

# AKIBAT HUKUM BAGI PEMENANG PERKARA TERHADAP TIDAK DAPAT DILAKSANAKANNYA PEMBATALAN HAK ATAS TANAH BERDASARKAN PUTUSAN PENGADILAN

I Dewa Ayu Trisna Anggita Pratiwi, Fakultas Hukum Universitas Udayana,  
e-mail: [trisnaanggitap14@gmail.com](mailto:trisnaanggitap14@gmail.com)

Made Gde Subha Karma Resen, Fakultas Hukum Universitas Udayana,  
e-mail: [karma\\_resen@unud.ac.id](mailto:karma_resen@unud.ac.id)

doi: <https://doi.org/10.24843/KS.2023.v12.i01p02>

## ABSTRAK

*Penulisan ini bertujuan untuk mengkaji dan menganalisis secara mendalam terhadap pengaturan pembatalan hak atas tanah di Indonesia serta akibat hukum bagi pemenang perkara terhadap tidak dapat dilaksanakannya pembatalan hak atas tanah berdasarkan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Penulisan ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan menggunakan pendekatan peraturan perundang-undangan (statute approach), pendekatan kasus (case approach), dan pendekatan analisis (analytical approach). Hasil penelitian menunjukkan bahwa di Indonesia telah diatur mengenai pembatalan hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. Akibat hukum bagi pemenang perkara bahwa putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap tidak dapat dijadikan dasar untuk membatalkan produk hukum adalah pemenang perkara harus mengajukan upaya hukum berupa mediasi atau kembali mengajukan gugatan ke pengadilan.*

**Kata Kunci:** Akibat Hukum, Pembatalan, Putusan Pengadilan

## ABSTRACT

*This writing aims to examine and analyze in depth the regulation of cancellation of land rights in Indonesia and the legal consequences for the winner of the case against the inability to carry out the cancellation of land rights based on court decisions that have permanent legal force. This writing uses a normative legal research method using a statutory approach, a case approach and an analytical approach. The results show that in Indonesia, the cancellation of land rights has been regulated as stipulated in the Regulation of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/Head of the National Land Agency Number 21 of 2020 concerning Handling and Settlement of Land Cases. The legal consequence for the winner of the case that a court decision that has permanent legal force cannot be used as a basis for canceling a legal product is that the winner of the case must file legal remedies in the form of mediation or re-file a lawsuit to the court.*

**Key Words:** Law Consequence, Cancellation, Court Ruling

## 1. Pendahuluan

### 1.1. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan sumber daya alam yang berperan penting bagi kehidupan umat manusia sebab tanah mempunyai nilai ekonomis yang tinggi. Pentingnya peran tanah tersebut maka negara hadir untuk mengelola dan mengatur keberadaan tanah

baik kepemilikan maupun penguasaannya.<sup>1</sup> Penguasaan tanah oleh Negara secara konstitusi telah diatur dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (Selanjutnya disebut UUD 1945) yang menentukan bahwa "Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat". Selanjutnya pengaturan mengenai penguasaan tanah oleh Negara lebih lanjut dituangkan dalam ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) khususnya Pasal 2 ayat (2) yang menentukan bahwa "Hak menguasai dari Negara memberi wewenang untuk:

- a) Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
- b) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antar 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.

Atas dasar hak menguasai negara terhadap tanah, maka dikenal macam-macam hak atas tanah yang meliputi hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka hutan, hak memungut hasil hutan dan hak-hak lainnya. Untuk memberikan status penguasaan terhadap suatu hak atas tanah kepada orang atau badan hukum maupun instansi lainnya maka diselenggarakan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia.<sup>2</sup> Pendaftaran tanah ini didasarkan pada Pasal 19 UUPA, yang diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP No. 24 Tahun 1997) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP No. 18 Tahun 2021). Adapun tujuan pendaftaran tanah sebagaimana ketentuan Pasal 3 PP No. 24 Tahun 1997 yaitu untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak, tersedianya informasi pertanahan yang dibutuhkan oleh pihak-pihak yang berkepentingan serta terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Produk yang dihasilkan dari dilaksanakannya pendaftaran tanah adalah sertifikat. Di dalam sertifikat tersebut memuat keterangan data fisik maupun data yuridis pemilik tanah. Oleh sebab itu, sertifikat merupakan tanda bukti hak atas tanah yang dapat digunakan sebagai alat bukti yang kuat bagi pemegang sertifikat sebagaimana telah ditentukan berdasarkan Pasal 32 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997. Akan tetapi, tidak serta merta dalam sengketa/kasus/perkara pertanahan, pemegang sertifikat tanah selalu menjadi pihak yang berhak atas tanah tersebut, dengan kata lain sertifikat hak atas tanah bukan merupakan alat bukti yang mutlak. Dengan adanya ketentuan tersebut maka diketahui bahwa sistem publikasi pendaftaran tanah yang dianut di Indonesia adalah sistem publikasi negatif.<sup>3</sup> Kebenaran terhadap data fisik dan data yuridis yang terkandung di dalam sertifikat hak atas tanah dianggap benar

<sup>1</sup> Biro Hukum Bagian Advokasi dan Dokumentasi Hukum Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, 2019, Anotasi Putusan Pengadilan Mengenai Pertanahan Tentang Tanah Terlantar, Jakarta, hlm. 3.

<sup>2</sup> Fitria, Nurul, Muh Arfah Pattereng, and Zulkifli Makkawaru. "Analisis Hukum Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Karena Menjalankan Putusan Pengadilan." *Jurnal Paradigma Administrasi Negara* 3, no. 2 (2021): 117-122.

<sup>3</sup> Simatupang, Daud Sanhoven. "Proses Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah Berdasarkan Putusan Pengadilan No. 41/G/2015/PTUN MDN." PhD diss., 2019. Hlm. 36

dan diterima sepanjang tidak ada pembuktian lain dari pihak-pihak yang merasa keberatan atau dirugikan terhadap penerbitan sertipikat tersebut.<sup>4</sup>

Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya disebut BPN) selain mempunyai tugas untuk melaksanakan pemerintahan di bidang pertanahan. Tugas BPN tidak hanya pada terlaksananya pendaftaran tanah, akan tetapi juga menyelenggarakan fungsi di bidang penanganan dan pencegahan sengketa dan konflik serta penanganan perkara pertanahan sebagaimana yang diamanatkan dalam Peraturan Presiden Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional. Lebih lanjut, untuk menjalankan fungsinya tersebut maka kewenangan BPN untuk melaksanakan penanganan dan penyelesaian kasus pertanahan diatur secara khusus dalam ketentuan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan (selanjutnya disebut Permen ATR/KaBPN No. 21 Tahun 2020).

Sengketa/Kasus/Perkara yang ditangani oleh BPN saat ini semakin meningkat. Penanganannya pun beragam hingga sampai pada gugatan di Pengadilan. Pada dasarnya pihak yang merasa dirugikan terhadap terbitnya sertipikat hak atas tanah akan mengajukan keberatan ke BPN dan akan ditindaklanjuti sesuai dengan tata cara dan prosedur yang berlaku. Penyelesaiannya pun dapat dilakukan dengan upaya mediasi. Akan tetapi apabila upaya mediasi tersebut tidak dapat dilaksanakan maka para pihak dapat melakukan upaya penyelesaian melalui jalur hukum di lembaga Peradilan.

Penyelesaian sengketa tanah melalui jalur Pengadilan akan menghasilkan Putusan Pengadilan. Putusan yang ditetapkan oleh Majelis Hakim tentunya bertujuan untuk menyelesaikan suatu perkara antara para pihak yang bersengketa. Pihak-pihak yang tidak menerima hasil dari Putusan Pengadilan pada tingkat Pertama dapat melakukan upaya hukum banding ke Pengadilan Tinggi. Apabila Putusan Banding tetap tidak diterima oleh salah satu pihak maka dapat dilakukan upaya hukum Kasasi ke Mahkamah Agung. Putusan Mahkamah Agung adalah Putusan Pengadilan tingkat terakhir artinya putusan tersebut telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan tidak dapat diajukan upaya hukum lainnya. Apabila salah satu pihak mempunyai bukti baru, pihak tersebut dapat mengajukan upaya hukum Peninjauan Kembali, akan tetapi Peninjauan Kembali tidak menghalangi pelaksanaan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

Tindaklanjut pelaksanaan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap terhadap bidang tanah yang dinyatakan batal demi hukum, tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dan sebagainya dapat diajukan pembatalan. Pembatalan sertipikat hak atas tanah merupakan salah satu kewenangan BPN untuk memberikan kepastian hukum dan keadilan mengenai penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah serta sebagai tertib administrasi pertanahan. Tindakan hukum berupa pembatalan sertipikat hak atas tanah dilaksanakan sebagai akibat dari adanya sengketa baik antar individu, antara individu dengan suatu kelompok masyarakat, antara masyarakat dengan pemerintah dan sebagainya.<sup>5</sup>

---

<sup>4</sup> Mahadewi, Anak Agung Istri Diah. "Pengaturan Prosedur Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah Yang Merupakan Barang Milik Negara". *Jurnal Magister Hukum Udayana (Udayana Master Law Journal)*, [S.l.], v. 2, n. 3, nov. 2013.

<sup>5</sup> Gayatri, Ni Made Silvia, I. Putu Gede Seputra, and Luh Putu Suryani. "Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Akibat Cacat Administrasi." *Jurnal Analogi Hukum* 3, no. 1 (2021): 79-83.

Pembatalan sertipikat hak atas tanah sebagai tindak lanjut putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, dilaksanakan dengan mengajukan permohonan pembatalan oleh pemenang perkara kepada BPN. Setiap pengajuan permohonan pembatalan yang didasarkan putusan pengadilan ini, tidak serta merta dapat dilaksanakan oleh pihak BPN. Hal tersebut tentu saja dapat memberikan ketidakpastian hukum bagi pemenang perkara karena waktu, tenaga, pikiran serta biaya yang tidak sedikit telah dikeluarkan untuk mendapatkan keadilan di lembaga peradilan.

Unsur kepastian hukum bagi pemenang perkara ini menjadi sebuah tanda tanya karena seharusnya putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut menjadi dasar yang kuat untuk dilaksanakannya proses pembatalan sertipikat hak atas tanah oleh BPN. Selain itu, putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap seharusnya dapat digunakan sebagai alat untuk memberikan perlindungan hukum bagi pihak pemenang perkara terhadap tanah yang telah ditetapkan secara sah adalah miliknya. Tidak dapat dilaksanakannya pembatalan sertipikat hak atas tanah sebagai tindak lanjut putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap membawa problematika besar dan mengundang pertanyaan mengenai alasan tidak dapat dilaksanakannya pembatalan tersebut serta akibat hukum yang ditimbulkan terhadap tidak dapat dilaksanakannya pembatalan tersebut.

Orisinalitas berperan penting dalam memberikan perbandingan terhadap penelitian ini dengan penelitian yang sebelumnya sehingga ditemukan perbedaan inti yang menjadi topik bahasan dan adanya kebaruan yang tidak ditemukan dalam penelitian sebelumnya. Penelitian mengenai pembatalan hak atas tanah berdasarkan putusan pengadilan ini sebelumnya telah dikaji oleh Nurul Fitria, dkk dengan judul penelitian "Analisis Hukum Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Karena Menjalankan Putusan Pengadilan".<sup>6</sup> Fokus kajian dalam penelitian tersebut adalah menganalisa pembatalan sertipikat hak milik atas tanah karena menjalankan Putusan Pengadilan Negeri Sungguminasa No. 40/PDT.G/2008/PN.SUNGG tanggal 30 September 2009 yang mengacu kepada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan. (selanjutnya disebut Permen No. 11 Tahun 2016). Persamaan penelitian ini dengan penelitian sebelumnya adalah sama-sama mengkaji mengenai pembatalan tanah yang didasarkan pada putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Akan tetapi fokus kajian dalam penelitian ini berbeda dengan penelitian sebelumnya, hal mana penelitian ini berfokus kepada putusan pengadilan yang tidak dapat dilaksanakan sebagai dasar pembatalan hak atas tanah yang mengacu kepada Permen ATR/BPN No. 21 Tahun 2020.

## 1.2. Rumusan Masalah

1. Bagaimana Pengaturan Pembatalan Hak atas Tanah di Indonesia?
2. Bagaimana Akibat Hukum bagi Pemenang Perkara terhadap Tidak Dapat Dilaksanakannya Pembatalan Hak atas Tanah Berdasarkan Putusan Pengadilan yang telah Mempunyai Kekuatan Hukum Tetap?

---

<sup>6</sup> Fitria, Nurul, Muh Arfah Pattereng, and Zulkifli Makkawaru. "ANALISIS HUKUM PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH KARENA MENJALANKAN PUTUSAN PENGADILAN." *Jurnal Paradigma Administrasi Negara* 3, no. 2 (2021): 117-122.

### 1.3. Tujuan Penulisan

Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji dan menganalisis mengenai pengaturan pembatalan hak atas tanah di Indonesia serta untuk mengetahui dan menganalisis akibat hukum bagi pemenang perkara terhadap tidak dapat dilaksanakannya pembatalan hak atas tanah berdasarkan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

## 2. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode penelitian normatif. Metode penelitian normatif digunakan pada saat dilakukan penelitian dengan objeknya adalah norma.<sup>7</sup> Tulisan ini menggunakan pendekatan peraturan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan kasus (*case approach*) dan pendekatan analisis (*analytical approach*). Sumber bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah bahan hukum primer yaitu peraturan perundang-undangan, bahan hukum sekunder yaitu buku-buku dan jurnal serta bahan hukum tertier yaitu media internet. Teknik analisis bahan hukum menggunakan teknik deskripsi dan teknik argumentatif.

## 3. Hasil dan Pembahasan

### 3.1 Pengaturan Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah di Indonesia

Pada prinsipnya, pembatalan sertipikat hak atas tanah merupakan upaya paksa yang dilakukan oleh Pemerintah untuk memutuskan/menghentikan/menghapuskan hubungan hukum antara subjek yang tidak sah menurut hukum dengan objeknya yaitu tanah.<sup>8</sup> Pembatalan tersebut dianut berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengatur mengenai kebatalan (*nietigheid, nulliteit*) yang diatur dalam Pasal 1320 s.d 1337 KUHPer.<sup>9</sup> Menurut Murad, di dalam hukum (peraturan) dikenal ajaran kebatalan yakni kebatalan mutlak dan kebatalan nisbi.<sup>10</sup> Kebatalan mutlak terjadi karena suatu perbuatan itu harus dianggap batal meskipun tidak dimintakan batal oleh seseorang/badan hukum atau tidak dituntut secara tegas (*absolute nietigheid*). Kebatalan mutlak ini juga disebut dengan kebatalan demi hukum. Kebatalan nisbi terjadi karena suatu perbuatan itu dimintakan kebatalan oleh pihak tertentu dengan cara memohon atau menuntut secara tegas (*relatief nietigheid*).

Pengaturan pembatalan produk hukum satu di antaranya berupa sertipikat hak atas tanah sesungguhnya telah diatur dalam dalam Permen ATR/KaBPN No. 11 Tahun 2016 sebelum diganti dengan Permen ATR/KaBPN No. 21 Tahun 2020. Berdasarkan Pasal 1 angka 14 Permen ATR/KaBPN No. 21 Tahun 2020, Pembatalan adalah keputusan yang membatalkan Produk Hukum karena cacat administrasi dan/atau cacat yuridis dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Dengan demikian, pembatalan produk hukum terdiri dari 2 (dua) jenis yaitu pembatalan produk hukum karena cacat administrasi dan/atau cacat yuridis dan pembatalan produk hukum karena pelaksanaan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

---

<sup>7</sup> I Made Pasek Diantha, *Metodologi Penelitian Hukum Normatif Dalam Justifikasi Teori Hukum*, , Jakarta: Kencana, 2019). h. 12.

<sup>8</sup> Muharam, Noviasih. "Pembatalan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah". *Pranata Hukum: Jurnal Ilmu Hukum*, 10 no. 1 (2015).

<sup>9</sup> *Ibid.*

<sup>10</sup> Murad, Rusmadi. 1991. *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*. Bandung: Penerbit Alumni, hlm. 29.

Alasan dapat dilakukannya pembatalan sertipikat hak atas tanah karena cacat administrasi dan/atau cacat yuridis telah secara jelas diatur dalam Pasal 35 Permen ATR/KaBPN No. 21 Tahun 2020 yakni disebabkan:

- a. Kesalahan dalam proses/prosedur penerbitan hak atas tanah, pendaftaran hak dan proses pemeliharaan data pendaftaran tanah;
- b. Kesalahan dalam proses/prosedur pengukuran;
- c. Kesalahan dalam proses/prosedur penerbitan sertipikat pengganti;
- d. Kesalahan dalam proses/prosedur penerbitan sertipikat Hak Tanggungan;
- e. Kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan;
- f. Kesalahan subjek hak;
- g. Kesalahan objek hak;
- h. Kesalahan jenis hak;
- i. Tumpang tindih hak atas tanah;
- j. Tumpang tindih dengan kawasan hutan;
- k. Kesalahan penetapan konsolidasi tanah;
- l. Kesalahan penegasan tanah objek landreform;
- m. Kesalahan dalam proses penerbitan izin peralihan hak;
- n. Kesalahan dalam proses penerbitan surat keputusan pembatalan;
- o. Terdapat putusan pengadilan pidana berkekuatan hukum tetap yang membuktikan adanya tindak pidana pemalsuan, penipuan, penggelapan dan/atau perbuatan pidana lainnya;
- p. Terdapat dokumen atau data yang digunakan dalam proses penerbitan sertipikat bukan produk instansi tersebut berdasarkan surat keterangan dari instansi yang bersangkutan;
- q. Terdapat putusan pengadilan yang dalam pertimbangan hukumnya terbukti terdapat fakta adanya cacat dalam penerbitan produk hukum Kementerian dan/atau adanya cacat dalam perbuatan hukum dalam peralihan hak tetapi dalam amar putusannya tidak dinyatakan secara tegas.

Sedangkan alasan dapat dilakukannya pembatalan sertipikat hak atas tanah karena menjalankan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap diatur dalam Pasal 38 ayat (2) Permen ATR/KaBPN No. 21 Tahun 2020 yakni jika dalam amar putusannya menyatakan batal/tidak sah/tidak mempunyai kekuatan hukum/tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat/tidak mempunyai kekuatan pembuktian meliputi:

- a. Penetapan hak atas tanah;
- b. Pendaftaran hak tanah pertama kali;
- c. Pemeliharaan data pendaftaran tanah;
- d. Sertipikat pengganti hak atas tanah;
- e. Sertipikat Hak Tanggungan;
- f. Keputusan Pembatalan;
- g. Keputusan penetapan tanah terlantar;
- h. Sertipikat hak milik atas satuan rumah susun;
- i. Penetapan konsolidasi tanah;
- j. Penegasan tanah objek landreform;
- k. Penetapan kesediaan pemberian ganti rugi bekas tanah partikelir;
- l. Keputusan pemberian izin lokasi yang meliputi lintas provinsi;
- m. Penetapan Pejabat Tata Usaha Negara di lingkungan Kementerian di bidang pertanahan yang bersifat konkret, individual dan final.

Prosedur yang harus dilakukan untuk dapat atau tidak dilaksanakannya pembatalan adalah tergantung dari klasifikasi kasus yang ditangani. Apabila kasus yang ditangani adalah kasus berat maka harus melewati tahapan penanganan secara berurutan dimulai dari pengkajian kasus, gelar awal, penelitian, ekspos hasil penelitian, rapat koordinasi, gelar akhir dan penyelesaian kasus. Apabila kasus yang ditangani adalah kasus sedang atau kasus ringan maka tahapan penanganannya dapat dilakukan tanpa melalui semua tahapan penanganan seperti pada kasus berat.

Kewenangan dalam menerbitkan keputusan pembatalan sejak diterbitkannya Permen ATR/KaBPN No. 21 Tahun 2020 yakni berada pada Menteri dan Kepala Kantor Wilayah dengan klasifikasi bahwa Menteri berwenang untuk menerbitkan keputusan pembatalan karena cacat administrasi dan/atau cacat yuridis terhadap produk hukum yang diterbitkan oleh Kementerian atau Kantor Wilayah. Apabila pembatalan didasarkan pada putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap maka Menteri hanya berwenang untuk membatalkan produk hukum yang diterbitkan oleh Kementerian. Kemudian, Kepala Kantor Wilayah berwenang untuk menerbitkan keputusan pembatalan karena cacat administrasi dan/atau cacat yuridis terhadap produk hukum yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan sedangkan pembatalan yang didasarkan pada putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan tetap hanya dapat dilaksanakan apabila produk hukum tersebut diterbitkan oleh Kepala Kantor Wilayah itu sendiri atau Kepala Kantor Pertanahan.

Pembatalan sertipikat hak atas tanah menyebabkan hapusnya hak seseorang atas tanah yang dikuasainya. Hal tersebut sebagaimana diatur dalam UUPA. Hapusnya hak atas tanah ini tidak serta merta menyebabkan tanah menjadi dikuasai oleh negara. Karena pembatalan bisa dilakukan untuk menghapuskan peralihan hak seseorang bukan sampai pada kepemilikan pertamanya.<sup>11</sup>

### **3.2 Akibat Hukum Bagi Pemenang Perkara Terhadap Putusan Pengadilan Yang Tidak Dapat Dilaksanakan Dalam Pembatalan Hak Atas Tanah.**

Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertipikat hak milik atas tanah merupakan produk yang dikeluarkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara yang mempunyai 2 (dua) dimensi yaitu hukum keperdataan dan hukum administrasi negara. Di sisi yang satu sertipikat hadir menimbulkan hubungan hukum berupa hak dan kewajiban perdata bagi pemilik sertipikat. Di sisi yang lain sertipikat merupakan produk yang dikeluarkan oleh lembaga administrasi negara.<sup>12</sup> Dengan adanya 2 (dua) dimensi hukum tersebut, apabila terjadi suatu sengketa yang objeknya adalah tanah maka para pihak dapat mengajukan upaya hukum melalui lembaga peradilan dan/atau lembaga peradilan tata usaha negara.

Sistem Tata Negara di Indonesia memberikan kewenangan kepada lembaga peradilan ini untuk memeriksa, memutus dan mengadili perkara tanpa campur tangan pihak manapun. Putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, wajib dilaksanakan oleh semua pihak, baik pihak yang berperkara maupun intansi terkait. Khusus mengenai perkara pertanahan, BPN sebagai lembaga dengan fungsi eksekutif dibidang pertanahan wajib untuk tunduk dan melaksanakan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap walaupun BPN tidak

---

<sup>11</sup> Hidayat, Rozi Aprian. "Analisis Yuridis Proses Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah Pada Kawasan Hutan." *Jurnal IUS Kajian Hukum Dan Keadilan* 4, no. 2 (2016).

<sup>12</sup> Rochmaniah. "Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah Sebagai Pelaksana Putusan Peradilan Umum oleh Peradilan Tata Usaha Negara (Studi Kasus atas Putusan Peradilan Tata Usaha Negara Semarang No. 48/G/TUN/2007/PTUN.Smg), 2017, hlm. 5

menjadi pihak dalam Perkara.<sup>13</sup> Hal tersebut sebagaimana amanat dari Pasal 37 ayat (1) Permen ATR/BPN No. 21 Tahun 2020 yang menentukan bahwa "setiap putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap wajib dilaksanakan".

Terhadap pembatalan sertifikat hak atas tanah atas dasar putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, tidak serta merta dapat langsung dibatalkan walaupun dalam amar putusannya menyatakan suatu sertifikat hak atas tanah batal, batal demi hukum atau tidak sah, tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, akan tetapi harus dimohonkan pembatalan oleh pihak yang dimenangkan dalam putusan pengadilan yang diperoleh tersebut, karena kewenangan untuk menerbitkan keputusan pembatalan sertifikat hak atas tanah merupakan tindakan administrasi pejabat pemerintah yakni BPN<sup>14</sup>.

Dalam perkembangannya, pengaturan mengenai pembatalan produk hukum berupa sertifikat hak atas tanah karena putusan pengadilan menjadi lebih rinci dimana tidak setiap putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dapat dilaksanakan oleh BPN. Pengaturan tersebut terumuskan dalam ketentuan Pasal 32 ayat (1) Permen ATR/KaBPN No. 21 Tahun 2020 yang menentukan bahwa "Kementerian atau Kantor Wilayah sesuai kewenangannya tidak dapat membatalkan Produk Hukum baik karena cacat administrasi dan/atau cacat yuridis maupun sebagai pelaksanaan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam hal:

- a. Hak atas tanah objek Sengketa/Perkara telah beralih kepada pihak ketiga;
- b. Pihak ketiga sebagai pemegang hak terakhir tidak menjadi pihak dalam Perkara;
- c. Pihak ketiga memperoleh hak atas tanah tersebut dengan itikad baik sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan sebelum adanya Perkara.

Selain ketentuan di atas, pelaksanaan putusan pengadilan dapat dikecualikan atau tidak dilaksanakan yang mana hal ini diatur dalam ketentuan Pasal 37 ayat (2) Permen ATR/KaBPN No. 21 Tahun 2020 terhadap:

- a. Objek putusan terhadap putusan lain sekamar yang bertentangan;
- b. Amar putusan menyatakan gugatan tidak dapat diterima;
- c. Objek putusan sedang diletakkan sita;
- d. Letak bidang tanah objek perkara tidak jelas dan tidak ada eksekusi;
- e. Letak, luas, dan batas bidang tanah objek Perkara yang disebut dalam amar putusan dan/atau pertimbangan hukum berada dengan letak, luas, dan batas bidang tanah yang dieksekusi;
- f. Tanah objek Perkara telah berubah menjadi tanah Negara atau haknya telah hapus;
- g. Putusan sama sekali tidak berhubungan dengan objek yang dimohonkan Pembatalan;
- h. Alasan lain yang sah.

Pelaksanaan putusan pengadilan yang dikecualikan berdasarkan ketentuan Pasal 37 ayat (2) Permen ATR/KaBPN No. 21 Tahun 2020 tersebut memberikan akibat hukum bagi pemenang perkara bahwa putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut tidak dapat dijadikan dasar untuk membatalkan produk hukum. BPN akan memberitahukan kepada pemohon dan Pengadilan Negeri

---

<sup>13</sup> Kurniaji, Danar Fiscusia. "Pendaftaran Hak Atas Tanah Berdasarkan Putusan Pengadilan." *Fiat Justisia: Jurnal Ilmu Hukum* 10, no. 3 (2016).

<sup>14</sup> Permata, Shirly Claudia, Rachmad Safa'at, and R. Imam Rahmat Safi'i. "Implementasi Putusan Hakim Terhadap Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah (Studi Kasus Pada Kantor Pertanahan Kota Malang)." *Jurnal IUS Kajian Hukum Dan Keadilan* 6, no. 3 (2018): 468-480.



yang memutuskan perkara bahwa pembatalan tidak dapat dilaksanakan dengan disertai alasan dan pertimbangannya. Konsekuensi dari adanya ketentuan-ketentuan tersebut adalah tidak dapat dibatalkannya produk hukum sebagai pelaksanaan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dan pemohon pembatalan atau pemenang perkara dapat mengajukan upaya penyelesaian melalui mediasi atau mengajukan gugatan kembali ke lembaga peradilan.

Suatu putusan hakim harusnya dapat memberikan suatu kepastian hukum. Asas kepastian hukum merupakan salah satu perwujudan dari asas legalitas dalam negara hukum. Dewasa ini terlihat jelas bahwa masih ada putusan-putusan hakim yang bersifat tidak menyelesaikan perkara walaupun bersifat *condemnatoir* (penghukuman) sehingga bukan menyelesaikan sengketa namun berpotensi menambah sengketa baru.<sup>15</sup> Hal tersebut tentu saja memberikan ketidakpastian hukum bagi pihak-pihak yang berperkara. Putusan hakim yang tidak menyelesaikan perkara tersebut juga didasarkan pada prinsip hakim pasif yang berpedoman pada ruang lingkup pokok perkara ditentukan sendiri oleh para pihak. Oleh karena itu, pengajuan gugatan juga berperan penting dalam penentuan hakim mengambil sebuah keputusan. Pada praktiknya penyusunan surat gugatan berpedoman terhadap ketentuan Pasal 8 angka 3 R.V yang antara lain memuat identitas, *fundamental petendi* dan *petitum*. Pengajuan gugatan yang tidak lengkap dan memuat keterangan-keterangan yang kurang lengkap akan berakibat pada kelirunya putusan hakim maupun tidak dapat diterimanya gugatan penggugat (*Niet Ontoankeljk verklaard*). Dengan demikian, penyusunan gugatan perlu dilakukan secara seksama dengan memuat keterangan-keterangan sesuai dengan fakta dan data yang akurat.

#### 4. Kesimpulan

Berdasarkan paparan hasil penelitian di atas, maka dapat disimpulkan bahwa pengaturan pembatalan sertipikat hak atas tanah di Indonesia telah diatur secara khusus dalam Permen ATR/KaBPN Nomor 21 Tahun 2020 yang mengatur secara terperinci mengenai pembatalan karena cacat administrasi dan/atau cacat yuridis serta pembatalan sebagai pelaksanaan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. Akibat hukum bagi pemenang perkara terhadap tidak dapat dilaksanakannya putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap adalah pembatalan sertipikat hak atas tanah tidak dapat dilaksanakan sehingga pemenang perkara dapat mengajukan upaya penyelesaian melalui mediasi atau mengajukan gugatan melalui lembaga peradilan.

#### DAFTAR PUSTAKA

##### Buku

- Biro Hukum Bagian Advokasi dan Dokumentasi Hukum Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, 2019, Anotasi Putusan Pengadilan Mengenai Pertanahan Tentang Tanah Terlantar, Jakarta.
- Diantha, I Made Pasek. *Metodologi Penelitian Hukum Normatif Dalam Justifikasi Teori Hukum*, Jakarta: Kencana, 2019).

---

<sup>15</sup> Wijayanta, Tata, Sandra Dini Febri Aristya, Kunthoro Basuki, Ms Herliana, Hasrul Halili, R. B. Sutanto, and Retno Supartinah. "Penerapan Prinsip Hakim Pasif dan Aktif serta Relevansinya terhadap Konsep Kebenaran Formal." [DUMMY] *Jurnal Mimbar Hukum Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada* 22, no. 3 (2010): 572-587.

Murad, Rusmadi. 1991. *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*. Bandung: Penerbit Alumni.

### **Jurnal**

- Fitria, Nurul, Muh Arfah Pattereng, and Zulkifli Makkawaru. "Analisis Hukum Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Karena Menjalankan Putusan Pengadilan." *Jurnal Paradigma Administrasi Negara* 3, no. 2 (2021): 117-122.
- Gayatri, Ni Made Silvia, I. Putu Gede Seputra, and Luh Putu Suryani. "Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Akibat Cacat Administrasi." *Jurnal Analogi Hukum* 3, no. 1 (2021): 79-83.
- Hidayat, Rozi Aprian. "Analisis Yuridis Proses Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah Pada Kawasan Hutan." *Jurnal IUS Kajian Hukum Dan Keadilan* 4, no. 2 (2016).
- Kurniaji, Dinar Fiscusia. "Pendaftaran Hak Atas Tanah Berdasarkan Putusan Pengadilan." *Fiat Justisia: Jurnal Ilmu Hukum* 10, no. 3 (2016).
- Mahadewi, Anak Agung Istri Diah. "Pengaturan Prosedur Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah Yang Merupakan Barang Milik Negara". *Jurnal Magister Hukum Udayana (Udayana Master Law Journal)*, [S.l.], v. 2, n. 3, nov. 2013.
- Muharam, Noviasih. "Pembatalan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah". *Pranata Hukum: Jurnal Ilmu Hukum*, 10 no. 1 (2015).
- Permata, Shirly Claudia, Rachmad Safa'at, and R. Imam Rahmat Safi'i. "Implementasi Putusan Hakim Terhadap Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah (Studi Kasus Pada Kantor Pertanahan Kota Malang)." *Jurnal IUS Kajian Hukum Dan Keadilan* 6, no. 3 (2018): 468-480.
- Simatupang, Daud Sanhoven. "Proses Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah Berdasarkan Putusan Pengadilan No. 41/G/2015/PTUN MDN." PhD diss., 2019.Hlm. 36
- Wijayanta, Tata, Sandra Dini Febri Aristya, Kunthoro Basuki, Ms Herliana, Hasrul Halili, R. B. Sutanto, and Retno Supartinah. "Penerapan Prinsip Hakim Pasif dan Aktif serta Relevansinya terhadap Konsep Kebenaran Formal." *[DUMMY] Jurnal Mimbar Hukum Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada* 22, no. 3 (2010): 572-587.

### **Skripsi, Tesis atau Disertasi**

- Rochmaniah. "Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah Sebagai Pelaksana Putusan Peradilan Umum oleh Peradilan Tata Usaha Negara (Studi Kasus atas Putusan Peradilan Tata Usaha Negara Semarang No. 48/G/TUN/2007/PTUN.Smg), 2017, hlm. 5