



Pembatalan Sertifikat Hak Guna Bangunan Melalui Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara

Chania Putri Ayu

Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta
Indonesia

Jl. Kaliurang KM 14,5 Sleman Yogyakarta 55584

Korespondensi penulis : 22921009@students.uii.ac.id

Abstract *The National Land Agency, which was negligent in investigating the land history regarding the issuance of a land use right certificate, has caused harm to other parties, leading to the cancellation of the certificate through a court decision. The problem formulation consists of how the legal consequences of the cancellation of the building use right certificate by the court affect the affected party, and what the responsibility of the National Land Agency is as the authority in issuing the certificate. This research is normative legal research that examines various regulations related to the issues faced, as well as interviews to support the research results. The results of this thesis indicate that the legal consequences of the cancellation of the building use right certificate through a court decision for the affected party, in this case the Plaintiff, require the Plaintiff to submit a request for the issuance of a new certificate to the National Land Agency after the cancellation has been made. Meanwhile, the Defendant can no longer physically possess the land that previously belonged to the Plaintiff. The responsibility of the National Land Agency as the authority in issuing the certificate concerning the cancellation of the certificate through a court decision is limited to the cancellation of the land rights certificate as the disputed object. This cancellation is a manifestation of compliance with the court's decision that has permanent legal force.*

Keywords: *certificate, cancellation, National Land Agency.*

Abstrak Badan Pertanahan Nasional yang tidak cermat dalam melakukan penyelidikan riwayat tanah atas terbitnya sertifikat hak guna usaha sehingga merugikan pihak lain, sehingga sertifikat tersebut dibatalkan melalui putusan pengadilan. Rumusan masalah terdiri dari bagaimana akibat hukum terhadap sertifikat hak guna bangunan yang mendapat pembatalan dari pengadilan serta bagaimana tanggung jawab Badan Pertanahan Nasional sebagai pihak yang berwenang dalam menerbitkan sertifikat. Penelitian ini adalah penelitian hukum normatif dengan mengkaji berbagai peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan permasalahan yang dihadapi serta wawancara sebagai penunjang hasil penelitian. Hasil penelitian pada tesis ini adalah, akibat hukum adanya pembatalan sertifikat hak guna bangunan melalui putusan pengadilan terhadap pihak yang dirugikan, dalam hal ini adalah Penggugat wajib mengajukan permohonan penerbitan sertifikat kembali kepada Badan Pertanahan Nasional setelah dilakukannya pembatalan sedangkan pihak Tergugat tidak dapat lagi menguasai tanah secara fisik yang sebelumnya menjadi milik pihak Penggugat. Tanggung jawab Badan Pertanahan Nasional sebagai pihak yang berwenang dalam menerbitkan sertifikat terhadap batalnya sertifikat melalui putusan pengadilan yakni sebatas mengenai pembatalan sertifikat hak atas tanah sebagai objek sengketa. Pembatalan sertifikat tersebut sebagai bentuk di taatinya putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

Kata kunci : sertifikat, pembatalan, Badan Pertanahan Nasional.

Pendahuluan

Tanah merupakan sumber daya alam yang dimanfaatkan untuk memenuhi kebutuhan manusia. Tanah memiliki nilai guna tinggi yakni nilai ekonomi, sosial, dan politik yang kesemuanya berpengaruh dalam proses penggunaan tanah. Indonesia sebagai negara

agraris, menempatkan tanah dalam kedudukan yang penting untuk kehidupan manusia, sehingga banyak orang yang ingin memiliki dan menguasai tanah tersebut.¹ Penguasaan atas tanah dapat dilakukan oleh negara sebagaimana diatur dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang menyatakan bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya, dalam hal ini adalah tanah dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat selanjutnya dijabarkan lebih rinci dalam Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok-Pokok Agraria yang menyatakan bahwa negara diberi kekuasaan penuh dalam mengatur dan menyelenggarakan penggunaan tanah serta menentukan hubungan hukum antara orang-orang dengan tanah.

Penguasaan tanah yang menjadi wewenang negara, di dalamnya terdapat beberapa hak atas tanah yang diberikan dan dipunyai oleh orang, baik sendiri-sendiri, bersama-sama maupun oleh badan hukum. Penguasaan tanah ini ditinjau dari aspek waktu yakni seberapa lama seseorang memiliki dan menguasai tanah sesuai dengan ketentuan yang berlaku yang tentunya harus memberikan rasa aman kepada pemegang hak atas tanah tersebut. Hak atas tanah memberikan keleluasaan kepada pemegang tanah untuk mengambil dan menggunakan tanah tersebut. Menggunakan tanah memberikan arti bahwa tanah tersebut difungsikan untuk didirikan bangunan di atasnya, sedangkan mengambil manfaat dapat diartikan bahwa tanah tersebut dimanfaatkan untuk kepentingan tertentu seperti pertanian, perkebunan, maupun peternakan.²

Hak atas tanah yang melekat pada pemegangnya diberikan dalam rangka untuk memenuhi kebutuhan tertentu.³ Hak atas tanah tersebut dimaksudkan untuk dipergunakan sesuai dengan batas-batas yang ditentukan oleh UUPA dan peraturan lain yang berkesinambungan. Hak atas tanah terdiri dari beberapa macam sesuai dengan Pasal 16 ayat (1) UUPA yang meliputi :

- a. Hak milik;
- b. Hak Guna Usaha;

¹ M. Dwi Yogananto et al, Akibat Hukum Sertifikat Hak Guna Usaha yang Diterbitkan Oleh Badan Pertanahan Nasional karena Kesalahan Prosedur Penerbitan SK Izin Lokasi, *Consensus : Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 1, No. 3, 2023, hlm. 112.

² Urip Santoso, 2005, *Hukum Agraria & Hak-hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hlm. 82.

³ Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya)*, Djambatan, Jakarta, hlm.288.

- c. Hak guna Bangunan;
- d. Hak Pakai;
- e. Hak Sewa;
- f. Hak membuka tanah;
- g. Hak memungut hasil hutan; dan
- h. Hak-hak lain yang ditetapkan oleh undang-undang yang tidak disebutkan diatas dan hak-hak yang sifatnya sementara.

Berdasarkan pasal 35 UUPA hak guna bangunan sebagai salah satu hak atas tanah merupakan hak yang diberikan kepada perorangan ataupun badan hukum untuk mendirikan bangunan diatas tanah tersebut. Pemanfaatan dan penggunaan tanah hak guna bangunan dilakukan oleh orang atau badan hukum atas tanah yang bukan merupakan miliknya sendiri serta diberikan jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun.

Pelayanan hak guna bangunan memiliki prosedur atau tata cara yang telah diatur dalam peraturan perundang-undangan, seperti Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1997 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atas Tanah, tetapi nyatanya belum dapat dilaksanakan secara maksimal untuk kepentingan masyarakat. Demi terjaminnya kepastian hukum mengenai pemanfaatan hak atas tanah, maka pemegang hak atas tanah dapat membuktikan dengan kepemilikan sertifikat atas tanah yang dimilikinya. Sertifikat hak atas tanah merupakan bentuk kepemilikan seseorang atas tanah yang berbentuk surat dan dijahit yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional yang didalamnya termuat data fisik dan data yuridis. Data fisik meliputi letak, batas, luas dan keterangan tanah, sedangkan data yuridis meliputi status tanah dan pemegang hak atas tanah tersebut. Setiap perubahan yang terjadi terkait dengan data fisik dan data yuridis harus dicatatkan dalam surat ukur dan buku tanah.⁴ Sertifikat hak atas tanah menjadi pegangan bagi pemegang tanah dalam mendapat kepastian hukum hak atas tanah miliknya.

Kepastian hukum yang dimaksud juga diatur dalam Pasal 19 UUPA yang menyatakan bahwa kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah dapat dilakukan dengan melakukan pendaftaran tanah yang merupakan program pemerintah yang mana pelaksanaannya diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Proses pendaftaran tanah meliputi pengukuran, pemetaan,

⁴ A. Ridwan Halim, *Hukum Agraria Dalam Tanya Jawab*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hlm. 112. .

pembukuan, pendaftaran beserta peralihannya mengenai letak tanah, luas tanah, status tanah, dan orang atau badan hukum yang mempunyai hak untuk menguasai tanah tersebut yang dibuktikan dengan surat tanda bukti berupa sertifikat.

Kewenangan dalam proses pelaksanaan pendaftaran tanah diberikan kepada Badan Pertanahan Nasional. Tanggung jawab BPN dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dimulai dari sebelum, selama dan setelah proses pelaksanaan pendaftaran tanah. Hasil dari proses pelaksanaan pendaftaran tanah yang berupa penerbitan sertifikat harus dilakukan BPN secara teliti, hal ini dilakukan untuk mencegah adanya kesalahan atas data fisik maupun data yuridis yang tercantum dalam sertifikat yang akan menimbulkan sengketa dikemudian hari. Seperti halnya pada kasus tentang pembatalan sertifikat hak guna bangunan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara. Berawal dari PT Jenggala Handayani Jaya yang berkeinginan untuk melakukan tukar guling terhadap tanah kas desa yang terletak di Desa Pabean, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo, Jawa Timur, dengan tujuan pembangunan perumahan PT Jenggala Handayani Jaya. Pengalihan tanah kas desa tersebut dilakukan secara sah berdasarkan Keputusan Desa Tambak Sumur, Kecamatan Waru Kabupaten Daerah Tingkat II Sidoarjo Nomor 5 tanggal 17 Oktober 1990 jo Surat Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Timur Nomor 143/39492/013/1990 tanggal 26 November 1990 jo Keputusan Bupati Kepada Daerah Tingkat II Sidoarjo Nomor 1004 tanggal 29 Desember 1990 dan PT Jenggala Handayani telah memberikan uang sejumlah Rp. 40.000.000 (empat puluh juta rupiah) kepada Desa Tambak Sumur sebagai pengganti tanah kas desa tersebut, selanjutnya setelah dikeluarkannya keputusan tersebut maka PT. Jenggala Handayani secara sah menjadi pemilik tanah Hak Guna Bangunan, yang terletak di Desa Pabean, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo, Jawa Timur.

Pada tanggal 13 Mei 1996 diterbitkan sertifikat oleh Badan Pertahanan Nasional atas tanah Hak Guna Bangunan Nomor 569/Pabean atas nama PT Karya Makmur dan pada tahun 2003 PT Karya Makmur mendirikan bangunan diatas tanah hak guna bangunan tersebut. PT Karya Makmur membuat laporan di Polda Jatim terkait dengan dugaan tindak pidana penyerobotan tanah yang dilakukan oleh PT Makmur Tentram Jaya pada tanggal 15 September 2022 dengan Nomor LP/B/505.01/IX/2022/SPKT/PoldaJatim. Atas laporan tersebut PT Jenggala Handayani mengetahui adanya objek sengketa yakni tanah hak guna bangunan melalui kuasa PT Jenggala Handayani saat menghadiri undangan dari Penyelidik dari Unit II Sudit II Hardabangtah Ditreskrimun Polda Jatim

pada tanggal 22 Februari 2023 untuk meyakinkan pengukuran ulang dan penunjukan patok batas oleh petugas ukur dari Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo diatas objek sengketa sesuai SHGB atas nama PT Karya Makmur yang kemudian diketahui bahwa objek sengketa tersebut adalah tanah milik PT Jenggala Handayani.

PT. Jenggala Handayani Jaya mengajukan gugatan ke PTUN Surabaya dengan Nomor Register 59/G/2023/PTUN.SBY, dengan permintaan agar PTUN Surabaya membatalkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 569 atas nama PT. Karya Makmur. Pada kasus tersebut telah dikeluarkan putusan oleh PTUN Surabaya No 59/G/2023/PTUN.SBY, dengan putusan bahwa Majelis Hakim mengabulkan gugatan PT Jenggala Handayani Jaya untuk membatalkan sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 569 atas nama PT Karya Makmur dengan pertimbangan Majelis Hakim bahwa terbitnya Sertifikat Hak Guna Bangunan oleh Badan Pertanahan Sidoarjo merugikan PT Jenggala Handayani karena tidak cermat dalam melakukan penyelidikan riwayat bidang tanah dan tidak memperhatikan kepentingan pihak lain yang juga mempunyai hubungan hukum atas tanah yang akan diterbitkan haknya serta melanggar Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.

Rumusan Masalah

Dari penjelasan permasalahan diatas dapat ditarik dua rumusan masalah yaitu Bagaimana akibat hukum terhadap sertifikat hak guna bangunan yang mendapat pembatalan dari pengadilan dan Bagaimana tanggung jawab Badan Pertanahan Nasional sebagai pihak yang berwenang dalam menerbitkan sertifikat?

Tujuan Penelitian

Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk *pertama* mengetahui dan menganalisis akibat hukum mengenai sertifikat hak guna bangunan yang dibatalkan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara. *Kedua* untuk mengetahui tanggung jawab Badan Pertanahan Nasional sebagai pihak yang berwenang dalam proses pendaftaran tanah dan penerbitan sertifikat hak guna bangunan.

Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan penulis bersifat normatif. Penelitian ini difokuskan untuk mengkaji penerapan hukum positif yang ada di Indonesia dan mengarah ke studi

kepastakaan untuk memperoleh data sekunder sehingga diperoleh hubungan antara penerapan peraturan perundang-undangan dan realitas yang ada di lapangan, yang ditunjang dengan melakukan wawancara kepada Badan Pertanahan Nasional sehingga dapat diterapkan dalam permasalahan terkait dengan pembatalan sertifikat hak guna bangunan melalui putusan pengadilan.

Hasil Penelitian dan Pembahasan

1. Akibat hukum terhadap sertifikat hak guna bangunan yang dibatalkan melalui putusan pengadilan bahwa Sertifikat hak atas tanah mempunyai kedudukan yang penting dalam hukum di Indonesia yakni sebagai hasil akhir dari proses pendaftaran tanah. Sertifikat hak atas tersebut diberikan kepada pemegang hak sebagai tanda bukti kepemilikan dan jaminan kepastian hukum bahwa pemegang hak yang namanya tercantum dalam sertifikat adalah pemegang hak atas tanah yang sebenarnya serta bertujuan untuk menghindari sengketa yang mungkin timbul di kemudian hari. Bukti kepemilikan sebagai jaminan kepastian hukum dapat diberikan kepada pemegang hak atas tanah oleh Badan Pertanahan Nasional apabila proses pendaftaran yang dilakukan telah memenuhi syarat yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan. Hal ini juga dapat dilakukan upaya preventif atau upaya pencegahan untuk menghindari adanya penerbitan sertifikat yang tidak sesuai prosedur administratif atau melanggar ketentuan yang berlaku.

Selain sistem pendaftaran tanah yang dapat memberikan jaminan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah atau yang biasa disebut dengan sistem pendaftaran positif, Indonesia juga menganut sistem pendaftaran negative yang bertendensi positif. Tujuan dari adanya kebijakan mengenai sistem pendaftaran tanah stelsel publisitas negatif berunsur positif yaitu terciptanya keadilan bagi seluruh masyarakat secara merata dan penerapan sistem pendaftaran ini seharusnya berorientasi pada nilai-nilai dasar hukum yakni diiringi dengan ketertiban, keteraturan, kedamaian serta keadilan.⁵ Namun faktanya sistem pendaftaran tanah negatif bertendensi positif tersebut banyak menimbulkan kerugian bagi masyarakat, artinya bahwa pemerintah tidak memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah dan tidak bertanggungjawab terhadap data fisik maupun data yuridis

⁵ Widhi Handoko, 2014, *Kebijakan Hukum Pertanahan "Sebuah Refleksi Keadilan Hukum Progresif"*, Thafa Media, Yogyakarta, hlm. 172.

yang tercantum dalam sertifikat hak atas tanah. Data yang tercantum dalam sertifikat akan dianggap benar sepanjang tidak ada pihak yang dapat membuktikan bahwa data tersebut melanggar peraturan perundang-undangan. Hal tersebut akan menimbulkan banyak permasalahan dalam proses pendaftaran tanah yang mana banyak orang yang mendaftarkan tanah diatas tanah yang bukan milik pribadinya. Kondisi tersebut biasanya dilatarbelakangi oleh pemegang tanah yang sebenarnya tidak menguasai tanah tersebut secara fisik ataupun tanah tersebut tidak didaftarkan kepada Badan Pertanahan Nasional sehingga tidak ada tanda bukti yang sah yang dipunyai oleh pemegang hak atas tanah. ⁶

Cacat hukum merupakan bentuk dari sebuah kebijakan atau prosedur yang bertentangan atau tidak sesuai dengan hukum yang berlaku atau dapat diartikan sebagai ketidaksesuaian peraturan dengan fakta yang ada dilapangan. Pasal 107 Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Haka atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan menyatakan bahwa cacat hukum mencakup :

- a. Salahnya prosedur
- b. Salah diterapkannya perundang-undangan
- c. Salahnya objek hak
- d. Salahnya subjek hak
- e. Salahnya jenis hak
- f. Salahnya perhitungan luas tanah
- g. Adanya tumpang tindih mengenai hak atas tanah
- h. Data fisik dan data yuridis yang salah
- i. Kesalahan lain yang berkaitan dengan administrasi

Sertifikat yang cacat hukum dapat dinilai dari adanya kesalahan terhadap objek maupun subjeknya, seperti adanya kesalahan saat pengukuran dan pemetaan tanah yang tidak sesuai dengan data yang di berikan dan dapat terjadi pula kesalahan mengenai penunjukan batas tanah oleh pemohon saat dilakukannya pengukuran ulang oleh petugas Kantor Pertanahan. Kesalahan yang berkaitan

⁶ Hizkia Natasha Nutabarat et all, Peran Badan Pertanahan Nasional dalam Peyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah, *PATIK : Jurnal Hukum*, Vol. 10, No.01, 2021, hlm. 62.

dengan objek maupun subjek tersebut mengakibatkan gambar situasi yakni batas-batas tanah tersebut tidak benar.

Terjadinya kesalahan mengenai penerbitan sertifikat, nantinya akan menimbulkan masalah dikemudian hari seperti munculnya gugatan yang diajukan kepada Badan Pertanahan Nasional sebagai pihak yang berwenang dalam menerbitkan sertifikat. Akibat hukum adalah segala perbuatan atau tindakan yang dilakukan oleh seseorang, sehingga memperoleh akibat yang dikehendaki pada si pemohon yangmana akibat hukum tersebut diatur oleh hukum yang berlaku. Akibat hukum dari adanya kesalahan mengenai administrasi akan berakibat bahwa sertifikat yang telah diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional sebelumnya, akan dibatalkan melalui putusan pengadilan yang diajukan oleh pemohon.

Pasal 19 UUPA menyatakan bahwa setiap pemegang hak atas tanah diwajibkan untuk mendaftarkan tanahnya ke Badan Pertanahan Nasional agar memperoleh kepastian hukum berupa sertifikat yang nantinya dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah apabila terjadi permasalahan di kemudian hari. Undang-Undang Pokok Agraria menyatakan bahwa pembatalan terhadap sertifikat hak atas tanah dapat dilaksanakan apabila ada putusan pengadilan atas kesalahan administrasi mengenai pencantuman data fisik dan data yuridis dalam sertifikat. Apabila dikaitkan dengan kasus diatas bahwa kesalahan hingga muncul pembatalan dari pengadilan tidak hanya dilihat dari kesalahan Badan Pertanahan Nasional sebagai pihak yang berwenang dalam menerbitkan sertifikat, tetapi kesalahan tersebut juga dapat dilihat dari Penggugat yang memang tidak mendaftarkan tanahnya ke lembaga yang berwenang serta tidak menguasai tanah tersebut secara fisik.

Pertimbangan hakim Pengadilan Tata Usaha Negara dalam menyelesaikan sengketa pembatalan sertifikat Hak Guna Bangunan sesuai dengan peraturan hukum yang berlaku yaitu adanya ketidakcermatan dan ketidaktelitiannya dalam memeriksa dan meneliti data – data fisik dan data yuridis baik secara langsung di lapangan maupun dalam hal penyelidikan riwayat tanah dan kebenaran alat bukti pemilikan atau penguasaan tanah. Bagi penggugat dapat mengajukan kembali permohonan penerbitan sertifikat Hak Guna Bangunan terhadap hak atas tanah Negara yang secara nyata dikuasai sesuai peraturan perundang-undangan yang

berlaku. Perlu pemahaman Penggugat bahwa bukti kepemilikan hak atas tanah dalam bentuk sertifikat menjadi sangat penting untuk alat bukti bahwa tanah berada dalam penguasaannya. Penguasaan secara fisik juga penting untuk mencegah adanya penerbitan sertifikat atas nama orang lain atau badan hukum lain.

2. Tanggung jawab Badan Pertanahan Nasional sebagai pihak yang berwenang dalam menerbitkan sertifikat hak guna bangunan namun mendapat pembatalan melalui putusan pengadilan, sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepada Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, bahwa dalam menjalankan tugas dan jabatannya, Badan Pertanahan Nasional mempunyai peran, yakni :
 - a. Menerima aduan dan laporan dari masyarakat terkait dengan adanya sengketa kepemilikan tanah
 - b. Mengumpulkan segala bentuk data baik data fisik maupun data yuridis yang berkaitan dengan sengketa yang dilaporkan untuk dapat di proses ke tahap selanjutnya
 - c. Menganalisis data-data yang telah terkumpul untuk mengetahui faktor penyebab munculnya sengketa pertanahan
 - d. Menerbitkan keputusan penyelesaian sengketa pertanahan, baik keputusan pembatalan hak, keputusan pembatalan sertifikat apabila benar terbukti bahwa telah terjadi cacat administrasi oleh Badan Pertanahan Nasional saat menerbitkan sertifikat
 - e. Memberikan penyelesaian sengketa lain non pengadilan berupa mediasi atau bentuk penyelesaian lain yang nantinya akan ada kesepakatan diantara para pihak.

Sebagai lembaga pemerintah, Badan Pertanahan Nasional perlu menerapkan prinsip kehati-hatian dalam menjalankan tugas dan jabatannya. Prinsip kehati-hatian tersebut salah satunya mencakup aspek administratif yang berkaitan dengan penerbitan sertifikat. Segi administrasi meliputi pelayanan mengenai syarat, ketentuan, kewajiban dan larangan tata cara pemberian hak atas tanah kepada seseorang atau badan hukum. Aspek administrasi meliputi beberapa hal, yakni :⁷

⁷ Reynaldo Allendo Lomanledo, et all, Prinsip Kehati-Hatian Serta Akibat Hukum dalam Penerbitan Sertifikat Hak Milik atas Tanah Oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kupang, *Perkara : Jurnal Ilmu Hukum dan Politik*, Vol. 1, No. 4, 2023, hlm. 25.

- a. Inventarisasi, yaitu penyimpanan data calon pemohon yang mengajukan hak atas tanah, dalam hal ini hak guna bangunan
- b. Pengumpulan data fisik dan data yuridis berkaitan dengan kelengkapan berkas permohonan yang harus sesuai dengan peraturan perundang-undangan
- c. Dari data fisik dan data yuridis dilakukan pengukuran dan pemetaan terkait dengan bidang tanah yang dimohonkan penerbitan sertifikat.
- d. Pemeriksaan ulang untuk memverifikasi data yang telah diperoleh sehingga dapat diterbitkan sertifikat.

Aspek administrasi diatas juga harus diiringi dengan penerapan perundang-undangan yang disesuaikan dengan kondisi yang ada di lapangan, yakni berkaitan dengan pelayanan pengukuran dan pelayanan sertifikat hak atas tanah yang menjadi tanggungjawab Badan Pertanahan Nasional. Sertifikat yang telah diterbitkan oleh Kantor Pertanahan harus dipergunakan dan dimanfaatkan sesuai dengan pertimbangan teknis pertanahan agar sesuai dengan pemanfaatan bidang tanah. Pemanfaatan sertifikat harus disesuaikan dengan pemanfaatan lahan dan kebutuhan. Akibat hukum apabila prinsip kehati-hatian ini tidak diterapkan Badan Pertanahan Nasional pada saat menerbitkan sertifikat, maka akan menimbulkan kelalaian hak dan tidak dapat diberikan kepada pemohon apabila kelengkapan dokumen tidak sesuai dengan persyaratan yang ditentukan atau dapat menimbulkan sengketa seperti kasus diatas bahwa bidang tanah yang diberikan bukan merupakan milik si pemohon.

Sengketa yang timbul akibat tidak diterapkannya prinsip kehati-hatian dapat ditindak lanjuti atau di proses melalui jalur hukum dengan 3 (tiga) cara, yaitu : dapat di dijatuhi hukuman pidana apabila kelalaian tersebut berkaitan dengan pemalsuan data, secara perdata apabila berkaitan dengan batas atau kepemilikan yang masih di ranah administrasi melalui Pengadilan Tata Usaha Negara. Apabila dikaitkan dengan kasus diatas apabila memang benar terbukti adanya cacat administrasi saat penerbitan sertifikat oleh Badan Pertanahan Nasional, dan telah dikeluarkan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, maka tanggungjawab Badan Pertanahan Nasional sebatas pada pembatalan sertifikat yang menjadi objek sengketa, yakni sertifikat hak guna bangunan. Pembatalan sertifikat tersebut dapat dilakukan dengan melampirkan putusan pengadilan yang

menyatakan bahwa yang berwenang dalam membatalkan sertifikat adalah Badan Pertanahan Nasional dengan adanya permohonan pembatalan terlebih dahulu oleh pemohon, setelah itu Badan Pertanahan Nasional dapat menerbitkan sertifikat atas nama pemegang hak atas tanah, hak guna bangunan yang sebenarnya. Hal ini untuk mencegah timbulnya permasalahan yang sama di kemudian hari.

Sanksi administrasi yang dapat diterima oleh Badan Pertanahan Nasional sebagai lembaga pemerintah, dapat dilihat dari pembuktian dari para pihak berkaitan dengan kesalahan administrasi berupa data fisik dan data yuridis atau dokumen lain yang merupakan kelalaian dari Badan Pertanahan Nasional saat memproses data tersebut, namun kesalahan pencantuman data fisik maupun yuridis juga dapat ditemukan dari dokumen-dokumen yang dilampirkan oleh para pihak atau pemohon saat mengajukan permohonan penerbitan sertifikat. Badan Pertanahan Nasional yang berwenang dalam menerbitkan sertifikat memiliki tugas sebatas mengoreksi dan menyesuaikan data dari pemohon dengan persyaratan yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan. Badan Pertanahan Nasional dalam hal ini hanya berkewajiban untuk melayani masyarakat secara administratif, dan bukan menjadi kewenangan dan tugas dari Badan Pertanahan Nasional untuk menelaah atau menganalisis benar atau tidaknya data-data yang diberikan oleh para pihak atau pemohon.

Penutup

Akibat hukum adanya pembatalan sertifikat hak guna bangunan melalui putusan pengadilan, bahwa hakim dalam pertimbangannya menyatakan bahwa adanya ketidaktepatan dan ketidakcermatan Badan Pertanahan Nasional sebagai pihak yang berwenang menerbitkan sertifikat tersebut untuk menelaah data fisik dan data yuridis serta riwayat tanah saat dilakukannya pengukuran yang mengakibatkan munculnya cacat administrasi. Terhadap pihak yang dirugikan, dalam hal ini adalah Penggugat wajib mengajukan permohonan penerbitan sertifikat kembali kepada Badan Pertanahan Nasional setelah dilakukannya pembatalan terhadap sertifikat hak guna bangunan yang menjadi objek sengketa. Akibat hukum terhadap pihak Tergugat yakni tidak dapat lagi menguasai tanah secara fisik yang sebelumnya menjadi milik pihak Penggugat, karena telah dilakukan pembatalan terhadap sertifikat hak guna bangunan yang menjadi objek sengketa.

Tanggung jawab Badan Pertanahan Nasional terhadap batalnya sertifikat melalui putusan pengadilan bahwa Badan Pertanahan Nasional dalam menjalankan tugas dan jabatannya harus menerapkan prinsip kehati-hatian untuk mencegah permasalahan yang mungkin timbul dikemudian hari. Badan Pertanahan Nasional sebagai pihak yang berwenang dalam menerbitkan sertifikat dapat dimintakan pertanggungjawaban sebatas mengenai pembatalan sertifikat hak atas tanah sebagai objek sengketa. Pembatalan sertifikat tersebut sebagai bentuk ditaatinya putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Sanksi lain dapat diterima oleh Badan Pertanahan Nasional sepanjang para pihak yakni pemohon terhadap batalnya sertifikat dapat membuktikan bahwa memang benar Badan Pertanahan Nasional melakukan kesalahan pencantuman secara administratif yang berkaitan dengan data fisik maupun data yuridis.

Daftar Pustaka

Buku

- A. Ridwan Halim, *Hukum Agraria Dalam Tanya Jawab*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya)*, Djambatan, Jakarta, 2003
- Urip Santoso, *Hukum Agraria & Hak-hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2005.
- Widhi Handoko, *Kebijakan Hukum Pertanahan “Sebuah Refleksi Keadilan Hukum Progresif”*, Thafa Media, Yogyakarta, 2014.

Artikel Jurnal

- M. Dwi Yogananto et all, “Akibat Hukum Sertifikat Hak Guna Usaha yang Diterbitkan Oleh Badan Pertanahan Nasional karena Kesalahan Prosedur Penerbitan SK Izin Lokasi”, *Consensus : Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 1, No. 3, 2023.
- Hizkia Natasha Nutabarat et all, “Peran Badan Pertanahan Nasional dalam Peyelelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah”, *PATIK : Jurnal Hukum*, Vol. 10, No.01, 2021.
- Reynaldo Allendro Lomanledo, et all, “Prinsip Kehati-Hatian Serta Akibat Hukum dalam Penerbitan Sertifikat Hak Milik atas Tanah Oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kupang”, *Perkara : Jurnal Ilmu Hukum dan Politik*, Vol. 1, No. 4, 2023.

Peraturan perundang-undangan

Undang-Undang Dasar 1945

Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999
tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Haka atas Tanah Negara dan Hak
Pengelolaan
Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepada Badan Pertanahan Nasional Nomor
11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan