penelitian dan pengolahan data dari putusan pengadilan;
3. Pemeriksaan lapangan dalam hal diperlukan;
4. Penyusunan risalah pengolahan data; dan

¹¹ Rusmadi Murad, *Administrasi Pertanahan Pelaksanaan Hukum Pertanahan dalam Praktek (Edisi Revisi)*, (Bandung: Mandar Maju, 2013), hlm. 447.

¹² *Ibid.*, hlm. 450.

5. Penyusunan atau penerbitan surat-surat keputusan penyelesaian kasus.

Dalam hal tersebut pejabat yang telah melaksanakan tindakan atau perbuatan hukum pertanahan dalam melaksanakan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (*Inkracht Van Gewijcde*), harus segera melaporkan kepada kepala Badan Pertanahan Nasional serta memberitahukan kepada pemohon dan juga terhadap pihak lain yang terkait.

Dalam pembatalan sertifikat hak atas tanah oleh putusan pengadilan diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, Pasal 24 ayat (1) dalam menyelesaikan sengketa Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional atau Menteri akan menerbitkan:

“Setelah menerima Laporan Penyelesaian Sengketa dan Konflik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 ayat (5), Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional atau Menteri menyelesaikan Sengketa dan Konflik dengan menerbitkan:

1. Keputusan Pembatalan Hak Atas Tanah;
2. Keputusan Pembatalan Sertifikat;
3. Keputusan Perubahan Data pada Sertifikat, Surat Ukur, Buku Tanah dan/atau Daftar Umum lainnya; atau
4. Surat Pemberitahuan bahwa tidak terdapat kesalahan administrasi.”

Selanjutnya, setelah memperoleh surat keputusan mengenai hapusnya hak yang bersangkutan terhadap perkara, maka pada saat dilaksanakannya perintah sebagaimana yang tercatat dalam keputusan pembatalan, kedua sertifikat tersebut pada saat yang bersamaan dinyatakan tidak berlaku lagi. Hal ini berdasarkan pada ketentuan peraturan yang dikeluarkan yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pada Pasal 52 ayat (1) yang menyebutkan bahwa:

“Pencatatan hapusnya hak atas tanah, hak pengelolaan dan hak milik atas satuan rumah susun berdasarkan putusan pengadilan dilakukan setelah diperoleh surat keputusan mengenai hapusnya hak yang bersangkutan dari Menteri atau Pejabat yang ditunjuknya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 ayat (1).”

Dengan demikian, pembatalan atau pencabutan sertifikat yang dinyatakan cacat hukum itu merupakan kewenangan dari Menteri Agraria baik di tingkat provinsi (wilayah) ataupun tingkat Kabupaten/Kota (daerah). Hal ini menjadi pelajaran sekaligus tujuan dalam rangka pendaftaran tanah, perlu diperhatikan dengan baik siapa yang memiliki tanah tersebut atau berada dalam penguasaan siapa tanah tersebut tentunya dibuktikan juga segala sesuatu yang mendukung seseorang sebagai pemilik dari suatu tanah. Bagi siapa pun yang memiliki tanah untuk tidak lalai dalam mendaftarkan tanahnya agar tidak diklaim atau diakui oleh orang lain yang hanya memanfaatkan kelalaian untuk meraup keuntungan pribadi.

PENUTUP

Kesimpulan

1. Faktor yang menyebabkan timbulnya sertifikat hak atas tanah menjadi cacat hukum yaitu terdapat faktor internal dan juga faktor eksternal di antaranya:
 - a. Pejabat kantor Pertanahan yang tidak cermat, teliti dan sembrono dalam menerbitkan sertifikat kepemilikan akan hak dari suatu tanah yang tidak berdasarkan peraturan yang berlaku; dan
 - b. Pemahaman dan pengetahuan yang kurang akan masyarakat perihal peraturan perundang-undangan dan segala ketentuan yang berlaku yang terkait dengan pendaftaran tanah.

Faktor-faktor yang menyebabkan sertifikat asli tetapi palsu atau aspal seperti pada kasus posisi yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kota Jakarta Timur dalam putusan perkara Nomor 577/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Tim, antara lain:

- a. Permohonan yang diajukan tidak berdasarkan UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
 - b. Permohonan tidak diajukan atas pemegang hak;
 - c. Tergugat (H. Moehtar Wijoyo) melakukan perbuatan melawan hukum;
 - d. Penerbitan sertifikat tanah atas peralihan nama Tergugat (H. Moehtar Wijoyo) oleh Turut Tergugat I (Kantor Pertanahan Kota Jakarta Timur) tidak didasarkan pada ketelitian dalam memeriksa berkas yang menjadi dasar peralihan; dan
 - e. Adanya pihak yang tidak bertanggung jawab atas tindakan yang merugikan para Peggugat.
2. Penyelesaian dalam permasalahan pembatalan sertifikat hak atas tanah terhadap pihak yang merupakan pemilik sah dari sertifikat atas tanah tersebut, berdasarkan perkara Nomor 577/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Tim, yaitu sebagai pihak Peggugat (alm. Tidjan bin Djabar) sudah mendapatkan haknya atas tanah tersebut yang sesuai dengan hukum yang berlaku, karena pihak para Peggugat sebagai pemilik sah atas tanah tersebut menguasai dengan alas hak yang sah dan kuat yang memang tidak mereka jual belikan atau dialihkan kepada siapa pun.

Saran

1. Kantor Pertanahan Kota Jakarta Timur dalam mengeluarkan sesuatu keputusan dalam permasalahan yang sama dapat memberikan pertimbangan lebih baik untuk perlu diadakannya kegiatan mengenai pengecekan kembali secara lebih teliti dan cermat perihal data-data maupun akta-akta secara mendasar sebelum diterbitkan suatu sertifikat hak milik agar tidak terjadi sertifikat hak milik yang mengandung cacat hukum. Pemerintah pun perlu mengadakan sosialisasi kepada masyarakat mengenai pendaftaran tanah, penerbitan sertifikat akan hak. Dapat dilakukan dengan melakukan pelatihan atau juga membuat suatu kelas khusus untuk mempelajari mengenai hal tersebut;
2. Kepada pihak yang sudah melakukan perbuatan hukum berupa peralihan hak milik orang lain sebaiknya mengajukan permohonan tersebut didasarkan atas itikad baik dalam penguasaan hak milik tersebut serta tidak memalsukan dokumen-dokumen atau data-data yang menjadi dasar peralihan tersebut sehingga tidak terjadi masalah di kemudian hari; dan
3. Bagi masyarakat yang memiliki tanah harus lebih teliti dan cermat dan apabila memiliki suatu tanah maka segera untuk mengurus pendaftaran dari tanah tersebut agar tanah tersebut tidak diklaim atau diakui oleh orang lain yang tidak bisa dipertanggungjawabkan. Selain itu dokumen-dokumen penting sehubungan dengan kepemilikan atas suatu tanah harap disimpan dengan baik sehingga memudahkan dalam proses pembuktian. Serta Perlu ada aturan yang tegas dan tindakan untuk mencegah pihak-pihak yang mengambil manfaat atas suatu tanah yang tidak dimilikinya melainkan hanya mengambil kesempatan untuk mengakui hak atas tanah tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Kartikawati, Dwi Ratna. *Hukum Agraria dan Asas-Asas Hukum Tanah*. Tasikmalaya: CV. Elvaretta Buana. 2019.
- Murad, Rusmadi. *Administrasi Pertanahan Pelaksanaan Hukum Pertanahan dalam Praktek (Edisi Revisi)*. Bandung: Mandar Maju. 2013.
- Sumardjono, Maria S.W. *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi & Implementasi*. Jakarta: Kompas. 2001.
- Sutedi, Adrian. *Sertifikat Hak Atas Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika. 2011.
- Tompul, Verawati Br. *Hukum Perdata*. Jakarta: Pustaka Mandiri. 2017.

Tugas Akhir

- Setiyarno, Bambang. "Upaya Penanganan Sengketa Tanah Garapan." *Skripsi*. Jakarta: Universitas Muhammadiyah. 2008.

Peraturan Perundang-undangan

- Indonesia. *Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945*.
- _____. *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (LN No. 59 Tahun 1997, TLN No. 3696)*.

Internet

- Khairina. "Sertifikat Cacat Hukum Dalam Hukum Pertanahan di Indonesia." <https://media.neliti.com>. Diunduh 16 Juni 2021.
- Mahadewi, Anak Agung Istri Diah Mahadewi. "Pengaturan Prosedur Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah Yang Merupakan Barang Milik Negara." <https://media.neliti.com/>. Diunduh 3 November 2020.