

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang**

Tanah dalam menunjang kelangsungan hidup manusia mempunyai peranan yang sangat penting karena dapat menghasilkan sumber daya alam yang berfungsi tempat untuk melakukan kegiatan usaha dan berbagai aktivitas lainnya yang bermanfaat bagi manusia, seperti bercocok tanam dan sebagai tempat tinggal. Pada hakikatnya di Indonesia tanah dikuasai oleh negara. Akan tetapi, hak atas tanah juga dapat diberikan kepada masyarakat, badan hukum, dan pihak lain sesuai dengan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang menyatakan bahwa: “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besar untuk kemakmuran rakyat”. Berdasarkan hak menguasai dari negara ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan hukum sebagaimana yang diakui dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria

Hak atas tanah ditandai dengan diberikannya sertipikat hak atas tanah. Sertipikat ini berfungsi sebagai surat bukti tanda hak, diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan, sesuai dengan data fisik yang ada dalam surat ukur dan data yuridis yang telah didaftar dalam

buku tanah.<sup>1</sup> Dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menjelaskan 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 tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan. Bagi pemegang hak atas tanah, memiliki sertipikat mempunyai nilai lebih, sebab dibandingkan dengan alat bukti tertulis, sertipikat merupakan tanda bukti hak yang kuat, artinya harus dianggap benar sampai dibuktikan sebaliknya di pengadilan dengan alat bukti yang lain.<sup>2</sup> Sehingga dalam hal ini sangatlah tegas bahwa sertipikat merupakan alat pembuktian yang kuat yang diberikan oleh negara untuk menjamin kepastian hukum dan kepastian hak, selama tidak ada pihak lain yang dapat membuktikan sebaliknya mengenai status kepemilikannya.<sup>3</sup>

Salah satu hak atas tanah yang diatur dalam Pasal 16 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria adalah Hak Guna Bangunan. Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun. Hak Guna Bangunan merupakan hak yang diberikan oleh negara kepada warga negara

---

<sup>1</sup> Wantijk Saleh, *Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Ghalia, 1982), hal. 30.

<sup>2</sup> Maria S. W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*, (Jakarta: Kompas, 2001), hal. 163.

<sup>3</sup> Noviasih Muharam, "Pembatalan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah", *Pranata Hukum*, Volume 10 Nomor 1, 2015, hal. 15.

atau badan hukum untuk mendirikan bangunan di atas tanah yang dimiliki atau dikuasai oleh negara.

Pada dasarnya, Hak Guna Bangunan dapat ditingkatkan menjadi hak milik hal ini didasarkan pada Pasal 1 Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal. Peningkatan hak guna bangunan menjadi hak milik juga memiliki sertipikat manfaat sebagai alat pembuktian yang kuat dengan dimilikinya sertipikat hak milik, maka seseorang atau badan hukum akan dengan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas suatu bidang tanah, bila jelas namanya tercantum dalam sertipikat tersebut. Mereka juga dapat membuktikan mengenai keadaan dari tanahnya, yaitu luas, batas-batas, bangunan-bangunan yang ada dan hak-hak lain yang membebaninya.<sup>4</sup>

Peralihan hak atas tanah diatur dalam Pasal 20 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (“UUPA”) bertujuan untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”.

Peralihan hak atas tanah yang terjadi kemudian menimbulkan konsekuensi bahwa setiap kepemilikan dan peralihan hak atas tanah tersebut harus ditandai dengan kepemilikan sertipikat.<sup>5</sup> BPN atau yang dikenal

---

<sup>4</sup> *Ibid*, hal.7.

<sup>5</sup> Adrian Sutedi, *Sertipikat Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2014), hal.72.

sebagai Badan Pertanahan Nasional yang merupakan Instansi Pemerintah yang bertugas untuk mengeluarkan suatu Sertipikat Hak Milik Atas Tanah dan juga turut bertanggung jawab apabila terjadi suatu kesalahan dalam mengeluarkan suatu sertipikat. Pembatalan suatu Sertipikat Hak Milik Atas Tanah yang dilakukan Badan Pertanahan Nasional (BPN) disebabkan oleh adanya faktor-faktor yaitu, karena adanya cacat hukum administratif dan karena mengikuti putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.<sup>6</sup>

Adanya cacat hukum administratif biasanya disebabkan oleh adanya kelalaian dari para pihak ataupun juga petugas Kantor BPN yang menangani masalah pembuatan sertipikat tanah tersebut, untuk itu proses pengecekan merupakan hal yang sangat penting pada saat pembuatan suatu sertipikat dan diperlukan adanya sanksi yang tegas bagi para pihak yang terkait di dalamnya. Dalam hal mengikuti putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, di dalamnya suatu proses pembuktian menjadi hal yang sangat penting untuk dapat melindungi pemilik tanah yang sebenarnya dan sepenuhnya menjadi tanggung jawab serta kewenangan hakim untuk memutuskan suatu sengketa yang telah masuk dan diselesaikan dalam proses pengadilan, yang mana putusan tersebut sifatnya mengikat para pihak.

---

<sup>6</sup> Ali Achmad Chomzah, *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia)*, (Jakarta: Prestasi Pustaka, 2004) hal. 5.

Pada kenyataannya tidak sedikit korban yang jatuh karena mempersoalkan atau mempertahankan sertipikat atas beberapa persegi tanah saja. Dari tahun ke tahun, jumlah kasus di bidang pertanahan di Indonesia terus meningkat. Dalam kurun dua tahun saja, jumlah kasus tanah yang dilaporkan BPN Republik Indonesia meningkat lima ribu kasus. Salah satu kasus yang sering terjadi dalam kasus pembatalan sertipikat di antaranya pembatalan sertipikat karena cacat administrasi, Pasal 107 Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 9 Tahun 1999 menjelaskan yang dimaksud dengan cacat hukum administratif antara lain dikarenakan, kesalahan prosedur, kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan, kesalahan subyek hak, kesalahan obyek hak, kesalahan jenis hak, kesalahan perhitungan luas.

Salah satu kasus yang terjadi adalah kasus pembatalan sertipikat Hak Milik yang sebelumnya telah ditingkatkan dari Hak Guna Bangunan yang terjadi di Ruko Permata Cimone, Kota Tangerang.<sup>7</sup> Kasus ini bermula dari tahun Awal mula permasalahan Ruko Permata Cimone, Kota Tangerang setelah dikeluarkan surat tentang pembatalan sertipikat Hak Milik dengan Nomor Surat 01/PBTL/BPN.36/II/2018 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor wilayah Badan Pertanahan Kota Tangerang yang mengharuskan batalnya sertipikat hak bangunan yang atas nama PT. Purna Bhakti Jaya

---

<sup>7</sup> Singgih Wiryono, "Pemkot Tangerang Jelaskan Duduk Perkara Pengosongan Ruko di Cimone", <https://megapolitan.kompas.com/read/2019/11/14/13020821/pemkot-tangerang-jelaskan-duduk-perkara-pengosongan-ruko-di-cimone>, 21 Februari 2022.

beserta turunannya yaitu 22 sertipikat hak milik dan 11 sertipikat Hak Bangunan yang telah diperpanjang.

Dengan dikeluarkannya surat pembatalan sertipikat tersebut pemilik Ruko Permata Cimone sehingga harus melakukannya upaya administrasi dengan menyampaikan keberatan terhadap Pemerintah Kota Tangerang, Kepala Badan Pertanahan Nasional Kota Tangerang melalui surat dengan Nomor 04/WARGA/IX/2019 pada tanggal 09 Oktober 2019 sebagai somasi pertama dan 06/WARGA/IX/2019 sebagai somasi kedua/terakhir untuk memberikan informasi kejelasan mengenai pembatalan sertipikat tersebut.

Para pemilik merasa keberatan dikarenakan dari awal akan dimulai diterbitkan surat keputusan tersebut tidak pernah ada informasi apapun mengenai obyek gugatan sehingga terjadinya simpangsiur informasi yang tidak pasti membuat warga ruko permata tidak tahu pasti informasi mana yang benar. Setelah dikirimkan surat somasi yang kedua, para tergugat memberikan jawaban melalui surat 1847/18-36/X/2019 yang isinya terkait mengenai obyek gugatan, dan kemudian para penggugat mengacu pada Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sehingga para penggugat mengajukan gugatan keberatan atas surat yang dikeluarkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Kota Tangerang.<sup>8</sup>

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 mengatakan bahwa pembatalan hak atas

---

<sup>8</sup> Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor: 58/G/2019/Ptun-Srg, hal.12.

tanah adalah pembatalan keputusan pemberian suatu hak atas tanah atau sertipikat hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum administrasi dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Hal inilah kemudian menarik untuk diteliti di dalam kasus mengingat telah terjadi peningkatan sertipikat hak guna bangunan menjadi hak milik yang kemudian sertipikat hak milik tersebut dibatalkan lagi.

Berdasarkan uraian latar belakang permasalahan di atas, maka Penulis akan melakukan penelitian yang berjudul “Pembatalan Sertipikat Hak Milik Yang Ditingkatkan Dari Hak Guna Bangunan (Contoh Kasus: Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor: 58/G/2019/Ptun-Srg)”

## **B. Permasalahan**

Berdasarkan uraian latar belakang permasalahan di atas, maka permasalahan yang diangkat di dalam tulisan ini adalah:

1. Bagaimana kepastian hukum pembatalan sertipikat hak milik yang sebelumnya ditingkatkan dari hak guna bangunan? (Contoh Kasus: Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor: 58/G/2019/Ptun-Srg)?
2. Bagaimana tanggung jawab Badan Pertanahan Nasional Kota Tangerang terhadap kerugian para pemilik yang sertipikatnya di batalkan Ruko Permata Cimone Kota Tangerang?

## **C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian**

### **1. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan permasalahan yang telah diuraikan di atas, maka penulisan ini bertujuan untuk:

1. Mengetahui kepastian hukum pembatalan sertipikat hak milik yang sebelumnya di tingkatkan dari hak guna bangunan,
2. Mengetahui tanggungjawab Badan Pertanahan Nasional Kota Tangerang terhadap kerugian para pemilik yang sertipikatnya di batalkan Ruko Permata Cimone Kota Tangerang

### **2. Kegunaan Penelitian**

#### **a. Kegunaan Teoretis**

Untuk menambah wawasan ilmiah mengenai penerapan aturan hukum yang ada, khususnya dalam rangka serta menegakan hukum melalui pemikiran dari Penulis.

#### **b. Kegunaan Praktis**

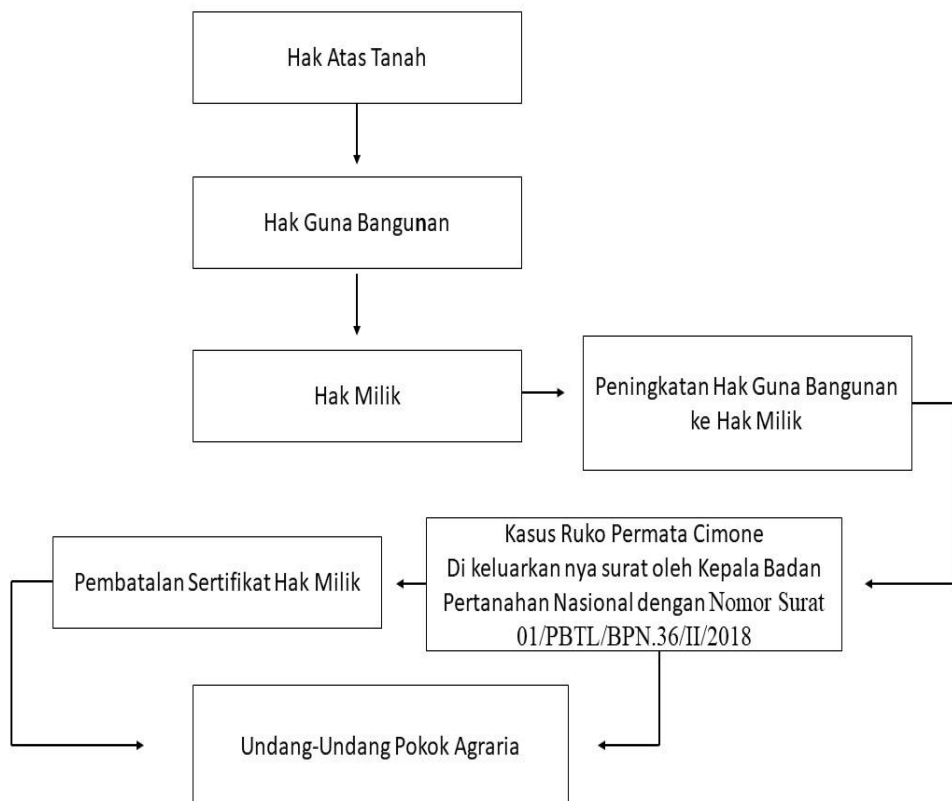
Hasil penelitian ini diharapkan dapat membantu dan bermanfaat bagi yang ingin mengetahui proses peningkatan hak atas tanah.

Bagi masyarakat, diharapkan dapat memberikan wawasan pendoman serta informasi terkait proses pembatalan sertipikat.



#### D. Kerangka Konseptual

Penelitian ini beranjak pada kerangka konseptual yang tergambar dalam bagan di bawah ini:



##### a. Hak Atas Tanah

Hak atas tanah merupakan hak penguasaan atas tanah yang berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang di miliki. Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria

atau tolok pembeda di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah.<sup>9</sup>

Dengan adanya hak menguasai dari Negara sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 2 ayat (1) UUPA, yaitu bahwa: “Atas dasar ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan yang tertinggi dikuasai oleh Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh masyarakat.” Atas dasar ketentuan tersebut, Negara berwenang untuk menentukan hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh dan/atau diberikan kepada perseorangan dan badan hukum yang memenuhi persyaratan yang ditentukan. Kewenangan tersebut diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yang menyatakan bahwa: “Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan hukum.”

b. Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan adalah salah satu hak atas tanah lainnya yang diatur dalam UUPA. Sesuai Pasal 35 ayat (1) menetapkan

---

<sup>9</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 2007), hal.283.

bahwa Hak Guna Bangunan mempunyai pengertian adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu yang telah ditentukan paling lama 30 (tiga puluh) tahun dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun pemegang sertipikat Hak Guna Bangunan dapat mendirikan bangunan tersebut dan digunakan untuk keperluan pribadi ataupun usaha. Selain itu, pemegang Hak Guna Bangunan juga dapat mengalihkan hak tersebut kepada pihak lain, asalkan masih berada dalam jangka waktu penggunaan Hak Guna Bangunan tersebut. Biasanya, lahan dengan Hak Guna Bangunan ini dimanfaatkan oleh para pengembang untuk mendirikan apartemen ataupun perumahan. Jadi, jika berniat untuk memiliki rumah permanen, perhatikan sertipikat kepemilikan yang ditawarkan karena tanah Sertipikat Hak Milik akan lebih cocok untuk tujuan ini. Meski demikian, Sertipikat Hak Guna Bangunan dapat diubah menjadi Sertipikat Hak Milik dengan beberapa prosedur yang telah ditentukan.

c. Sertipikat Hak Milik

Hak atas tanah ini merupakan bukti kewenangan untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, mencakup bumi, air, dan ruang yang berada di atasnya dan hak atas tanah ini dapat diberikan dan dimiliki oleh orang, baik perseorangan, orang lain, ataupun badan hukum. Meski semua hak atas tanah memberikan

kewenangan bagi pemegangnya untuk menggunakan tanah yang tercantum dalam sertipikat, tapi masing-masing hak memiliki ciri khusus. Tujuan penggunaan tanah dan batas waktu penggunaan tanah pun berbeda-beda antara yang satu dengan yang lain. Hak Milik adalah hak yang “terkuat dan terpenuh” yang dapat dipunyai orang atas tanah. Pemberian sifat ini tidak berarti bahwa hak tersebut merupakan hak “mutlak”, tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat sebagai hak *eigendom*.

Pengakuan hak milik atas tanah merupakan keharusan dan komitmen pemerintah untuk membenarkan bahwa hak milik atas tanah itu dimiliki seseorang atau badan hukum, melalui pemerbitan sertipikat yang berfungsi sebagai alat bukti yang kuat diterbitkan oleh Pejabat Badan Pertahanan Nasional/Kantor pertahanan sebagai Pejabat Tata Usaha Negara. Sertipikat hak atas tanah merupakan hasil akhir proses pendaftaran tanah berisi data fisik (keterangan tentang letak, batas, luas bidang tanah, serta bagian bangunan atau bangunan yang ada di atasnya bila dianggap perlu dan data yuridis, keterangan tentang status tanah dan bangunan yang didaftar, pemegang hak katas tanah dan hak-hak pihak lain, serta beban-beban di atasnya).<sup>10</sup> Eksistensi pengakuan hak milik atas tanah dikuasai oleh UUPA yang diwujudkan secara konkrit dalam bentuk

---

<sup>10</sup> Made Ari Putra Sudana dan Ketut Wetan Sastrawan, “Proses Pembatalan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah dan Perlindungan Hukumnya Berdasarkan Putusan Pengadilan di Pengadilan Negeri Singaraja”, *Kertha Wirdya*, Volume 5 Nomor 2, 2017, hal. 1.

sertipikat hak milik atas tanah sebagai alat pembuktian yang kuat, yang ditindaklanjuti oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

## **E. Kerangka Teoretis**

Dalam membantu identifikasi pembahasan penulisan skripsi maka Penulis dapat mengkaji dengan teori-teori hukum sebagai berikut:

### **a. Teori Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AUPB)**

Istilah ‘asas’ dalam Asas Umum Pemerintahan yang Baik, atau AUPB, menurut pendapat Bachsan Mustafa dimaksudkan sebagai ‘asas hukum’, yaitu suatu asas yang menjadi dasar suatu kaidah hukum. Asas hukum adalah asas yang menjadi dasar pembentukan kaidah-kaidah hukum, termasuk juga kaidah hukum tata pemerintahan.<sup>11</sup> Sebagaimana Pasal 1 angka 17 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan menjelaskan bahwa Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik yang selanjutnya disingkat AUPB adalah prinsip yang digunakan sebagai acuan penggunaan Wewenang bagi Pejabat Pemerintahan dalam mengeluarkan Keputusan dan/atau Tindakan dalam penyelenggaraan pemerintahan. Asas-asas umum pemerintahan yang baik (AUPB) sering disebut pula sebagai prinsip-prinsip umum pemerintahan yang

---

<sup>11</sup> Cekli Setya Pratiwi et al., *Penjelasan Hukum Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik*, (Jakarta: Lembaga Kajian dan Advokasi untuk Independensi Peradilan (LeIP), 2018), hal. 46.

baik. Pada dasarnya asas-asas ini merupakan aturan hukum publik yang wajib diikuti oleh pengadilan dalam menerapkan hukum positif. AUPB ini merupakan kategori khusus dari prinsip-prinsip hukum umum dan dianggap sebagai sumber formal hukum dalam hukum administrasi, meskipun meskipun pada awalnya merupakan bagian dari hukum yang tidak tertulis. Di dalam menjalankan tugas dan kewenangannya di bidang administrasi negara, alat administrasi negara wajib berpedoman pada AUPB di samping harus tunduk pada asas legalitas sebagai salah satu asas penting dalam negara hukum.<sup>12</sup>

b. Teori Hak Atas Tanah

Tanah dalam pengertian yuridis menurut UUPA adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar. Urip Santoso menyatakan bahwa: Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan tanah atau mengambil manfaat dari tanah yang diwakunya. Perkataan “menggunakan” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu digunakan untuk kepentingan bangunan (non-pertanian), sedangkan perkataan “mengambil manfaat” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu digunakan untuk kepentingan bukan mendirikan

---

<sup>12</sup> Eny Kusdarini, *Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik dalam Hukum Administrasi Negara*, (Yogyakarta: UNY Press, 2019), hal.7.

bangunan, misalnya untuk kepentingan pertanian, perikanan, peternakan, dan perkebunan.<sup>13</sup>

## **F. Metode Penelitian**

### **1. Jenis Penelitian**

Jenis yang digunakan pada penelitian ini adalah penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif disebut juga penelitian hukum doktrinal. Menurut Peter Mahmud Marzuki, penelitian hukum normatif adalah suatu proses untuk menemukan suatu aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi.<sup>14</sup> Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif karena menggunakan teori-teori hukum dan peraturan hukum positif dalam menganalisis proses pembatalan sertifikat yang sudah ditingkatkan haknya.

### **2. Sifat Penelitian**

Sifat penelitian yang dilakukan adalah bersifat penelitian preskriptif. Penelitian preskriptif adalah suatu penelitian yang tujuannya untuk memberikan gambaran atau merumuskan masalah sesuai dengan keadaan/fakta yang ada. Dengan kata lain penelitian preskriptif yaitu suatu penelitian yang ditujukan untuk mendapatkan saran-saran

---

<sup>13</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010), hal. 82.

<sup>14</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana Prenada, 2010), hal. 35.

mengenai apa yang harus dilakukan untuk mengatasi masalah-masalah tertentu.<sup>15</sup>

### 3. Jenis Data

Data dalam penelitian ini menggunakan data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, sekunder dan tersier.

#### a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang bersifat otoritatif artinya mempunyai otoritas. Bahan-bahan hukum primer dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim.<sup>16</sup>

Bahan hukum primer yang Penulis gunakan dalam penelitian ini adalah:

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
2. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria;
3. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

#### b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu berupa semua bahan hukum yang dapat memberikan penjelasan terhadap bahan hukum

---

<sup>15</sup> *Ibid*, hal.133.

<sup>16</sup> Mukti Fajar Nur Dewata dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Cetakan ke-4, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2009), hal. 141.



primer, meliputi hasil penelitian, buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum, dan komentar atas putusan pengadilan mengenai pembatalan sertipikat hak milik yang sebelumnya ditingkatkan dari Hak Guna Bangunan.<sup>17</sup>

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum yang dapat menjelaskan baik bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder seperti kamus hukum.<sup>18</sup>

4. Teknik Pengumpulan Data

Dalam melakukan penelitian ini Penulis melakukan pengumpulan data untuk menunjang penelitian. Hal ini Penulis memperoleh data yang berasal dari kepustakaan, peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan masalah dan adapun cara yang dilakukan Penulis yaitu dengan wawancara. Wawancara atau *interview* adalah teknik percakapan yang digunakan untuk memperoleh data dengan narasumber Badan Pertanahan Nasional Kota Tangerang, Ahli Hukum Agraria dan para pemilik Ruko Permata Cimone untuk memperoleh informasi.

2. Teknik Pengolahan Data

Teknik yang digunakan dalam melakukan penelitian dengan menggunakan analisis deduktif. Teori digunakan sebagai awal

---

<sup>17</sup> *Ibid.*, hal. 157.

<sup>18</sup> *Ibid.*, hal. 158.

menjawab pertanyaan penelitian bahwa sesungguhnya pandangan deduktif menuntun penelitian dengan terlebih dahulu menggunakan teori sebagai alat ukuran dan bahkan instrumen untuk membangun hipotesis sehingga peneliti secara tidak langsung akan menggunakan teori sebagai “kacamata kuda”nya dalam melihat masalah penelitian.<sup>19</sup>

## 5. Teknik Analisa Data

Metode analisa yang digunakan dalam penelitian ini adalah kualitatif yang berarti melakukan suatu pengolahan data yang merujuk kepada aturan-aturan hukum yang berlaku di Indonesia dengan memperhatikan data yang dipermasalahkan sehingga memperoleh data yang dapat diteliti oleh Penulis.

## **G. Sistematika Penulisan**

Penulis akan memaparkan sistematika Penulisan ini guna mempermudah penyampaian penelitian yang akan dilakukan. Sistematika Penulisan adalah sebagai berikut:

### **BAB I PENDAHULUAN**

Bab ini berisikan Latar Belakang, Rumusan Masalah, Tujuan dan Kegunaan Penelitian, Kerangka Konseptual, Metode Penelitian, dan Sistematika Penulisan.

### **BAB II KERANGKA TEORETIS**

---

<sup>19</sup> Burhan Bungin, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008), hal. 27.

Pada bab ini akan dijelaskan mengenai teori-teori yang digunakan dalam menjawab permasalahan yang telah dirumuskan sebelumnya oleh penulis.

### BAB III DATA HASIL PENELITIAN

Pada bab ini akan dijelaskan dan dipaparkan mengenai data yang akan digunakan untuk menggambarkan fakta yang digunakan dalam penelitian ini.

### BAB IV ANALISIS

Pada Bab ini Penulis akan menganalisis permasalahan yang telah dirumuskan sebelumnya berdasarkan teori dan data yang telah dipaparkan pada Bab II dan Bab III.

### BAB V PENUTUP

Merupakan bagian akhir dari skripsi. Dalam bab ini Penulis memberikan kesimpulan yang merupakan jawaban permasalahan dari analisis Penulis. Selain itu juga akan memberikan saran dan solusi terkait permasalahan.

## BAB II

### KERANGKA TEORITIS

#### A. Teori tentang Asas - Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AUPB)

Pengertian tentang asas-asas umum pemerintahan yang baik yang selanjutnya disingkat menjadi AUPB, berdasarkan Undang-Undang Administrasi Pemerintahan Nomor 30 Tahun 2014 Pasal 1 ayat 17, menyatakan bahwa: “AUPB adalah prinsip yang digunakan sebagai acuan penggunaan Wewenang bagi Pejabat Pemerintahan dalam mengeluarkan Keputusan dan/atau Tindakan dalam penyelenggaraan pemerintahan.”

Pengertian tentang AUPB juga dijelaskan oleh Dr. Ridwan HR, beliau menyebutkan bahwa penafsiran terhadap AUPB tidak dapat dipisahkan dengan latar belakang kesejarahan, di samping dari segi kebahasaan, karena AUPB tersebut ini merupakan hasil dari proses sejarah yang kemudian AUPB menjadi wacana yang dikaji serta kemudian di kembangkan di golongan para sarjana sehingga mengemukakan rumusan dan interpretasi yang beragam.<sup>20</sup> Berdasarkan dari kesejarahan dan kebahasaan maka AUPB dapat dipahami sebagai prinsip umum yang digunakan sebagai dasar dan prosedur untuk menyelenggarakan pemerintahan yang baik, berdasarkan AUPB, pemerintah akan menjadi baik, sopan, adil dan terhormat, dan bebas dari norma-norma dan pelanggaran peraturan dan penyalahgunaan wewenang atau tindakan

---

<sup>20</sup> Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara* Ed. Revisi, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2014), hal, 234

sewenang-wenang yang bertentangan dengan hukum dan peraturan. AUPB memiliki arti penting dan fungsi dalam proses perkembangannya, di antara lain:<sup>21</sup>

- a. Bagi Administrasi Negara, bermanfaat sebagai panduan dalam menafsirkan dan penerapan terhadap ketentuan perundang-undangan yang tidak jelas. Dengan adanya AUPB, administrasi negara diharapkan dapat terhindar dari tindakan perbuatan melawan hukum, penyalahgunaan wewenang, ataupun tindakan yang melampaui wewenang yang telah diberikan.
- b. Bagi warga masyarakat, AUPB dapat dijadikan sebagai pencari keadilan sebagaimana AUPB dapat digunakan sebagai dasar gugatan.
- c. Bagi Hakim TUN, dapat digunakan sebagai alat penguji ataupun dapat digunakan untuk membatalkan keputusan yang dikeluarkan Badan atau Pejabat TUN.
- d. Bagi Badan Legislatif, AUPB dapat digunakan oleh badan legislatif untuk merancang suatu undang-undang.

Berdasarkan penjelasan diatas maka dapat disimpulkan bahwa AUPB berfungsi bagi beberapa pihak di antara lain ialah Badan Administrasi Negara, warga masyarakat, Hakim TUN dan Badan legislatif, jadi peran AUPB sangatlah penting dalam hal tata cara negara administrasi sebagai pegangan ataupun pedoman untuk mencapai tujuan sebuah negara yang memiliki pemerintahan yang baik.

---

<sup>21</sup> *Ibid.*

AUPB yang dimaksud dalam Undang-Undang Administrasi Pemerintahan Nomor 30 Tahun 2014 Pasal 10 Ayat 1 dan 2 meliputi beberapa asas:

1. AUPB yang dimaksud dalam Undang-Undang ini meliputi asas:
  - kepastian hukum;
  - a. kemanfaatan;
  - b. ketidakberpihakan;
  - c. kecermatan;
  - d. tidak menyalahgunakan kewenangan;
  - e. keterbukaan;
  - f. kepentingan umum; dan
  - g. pelayanan yang baik.
2. Asas-asas umum lainnya di luar AUPB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diterapkan sepanjang dijadikan dasar penilaian hakim yang tertuang dalam putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.

Berikut ini terdapat beberapa penjelasan berdasarkan pada asas yang terdapat dalam Undang-Undang Administrasi Pemerintahan Nomor 30 Tahun 2014, di antara lain:

- a. **Asas Kepastian Hukum**

Asas kepastian hukum adalah prinsip yang terkandung dalam aturan hukum, yang memprioritaskan ketentuan perundang-undangan, keadilan, keadilan, dan ketentuan yang sesuai dalam kebijakan manajemen pemerintah.

b. Asas Kemanfaatan

Asas kemanfaatan merupakan keseimbangan antara kepentingan individu dan individu, kepentingan individu dan masyarakat, kepentingan masyarakat dan masyarakat asing, kepentingan kelompok masyarakat dan kepentingan kelompok masyarakat lainnya, kepentingan masyarakat dan pemerintah, dan kepentingan generasi masa depan, cara mempertimbangkan manfaatnya. Dengan kepentingan orang-orang saat ini, kepentingan manusia dan ekosistem, serta kepentingan pria dan wanita.

c. Asas Ketidakberpihakkan

Asas ketidakberpihakkan merupakan asas yang mewajibkan Badan dan pejabat Pemerintahan dalam menetapkan atau melakukan sebuah Keputusan dengan mempertimbangkan kepentingan para pihak dengan tidak diskriminatif

d. Asas Kecermatan

Asas kecermatan ini mengharuskan pemerintah atau lembaga administrasi untuk berhati-hati dalam melakukan berbagai kegiatan untuk melaksanakan tugas-tugas pemerintah untuk menghindari kerugian bagi warga negara. Jika itu melibatkan keputusan pemerintah untuk mengeluarkan keputusan, maka pemerintah harus secara serius dan seksama mempertimbangkan semua faktor dan keadaan yang berkaitan dengan bahan

pengambilan keputusan, mendengarkan dan mempertimbangkan alasan yang diajukan oleh pihak-pihak terkait, dan juga harus mempertimbangkan konsekuensi hukum untuk menonjol dari keputusan administrasi negara.

e. Asas Tidak Menyalahgunakan Kewenangan

Asas tidak menyalahgunakan kewenangan merupakan asas yang mewajibkan badan dan pejabat pemerintahan untuk tidak menggunakan kewenangan yang diberikan untuk kepentingan pribadi atau tidak sesuai dengan tujuan wewenang itu diberikan, tidak melewati batas wewenang yang telah diberikan dan tidak mencampurkan adukkan kewenangan.

f. Asas Keterbukaan

Asas keterbukaan merupakan asas yang bertujuan untuk melayani masyarakat mendapatkan akses terkait dengan informasi yang benar dalam penyelenggaraan pemerintahan dengan tetap memperhatikan perlindungan terhadap hak asasi pribadi, golongan dan rahasia negara.

g. Asas kepentingan umum merupakan asas yang mengutamakan atau mendahulukan kesejahteraan dan kemanfaatan umum dengan cara yang aspiratif, akomodatif, selektif, dan tidak diskriminatif.

h. Asas Pelayanan yang baik



Asas pelayanan yang baik ini merupakan asas yang memberikan pelayanan yang tepat waktu, prosedur dan biaya yang jelas, sesuai dengan standar pelayanan, dan ketentuan peraturan perundang-undangan

Diatas telah disebutkan bahwa delapan asas yang terdapat dalam Undang-Undang Administrasi Pemerintahan Nomor 30 Tahun 2014 tersebut bertujuan untuk menciptakan penyelenggaraan administrasi yang tidak bertentangan dengan asas-asas dalam AUPB. Namun berdasarkan pada penjelasan ayat (2) diatas, bahwa tidak hanya asas tertulis dalam AUPB saja yang perlu diperhatikan atau dipertimbangkan, selama asas umum yang dijadikan dasar penilaian hakim yang terdapat putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap atau dengan kata lain selama asas umum tersebut digunakan oleh hakim maka asas tersebut yang digunakan dapat termasuk sebagai AUPB.

## **B. Teori Tanah**

Tanah ditempatkan sebagai suatu bagian penting bagi kehidupan manusia. Seiring dengan berkembangnya jumlah penduduk, kebutuhan akan tanah terus meningkat. Kebutuhan-kebutuhan tersebut kadang-kadang menimbulkan perselisihan kepentingan sehingga masalah pertanahan menjadi hal yang sering dihadapi oleh masyarakat. Salah satu kebutuhan primer dari manusia adalah memiliki rumah yang tentunya didirikan di atas sebidang tanah. Dalam pandangan masyarakat, dengan memiliki rumah seseorang dianggap telah mapan secara finansial sehingga tidak mengherankan jika setiap orang akan berupaya semaksimal mungkin memperoleh rumah dan tanah.

Dalam hukum tanah di Indonesia, pada dasarnya seluruh tanah yang ada di Indonesia merupakan karunia dari Tuhan Yang Maha Esa kepada seluruh bangsa Indonesia. Oleh karena itu, seluruh tanah Indonesia adalah milik bangsa Indonesia. Tanah merupakan tempat dimana manusia berada dan hidup, baik langsung maupun tidak langsung manusia hidup dari tanah. Tanah tetap penting dan dibutuhkan sekurang-kurangnya sebagai tempat tinggal. Selain itu tanah juga bisa dijadikan tempat usaha, sarana perhubungan dan juga tempat peribadahan.

Menurut Kamus Besar Indonesia pengertian tanah adalah permukaan tanah atau lapisan bumi yang paling atas dimana makhluk hidup dapat melakukan aktivitas. Sedangkan pengertian Tanah yang diatur dalam Pasal 4 UUPA adalah “Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut dengan tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan hukum”.

Dengan demikian, yang dimaksud istilah tanah dalam pasal diatas ialah permukaan bumi. Permukaan bumi sendiri merupakan bagian dari tanah yang dapat dimiliki oleh setiap orang atau badan hukum. Oleh karena itu, hak-hak yang timbul diatas hak atas permukaan bumi (hak atas tanah) termasuk didalamnya bangunan atau benda-benda yang terdapat diatasnya merupakan suatu persoalan hukum. Selain itu tanah juga bisa dijadikan tempat usaha, sarana perhubungan dan juga tempat peribadahan. Sekurang-kurangnya ada

empat lapisan makna yang melekat pada tanah bagi manusia yaitu sebagai berikut:<sup>22</sup>

1. Tanah merupakan sawah/ladang bagi manusia. Tanah digarap untuk menghasilkan barang-barang atau kebutuhan manusia. Misalkan, bagi para petani tanah merupakan satu-satunya sumber kehidupan untuk mencari nafkah.
2. Tanah mempunyai makna ruang di mana manusia hidup dan berada. Tanah merupakan tempat dimana manusia hidup dan berkembang, selain itu tanah juga merupakan tempat terjadinya keadilan dan kedamaian.
3. Tanah mempunyai makna sebagai kawasan lingkungan hidup bagi manusia. Apabila kawasan itu tidak dimilikinya maka kawasan lingkungan mempengaruhi dan menentukan gaya hidup orang. Misalkan, orang-orang yang hidup di kawasan pegunungan mempunyai cara dan gaya hidup yang berbeda dengan orang-orang yang hidup di kawasan pantai. Dengan demikian, tanah bisa saja menjadi *sense of identity* ( rasa identitas) bagi manusia. Artinya, rasa identitas mereka sebagai manusia berada dalam identifikasi mereka dengan tanah.
4. Tanah sebagai mata rantai sejarah manusia. Tanah menjadi penghubung antara mereka yang masih hidup dengan mereka yang sudah meninggal, karena ada rasa keterikatan dengan leluhur mereka yang telah meninggal. Dalam khazanah kata bahasa Indoensia, dikenalkan istilah “ibu pertiwi” yang menunjukkan pada realitas tanah/bumi. Ini berarti, manusia bergantung

---

<sup>22</sup> Wartaya, Y Winangun, *Tanah Sumber Nilai Hidup*, (Yogyakarta: Kanisius, 2004), hal, 73.

secara total pada tanah untuk hidup. Ketergantungan itu dialami dalam berbagai cara. Bahkan ada cerita bahwa sebelum manusia diciptakan tanah sudah ada dan siap untuk menyediakan makanan bagi manusia, supaya manusia tetap hidup.

Di Indonesia, Undang-Undang yang mengatur masalah pertanahan adalah Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). UUPA merupakan implementasi dari Undang-Undang Dasar 1945 yang memberikan kekuasaan kepada negara untuk menguasai bumi, air dan ruang angkasa. Ketentuan mengenai hal ini, dapat di temukan dalam Pasal 2 UUPA yang menyebutkan sebagai berikut:

1. Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar dan hal-hal sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 1 UUPA bahwa bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.
2. Hak menguasai dari negara termaksud dalam ayat (1) Pasal ini memberi wewenang untuk:
  - a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, serta pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa tersebut;
  - b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa;

- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.

Dengan demikian, negara memiliki kekuasaan sepenuhnya untuk mengatur masalah pertanahan di Indonesia sehingga negara dapat membuat hak-hak yang dapat diletakan terhadap suatu tanah.

### C. Teori Hak Atas Tanah

Hak atas tanah merupakan hak yang melekat yang tidak dapat dihilangkan begitu saja. Hak atas tanah, salah satunya diperoleh setelah melakukan suatu transaksi. Misalnya jual beli. Meskipun telah dilakukan transaksi jual beli, tidak secara otomatis hak atas tanah beralih kepada pembeli, karena terlebih dahulu harus melalui tahapan-tahapan tertentu agar kepemilikan tanah dapat beralih dari pihak yang satu ke pihak yang lainnya. Merupakan suatu kebutuhan bagi masyarakat di Indonesia selaku pemegang hak atas tanah untuk memperoleh kepastian dan perlindungan hukum atas haknya.<sup>23</sup>

Hak negara untuk memberikan hak kepemilikan dan hak penguasaan atas tanah kepada seseorang atau badan hukum. Hal ini diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA yang menyebutkan:

*“ Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh*

---

<sup>23</sup> Joses Jimmy Sembiring, *Panduan Mengurus Sertifikat Tanah*, (Jakarta: Transmedia Pustaka, 2010), hal, 2.

*orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.*

Mengingat pentingnya peranan tanah bagi kehidupan manusia, hak atas kepemilikan atas tanah bersifat mutlak sehingga hal ini secara tidak langsung meniadakan kemungkinan hak milik atas suatu tanah diganggu-gugat oleh pihak lainnya yang tidak memiliki kepentingan atas tanah tersebut. Hak atas tanah terdiri dari berbagai macam. Hak tersebut dapat diperoleh berdasarkan transaksi, perbuatan hukum, atau ketentuan perundang-undangan yang mengaturnya. Secara garis besar, hak atas tanah yang ada hanya dua yaitu:<sup>24</sup>

- a. Hak yang dikuasai oleh perseorangan atau badan hukum.
- b. Hak yang dikuasai oleh negara.

Terhadap hak tersebut, dapat diletakan hak lainnya yang disesuaikan dengan peruntukan tanah tersebut sehingga di atas suatu tanah juga terdapat hak-hak lainnya yang dikuasai atau dimiliki oleh orang lain. Di bagian ini akan dijelaskan hak-hak atas tanah yang langsung diberikan oleh negara pada pemegangnya yaitu:

- a. Hak milik
- b. Hak Guna Usaha
- c. Hak Guna Bangunan
- d. Hak Pakai

---

<sup>24</sup> *Ibid*, hal, 5.

## 1. Hak Milik

Hak milik merupakan hak terkuat atas suatu tanah, ini berarti hak milik bersifat mutlak dan tidak dapat diganggu-gugat oleh pihak lain. Berdasarkan Pasal 20 ayat (1) UUPA, hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6. Hak milik merupakan hak paling kuat atas tanah, yang memberikan kewenangan kepada pemiliknya untuk memberikan kembali suatu hak lain di atas bidang tanah hak milik yang dimilikinya tersebut dapat berupa hak guna bangunan atau hak pakai, dengan pengecualian hak guna usaha, yang hampir sama dengan kewenangan negara untuk memberikan hak atas tanah kepada warganya.<sup>25</sup> Hak milik juga dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain dan hanya boleh dimiliki oleh Warga Negara Indoensia (WNI). Sedangkan Warga Negara Asing (WNA) berhak memperoleh hak milik karena pewarisan tanpda wasiat atau pencampuran harta karena perkawinan.

Hak milik juga mempunyai fungsi ekonomi, yang berarti hak milik dapat dilihat dari diperbolehkannya hak milik dijadikan sebagai jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 25 UUPA yaitu hak milik dapat dijadikan jaminan utang dengan di bebani hak tanggungan.<sup>26</sup> Dengan diperbolehkannya hak

---

<sup>25</sup> Muljadi Kartini dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak-Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2008), hal, 30.

<sup>26</sup>Goenawan Kian, *Panduan Mengurus Sertifikat Tanah dan Properti*, (Yogyakarta: Best Publisher (Anggota Ikapl), 2009), hal, 11.

milik atas suatu tanah untuk dijadikan jaminan utang, semakin memperjelas bahwa tanah sebagai benda tidak bergerak memiliki nilai ekonomi sehingga sudah sepantasnya jika ada pembatasan-pembatasan tersebut diatur dalam Pasal 21 ayat (1) dan ayat (2) UUPA yang menentukan bahwa yang berhak atas hak milik adalah:

1. Warga negara Indonesia
2. Badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah dan memenuhi syarat-syarat dapat mempunyai hak milik.

Negara sebagai penguasa atas tanah yang ada di seluruh wilayah Republik Indonesia mempunyai kewenangan untuk memberikan, sekaligus mencabut hak milik yang telah diberikan kepada warga negaranya. Hak milik dapat dicabut oleh negara jika ada kepentingan umum yang harus didahulukan. Misalnya, untuk pembangunan jalan tol atau pelebaran jalan. Pencabutan hak milik oleh negara tentunya tidak dapat dilakukan dengan begitu saja tanpa memberikan kompensasi kepada pemegang hak milik atas tanah. Selain pencabutan hak milik atas tanah yang disebabkan oleh kepentingan umum, hak milik atas suatu tanah dapat juga hapus karena sebab-sebab tertentu sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 27 UUPA yang mengatur bahwa:

1. Tanah jatuh kepada negara disebabkan
  - a. Pencabutan hak berdasarkan Pasal 18 UUPA, yaitu untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara



serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan undang-undang;

- b. Penyerahan dengan sukarela oleh pemilik;
- c. Ditelantarkan;
- d. Ketentuan Pasal 21 ayat (3) UUPA menyebutkan bahwa orang yang berkewarganegaraan asing atau memiliki kewarganegaraan lain selain kewarganegaraan Indonesia tidak berhak atas hak milik;
- e. Ketentuan Pasal 26 ayat (2) UUPA yang menyebutkan bahwa setiap jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindah hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga negara yang di samping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh pemerintah termaksud dalam Pasal 21 ayat (2) UUPA, adalah batal demi hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

## 2. Tanah musnah

## 2. Hak Guna Usaha

Menurut Pasal 28 UUPA 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.<sup>27</sup> Selain itu Hak guna usaha (HGU) merupakan hak atas tanah yang bersifat primer yang memiliki spesifikasi. Spesifikasi Hak Guna Usaha tidak bersifat terkuat dan terpenuh. Dalam hal ini berarti Hak Guna Usaha terbatas dalam masa berlakunya walapun HGU dapat dialihkan atau pun beralih pada pihak lain. Yang dapat memiliki HGU adalah:

1. Warga Negara Indonesia
2. Badan Hukum Indonesia yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan Indonesia ( berdasarkan Keputusan Presiden No.23 Tahun 1980)

Dalam penjelasan UUPA telah diketahui bahwa Hak Guna Usaha merupakan hak baru guna memenuhi kebutuhan masyarakat modern dan hanya diberikan terhadap tanah-tanah yang dikuasai oleh negara. Jadi, tidak dapat terjadi atas suatu perjanjian antara pemilik suatu hak milik dengan orang lain. Ketentuan mengenai Hak Guna Usaha telah diatur sejak dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah.

---

<sup>27</sup> Muljadi Kartini dan Gunawan Widjaja, *Op.Cit*, hal, 150.

### 3. Hak Guna Bangunan

Menurut Pasal 35 UUPA hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun . selain itu Hak Guna Bangunan adalah hak yang diberikan oleh negara untuk dapat mendirikan bangunan di atas tanah-tanah yang dikuasai oleh negara untuk jangka waktu tertentu yaitu maksimal 30 tahun yang dapat di perpanjang selama 20 tahun. Khusus untuk penanaman modal, hak ini dapat diberikan langsung selama 80 tahun dengan cara diberikan dan langsung diperpanjang di muka selama 50 tahun, serta dapat diperbaharui selama 30 tahun. Jangka waktu penanaman modal ini diatur dalam Undang-Undang No.25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal.

Dengan adanya Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.6 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik atas Tanah untuk Rumah Tinggal, tanah yang berstatus HGB atau Hak Pakai dan digunakan sebagai rumah tinggal dapat diajukan permohonan peningkatan statusnya menjadi hak milik. Sedangkan jika penggunaannya sebagai tempat usaha seperti ruko ataupun kantor pengguna tetap hanya boleh memegang HGB. <sup>28</sup>

---

<sup>28</sup> Devita Irma Pumamasari, *Panduan Lengkap hukum Praktis Populer Kiat-Kiat Cerdas, Mudah, Dan Bijak Mengatasi Masalah Hukum Pertanahan*, (Bandung: Kaifa, 2010), hal, 6.

#### **4. Hak Pakai**

Hak Pakai terdiri dari dua macam yaitu:

- a. Hak Pakai atas tanah negara yang dikuasai langsung oleh negara dan tidak memiliki nilai ekonomis, yaitu Hak Pakai atas tanah negara bagi instansi-instansi pemerintah, seperti TNI, departemen, nondepartemen, lembaga tinggi negara, organisasi-organisasi internasional, dan kantor-kantor perwakilan negara-negara lain. Penggunaan Hak Pakai atas tanah negara tidak dibatasi oleh jangka waktu tertentu dan dapat digunakan sepanjang masih diperlukan.
- b. Hak Pakai atas tanah negara yang memiliki nilai ekonomis yang dimaksud dengan memiliki nilai ekonomis adalah bisa diperjualbelikan atau dialihkan kepada orang/pihak lainnya.<sup>29</sup>

Jangka waktu Hak Pakai selama 10 hingga 25 tahun dan dapat diperpanjang selama 20 tahun. Untuk mengajukan permohonan perpanjangan dan pembaharuan hak selama 25 tahun lagi. Sedangkan untuk kepentingan penanaman modal, dapat diberikan sekaligus 70 tahun dengan cara diberikan dan langsung diperpanjang dimuka selama 45 tahun dan dapat diperbaharui selama 25 tahun.

#### **D. Teori Tentang Pendaftaran Tanah**

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 memberi pengertian pendaftaran tanah yaitu dalam Pasal 1 ayat (1) yang berbunyi:

---

<sup>29</sup> *Ibid*, hal, 7.

“Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan, dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti hanya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun, serta hak-hak tertentu yang membebaninya”.<sup>30</sup>

Pengetian pendaftaran tanah di atas sejalan dengan definisi pendaftaran tanah yang diberikan oleh Boedi Harsono, pendaftaran tanah adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Negara atau Pemerintah secara terus-menerus dan teratur berupa keterangan atau data tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan termasuk penerbitan tanda bukti dan pemeliharannya.<sup>31</sup>

Sedangkan menurut AP. Parlindungan berpendapat bahwa pendaftaran tanah berasal dari kata ”*Cadastre*” suatu istilah teknis dari suatu ”*record*” (rekaman) menunjukkan kepada luas nilai kepemilikan terhadap suatu bidang tanah. Dalam arti yang tegas ”*cadaster*” adalah ”*record*” (rekaman) dari lahan-lahan, nilai dari tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan perpajakan

---

<sup>30</sup>Peraturan Pemerintah Republik Indonesia, *Warta Perundang-undangan No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*, (Jakarta: LKBHN Antara, 2003), hal, A-2.

<sup>31</sup>Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 2005), hal, 72.

yang diuraikan dan didefinisikan dari tanah tertentu dan juga sebagai "continues record" (rekaman yang berkesinambungan dari hak atas tanah).<sup>32</sup>

Pengertian lain dari pendaftaran tanah (*Cadaster*) adalah berasal dari Rudolf Hemanses, seorang mantan Kepala Jawatan Pendaftaran Tanah dan Menteri Agraria mencoba merumuskan pengertian pendaftaran tanah. Menurut beliau pendaftaran tanah adalah pembukuan bidang-bidang tanah dalam daftar-daftar, berdasarkan pengukuran dan pemetaan yang seksama dari bidang-bidang itu.<sup>33</sup>

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur. Meliputi pengumpulan, pengelolaan, 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 atau satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.<sup>34</sup> Kegiatan pendaftaran tanah pun mempunyai tujuan, yaitu untuk menjamin kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah, agar dapat membuktikan bahwa dialah yang berhak atas satu bidang tanah tertentu. Kepastian hukum yang dimaksud dalam pendaftaran tanah adalah sebagai berikut:

1. Kepastian hukum mengenai orang atau badan yang menjadi pemegang hak;
2. Kepastian hukum mengenai lokasi, batas, serta luas suatu bidang tanah hak;

---

<sup>32</sup>AP. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah dan Konversi Hak atas Tanah Menurut UUPA*, (Bandung, Alumni, 1988), hal, 2.

<sup>33</sup>Ali Achmad Ghomzah, *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia) jilid 2*, (Jakarta: Prestasi Pustaka, 2004), hal, 1.

<sup>34</sup> A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, (Bandung: Manda Maju, 2001), hal, 70.

3. Kepastian hukum mengenai haknya.

Dalam rangka untuk jual beli dan pemindahan hak lainnya fungsi pendaftaran tanah adalah untuk:

- a. Memperkuat pembuktian, sebab pemindahan hak tersebut dicatat pada buku tanah dan sertifikat hak dicantumkan siapa pemegang haknya sekarang.
- b. Memperluas pembuktian, karena dengan pendaftaran tanah jual belinya dapat diketahui oleh umum atau siapa saja yang berkepentingan.

Asas dari pendaftaran tanah menurut Soedikno Mertokusumo dikenal ad dua macam yaitu:<sup>35</sup>

- 1) Asas *Specialitiet* artinya pelaksanaan pendaftaran tanah diselenggarakan atas dasar peraturan perundang-undangan tertentu yang secara teknis menyangkut masalah pengukuran, pemetaan, dan pendaftaran peralihan.
- 2) Asas *Openbaarheid* (asas publisitas) berarti setiap orang berhak untuk mengetahui data yuridis tentang subyek hak, nama hak atas tanah, peralihan hak, dan pembebanan hak atas tanah yang ada di Kantor Pertanahan, termasuk mengajukan keberatan sebelum diterbitkannya sertifikat, sertifikat pengganti, sertifikat yang hilang atau sertifikat yang rusak.

Dalam pendaftaran tanah dikenal dua sistem pendaftaran yaitu sistem publikasi negatif, sistem publikasi negatif ini tidak memberikan kepastian hukum kepada orang yang terdaftar sebagai pemegang hak karena Negara tidak menjamin kebenaran catatan yang ada. Sebaliknya dalam pendaftaran tanah

---

<sup>35</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, cet 2, (Jakarta: Kencana, 2010), hal, 2.

yang menggunakan sistem publikasi positif, orang yang mendaftar sebagai pemegang hak atas tanah tidak dapat diganggu gugat lagi haknya. Dalam sistem ini negara sebagai pendaftar menjamin bahwa pendaftaran yang dilakukan adalah benar. Konsekuensi penggunaan sistem ini adalah bahwa dalam proses pendaftarannya harus benar-benar diteliti bahwa orang yang minta pendaftarannya memang berhak atas tanah yang didaftarkan tersebut, dalam arti bahwa dalam memperoleh tanah tersebut dilakukan secara sah dari pihak yang berwenang memindahkan hak atas tanah tersebut dan batas-batas tanah tersebut adalah benar adanya.<sup>36</sup> Sistem Pendaftaran Tanah yang dianut oleh negara Indonesia adalah sistem Publikasi negatif, namun sistem publikasi negatif ini mengandung unsur positif, hal ini dapat diketahui dalam ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf c, yang menyatakan bahwa pendaftaran tanah meliputi “pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat”. Dasar hukum mengenai Pendaftaran Tanah diatur dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA, Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 Pengganti Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, serta Peraturan Kepala BPN No 2 tahun 1992.

#### **E. Sertipikat Tanah**

Sertipikat tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA adalah hak atas

---

<sup>36</sup>Adrian Sutedi, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2014), hal, 113.



tanah, hak pengelolaan tanah wakaf, hak milik atas satuan dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

Sertipikat tanah diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftarkan dalam buku tanah. Sertipikat tanah hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah, sebagai pemegang hak atau kepada pihak yang diberikan kuasa oleh pemegang hak. Dengan demikian, sertipikat tanah merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian.

Jika suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasai tanah tersebut, pihak yang merasa mempunyai hak atas tanah tersebut tidak dapat lagi menuntut haknya. Apabila dalam waktu lima tahun sejak diterbitkannya sertipikat tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan.<sup>37</sup>

#### **F. Teori Tentang Peralihan Hak Milik**

Hak milik dapat dipindah tangankan kepada pihak lain atau dapat dialihkan dengan cara jual beli, hibah, tukar menukar, pemberian dengan wasiat, dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik.

Hal ini diatur didalam pasal 26 UUPA yaitu antara lain sebagai berikut:

---

<sup>37</sup> Tehupeiory Aartj, *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*, (Bogor: Raih Asa Sukses, 2012), hal, 37.

1. Jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dalam peraturan pemerintah.
2. Setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksud langsung atau tidak langsung untuk memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga negara yang disamping kewarganegaraanya Indonesia mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh pemerintah termaksud dalam Pasal 21 ayat (2), adalah batal demi hukum dan tanahnya jatuh kepada negara dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.<sup>38</sup>

Orang asing dan badan hukum pada dasarnya tidak dapat menjadi subjek hak milik. Oleh karena itu peralihan hak milik kepada orang asing dan badan hukum adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara.

Peralihan hak atas tanah, yang dilakukan dengan cara jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang. Dengan demikian berarti setiap peralihan hak milik atas tanah, yang dilakukan dalam bentuk jual beli, tukar menukar atau hibah harus dibuat

---

<sup>38</sup>Adrian Sutedi, *Op.Cit*, hal, 65.

di hadapan PPAT. Jual beli, tukar menukar atau hibah ini dalam konsepsi hukum adat adalah suatu perbuatan hukum yang bersifat terang dan tunai. Dengan terang dimaksudkan bahwa perbuatan hukum tersebut harus dibuat di hadapan pejabat yang berwenang yang menyaksikan dilaksanakan atau dibuatnya perbuatan hukum tersebut. Sedangkan dengan tunai diartikan bahwa dengan selesainya perbuatan hukum dihadapan PPAT berarti pula selesainya tindakan hukum yang dilakukan dengan segala akibat hukumnya. Ini berarti perbuatan hukum tersebut tidak dapat dibatalkan kembali, kecuali terdapat cacat cela secara substansi mengenai hak atas tanah (hak milik) yang dialihkan tersebut, atau cacat mengenai kecakapan dan kewenangan bertindak atas bidang tanah tersebut. Ada pun hak milik yang dapat dialihkan akan dijelaskan dibawah ini

### **1. Peralihan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli**

Dalam UUPA istilah jual beli hanya disebutkan dalam Pasal 26 yaitu yang menyangkut jual beli hak milik atas tanah. Jual beli sendiri oleh UUPA tidak diterangkan secara jelas, akan tetapi mengingat dalam Pasal 5 UUPA disebutkan bahwa Hukum Tanah Nasional kita adalah Hukum Adat, berarti kita menggunakan konsepsi, asas-asas, lembaga hukum, dan sistem Hukum Adat. Maka pengertian jual beli tanah menurut Hukum Tanah Nasional adalah pengertian jual beli tanah menurut Hukum Adat.

Pengertian dari jual beli sendiri menurut Hukum Adat merupakan perbuatan pemindahan hak yang sifatnya tunai, riil dan terang. Sifat

tunai berarti bahwa penyerahan hak dan pembayaran harganya dilakukan pada saat yang sama. Sifat rill berarti bahwa dengan mengucapkan kata-kata dengan mulut saja belum terjadi jual beli. Jual beli dianggap terjadi apabila telah dibuatnya kontrak jual beli di depan Kepala Kampung serta penerimaan harga oleh penjual, meskipun tanah yang bersangkutan masih berada dalam penguasaan penjual. Sifat terang dipenuhi pada umumnya pada saat dilakukannya jual beli disaksikan oleh Kepala Desa, karena Kepala Desa dianggap orang yang mengetahui hukum dan kehadiran Kepala Desa mewakili warga masyarakat desa tersebut.

Sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, jual beli dilakukan oleh para pihak di hadapan PPAT yang bertugas membuat aktanya. Dengan dilakukannya jual beli di hadapan PPAT, dipenuhi syarat terang (bukan perbuatan hukum yang gelap, yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi). Akta jual beli yang ditandatangani para pihak membuktikan telah terjadi pemindahan hak dari penjual kepada pembelinya dengan disertai pembayaran harganya, telah memenuhi syarat tunai dan menunjukkan bahwa secara nyata atau rill perbuatan hukum jual beli yang bersangkutan telah dilaksanakan.

Menurut KUHPerdata, jual beli adalah salah satu perjanjian dimana pihak yang satu (penjual) mengikat dirinya untuk menyerahkan (hak milik atas) suatu benda dan pihak lain (pembeli) untuk membayar harga

yang telah dijanjikan sesuai Pasal 1457 KUHPerdara. Adapun menurut Pasal 1458 KUHPerdara jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak pada saat dicapainya kata sepakat mengenai benda yang diperjualbelikan berserta harganya walaupun benda belum diserahkan dan harga belum dibayar.

Syarat jual beli tanah ada dua, yaitu syarat materiil dan syarat formil ada pun penjelasannya sebagai berikut:

**a) Syarat Materiil**

Syarat materiil sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut, antara lain sebagai berikut:<sup>39</sup>

1. Pemberi berhak membeli tanah yang bersangkutan

Maksudnya adalah pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang akan dibelinya. Untuk menentukan berhak atau tidaknya si pembeli memperoleh hak atas tanah yang dibelinya tergantung pada hak apa yang ada pada tanah tersebut, apakah hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai.

2. Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan

Yang berhak menjual suatu bidang tanah tentu saja si pemegang yang sah dari hak atas tanah tersebut yang disebut pemilik. Kalau pemilik sebidang tanah hanya satu orang, maka ia berhak untuk menjual sebidang tanah. Tetapi bila pemilik

---

<sup>39</sup> *Ibid*, hal, 77.

tanah adalah dua orang maka yang berhak menjual tanah itu ialah kedua orang yang memiliki tanah tersebut.

3. Tanah hak yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak sedang dalam sengketa

Mengenai tanah-tanah hak yang boleh diperjualbelikan telah ditentukan dalam UUPA yaitu hak milik (Pasal 20), hak guna usaha (Pasal 28), hak guna bangunan (Pasal 35), hak pakai (Pasal 41). Jika salah satu syarat materiil ini tidak dipenuhi, dalam arti penjual bukan merupakan orang yang berhak atas tanah yang dijualnya atau pembeli tidak memenuhi syarat untuk menjadi pemilik hak atas tanah.

#### **b) Syarat Formal**

Setelah semua persyaratan materiil dipenuhi maka PPAT (Penjabat Pembuatan Akta Tanah) akan membuat akta jual beli. Jual beli yang dilakukan tanpa di hadapan PPAT tetap sah karena UUPA berlandaskan pada Hukum Adat (Pasal 5 UUPA). Untuk mewujudkan adanya suatu kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah sebagai peraturan pelaksana dari UUPA telah menentukan bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT.

Sebelum akta jual beli dibuat PPAT, maka disyaratkan bagi para pihak untuk menyerahkan surat-surat yang diperlukan kepada PPAT, yaitu:

1. Jika tanahnya sudah bersertipikat, berarti sertipikat tanahnya yang asli dan tanda bukti pembayaran biaya pendaftarannya
2. Jika tanahnya belum bersertipikat, surat keterangan bahwa tanah tersebut belum bersertipikat dilengkapi dengan surat-surat yang membuktikan identitas penjual dan pembelinya yang diperlukan untuk persertipikatan tanahnya setelah selesai dilakukan jual beli.

Untuk mendukung perbuatan hukum pendaftaran tanah, keabsahan akta jual beli tanah tergantung pada ketaatan PPAT menjalankan kewenangan jabatannya, yaitu:<sup>40</sup>

- a. Sertipikat yang menjadi objek perjanjian jual beli tanah tidak sedang dijadikan agunan bank, sengketa atau dalam sitaan
- b. Sertipikat tanah yang menjadi objek perjanjian jual beli masih dalam permohonan hak di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota
- c. Sertipikat tanah atas nama orang lain
- d. Pembeli belum cukup umur
- e. Calon pembeli yang ingin membeli tanah ( khusus untuk tanah sawah) tidak berdomisili di wilayah tempat tanah itu berada.

---

<sup>40</sup> *Ibid*, hal, 90.

- f. Para pihak atau salah satunya belum cukup umur untuk melakukan jual beli
- g. Hak atas tanah berada dalam keadaan sengketa.
- h. Hak atas tanah dalam sitaan Pengadilan Negeri (*conservatoirbeslag*) atau sudah diserahkan kepada Panitia Urusan Piutang Negara dan belum disita oleh PUPN.
- i. Bukan Badan hukum yang berdasarkan Peraturan Pemerintah No.38 Tahun 1963 diperkenankan memiliki tanah dengan hak milik.
- j. Bidang tanah terletak diluar wilayah kerja PPAT.
- k. Calon pembeli tanah adalah orang asing.
- l. Tanah wakaf dan tanah yang sedang digadaikan.

Selain itu dalam pembuatan akta jual beli, PPAT harus memperhatikann beberapa hal, yang juga merupakan wewenangnya yaitu:<sup>41</sup>

- a. Kedudukan atau status Penjual adalah pihak yang berhak menjual tanah.

Bila dalam hak milik atas tanah terdapat lebih dari 1 pemilik, maka yang berhak menjual adalah mereka yang memilki tanah itu bersama-sama, dan dilarang dijual oleh satu orang saja. Kepemilikan bersama hak milik atas tanah itu biasanya terjadi karena pewarisan atau dahulu pernah membeli secara

---

<sup>41</sup> *Ibid*, hal, 91.



patungan/bersama-sama, atau juga karena pernah diperoleh secara bersama-sama secara hibah.

- b. Penjual adalah pihak yang berwenang menjual.

Untuk dapat bertindak sebagai penjual harus dipenuhi syarat tertentu, yakni usia harus dewasa menurut undang-undang, artinya harus cakap untuk melakukan perbuatan hukum.

- c. Pembeli adalah pihak yang diperkenankan membeli tanah

Untuk dapat membeli tanah dengan status hak milik, maka tidak semua pembeli dapat membeli tanah dengan status hak milik, seperti perusahaan terbatas, perseroan komanditer tidak boleh membeli ataupun memilikinya.

## **BAB III**

### **DATA HASIL PENELITIAN**

#### **A. Kasus Posisi**

Berdasarkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor 58/G/2019/PTUN-SRG, kasus bermula dari pengajuan gugatan dari penggugat yaitu para pemilik sertifikat Ruko Permata Cimone atas pembatalan sertifikat. Objek yang digugat oleh para penggugat adalah Keputusan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi banten Nomor: 01/PBTL/BPN.36/II/2018 tentang pembatalan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1450/Cimone atas nama PT. Purna Bhakti Jaya dengan 22 (dua puluh dua) sertifikat hak milik dan 11 (sebelas) sertifikat hak guna bangunan yang telah diperpanjang haknya serta 25 (dua puluh lima) sertifikat hak guna bangunan yang telah berakhir haknya, yang berada diatas sertifikat hak pengelolaan Nomor: 1/Cimone atas nama Pemerintahan Kabupaten Tingkat II Tangerang terletak di Kelurahan Cimone Jaya, Kecamatan Karawaci, Kota Tangerang, Provinsi Banten.

Bahwa berdasarkan sertifikat hak pengelolaan Tergugat II Intervensi adalah pemegang sertifikat Hak Pengelolaan Nomor 1/Cimone terbit tanggal 9 Januari 1995, Surat Ukur Nomor 73/ Cimone tanggal 7 Januari 1995 Luas 19.450 m<sup>2</sup> atas nama Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Tangerang. Tergugat II Intervensi menjadi pemegang sertifikat Hak Pengelolaan Nomor 1/Cimone terbit tanggal 9 Januari 1995, Gambar Situasi

Nomor 73/ Cimone tanggal 7 Januari 1995 Luas 19.450m<sup>2</sup> atas nama Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Tangerang dengan alas hukum serah terima aset dari Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Tangerang kepada Pemerintah Kota Tangerang atas Hak Pengelolaan Nomor 1/Cimone, Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Tangerang melakukan perjanjian kerjasama bersyarat dalam rangka Kerjasama Pembangunan Pusat Perbelanjaan Dan Peremajaan Terminal Cimone dengan pihak ketiga, yaitu PT. Purna Bhakti Jaya atas dasar perjanjian kerjasama bersyarat diatas terbit Hak Guna Bangunan Nomor 1450/Cimone terbit tanggal 02 Mei 1995, Gambar Situasi Nomor 1654 terbit tanggal 01 Mei 1995 luas 19.450 m<sup>2</sup> yang berakhir haknya pada tanggal 01 Mei 2015 terhadap sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1450/Cimone dilakukan pemisahan sertifikat Hak Guna Bangunan sebanyak 35 (tiga puluh lima) sertifikat Hak Guna Bangunan dan salah satu dari dari hasil pemecahan sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1450/Cimone, yaitu sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1505/Cimone telah dilakukan pemisahan terhadap salah satu pemisahan asal sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1450/Cimone, yaitu sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1505/Cimone telah terjadi pemisahan yang diantaranya menjadi 12 (dua belas) sertifikat Hak Milik dan 5 (lima) sertifikat Hak Guna Bangunan yang diperpanjang haknya. Sedangkan dari hasil pemisahan sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1450/Cimone terjadi peningkatan 10 (sepuluh) sertifikat Hak Guna Bangunan menjadi sertifikat Hak Milik dan 6 (enam) sertifikat Hak Guna Bangunan yang diperpanjang.

Pada kolom penunjuk Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1450/Cimone terdapat tulisan, “Tanah yang diberikan dengan HGB ini apabila akan dialihkan haknya kepada pihak lain harus mendapat izin Pemerintah Daerah Tk. II Tangerang dan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN, melalui Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Tangerang dan KAKANWIL BPN Provinsi Jawa Barat. Bekas Hak Pengelolaan No. 1/Cimone.” Sedangkan pada sertifikat-sertifikat hasil pemisahan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1/Cimone, tidak terdapat tulisan apapun di kolom penunjuk. Serta telah terjadi pemasangan Plang di lokasi sengketa dan telah terjadi pengosongan ruko yang Sertipikat Hak Guna Bangunannya telah berakhir oleh Pemerintah Kota Tangerang.

Dalam Gugatan Tata Usaha Negara jelas bahwa Tergugat haruslah menyampaikan Keputusan yang telah ditetapkan dalam hal ini adalah Objek Gugatan, dan daluwarsa 90 hari dihitung Sejak Para Penggugat Menerima Objek Gugatan yang wajib disampaikan oleh Tergugat, namun faktanya Para Penggugat tidak pernah menerima pemberitahuan apapun dan tidak pernah ditunjukkan Objek Gugatan serta Para Penggugat Mensomir Tergugat untuk membuktikan apabila Para Penggugat pernah diberikan Pemberitahuan sebagaimana diamanatkan dalam ketentuan-ketentuan yang telah diuraikan diatas

Para penggugat telah menempuh upaya administrasi dengan menyampaikan keberatan terhadap tergugat melalui Surat Nomor: 04/Warga/X/2019 pada tanggal 9 Oktober 2019 perihal, keberatan atas

keputusan pembatalan Hak Atas Tanah terhadap Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten Nomor: 01/PBTL/BPN.36/II/2018 tentang pembatalan sertifikat hak guna bangunan Nomor 1450/Cimone yang ditetapkan di Serang 28 Februari 2018. Namun, surat keberatan yang disampaikan tersebut tidak mendapat respon/tanggapan dari yang bersangkutan.

Berdasarkan fakta di persidangan, Majelis Hakim berpendapat bahwa kewajiban untuk melakukan pemberitahuan Objek Sengketa kepada pihak-pihak yang disebutkan dalam Objek Sengketa *a quo*, yaitu Para Penggugat dan Penggugat II Intervensi tidak dilaksanakan oleh Tergugat maupun Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang. Hal ini diperkuat dengan keterangan saksi Tergugat II Intervensi, yaitu Deddy Nandoeng Jumentoro yang memberikan keterangan bahwa pada saat audiensi dengan warga untuk membahas Objek Sengketa *a quo*, Objek Sengketa *a quo* tidak disampaikan atau diberitahukan kepada warga karena hal tersebut merupakan kewenangan dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang. Selanjutnya, terkait dengan pemberitahuan Objek Sengketa *a quo* saksi Encep Mulya Nakhrowi di dalam persidangan memberikan keterangan bahwa belum dilakukan pengiriman Objek Sengketa *a quo* kepada Para Penggugat karena masih menunggu hasil inventarisir alamat pemilik ruko. Kemudian Tergugat II Intervensi mengatakan bahwa pemasangan plang oleh Pemerintah Kota Tangerang dianggap sebagai bentuk pengumuman Objek Sengketa *a quo*, namun Majelis Hakim berpendapat bahwa yang

berwenang untuk melakukan pemberitahuan Objek Sengketa *a quo* adalah Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang atau pejabat yang berwenang di Kantor Pertanahan Kota Tangerang sebagaimana yang diatur dalam Pasal 28 ayat (1) PMA No. 11/2016, bukan Pemerintah Kota Tangerang.

Sehingga berdasarkan pertimbangan tersebut, maka Tergugat di dalam menerbitkan Objek Sengketa *a quo* tidak memperhatikan ketentuan kewajiban untuk melakukan pemberitahuan Objek Sengketa kepada Para Penggugat dan Penggugat II Intervensi, sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa terdapat cacat prosedural dalam penerbitan Objek Sengketa. Majelis Hakim menilai bahwa proses penerbitan Objek Sengketa *a quo* juga bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik, yaitu asas kecermatan dan asas kepastian hukum. Tergugat tidak cermat dalam mempertimbangkan dasar-dasar penerbitan Objek Sengketa, dan Tergugat tidak memberikan kepastian hukum kepada Para Penggugat dan Penggugat II Intervensi dengan tidak memberitahukan atau mengumumkan Objek Sengketa.

**B. Isi Dalam Posita Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor 58/G/2019/PTUN-SRG.**

Di dalam posita putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor 58/G/2019/PTUN-SRG menguraikan para penggugat bahwa Bahwa Objek Gugatan pada pokoknya merupakan Tindakan dari tergugat dalam hal melakukan Pembatalan terhadap sertifikat- sertifikat milik Para Penggugat, dan dengan mengacu pada Objek Gugatan maka jelas bahwa ditetapkannya

Objek Gugatan yang membatalkan sertipikat-sertipikat mengacu pada pokoknya Undang- Undang No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan Jo. Peraturan Menteri Agraria No. 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, dan Faktanya ditemukan bahwa Penerbitan Objek Gugatan oleh Tergugat baik secara Wewenang, Prosedural, Dan Substansi bertentangan dengan Peraturan perundang-undangan yang berlaku dan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik sebagaimana yang akan Para Penggugat uraikan selanjutnya dibawah Bahwa dengan mengacu pada Pasal 11 Undang-undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan telah mengatur mengenai Wewenang sebagai berikut Kewenangan diperoleh melalui Atribusi, Delegasi, dan/atau Mandat. Lebih lanjut dengan mengacu Pada pasal 1 Angka 22 Undang-undang 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintah. Atribusi adalah pemberian Kewenangan kepada Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan oleh Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 atau Undang-Undang”; Kemudian mengenai Delegasi telah diatur dalam Pasal 1 Angka 23 Undang-undang 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintah: “Delegasi adalah pelimpahan Kewenangan dari Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang lebih tinggi kepada Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang lebih rendah dengan tanggung jawab dan tanggung gugat beralih sepenuhnya kepada penerima delegasi”.

Bahwa sebagaimana diketahui bahwa Objek Gugatan merupakan Suatu Keputusan yang dikeluarkan dalam hal membatalkan sertipikat dan

hak atas tanah milik Para Penggugat, serta dalam Objek Gugatan sendiri Tergugat secara jelas telah menyatakan bahwa dasar Tergugat menerbitkan Objek Gugatan dengan mengacu Pada Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, maka para penggugat akan menguraikan kesalahan tergugat yang menerbitkan objek gugatan yang tidak sesuai dengan prosedur sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan dan juga Undang-undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan Sehingga terkait dengan ketentuan diatas maka perlu Para Penggugat sampaikan bahwa Para Penggugat seluruhnya telah memperoleh ruko sebagaimana termaktub dalam Sertipikat masing-masing yang telah dibatalkan oleh Objek Gugatan, melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana dipersyaratkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bahkan terkait hal ini tergugat pun tidak dapat membuktikan sebaliknya, kemudian terhadap Ruko tersebut telah memperoleh keterangan dari Badan Pertanahan Nasional, sehingga Para Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik Bahwa kemudian Para Penggugat baik Diri Sendiri maupun bersama Anggota Sub Kelompok seluruhnya, secara nyata menguasai ruko- ruko yang Sertipikatnya telah dibatalkan oleh Objek Gugatan, bahkan sebagian besar menggunakan ruko tersebut untuk membuka usaha dan mencari nafkah penghidupan Bahwa sejak 5 Tahun diterbitkanya Sertipikat-sertipikat yang telah dibatalkan oleh Objek Gugatan tidak ada pihak manapun yang mempermasalahkan



sertipikat-sertipikat milik Para Penggugat Bahwa dengan ditetapkannya Objek Gugatan oleh Tergugat yang justru Materinya bertentangan dengan Konstitusi serta Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, serta Materinya membahayakan dan merugikan masyarakat umum karena sertipikat yang para penggugat miliki tidak mempunyai fungsi dan para penggugat sebagai masyarakat umum dirugikan, sehingga jelas bahwa Objek Gugatan terdapat Cacat Substansial. sehingga cukup alasan bagi Majelis Hakim Pemeriksa Perkara Tata Usaha Negara a quo di Pengadilan Tata Usaha Negara Serang menyatakan Objek Gugatan batal Bahwa tindakan Tergugat dalam menetapkan Objek Gugatan tidak sesuai prosedur baik dalam hal tidak melibatkan Para Penggugat maupun terkait pemberitahuan Objek Gugatan, sungguhpun melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik yang telah diatur dalam Pasal 10 Undang-undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan.

**C. Isi dalam putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor Nomor:  
211/B/2020/PT.TUN.JKT**

Menyatakan batal Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten Nomor: 01/PBTL/BPN.36/II/2018 Tentang Pembatalan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1450/Cimone Atas Nama PT. Purna Bhakti Jaya Beserta Turunannya yaitu 22 (dua puluh dua) Sertifikat Hak Milik Dan 11 (Sebelas) Sertifikat Hak Guna Bangunan Yang telah Diperpanjang Haknya Serta 25 (dua puluh lima) Sertifikat Hak Guna Bangunan Yang (Telah Berakhir Haknya) Yang Berada Diatas

Sertifikat Hak Pengelolaan Nomor: 1/Cimone Atas Nama Pemerintah Kabupaten Tingkat II Tangerang Terletak Di Kelurahan Cimone Jaya, Kecamatan Karawaci, Kota tangerang, Provinsi Banten Beserta Lampiran Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten Nomor 01/Pbt/Bpn.36/II/2018 Yang Ditetapkan Di Serang Pada tanggal 28 Februari 2018 Menimbang, bahwa putusan tersebut dibacakan dalam persidangan yang terbuka untuk umum yang dihadiri oleh Kuasa Hukum Para Penggugat, Kuasa Hukum Penggugat ii intervensi 1, kuasa hukum tergugat, dan kuasa hukum tergugat ii intervensi, pembatalan sertifikat hak guna bangunan nomor 1450/cimone atas nama pt purna bhakti jaya beserta turunannya yaitu 22 (dua puluh dua) sertifikat hak milik dan 11 (sebelas sertifikat) hak guna bangunan yang telah diperpanjang haknya, serta 25 (dua puluh lima) sertifikat hak guna bangunan (telah berakhir haknya) yang berdiri diatas sertifikat hak pengelolaan nomor 1/cimone atas nama pemerintah kabupaten tingkat ii tangerang, terletak di kelurahan cimone jaya, kecamatan karawaci, kota tangerang, provinsi banten membatalkan hak atas sertifikat hak guna bangunan nomor: 1450/cimone beserta turunannya yaitu 22 (dua puluh dua) sertifikat hak milik dan 11 (sebelas) sertifikat hak guna bangunan yang telah diperpanjang haknya.

#### **D. Data Hasil Wawancara**

Berdasarkan wawancara yang telah di lakukan oleh penulis kepada beberapa pihak, penulis mendapatkan data hasil wawancara sebagai berikut:

1. **Bapak Muhammad Said**<sup>42</sup> mengatakan bahwa awal mula kasus ini setelah dikeluarkannya 01/PBTL/BPN.36/II/2018 tanggal 28 Januari 2018 lalu, yang isinya sertifikat Hak Milik saya harus dibatalkan. Saya bingung di situ, kenapa sertifikat sudah menjadi Hak Milik harus dibatalkan padahal sertifikat Hak Milik adalah bukti kepemilikan tertinggi sehingga saya dan para pemilik ruko lainnya mengajukan gugatan TUN ke PTUN Serang. Kami disini merasa dirugikan jika memang dari awal tidak bisa diajukan untuk peningkatan Hak seharusnya dari pihak BPN Kota Tangerang tidak mengeluarkan, tetapi ini mengapa sertifikat kami dapat menjadi hak milik, disini kami menginginkan keadilan, dan saya tidak apa-apa jika digusur tetapi dengan mengganti rugi dengan harga sepiantasnya.
2. **Bapak Rizki Ardianto, S.H., M.H.**<sup>43</sup> menjelaskan bahwa Ruko tidak bisa ditingkatkan menjadi Hak Milik, hal ini berdasarkan Keputusan Menteri Agraria No 6 Tahun 1998, yang menjelaskan bahwa yang dapat ditingkatkan menjadi Hak Milik adalah bangunan yang bersifat rumah tinggal. Sedangkan ruko merupakan bangunan yang bersifat komersil (milik bersama) sehingga tidak dapat dilakukan peningkatan menjadi Hak Milik. Sehingga hal tersebut terdapat akibat hukum yaitu bahwa Sertipikat Hak Milik itu akan batal demi hukum karena telah bertentangan dengan per

---

<sup>42</sup> Penulis melakukan wawancara dengan Bapak Muhammad Said selaku salah satu pemilik ruko permata cimone

<sup>43</sup> Penulis melakukan wawancara dengan Bapak Rizki Ardianto, S.H., M.H. sebagai salah satu calon notaris, wawancara dilakukan secara *online* melalui email

Undang-Undang yang berlaku, sehingga pihak BPN harus membatalkan Sertipikat Hak Milik tersebut.

Bapak Rizki Ardhianto berpendapat bahwa Sertipikat Hak Milik yang dibatalkan oleh BPN sudah sesuai dengan Undang-Undang yang berlaku, Pembatalan Sertifikat Hak atas Tanah Pasal 1 angka 14 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan (“Permen Agraria/BPN 9/1999”) mendefinisikan pembatalan hak atas tanah sebagai pembatalan keputusan pemberian suatu hak atas tanah atau sertifikat hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum administratif dalam penerbitannya, Pasal 107 Permen Agraria/BPN 9/1999 Cacat hukum administratif sebagaimana dimaksud dalam pasal 106 (1) adalah:

- a. Kesalahan prosedur;
- b. Kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan;
- c. Kesalahan subjek hak;
- d. Kesalahan objek hak;
- e. Kesalahan jenis hak;
- f. Kesalahan perhitungan luas;
- g. Terdapat tumpang tindih hak atas tanah;
- h. Data yuridis atau data data fisik tidak benar; atau
- i. Kesalahan lainnya yang bersifat administratif

Sertipikat Hak Milik memang merupakan bukti kepemilikan tertinggi atas suatu lahan atau tanah. Namun, apabila terdapat Cacat hukum administratif sebagaimana dimaksud dalam pasal 106 (1) Permen Agraria/BPN 9/1999 tersebut harus dibatalkan.

Bapak Rizky Ardhianto juga berpendapat bahwa dalam hal ini tindakan BPN memang terdapat kekeliruan dengan menerbitkan peningkatan Hak Milik atas tanah ruko, seharusnya pihak BPN sebelum menerbitkan status HGB menjadi Hak Milik dilihat dulu obyek tanah dan jenis hak tanah tersebut diperuntukannya untuk apa. Dengan demikian, jika bentuk bangunan maupun di dalam IMB tersebut merupakan ruko, maka tidak dapat diajukan peningkatan haknya menjadi Hak Milik. Walaupun pemiliknya adalah WNI Perorangan. Tetapi kenyataannya masih ada ruko yang bersertikat Hak Milik. Kemungkinannya karena ruko yang dibangun sudah sangat lama. Yang kedua, kalau ruko itu baru dibangun tetapi sertipikatnya Hak Milik bisa dikarenakan IMBnya adalah rumah atau hunian. Bukan IMB untuk kantor atau usaha. Namun, apabila suatu bangunan yang desainnya seperti ruko tetapi IMBnya adalah hunian, maka akan kesulitan untuk mengurus izin domisili usaha atau bahkan ditolak. Selain itu, bisa saja sebelum pembangunan ruko tersebut dilakukan, tanahnya sudah berstatus Hak Milik dan kemudian pemiliknya membangun ruko di atas tanah tersebut. Jadi bukan bersalah dari HGB yang ditingkatkan menjadi Hak Milik.

Bapak Rizky Ardianto berpendapat bahwa dalam hal mempertahankan haknya, Para pemilik ruko ini bisa mempertahankan haknya untuk memiliki ruko tersebut dengan cara memperpanjang masa berlakunya Hak Guna Bangunan ke BPN, Dalam Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah dijelaskan bahwa HGB diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 tahun, lalu diperpanjang untuk jangka waktu 20 tahun dan diperbarui untuk jangka waktu paling lama 30 tahun.

Dalam PP Nomor 18 Tahun 2021 Pasal 41 dicantumkan bahwa permohonan perpanjangan jangka waktu hak guna bangunan dapat diajukan setelah tanahnya sudah digunakan dan dimanfaatkan sesuai dengan tujuan pemberian haknya atau paling lambat sebelum berakhirnya jangka waktu hak guna bangunan. Apabila HGB tersebut sudah berakhir masa berlakunya, maka tanah akan kembali menjadi milik negara. Akibatnya Anda diwajibkan untuk membongkar bangunan yang ada diatas tanah milik negara tersebut. Pemilik ruko tetap bisa memiliki Kembali tanah tersebut dengan mengajukan SK pembaharuan Hak kepada pihak BPN.

- 3. Bapak Benny Djaja, S.H., M.H.**<sup>44</sup> Dalam peraturan sebenarnya yang dapat memiliki Sertipikat Hak Milik adalah rumah tinggal, jika pemegang hak atas tanahnya itu adalah orang perorangan. Dalam praktek yang terjadi banyak

---

<sup>44</sup> Penulis melakukan wawancara dengan Bapak Benny Djaja, S.H., M.H. selaku salah satu Dosen Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara, wawancara dilakukan secara *online* melalui *Video Call*

ruko yang dari awalnya sudah hak milik, hal ini terjadi karena tanah asalnya itu adalah hak milik milik perorangan yang kemudian diatas tanah itu dibangun ruko, hasilnya ruko tersebut alasannya hak milik. Kemudian terdapat hak-hak atas tanah HGB yang bentuknya jelas ruko namun ditingkatkan, terjadi permainan antara pengurus dengan BPN. Namun kemudian dimunculkan permintaan untuk dikembalikan atau dibatalkan maka hal tersebut sangat merugikan pemegang haknya karena saat dikembalikan ke asalnya maka hak atas tanah jangka waktunya ikut pada periode HGB yang lama. Hal tersebut juga mengakibatkan bukan lagi proses perpanjangan hak akan tetapi pembaharuan hak atau permohonan hak. Dalam hal ini Hak Milik bukan berarti tidak dapat dibatalkan, Hak Milik merupakan kepemilikan tertinggi, namun dalam arti bahwa kepemilikan Sertipikat Hak Milik tersebut tidak terdapat jangka waktu untuk berakhir hak nya. Dibatalkan artinya dikembalikan ke asal, kemudian jika dibatalkan maka perlu dilakukan permohonan hak baru.

## **BAB IV**

### **ANALISIS PERMASALAHAN**

#### **A. Kepastian hukum pembatalan sertipikat hak milik yang sebelumnya ditingkatkan dari hak guna bangunan (Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor: 58/G/2019/Ptun-Srg)**

Bukan sesuatu hal yang mudah untuk sampai dapat diterbitkannya sebuah sertipikat hak atas tanah, mengingat dalam proses penerbitan sertipikat hak atas tanah dituntut asas kehati-hatian, ketelitian, kecermatan dan keamanan tingkat tinggi bagi lembaga atau institusi yang secara konstitusional diberi kewenangan untuk menerbitkannya dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional. Seiring dengan berjalannya waktu, setelah dapat diterbitkannya sebuah sertipikat hak atas tanah, kemampuan bagi pemilik tanah untuk dapat mempertahankan kepemilikan hak atas tanah yang telah dilegalkan dalam bentuk sertipikat hak atas tanah tadi, justru adalah sesuatu hal yang akan jauh lebih sulit lagi dibandingkan dengan proses penerbitan sertipikat itu sendiri.<sup>45</sup> Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD 1945) secara eksplisit konstitusional (normatif) mengamanatkan pada alinea/frase “melindungi segenap bangsa Indonesia”. Makna yang terkandung pada alinea/frase di atas, menjadi urgen manakala di sandingkan dengan asas kepastian dan perlindungan hukum

---

<sup>45</sup> Rani, Arvita, “Kedudukan Badan Pertanahan Nasional dalam Menghadapi Problematik Putusan Non-Executable PTUN Tentang Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah”, *Jurnal Media Hukum*, vol, 23 no, 1 tahun 2016 hal, 22



dalam segala aktifitas bernegara dan berbangsa, termasuk melindungi hak-hak setiap warga negara di dalam memperoleh kepastian dan perlindungan hukum terhadap putusan.<sup>46</sup> Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (inkracht) dalam proses bekerjanya hukum.

Peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik diatur dalam peraturan perundang-undangan. Pemerintah mengeluarkan peraturan peningkatan hak untuk memberikan kepastian hukum. Perubahan status kepemilikan atas suatu properti dari sertifikat Hak Guna Bangunan ke sertifikat Hak Milik ini memiliki tujuan guna memperjelas status hukum kepemilikan atas suatu properti. Hal ini sangat bermanfaat bagi pemilik jika di kemudian hari terjadi pindah tangan kepemilikan ataupun terjadi sengketa. Cara mengubah Hak Guna Bangunan menjadi Sertifikat Hak Milik sebetulnya bisa dilakukan sendiri dan tidak terlalu sulit. Dalam peraturan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1998 tentang Perubahan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas Tanah untuk Rumah Tinggal yang Dibebani Hak Tanggungan Menjadi Hak Milik dijelaskan secara tegas ketentuan hukum dan prosedur pelaksanaan perubahan Hak Guna Bangunan yang sedang dibebani Hak Tanggungan menjadi Hak Milik, dan pelaksanaan harus sesuai dengan peraturan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1998, karena dengan berubahnya Hak Guna

---

<sup>46</sup> Umar Dani, *Putusan Pengadilan Non-Executable Proses dan Dinamika Dalam Konteks PTUN*, (Yogyakarta: Genta Press, 2015), hal, 24

Bangunan yang sedang terbebani Hak Tanggungan menjadi Hak Milik maka Hak Tanggungan yang membebaninya hapus dan gugur dengan sendirinya.

Perubahan Hak Menurut ketentuan Pasal 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1998 tersebut adalah:

Perubahan Hak adalah penetapan Pemerintah yang menegaskan bahwa sebidang tanah yang semula dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah tertentu, atas permohonan pemegang haknya, menjadi tanah Negara dan sekaligus memberikan tanah tersebut kepadanya dengan hak atas tanah baru yang lain jenisnya

Perubahan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah untuk rumah tinggal menjadi Hak Milik, adalah Perubahan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai menjadi Hak Milik yang ditetapkan oleh Pemerintah

Dalam kaitanya dengan pelaksanaan pembatalan sertipikat hak atas tanah, maka peraturan perundang-undangan yang merupakan norma hukum positif yang harus diperhatikan sesuai hirarkinya yaitu Pasal 28D ayat (1) dan Pasal 28H ayat (4) Undang-Undang Dasar 1945 yang intinya pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang sama serta hak untuk mempunyai hak milik yang tidak bisa di ambil alih secara sewenang-wenang oleh siapapun, dan Pasal 33 ayat (3) yang intinya hak menguasai negara terhadap bumi, air, dan kekayaan alam untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang intinya

untuk menjamin kepastian hukum maka diberikan surat tanda bukti hak sebagai alat pembuktian yang kuat yaitu Sertipikat. Pasal 52 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah intinya mengatur tata cara hapusnya hak atas tanah, sementara Pasal 55 pada intinya mengatur tata cara perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan atau penetapan pengadilan.

Dari permasalahan kasus: 58/G/2019/Ptun-Srg dapat dijelaskan bahwa perlindungan hukum didasarkan pada kepentingan penggugat yang dirugikan mengacu pada Pasal 53 ayat (1) Undang- Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang telah mengatur sebagai berikut: “Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan atau direhabilitasi. Bahwa adapun Kepentingan Para Penggugat yang secara bersamasama dirugikan akibat diterbitkannya Objek Gugatan oleh Tergugat, dikarenakan Objek Gugatan telah membatalkan 22 (Dua Puluh Dua) Sertipikat Hak Milik Dan 11 (Sebelas) Sertipikat Hak Guna Bangunan Yang Telah Diperpanjang Haknya, Serta 25 (Dua Puluh Lima) Sertipikat Hak Guna Bangunan Yang (Telah Berakhir Haknya) milik Para Penggugat, sehingga karena Para Penggugat dirugikan akibat diterbitkannya Objek Gugatan dikarenakan Para

Penggugat adalah Pemilik Ruko Permata Cimone yang terletak di Kelurahan Cimone Jaya sebagaimana termaktub dalam Sertipikat-sertipikat yang telah dibatalkan oleh Objek Gugatan yang dikerluarkan oleh Tergugat.

Dalam penjelasan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ditegaskan bahwa dalam pendaftaran tanah di Indonesia menganut sistem publikasi negatif, namun juga mengandung unsur sistem positif. Stelsel positif dituangkan dalam hal adanya campur tangan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan kantor Pertanahan terhadap peralihan-peralihan hak atas tanah yang memberikan jaminan bahwa nama orang yang terdaftar benar-benar yang berhak tanpa menutup kesempatan kepada yang berhak sebenarnya untuk masih dapat membelanya.<sup>47</sup> Jadi, walaupun sertifikat merupakan alat bukti yang kuat, namun keabsahannya tetap dapat digugat oleh pihak lain dengan didukung oleh bukti-bukti yang kuat yang dapat membuktikan sebaliknya. Sebagai alat pembuktian yang kuat, maka sertifikat harus menjamin kepastian hukum mengenai orang yang menjadi pemegang hak milik atas tanah, kepastian hukum mengenai lokasi dari tanah, batas serta luas bidang tanah, dan kepastian hukum mengenai hak atas tanah miliknya. Suatu sertifikat hak atas tanah dapat digugat oleh pihak lain yang berkepentingan yang merasa dirinya dirugikan. Dalam hal kepemilikan hak atas tanah, maka akan timbul suatu tumpang tindih dan ketidakpastian mengenai siapakah yang berhak untuk memegang

---

<sup>47</sup> Shirly Claudia Permata, "Implementasi Putusan Hakim Terhadap Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah", *Jurnal Kajian Hukum dan Keadilan*, vol. 6 no. 3 tahun 2018

hak atas tanah. Dengan demikian harus ada bentuk perlindungan hukum agar menjadi pasti siapa sebenarnya pemegang yang sah suatu hak atas tanah yang telah disertifikasikan. Perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada pihak yang dibatalkan Sertipikat hak miliknya oleh hakim bisa secara preventif dan secara represif yang meliputi:<sup>48</sup>

Dalam ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah telah memberikan perlindungan, dimana seseorang yang tercantum namanya dalam sertifikat tidak dapat diajukan gugatan oleh pihak lain yang mempunyai hak atas tanah setelah 5 tahun dan statusnya sebagai pemilik hak atas tanah akan terus dilindungi sepanjang tanah itu diperoleh dengan itikad baik dan dikuasai secara nyata oleh pemegang hak yang bersangkutan.

Peran hakim sangat dibutuhkan dalam memeriksa dan memastikan kebenaran dari keterangan dalam sertifikat. Hakim harus membuktikan, meneliti dan memeriksa asal-usul sertifikat. Harus diselidiki bahwa orang yang mengajukan pendaftaran hak atas tanah memang berhak atas tanah tersebut, maksudnya bahwa ia memperoleh hak atas tanah secara sah dari pihak yang berwenang yang mengalihkan hak atas tanahnya, dan kebenaran dari keterangan lainnya yang tercantum dalam sertifikat. Sehingga nantinya dapat ditentukan siapa pemegang sah hak atas tanah dan ia bisa

---

48 Damar Ariadi, "Pembatalan Sertipikat Terhadap Kepemilikan Hak Atas Tanah Oleh Hakim", *Jurnal Repertorium*, Volume IV No. 2 tahun 2017

mendapatkan kepastian hukum dari kepemilikan sertifikat hak atas tanah tersebut.

Setiap putusan yang dijatuhkan oleh Hakim belum tentu dapat menjamin kebenaran secara yuridis, karena putusan itu tidak lepas dari kekeliruan dan kekhilafan, bahkan tidak mustahil bersifat memihak. Agar kekeliruan dan kekhilafan itu dapat diperbaiki, maka demi tegaknya kebenaran dan keadilan, terhadap putusan Hakim itu dimungkinkan untuk diperiksa ulang. Cara yang tepat untuk dapat mewujudkan kebenaran dan keadilan itu adalah dengan melaksanakan upaya hukum. Upaya hukum tersebut mencakup upaya hukum perlawanan (*verzet*), banding, dan kasas.

Dalam putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor: 58/G/2019/Ptun-Srg secara jelas tertulis bahwa dalam Pasal 1 Angka 9 Undang – Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara yang telah Membatasi Terhadap Keputusan Tata Usaha Negara yang dapat disengketakan di Pengadilan Tata Usaha Negara sebagai berikut: “Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata”. Lebih lanjut dalam Penjelasan Pasal 1 Angka 3 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara telah ditafsirkan

mengenai makna Konkret, Individual, dan Final sebagai berikut: “Bersifat konkret, artinya objek yang diputuskan dalam Keputusan Tata Usaha Negara itu tidak abstrak, tetapi berwujud, tertentu atau dapat ditentukan Bersifat individual artinya Keputusan Tata Usaha Negara itu tidak ditujukan untuk umum, tetapi tertentu baik alamat maupun hal yang dituju. Kalau yang dituju itu lebih dari seorang, tiap-tiap nama orang yang terkena keputusan itu disebutkan Bersifat final artinya sudah definitif dan karenanya dapat menimbulkan akibat hukum. Keputusan yang masih memerlukan persetujuan instansi atasan atau instansi lain belum bersifat final karenanya belum dapat menimbulkan suatu hak atau kewajiban pada pihak yang bersangkutan”. Bahwa berdasarkan ketentuan diatas maka jelas bahwa Objek Gugatan adalah Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan oleh Pejabat Pemerintahan (Incasu: Tergugat), kemudian Objek Gugatan merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yang bersifat Konkrit, Individual, dan Final, karena hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa Objek Gugatan berwujud Tertulis dalam bentuk Surat Keputusan yang artinya Objek Gugatan adalah Konkrit
2. Bahwa Objek Gugatan tidak ditujukan umum melainkan ditujukan untuk Pihak-pihak tertentu yakni ditujukan kepada Para Penggugat sebagai Pemegang Sertipikat yang seluruh Sertipikat tersebut dibatalkan oleh Objek Gugatan, sehingga Objek Gugatan adalah Individual.

3. Bahwa Objek Gugatan menimbulkan akibat hukum 22 (Dua Puluh Dua) Sertipikat Hak Milik Dan 11 (Sebelas) Sertipikat Hak Guna Bangunan Yang Telah Diperpanjang Haknya Serta 25 (Dua Puluh Lima) Sertipikat Hak Guna Bangunan Yang (Telah Berakhir Haknya) Milik Para Penggugat Dibatalkan sehingga Objek Gugatan adalah Final.

**B. Tanggung Jawab Badan Pertanahan Nasional Kota Tangerang terhadap kerugian para pemilik yang sertipikatnya di batalkan Ruko Permata Cimone Kota Tangerang**

Pembatalan hak atas tanah dapat ditemukan dalam penjelasan Pasal 14 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 tentang pelimpahan wewenang pemberian hak atas tanah yang pada intinya menjelaskan bahwa pembatalan hak atas tanah bukan berarti pencabutan hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang – Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang pencabutan hak- hak atas tanah dan benda – benda yang ada di atasnya, melainkan pembatalan sesuatu hak yang disebabkan karena penerima hak tidak memenuhi syarat- syarat yang telah ditetapkan dalam surat keputusan pemberian hak atau terdapat kekeliruan dalam surat keputusan pemberian hak bersangkutan.

Rumusan pembatalan hak atas tanah terdapat didalam Pasal 1 angka 12 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 yaitu pembatalan keputusan mengenai pemberian



suatu hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum dalam penerbitannya atau melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Rumusan pembatalan hak atas tanah dimaksud belum lengkap karena hanya menyangkut pemberian hak atas tanahnya saja, meskipun dengan dibatalkan surat keputusan pemberian hak atas tanah, tentunya juga akan mengakibatkan pendaftaran dan sertifikatnya batal karena sesuai dengan PP No. 24 Tahun 1997, Surat Keputusan Pemberian Hak sebagai alat bukti pendaftaran hak dan penerbitan sertifikat. Pada prinsipnya Lembaga Pembatalan Hak adalah lembaga paksa yang digunakan untuk memutuskan / menghentikan / menghapuskan hubungan hukum antara si Pemilik dengan tanahnya.

UUPA pun menganut ajaran kebatalan, melalui sistim pendaftaran tanah yang negative stelsel, yang bermakna bahwa Seseorang yang namanya terdaftar dalam Sertifikat Hak Atas Tanah atau Buku Tanah, belumlah dijamin sebagai Pemilik tanah yang sesungguhnya, bila suatu waktu ada pihak lain yang dapat membuktikan sebaliknya lewat proses peradilan maka Sertifikat hak atas tanahnya akan dibatalkan.

Badan Pertanahan Nasional merupakan suatu lembaga pemerintah kementerian di Indonesia yang mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral. BPN dahulu dikenal dengan sebutan Kantor Agraria. BPN diatur melalui Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 dan Peraturan Presiden Nomor

85 Tahun 2012 tentang perubahan atas peraturan presiden nomor 10 tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional.

Wewenang Pembatalan Hak Atas Tanah telah diatur dalam ketentuan Pasal 12 dan 14 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang pelimpahan kewenangan pemberian dan pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah Negara, berdasarkan pasal tersebut secara jelas menyatakan bahwa pejabat yang berwenang untuk mengeluarkan Surat keputusan pembatalan hak atas tanah adalah:

Kepala Badan Pertanahan Nasional berdasarkan kewenangan Atributif;

Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi berdasarkan pelimpahan kewenangan meliputi: Pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah yang telah dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten /Kota yang terdapat cacat hukum dalam penerbitannya, Pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah yang kewenangan pemberian dilimpahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota dan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi untuk melaksanakan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap.

Dalam proses penerbitan sertipikat hak atas tanah, bisa saja terdapat kesalahan atau cacat administrasi, maka penerbitan sertipikat dapat dibatalkan. Pembatalan hak atas tanah adalah pembatalan keputusan

pemberian suatu hak atas tanah atau sertipikat hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum administrasi dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (Pasal 1 angka 14 Permen Agraria/BPN No. 9 Tahun 1999).

Mekanisme pembatalan sertipikat hak atas, yaitu: Pertama, permohonan pembatalan karena cacat hukum administratif dalam penerbitan sertifikat, dapat dilakukan karena permohonan yang berkepentingan atau oleh Pejabat yang berwenang tanpa permohonan. Cacat administrasi seperti kesalahan prosedur, kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan, kesalahan subjek hak; kesalahan objek hak, kesalahan jenis hak, kesalahan perhitungan luas, terdapat tumpang tindih hak atas tanah, data yuridis atau data fisik tidak benar, atau kesalahan lainnya yang bersifat administratif. Pembatalan karena permohonan dengan cara mengajukan permohonan yang diajukan secara tertulis kepada Menteri atau Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan (Pasal 107, Pasal 108, Pasal 110 Permen Agraria/BPN No. 9 Tahun 1999). Untuk pembatalan tanpa permohonan meskipun telah diatur mekanisme pembatalan, namun hal tersebut sangat jarang dilakukan, karena berpotensi keputusan pembatalan digugat ke pengadilan, maka Kantor Pertanahan lebih menyarankan menyampaikan gugatan atau melaksanakan putusan pengadilan. Kedua, Pembatalan hak

atas tanah juga dapat terjadi karena melaksanakan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. Amar putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap meliputi dinyatakan batal atau tidak mempunyai kekuatan hukum atau yang pada intinya sama dengan itu. Permohonan pembatalan diajukan langsung kepada Menteri atau Kepala Kantor Wilayah atau melalui Kepala Kantor Pertanahan. Satu permohonan pembatalan, hanya untuk satu atau beberapa hak atas tanah tertentu yang letaknya dalam satu Kabupaten/Kota (Pasal 124 s.d Pasal 133 Permen Agraria/BPN No. 9 Tahun 1999).

Pengadilan berwenang memutuskan ketidakabsahan atau menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum terhadap suatu sertifikat, tetapi pengadilan tidak berwenang membatalkan sertifikat yang bersangkutan. Perbedaan prinsipnya terletak pada kewenangan dan akibat hukumnya. Pernyataan bahwa suatu sertifikat tidak mempunyai kekuatan hukum merupakan kewenangan pengadilan sedangkan pembatalan sertifikat merupakan kewenangan BPN.<sup>49</sup>

Penyelesaian kesalahan dalam proses penerbitan sertipikat hak atas tanah dapat dilakukan melalui upaya administrasi melalui pembatalan sertipikat hak atas tanah. Pembatalan keputusan mengenai pemberian suatu hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum dalam penerbitannya atau melaksanakan putusan pengadilan yang telah

---

<sup>49</sup> Ilyas Ismail. "Sertifikat Sebagai Alat Bukti Hak Atas Tanah Dalam Proses Peradilan". *Kanun Jurnal Ilmu Hukum* 53, Th. XIII (2011), hal, 23.

berkekuatan hukum tetap.<sup>50</sup> Rumusan pembatalan hak atas tanah dimaksud belum lengkap karena hanya menyangkut pemberian hak atas tanahnya saja, meskipun dengan dibatalkan surat keputusan pemberian hak atas tanah, tentunya juga akan mengakibatkan pendaftaran dan sertifikatnya batal karena sesuai dengan PP No. 24 Tahun 1997, Surat Keputusan Pemberian Hak sebagai alat bukti pendaftaran hak dan penerbitan sertifikat. Sesuai dengan ketentuan Pasal 105 PMNA/ Kepala BPN Nomor 9 tahun 1999 pembatalan hak atas tanah dilakukan dengan keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional atau melimpahkan kepada Kantor Wilayah atau pejabat yang ditunjuk. Jadi pada prinsipnya hak atas tanah hanya dapat dibatalkan dengan surat keputusan pembatalan yang kewenangan penerbitannya sesuai dengan pelimpahan wewenang yang diatur dalam PMNA/ Kepala BPN Nomor 9 tahun 1999.

Seperti kasus yang terdapat pada putusan Nomor 221/B/2020/PT.TUN.JKT dimana dinyatakan bahwa BPN Menyatakan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten Nomor : 01/PBTL/BPN.36/II/2018 Tentang Pembatalan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1450/Cimone Atas Nama PT. Puma Bhakti Jaya Beserta Turunannya yaitu 22 (dua puluh dua) Sertifikat Hak Milik Dan 11 (Sebelas) Sertifikat Hak Guna Bangunan Yang telah Diperpanjang Haknya Serta 25 (dua puluh lima) Sertifikat Hak

---

<sup>50</sup> Pasal 1 angka 12 PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan

Guna Bangunan Yang (Telah Berakhir Haknya) Yang Berada Diatas Sertifikat Hak Pengelolaan Nomor : 1/Cimone Atas Nama Pemerintah Kabupaten Tingkat II Tangerang Terletak Di Kelurahan Cimone Jaya, Kecamatan Karawaci, Kota Tangerang, Provinsi Banten Beserta Lampiran Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten Nomor : 01/PBL/BPN.36/II/2018 Yang Ditetapkan Di Serang Pada tanggal 28 Februari 2018 sah menurut hukum. Hal tersebut selaras dengan wawancara yang diungkapkan oleh Bapak Risky yang menyatakan bahwa menjelaskan bahwa Ruko tidak bisa ditingkatkan menjadi Hak Milik, hal ini berdasarkan Keputusan Menteri Agraria No 6 Tahun 1998, yang menjelaskan bahwa yang dapat ditingkatkan menjadi Hak Milik adalah bangunan yang bersifat rumah tinggal. Sedangkan ruko merupakan bangunan yang bersifat komersil (milik bersama) sehingga tidak dapat dilakukan peningkatan menjadi Hak Milik. Sehingga hal tersebut terdapat akibat hukum yaitu bahwa Sertifikat Hak Milik itu akan batal demi hukum karena telah bertentangan dengan per Undang-Undang yang berlaku, sehingga pihak BPN harus membatalkan Sertifikat Hak Milik tersebut.

Pembatalan hak atas tanah melaksanakan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap hanya dapat diterbitkan berdasarkan permohonan pemohon, hal ini ditegaskan dalam Pasal 124 ayat (1) PMNA/Kepala BPN Nomor 9 tahun 1999, selanjutnya dalam ayat (2), Putusan Pengadilan dimaksud bunyi amarnya, meliputi dinyatakan batal atau tidak mempunyai

kekuatan hukum atau intinya sama dengan itu. BPN bertanggung jawab atas sertifikat yang dikeluarkannya. Pasal 54 ayat (1) dan (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pengkajian Dan Penanganan Kasus Pertanahan menerangkan bahwa:

BPN RI wajib melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, kecuali terdapat alasan yang sah untuk tidak melaksanakannya. Alasan yang sah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) antara lain: terhadap obyek putusan terdapat putusan lain yang bertentangan, terhadap obyek putusan sedang diletakkan sita jaminan, terhadap obyek putusan sedang menjadi obyek gugatan dalam perkara lain, alasan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Sangatlah jelas bahwa BPN RI selain diberikan tugas dan tanggung jawab untuk melakukan kegiatan administratif pertanahan mulai dari pendataan tanah sampai penerbitan sertifikat, kepadanya juga diberikan kewajiban untuk melaksanakan putusan pengadilan TUN. Tugas ini kelihatannya sangatlah janggal oleh karena dalam hal terjadi perkara TUN khususnya yang berkaitan dengan sertifikat, BPN merupakan Badan atau Lembaga satusatunya yang harus bertanggung jawab (tergugat) dalam hal terjadi sengketa. Namun tugas tersebut haruslah dijalankan oleh karena mengingat bahwa BPN adalah badan yang berwenang menerbitkan sertifikat untuk itu pencabutan atau pembatalannyapun harus oleh BPN.

Dalam kasus putusan Nomor: 58/G/2019/Ptun-Srg secara jelas menyatakan bahwa:

Mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;

Menyatakan Batal Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten Nomor:01/PBTL/BPN.36/II/2018 Tentang Pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1450/Cimone Atas Nama PT. Purna Bhakti Jaya Beserta Turunanya Yaitu 22 (Dua Puluh Dua) Sertipikat Hak Milik Dan 11 (Sebelas) Sertipikat Hak Guna Bangunan Yang Telah Diperpanjang Haknya Serta 25 (Dua Puluh Lima) Sertipikat Hak Guna Bangunan Yang (Telah Berakhir Haknya) Yang Berada Diatas Sertipikat Hak Pengelolaan Nomor: 1/Cimone Atas Nama Pemerintah Kabupaten Tingkat II Tangerang Terletak Di Kelurahan Cimone Jaya, Kecamatan Karawaci, Kota Tangerang, Provinsi Banten Beserta Lampiran Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten Nomor 01/Pbtl/Bpn.36/II/2018 Yang Ditetapkan Di Serang Pada Tanggal 28 Februari 2018;

Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten Nomor: 01/PBTL/BPN.36/II/2018 Tentang Pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1450/Cimone Atas Nama PT. Purna Bhakti Jaya Beserta Turunanya Yaitu 22 (Dua Puluh Dua) Sertipikat Hak Milik Dan 11 (Sebelas) Sertipikat Hak Guna Bangunan Yang Telah Diperpanjang Haknya Serta 25 (Dua Puluh Lima) Sertipikat Hak Guna Bangunan Yang (Telah



Berakhir Haknya) Yang Berada Diatas Sertipikat Hak Pengelolaan Nomor: 1/Cimone Atas Nama Pemerintah Kabupaten Tingkat II Tangerang Terletak Di Kelurahan Cimone Jaya, Kecamatan Karawaci, Kota Tangerang, Provinsi Banten Beserta Lampiran Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten Nomor 01/Pbt/Bpn.36/II/2018 Yang Ditetapkan Di Serang Pada Tanggal 28 Februari 2018

Namun, putusan tersebut dinyatakan cacat administratif oleh Badan Pertanahan Nasional menimbang bahwa tindakan BPN memang terdapat kekeliruan dengan menerbitkan peningkatan Hak Milik atas tanah ruko, seharusnya pihak BPN sebelum menerbitkan status HGB menjadi Hak Milik dilihat dulu obyek tanah dan jenis hak tanah tersebut diperuntukannya untuk apa. Dengan demikian, jika bentuk bangunan maupun di dalam IMB tersebut merupakan ruko, maka tidak dapat diajukan peningkatan haknya menjadi Hak Milik. Walaupun pemiliknya adalah WNI Perorangan. Tetapi kenyataannya masih ada ruko yang bersertikat Hak Milik. Kemungkinannya karena ruko yang dibangun sudah sangat lama. Yang kedua, kalau ruko itu baru dibangun tetapi sertipikatnya Hak Milik bisa dikarenakan IMBnya adalah rumah atau hunian. Bukan IMB untuk kantor atau usaha. Namun, apabila suatu bangunan yang desainnya seperti ruko tetapi IMBnya adalah hunian, maka akan kesulitan untuk mengurus izin domisili usaha atau bahkan ditolak.

BPN merupakan badan yang bertanggung jawab terhadap pembatalan sertifikat oleh PTUN akibat kesalahan atau kelalaian yang

dilakukannya terhadap proses penerbitan sertifikat. Dengan melihat tugas dan tanggung jawab BPN, maka sangatlah jelas bahwa BPN tidak hanya bertanggung jawab sampai ada orang yang mengupayakan pada upaya administrasi, namun terhadap BPN diberikan beban untuk melaksanakan putusan PTUN yang berkaitan dengan tugas pokoknya yaitu penerbitan sertifikat. Sehubungan dengan hal ini sertifikat yang telah dibatalkan PTUN yang telah memiliki kekuatan hukum tetap haruslah ditindaklanjuti dalam hal melakukan pencabutan atau pembatalan sertifikat tersebut. Tanggung jawab BPN pun tidak hanya sampai disitu, juga apabila dari anggota BPN yang dengan sengaja ataupun lalai yang mengakibatkan kerugian terhadap orang lain akibat kesalahan dalam penerbitan sertifikat kepadanya diberikan tanggung jawab untuk mengganti kerugian bahkan dimungkinkan membayar kehilangan keuntungan yang diharapkan. BPN sebagai badan yang bertanggung jawab atas terbitnya sebuah sertipikat tanah, bertanggung jawab terhadap pembatalan sertipikat oleh PTUN akibat kesalahan atau kelalaian yang dilakukan terhadap proses penerbitan sertipikat. Berdasarkan fakta bahwa yang sebenarnya dapat memiliki Sertipikat Hak Milik adalah rumah tinggal hal ini berdasarkan Keputusan Menteri Agraria No 6 Tahun 1998, yang menjelaskan bahwa yang dapat ditingkatkan menjadi Hak Milik adalah bangunan yang bersifat rumah tinggal. dan pemegang hak atas tanahnya adalah orang perorangan.<sup>51</sup> Berdasarkan hasil wawancara dengan

---

<sup>51</sup> Penulis melakukan wawancara dengan Bapak Rizki Ardianto, S.H., M.H. sebagai salah satu calon notaris, wawancara dilakukan secara *online* melalui email

Bapak Benny mengatakan hal yang sama bahwa yang dapat memiliki Sertipikat Hak Milik adalah rumah tinggal.<sup>52</sup> Hal ini merupakan hal yang seharusnya telah diketahui oleh pihak BPN, sehingga sejak awal ketika pengajuan pengingkatan Sertipikat dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik untuk ruko tidak diterima oleh BPN yang kemudian tidak menjadi sengketa dan tidak menimbulkan kerugian bagi para pihak.

Dengan demikian Pengadilan tinggi memberikan putusan Membatalkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor: 58/G/2019/PTUN.SRG tanggal 14 Mei 2020 yang dimohonkan banding.

Dimunculkan permintaan untuk dikembalikan atau dibatalkan maka hal tersebut sangat merugikan pemegang haknya karena saat dikembalikan ke asalnya maka hak atas tanah jangka waktunya ikut pada periode HGB yang lama. Hal tersebut juga mengakibatkan bukan lagi proses perpanjangan hak akan tetapi pembaharuan hak atau permohonan hak. Dalam hal ini Hak Milik bukan berarti tidak dapat dibatalkan, Hak Milik merupakan kepemilikan tertinggi, namun dalam arti bahwa kepemilikan Sertipikat Hak Milik tersebut tidak terdapat jangka waktu untuk berakhir hak nya. Dibatalkan artinya dikembalikan ke asal, kemudian jika dibatalkan maka perlu dilakukan permohonan hak baru.

---

<sup>52</sup> Penulis melakukan wawancara dengan Bapak Benny Djaja, S.H., M.H. selaku salah satu Dosen Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara, wawancara dilakukan secara *online* melalui *Video Call*

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan, pendapat ahli, dan teori yang dikemukakan, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa:

1. Sertifikat merupakan alat bukti yang kuat, namun keabsahannya tetap dapat digugat oleh pihak lain dengan didukung oleh bukti-bukti yang kuat yang dapat membuktikan sebaliknya. Sebagai alat pembuktian yang kuat, maka sertifikat harus menjamin kepastian hukum mengenai orang yang menjadi pemegang hak milik atas tanah, kepastian hukum mengenai lokasi dari tanah, batas serta luas bidang tanah, dan kepastian hukum mengenai hak atas tanah miliknya. Suatu sertifikat hak atas tanah dapat digugat oleh pihak lain yang berkepentingan yang merasa dirinya dirugikan. Dari permasalahan kasus: 58/G/2019/Ptun-Srg dapat dijelaskan bahwa perlindungan hukum didasarkan pada kepentingan penggugat yang dirugikan mengacu pada Pasal 53 ayat (1) Undang- Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang telah mengatur sebagai berikut: “Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan atau

direhabilitasi". Bahwa adapun Kepentingan Para Penggugat yang secara bersama-sama dirugikan akibat diterbitkannya Objek Gugatan oleh Tergugat, dikarenakan Objek Gugatan telah membatalkan 22 (Dua Puluh Dua) Sertipikat Hak Milik Dan 11 (Sebelas) Sertipikat Hak Guna Bangunan Yang Telah Diperpanjang Haknya, Serta 25 (Dua Puluh Lima) Sertipikat Hak Guna Bangunan Yang (Telah Berakhir Haknya) milik Para Penggugat, sehingga karena Para Penggugat dirugikan akibat diterbitkannya Objek Gugatan dikarenakan Para Penggugat adalah Pemilik Ruko Permata Cimone yang terletak di Kelurahan Cimone Jaya sebagaimana termaktub dalam Sertipikat-sertipikat yang telah dibatalkan oleh Objek Gugatan yang dikeluarkan oleh Tergugat. Walaupun sertifikat merupakan alat bukti yang kuat, namun keabsahannya tetap dapat digugat oleh pihak lain dengan didukung oleh bukti-bukti yang kuat yang dapat membuktikan sebaliknya. Sebagai alat pembuktian yang kuat, maka sertifikat harus menjamin kepastian hukum mengenai orang yang menjadi pemegang hak milik atas tanah, kepastian hukum mengenai lokasi dari tanah, batas serta luas bidang tanah, dan kepastian hukum mengenai hak atas tanah miliknya. Suatu sertifikat hak atas tanah dapat digugat oleh pihak lain yang berkepentingan yang merasa dirinya dirugikan.

2. Pembatalan hak atas tanah dapat ditemukan dalam penjelasan Pasal 14 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 tentang pelimpahan wewenang pemberian hak atas tanah yang pada intinya menjelaskan bahwa pembatalan hak atas tanah bukan berarti pencabutan hak atas tanah

sebagaimana dimaksud dalam Undang – Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang pencabutan hak- hak atas tanah dan benda – benda yang ada di atasnya, melainkan pembatalan suatu hak yang disebabkan karena penerima hak tidak memenuhi syarat- syarat yang telah ditetapkan dalam surat keputusan pemberian hak atau terdapat kekeliruan dalam surat keputusan pemberian hak bersangkutan. BPN merupakan badan yang bertanggung jawab terhadap pembatalan sertifikat oleh PTUN akibat kesalahan atau kelalaian yang dilakukannya terhadap proses penerbitan sertifikat. Dengan melihat tugas dan tanggung jawab BPN, maka sangatlah jelas bahwa BPN tidak hanya bertanggung jawab sampai ada orang yang mengupayakan pada upaya administrasi, namun terhadap BPN diberikan beban untuk melaksanakan putusan PTUN yang berkaitan dengan tugas pokoknya yaitu penerbitan sertifikat. Sehubungan dengan hal ini sertifikat yang telah dibatalkan PTUN yang telah memiliki kekuatan hukum tetap haruslah ditindaklanjuti dalam hal melakukan pencabutan atau pembatalan sertifikat tersebut. Tanggung jawab BPN pun tidak hanya sampai disitu, juga apabila dari anggota BPN yang dengan sengaja ataupun lalai yang mengakibatkan kerugian terhadap orang lain akibat kesalahan dalam penerbitan sertifikat kepadanya diberikan tanggung jawab untuk mengganti kerugian bahkan dimungkinkan membayar kehilangan keuntungan yang diharapkan. Berdasarkan fakta bahwa Dalam peraturan sebenarnya yang dapat memiliki Sertipikat Hak Milik adalah rumah tinggal, jika pemegang hak atas tanahnya itu adalah orang perorangan. Dengan demikian

Pengadilan tinggi memberikan putusan Membatalkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor: 58/G/2019/PTUN.SRG tanggal 14 Mei 2020 yang dimohonkan banding. Dimunculkan permintaan untuk dikembalikan atau dibatalkan maka hal tersebut sangat merugikan pemegang haknya karena saat dikembalikan ke asalnya maka hak atas tanah jangka waktunya ikut pada periode HGB yang lama. Hal tersebut juga mengakibatkan bukan lagi proses perpanjangan hak akan tetapi pembaharuan hak atau permohonan hak. Dalam hal ini Hak Milik bukan berarti tidak dapat dibatalkan, Hak Milik merupakan kepemilikan tertinggi, namun dalam arti bahwa kepemilikan Sertipikat Hak Milik tersebut tidak terdapat jangka waktu untuk berakhir hak nya. Dibatalkan artinya dikembalikan ke asal, kemudian jika dibatalkan maka perlu dilakukan permohonan hak baru.

## **B. Saran**

Berdasarkan kesimpulan diatas, maka dapat diberikan saran sebagai berikut, Badan Pertanahan Nasional (BPN) merupakan badan yang bertanggung jawab atas sertipikat tanah yang terbit, sehingga BPN bertanggung jawab terhadap pembatalan sertipikat oleh PTUN akibat kesalahan atau kelalaian yang dilakukan terhadap proses penerbitan sertipikat. Berdasarkan fakta bahwa yang sebenarnya dapat memiliki Sertipikat Hak Milik adalah rumah tinggal hal ini berdasarkan Keputusan Menteri Agraria No 6 Tahun 1998, yang menjelaskan bahwa yang dapat ditingkatkan menjadi Hak Milik adalah bangunan yang bersifat rumah tinggal. dan pemegang hak atas tanahnya adalah orang

perorangan.<sup>53</sup> Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Benny mengatakan hal yang sama bahwa yang dapat memiliki Sertipikat Hak Milik adalah rumah tinggal.<sup>54</sup> Hal ini merupakan hal yang seharusnya telah diketahui oleh pihak BPN, sehingga sejak awal ketika pengajuan pengingkatan Sertipikat dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik untuk ruko tidak diterima oleh BPN yang kemudian tidak menjadi sengketa dan tidak menimbulkan kerugian bagi para pihak.

---

<sup>53</sup> Penulis melakukan wawancara dengan Bapak Rizki Ardhiyanto, S.H., M.H. sebagai salah satu calon notaris, wawancara dilakukan secara *online* melalui email

<sup>54</sup> Penulis melakukan wawancara dengan Bapak Benny Djaja, S.H., M.H. selaku salah satu Dosen Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara, wawancara dilakukan secara *online* melalui *Video Call*



## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- Aartj, Tehupeiory, *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*, (Bogor: Raih Asa Sukses, 2012),
- Bungin, Burhan, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008),
- Chomzah, Ali Achmad, *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia)*, (Jakarta: Prestasi Pustaka, 2004)
- Dani, Umar, *Putusan Pengadilan Non-Executable Proses dan Dinamika Dalam Konteks PTUN*, (Yogyakarta: Genta Press, 2015)
- Dewata, Mukti Fajar Nur dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Cetakan ke-4, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2009)
- Ghomzah, Ali Achmad, *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia) jilid 2*, (Jakarta: Prestasi Pustaka, 2004)
- Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 2007),
- \_\_\_\_\_, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, 2005
- HR, Ridwan, *Hukum Administrasi Negara Ed. Revisi*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2014) , hal, 234

- Kartini, Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak-Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana, 2008, hal, 30.
- Kian, Goenawan, *Panduan Mengurus Sertifikat Tanah dan Properti*, (Yogyakarta: Best Publisher (Anggota Ikapl), 2009), hal, 11.
- Kusdarini, Eny, *Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik dalam Hukum Administrasi Negara*, (Yogyakarta: UNY Press, 2019)
- Marzuki, Peter Mahmud, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana Prenada, 2010)
- Parlindungan, A.P., *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, (Bandung: Manda Maju, 2001)
- \_\_\_\_\_, *Pendaftaran Tanah dan Konversi Hak atas Tanah Menurut UUPA*, (Bandung, Alumni, 1988
- Pratiwi, Cekli Setya et al., *Penjelasan Hukum Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik*, (Jakarta: Lembaga Kajian dan Advokasi untuk Independensi Peradilan (LeIP), 2018)
- Pumamasari, Devita Irma, *Panduan Lengkap hukum Praktis Populer Kiat-Kiat Cerdas, Mudah, Dan Bijak Mengatasi Masalah Hukum Pertanahan*, (Bandung: Kaifa, 2010)
- Saleh, Wantijk, *Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Ghalia, 1982)
- Santoso, Urip, *Hukum Agraria dan Hak-hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010)
- \_\_\_\_\_, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, cet 2, (Jakarta: Kencana, 2010),

Sembiring, Joses Jimmy, *Panduan Mengurus Sertifikat Tanah*, (Jakarta: Transmedia Pustaka, 2010)

Sumardjono, Maria S. W., *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*, (Jakarta: Kompas, 2001)

Sutedi, Adrian, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2014),

Sutedi, Adrian, *Sertipikat Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2014),

Winangun, Wartaya Y, *Tanah Sumber Nilai Hidup*, (Yogyakarta: Kanisius, 2004)

## **B. Peraturan Perundang-Undangan**

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia, *Warta Perundang-undangan No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*, (Jakarta: LKBHN Antara, 2003), Hal, A-2.

PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan

## **C. Jurnal**

Ariadi, Damar, “Pembatalan Sertipikat Terhadap Kepemilikan Hak Atas Tanah Oleh Hakim”, *Jurnal Repertorium* Volume IV No. 2 tahun 2017

Arvita, Rani, “Kedudukan Badan Pertanahan Nasional dalam Menghadapi Problematik Putusan Non-Executable PTUN Tentang Pembatalan

Sertipikat Hak Atas Tanah”, *Jurnal Media Hukum*, vol, 23 no, 1 tahun 2016

Ismail, Ilyas, “Sertifikat Sebagai Alat Bukti Hak Atas Tanah Dalam Proses Peradilan”. *Kanun Jurnal Ilmu Hukum* 53, Th. XIII (2011)

Muharam, Noviasih, “Pembatalan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah”, *Pranata Hukum*, Volume 10 Nomor 1, 2015

Permata, Shirly Claudia, “implementasi putusan hakim terhadap pembatalan sertifikat hak milik atas tanah”, *jurnal kajian hukum dan keadilan* vol. 6 no. 3 tahun 2018

Sudana, Made Ari Putra dan Ketut Wetan Sastrawan, “Proses Pembatalan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah dan Perlindungan Hukumnya Berdasarkan Putusan Pengadilan di Pengadilan Negeri Singaraja”, *Kertha Wirdya*, Volume 5 Nomor 2, 2017

#### **D. Internet**

Singgih Wiryono, “Pemkot Tangerang Jelaskan Duduk Perkara Pengosongan Ruko di Cimone”,  
<https://megapolitan.kompas.com/read/2019/11/14/13020821/pemkot-tangerang-jelaskan-duduk-perkara-pengosongan-ruko-di-cimone>, 21 Februari 2022.

#### **E. Putusan**

Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor 58/G/2019/Ptun-Srg