



PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH SENGKETA PEMERINTAH DAERAH KABUPATEN KUPANG

Angelia Rosmaniar

UNIVERSITAS WIDYA MANDIRIA KUPANG

Agustina klista Mimin

UNIVERSITAS WIDYA MANDIRIA KUPANG

Benediktus Peter Lay

UNIVERSITAS WIDYA MANDIRIA KUPANG

Email: anjelinamaniar@gmail.com

Abstract.

Cancellation of land ownership certificates is an important matter in the systematics of land registration so that it has strong legality and legal certainty. In practice, there are still many land certificates in Kupang Regency that are still struggling with land disputes with other parties, administrative defects arising from negligence or human error. error is a real form of non-compliance with the existing land registration principles. Land is a nation's wealth that determines prosperity, justice, sustainability and harmony for the nation and state of Indonesia. Soil has multidimensional properties such as physical, chemical, biological, social, economic, and magical-religious properties and each has the potential for human well-being. The problem in this research is: how is the implementation of the revocation of land ownership certificates based on court decisions that have permanent legal force in the land sector. This study uses a normative approach. Source of data comes from secondary data. Data is processed by data editing, classification, and systematization with qualitative jurisdictional analysis. The results obtained show that the implementation of the revocation of land ownership certificates based on a court decision that has permanent legal force in the field of land is in accordance with the applicable laws and regulations. The researcher suggests that BPN be more motivated and immediately respond to the process of canceling the certificate of ownership of the land. based on a court decision that has permanent legal force.

Keywords: *Cancellation of property rights certificate, Land, Court*

Abstrak.

Pembatalan sertifikat hak milik atas tanah ialah hal penting dalam sistematika pendaftaran tanah agar memiliki legalitas serta kepastian hukum yang kuat, dilihat dari prakteknya masih banyak sertifikat tanah di Kabupaten Kupang yang masih berkebutuhan sengketa tanah dengan pihak lain, adanya cacat administrasi yang ditimbulkan dari kelalaian ataupun human error merupakan salah satu bentuk nyata tidak terpenuhinya asas pendaftaran tanah yang ada. Tanah merupakan kekayaan bangsa yang menentukan kesejahteraan, keadilan, kelestarian, dan keharmonisan bagi bangsa dan negara Indonesia. Tanah memiliki sifat multidimensi seperti sifat fisik, kimia, biologi, sosial, ekonomi, dan magis-religius dan masing-masing memiliki potensi untuk kesejahteraan manusia. Permasalahan

dalam penelitian ini adalah: bagaimana pelaksanaan pencabutan sertifikat hak milik atas tanah berdasarkan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap di bidang Tanah. Penelitian ini menggunakan pendekatan normatif. Sumber data berasal dari data sekunder. Data diolah dengan editing data, klasifikasi, dan sistematisasi dengan analisis yurisdiksi kualitatif. Hasil yang diperoleh bahwa pelaksanaan pencabutan sertifikat hak milik atas tanah berdasarkan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap di bidang Tanah telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Peneliti menyarankan agar BPN lebih terdorong dan segera menanggapi proses pembatalan sertifikat hak milik atas tanah tersebut. berdasarkan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

Kata kunci: Pembatalan sertifikat hak milik, Tanah, Pengadilan

LATAR BELAKANG

Salah satu kepentingan Warga Negara yang harus dilindungi adalah hak atas tanah. Tanah merupakan karunia Tuhan Yang Maha Kuasa untuk kesejahteraan Bangsa Indonesia dan komponen utama bagi kehidupan manusia, sehingga hubungan Bangsa Indonesia dengan tanah bersifat abadi. Tanah juga merupakan kekayaan nasional yang sangat menentukan kesejahteraan, kemakmuran, keadilan, keberlanjutan, dan Harmoni bagi Bangsa dan Negara Indonesia. Dalam konteks demikian, tanah bersifat multidimensional, mulai dari dimensi fisik, kimia, biologi, sosial, ekonomi, politik, dan magis-religius, yang masing-masing berpotensi memberikan kesejahteraan bagi umat manusia. (Mathematics, 2016) Fungsi tanah yang sangat strategis, tidak hanya di bidang sosial, politik, pertahanan keamanan, dan sumber daya alam saja, tetapi tanah juga memiliki nilai ekonomis, sehingga kebijakan pembangunan pertanahan haruslah merupakan bagian yang tidak terpisahkan (integral) dari kebijakan pembangunan nasional. Tanah juga dijadikan sebagai sarana investasi. Bagi investor, pemilikan dan penguasaan tanah merupakan sarana investasi yang sangat menguntungkan dan menjadikan keamanan dalam jangka panjang, "akibatnya banyak tanah yang dibeli tidak untuk digarap atau dikembangkan". Bagi Bangsa Indonesia, hubungan manusia/masyarakat dengan tanah merupakan hak yang sangat mendasar dan asasi. Jika hubungan ini tidak tersusun dengan baik, maka akan lahir kemiskinan dan ketidakadilan bagi sebagian rakyat Indonesia.

Hubungan yang mendasar dan asasi dimaksud dijamin dan dilindungi keberadaannya oleh Konstitusi yaitu Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 (UUD 1945), yang

berbunyi "Bumi, air, serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat". Selanjutnya berdasarkan pada ketentuan konstitusi dimaksud, maka sebagai landasan kebijakan pertanahan di Indonesia ditetapkanlah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang lebih dikenal dengan sebutan Undang-Undang Pokok Agraria dan disingkat UUPA, yang memiliki tujuan, sebagaimana diuraikan dalam Penjelasan Umum Angka I UUPA, dijelaskan bahwa :” Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) telah meletakkan dasardasar pemikiran baru dalam hubungan hukum antara rakyat dan masyarakat Indonesia dengan bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, seperti yang dijelaskan dalam tujuan pokok UUPA yaitu antara lain :

- a. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan Hukum Agraria Nasional, yang akan merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi negara dan rakyat, terutama rakyat tani, dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur;
- b. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan;
- c. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.(Harsono, 1997)

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 32 ayat (1) beserta penjelasannya, disebutkan bahwa :

- a. Pasal 32 ayat (1) : Sertifikat 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.

Pejelasan Pasal 32 ayat (1) : Sertifikat merupakan tanda bukti hak yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Sudah barang tentu data fisik maupun data yuridis yang tercantum dalam sertipikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan, karena data itu diambil dari buku tanah dan surat ukur tersebut sehingga sangatlah

tegas bahwa Sertifikat sebagai 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 ke pemilikannya. Maka dalam hal ada pihak lain yang dapat membuktikan sebaliknya bahwa suatu bidang tanah yang sudah diterbitkan Sertifikat adalah secara sah dan nyata adalah miliknya dan hal tersebut dilakukan melalui proses persidangan di pengadilan yang kemudian Majelis Hakim memutuskan bahwa pemegang Sertifikat tidak berhak atas bidang tanah tersebut, maka bidang tanahnya harus diserahkan kepada pihak yang berhak dan Sertifikat Hak Atas Tanahnya harus dibatalkan. Sertifikat tanah memberikan arti yang sangat penting bagi pemegang hak yang bersangkutan yang dapat berfungsi sebagai alat bukti Hak Milik atas tanah. Dalam hal sertifikat hak atas tanah yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota telah berusia 5 (lima) tahun tidak berarti

- b. Meskipun unsur-unsur dalam pasal 32 Ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 terpenuhi, maka orang yang merasa dirugikan atas diterbitkannya sertifikat dan untuk menyelesaikan sengketa terkait dengan diterbitkannya hak atas tanah oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota, maka pihak yang merasa dirugikan dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN). Gugatan dapat diajukan dalam waktu 90 hari terhitung sejak diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan/atau Pejabat Tata Usaha Negara, sebagaimana diatur dalam Pasal 55 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986. Alasan yang dapat digunakan sebagai dasar dalam gugatan untuk pembatalan atau menyatakan tidak sah sertifikat hak atas tanah yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/ kota diantaranya :
 - a) Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
 - b) Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik. Oleh karena itu, dalam tulisan ini akan

dibahas tentang bentuk-bentuk ketidak pastian hukum dari sertifikat hak atas tanah milik, dan perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat hak atas tanah milik. Dalam hal sekarang ini sering terjadi 2 (dua) atau lebih penerbitan sertifikat di atas sebidang tanah yang sama, hal ini disebut dengan tumpang tindih (*overlapping*) sertifikat tanah yang membawa ketidakpastian pemegang hak memiliki atas tanah.

Pendaftaran tanah ialah segala kegiatan direncanakan oleh pemerintah berturut-turut,berkesinambungan serta runtut, seperti pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian maupun memelihara data fisik dan data yuridis berbentuk peta serta daftar terkait bidang-bidang tanah. Pendaftaran tanah dilakukan untuk penjamin kepastian hukum dan memenuhi kebutuhan masyarakat serta pemerintah. Sebagai akhir pendaftaran hak atas tanah, ialah terbitnya sertifikat hak atas tanah. Terakhirnya kegiatan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia yang diadakan oleh pemerintah, yakni diberikannya dokumen- dokumen tanda bukti hak, dimana diberlakukan dengan pembuktian kuat (Ps. 19 (2) UUPA).

Badan Pertanahan Nasional selalu mengupayakan solusi penyelesaian sengketa pertanahan dengan berdasarkan peraturan perundangan yang berlaku dengan memperhatikan rasa keadilan dan menghormati hak dan kewajiban masing-masing pihak. Langkah-langkah penyelesaian sengketa yang pihak BPN tempuh adalah musyawarah. Begitu juga dalam sengketa sertifikat hak milik, BPN juga berwenang melakukan negosiasi, mediasi dan fasilitasi terhadap pihak-pihak yang bersengketa serta membentuk suatu kesepakatan di antara para pihak. Dalam menangani penyelesaian sengketa pertanahan, berdasarkan Pasal 3 huruf b Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 tahun 2006, bahwa Kanwil BPN mempunyai wewenang dalam menangani penyelesaian sengketa pertanahan. Penyelesaian sengketa dapat diselesaikan dengan mekanisme litigasi, non litigasi maupun advokasi. Mekanisme litigasi dapat dipilih dalam hal terkait konflik atau sengketa kepastian hukum dan hak dimana para pihaknya tidak lagi memiliki itikad baik untuk berdamai, selain itu upaya ini juga digunakan untuk kasus-kasus pelanggaran hukum. Keputusan yang dihasilkan sifatnya memaksa. Mekanisme non litigasi dipilih apabila adanya kepentingan para pihak yang harus dilindungi dihadapan publik yang sifatnya perdata dan didasari keinginan

kuat para pihak untuk berdamai, keputusan sifatnya sukarela. Mekanisme advokasi digunakan untuk sengketa yang berkaitan dengan masalah perebutan hak dan kepastian hak semata, tetapi lebih dari itu memiliki implikasi dan dimensi yang luas dan mendalam bagi keberlanjutan ekonomi, sosial, budaya, politik dan keamanan masyarakat.(Permata et al., 2018).

Seperti contoh kasus pada putusan pengadilan Nomor 60/PDT/2019/PT KUPANG, bahwa Penggugat memiliki dan menguasai sebidang tanah yang terletak di Jalan Veteran, Kelurahan Fatululi, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang seluas 1.590 M² dengan perincian tanah seluas 1.170 M² dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 478, Surat Ukur Nomor 28/2012 diterbitkan berdasarkan Surat Penunjukan Tanah Kapling dari Walikota Kupang Nomor BPN/36/WK/2004, tanggal 20 Maret 2004 (Bukti P-1), sedangkan seluas 420 M² dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 839, Surat Ukur Nomor 85/Fatululi/2013 (Bukti P-2) diterbitkan berdasarkan Surat Penunjukan Tanah Kapling Nomor Pem.596/01/I/2013, tanggal 02 Januari 2013 (Bukti P-3); bahwa tanah milik Penggugat seluas 1.170 M² dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 478, Surat Ukur Nomor 28/2012 telah dipecahkan menjadi 5 (lima) Sertifikat Hak Milik, masing-masing Sertifikat Hak Milik Nomor 796, 797, 798, 799 dan 800. Tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 796, 797 dan 798, sekarang telah menjadi hak milik dari sdr. MOURITS PATTY berdasarkan pengalihan hak dari Penggugat, sedangkan tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 799 seluas 210 M² dan Sertifikat Hak Milik Nomor 800 seluas 192 M² tetap menjadi hak milik penggugat (Bukti P-4 & Bukti P-5); bahwa dengan demikian setelah dikurangi tanah yang dialihkan kepada sdr.MOURITS PATTY maka tanah yang terletak di Jalan Veteran, Kelurahan Fatululi, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang yang sampai sekarang masih dimiliki dan dikuasai oleh Penggugat berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 799, 800 dan 839 adalah seluas 822 M² (210 + 192 + 420) dengan batas-batas. Bahwa di dalam tanah sengketa, Penggugat telah mendirikan 3 (tiga) petak RUKO (Rumah Toko) dan dikuasai secara terus menerus oleh Penggugat. Namun pada tanggal 24 Oktober 2017, Tergugat mengirimkan Surat Nomor BU.590/1900/BPKAD/X/2017 kepada Badan Pertanahan Kota Kupang dengan permohonan untuk membatalkan Sertifikat Hak Milik atas tanah sengketa dengan alasan tanah sengketa adalah asset dari Tergugat (Bukti P-6). Kemudian Badan Pertanahan Kota Kupang memberikan tanggapan melalui Surat Nomor

185/5.53.71/II/2019 tanggal 12 Februari 2019, yang pada dasarnya menyatakan proses kepemilikan dan penguasaan tanah sengketa oleh Penggugat telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku (Bukti P-7); bahwa klaim Tergugat terhadap tanah sengketa didasarkan atas Daftar Registrasi Inventaris Nomor 011 Tahun 1989 yang memuat tanah sengketa sebagai bagian dari Asset Pemerintah Daerah Kabupaten Kupang. Kemudian pencatatan tanah sengketa sebagai Asset Pemerintah Daerah Kabupaten Kupang didasarkan atas Surat Penunjukan Tanah Kapling (SPTK) dari Kepala Direktorat Agraria Propinsi NTT Nomor 7/KWK/DINAS/KPG/1989, tanggal 01 Oktober 1989 dengan Nomor Persil 112 dan 113, seluas 2.225 M² dan batas-batas yang ditunjuk oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Propinsi NTT untuk dan atas nama Pemerintah Daerah Tk. I NTT. Maksud diterbitkannya Surat Penunjukan Tanah Kapling (SPTK) tersebut adalah untuk pembangunan Kantor Catatan Sipil Kabupaten Kupang. (Bukti P-8). (Putusan et al., 2019).

Gugatan sengketa tanah yang berakhir dengan putusan pembatalan sertifikat hak atas tanah oleh Hakim di Pengadilan Tata Usaha Negara dapat dilihat dalam putusan nomor : 60/PDT/2019/PT KUPANG. Pembatalan sertifikat hak atas tanah diatas bertentangan dengan pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyebutkan dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.

Sertifikat tanah sejak diterbitkannya sampai jangka waktu 5 (lima) tahun apabila tidak ada yang mengajukan keberatan baik itu kepada Kepala Kantor Pertanahan maupun ke Pengadilan, maka dianggap sah/telah mempunyai kepastian hukum. Tapi pada kenyataannya setelah lima tahun masih dapat dilakukan gugatan, sehingga sertifikat tanah tidak memberikan kepastian hukum. Oleh karena itu penulis hendak mengkaji

“pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah oleh Hakim di Pengadilan Tata Usaha Kupang, pada putusan nomor : “60/PDT/2019/PT KUPANG”. (Permata et al., 2018).

KAJIAN TEORITIS

Bagaimana kekuatan hukum atas sertifikat hak milik nomor 478 terhadap tanah sengketa yang di klaim oleh pemerintah daerah. Apa akibat hukum adanya sertifikat hak milik dari pemerintah kota kupang terhadap objek sengketa.

METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan untuk penelitian ini adalah metode penelitian yuridis empiris. Yang dimaksud dengan penelitian yuridis empiris ialah penelitian yang dilakukan dengan pendekatan pada norma atau substansi hukum, asas-asas hukum. Penulis juga melakukan penelitian berdasarkan referensi hukum, jurnal-jurnal ilmiah, asas-asas hukum yang berhubungan dengan hukum pertanahan (agraria) lebih khususnya mengenai pembatalan sertifikat hak milik atas tanah dan sengketa kepemilikan tanah.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Kekuatan hukum atas sertifikat hak milik nomor 478 terhadap tanah sengketa yang di klaim oleh pemerintah daerah

Selain menjadi sumber asal modal pembangunan, tanah juga merupakan faktor pemicu konflik atau sengketa yang sangat rawan serta memiliki potensi pemicu krisis sosial. Guna mencegah hal tersebut diperlukan suatu peraturan yang mampu menjamin hak-hak seseorang atau badan hukum terhadap tanah miliknya agar terdapat perlindungan hukum yang pasti. Hukum pertanahan Indonesia menginginkan adanya kepastian, kekuatan, dan perlindungan hukum bagi siapa pemegang hak milik atau hak-hak lain atas sebidang tanah. Di dalam realitasnya pemegang sertifikat hak atas tanah belum merasa aman akan kepastian haknya, hal tersebut dapat diketahui dari adanya sikap keragu-raguan yang seringkali muncul, hal tersebut dikarenakan banyaknya gugatan yang menuntut pembatalan sertifikat tanah melalui pengadilan. (Badan et al., 2022). Oleh sebab itu diperlukannya adanya kepastian dan kekuatan hukum akan perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat hak milik atas tanah. Dalam kasus sertifikat hak milik atas tanah yang sedang dalam sengketa, kekuatan hukumnya dapat berbeda-beda tergantung pada proses

hukum yang sedang berlangsung dan sistem hukum di negara atau yurisdiksi tertentu. Namun, secara umum, berikut adalah beberapa poin yang dapat menjadi pertimbangan :

- 1) Otoritas penerbit sertifikat: Sertifikat hak milik atas tanah biasanya diterbitkan oleh otoritas yang memiliki kewenangan hukum untuk melakukannya, seperti lembaga pemerintah atau badan pertanahan. Keabsahan sertifikat ini didasarkan pada kepatuhan terhadap undang-undang dan peraturan yang berlaku.
- 2) Catatan dan prosedur pemilikan tanah: Proses penerbitan sertifikat biasanya melibatkan verifikasi dan pencatatan pemilikan tanah yang melibatkan berbagai pihak terkait. Jika prosedur ini diikuti dengan benar sesuai dengan hukum yang berlaku, maka sertifikat hak milik akan memiliki kekuatan hukum yang lebih kuat.
- 3) Bukti kepemilikan: Dalam sengketa tanah, bukti-bukti kepemilikan yang kuat dapat mempengaruhi keputusan pengadilan atau badan penyelesaian sengketa. Bukti-bukti ini bisa berupa sertifikat hak milik, akta-akta kepemilikan sebelumnya, kontrak, bukti pembayaran pajak tanah, atau dokumen-dokumen lain yang menunjukkan hubungan hukum dengan tanah tersebut.
- 4) Proses hukum: Sengketa tanah biasanya diselesaikan melalui proses hukum, seperti gugatan di pengadilan atau melalui badan penyelesaian sengketa. Keputusan dari proses ini akan mempengaruhi kekuatan hukum sertifikat hak milik. Jika pengadilan atau badan penyelesaian sengketa memutuskan untuk membatalkan atau mengesahkan sertifikat tersebut, maka keputusan tersebut akan menjadi dasar untuk menentukan kekuatannya.

Dalam kasus sertifikat hak milik atas tanah yang sedang dalam sengketa, kekuatan hukumnya dapat berbeda-beda tergantung pada proses hukum yang sedang berlangsung dan sistem hukum di negara atau yurisdiksi tertentu. Namun pada kasus ini Pemerintah kota Kupang selaku penggugat mengklaim memiliki sebidang tanah dengan luas 1890 m² menggunakan sertifikat hak milik nomor 478 dengan surat ukurn nomor 28/2012 dan telah dipecah menjadi 5 bagian Sertifikat Hak Milik, masing-masing Sertifikat Hak Milik Nomor 796, 797, 798, 799 dan 800. Dilokasi tanah sengketa tersebut telah dibangun 3 (tiga) petak oleh penggugat yang dikuasi secara terus-menerus. Pada tanggal 24 Oktober 2017, Tergugat mengirimkan Surat Nomor BU.590/1900/BPKAD/X/2017 kepada Badan

Pertanahan Kota Kupang dengan permohonan untuk membatalkan Sertifikat Hak Milik atas tanah sengketa dengan alasan tanah sengketa adalah aset dari Tergugat .

Untuk membatalkan klaim terhadap sertifikat hak milik atas tanah sengketa tersebut dengan alasan adalah tanah sengketa tersebut merupakan bagian dari aset Pemerintah kab. Kupang yang didasarkan atas daftar Registrasi Inventaris Nomor 011 Tahun 1989 yang memuat tanah sengketa sebagai bagian dari Asset Pemerintah Daerah Kabupaten Kupang. Dan juga Surat Penunjukan Kapling dari Kepala direktorat Agraria Provinsi NTT Nomor 7/ KWK/DINAS/KPG/1989.

Berdasarkan Pasal 2 ayat (2) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA tersebut, maka penerbitan Surat Penunjukan Tanah Kapling Nomor BPN/36/WK/2004 tanggal 20 Maret 2004 atas tanah negara seluas 1.170 M2 termasuk di dalamnya sebagian tanah sengketa seluas 402 M2 dan Surat Penunjukan Tanah Kapling Nomor Pem.596/01/I/2013 tanggal 02 Januari 2013 atas sebagian tanah sengketa seluas 420 M2 kepada Penggugat (JONAS SALEAN, S.H.,M.Si.) adalah sah dan memiliki kekuatan mengikat menurut hukum. Demikian pula penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 478 yang dipecahkan antara lain menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 799 dan 800 serta Sertifikat Hak Milik Nomor 839 atas nama Penggugat berdasarkan Surat Penunjukan Walikota Kupang a quo memiliki kekuatan mengikat yang sah menurut hukum.

Sebaliknya perbuatan Tergugat yang mencatat tanah sengketa dalam Daftar Registrasi Inventaris Nomor 011 Tahun 1989 sebagai Asset Pemerintah Daerah Kabupaten Kupang berdasarkan Surat Penunjukan Tanah Kapling (SPTK) dari Kepala Direktorat Agraria Propinsi NTT Nomor 7/KWK/DINAS/KPG/1989 tanggal 01 Oktober 1989 adalah perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat.

Akibat hukum adanya sertifikat hak milik dari pemerintah kota kupang terhadap objek sengketa

Yang mengakibatkan segala perbuatan yang dilakukan sehingga memperoleh akibat yang dikehendaki pada si pelaku dan yang diatur oleh hukum yakni pengertian dari akibat hukum. Perbuatan ini dinamai tindakan hukum. Dengan perkataan lain, akibat hukum

ialah pengakibatan dari suatu tindakan hukum. Tujuan pemberian kepastian dan perlindungan hukum hak atas tanah, tanah wajib terdaftar guna diajukannya permohonan hak atas tanah guna mendapatkan sertifikat, oleh karena itu sertifikat ialah bukti absah dari pemilikan dan penguasaan tanah yang dilindungi oleh aturan sebagaimana termasuk pada Pasal 1 ayat (20) Peraturan Presiden No 24 Tahun 1997. Sebelum masuk ke dalam mekanisme pembatalan sertifikat karena cacat administrasi terlebih dahulu kita mengetahui mengenai prosedur pendaftaran hak atas tanah. Didaftarkannya hak atas tanah berdasarkan Pasal 19 UUPA ditunjukkan kepada pemerintah agar supaya dilakukan pendaftaran tanah diseluruh Indonesia, begitu pula pendaftaran pada Pasal 23, 32 serta 38 UUPA ditunjukkan terhadap semua pemegang hak agar terciptanya kepastian hukum untuk diri pribadi, hal ini dikarenakan munculnya pendaftaran setiap peralihan, penghapusannya dan pembebanan akan banyaknya permasalahan hukum kalau tak terdaftar, namun pendaftaran terkait ialah bukti kuat seperti ditentukan bahwa hak milik, demikianlah juga pada peralihan, terhapusnya serta terbebannya pasti banyak timbul permasalahan hukum kalau tak terdaftar, padahal pendaftaran terkait ialah pembuktian kuat yang bersyarat Pasal 23 ayat (1), hak milik, demikianlah juga pada peralihan, terhapusnya serta terbebannya melalui hak lainnya harus didaftarkan menurut ketentuan dimaksudkan pada Pasal 19 UUPA, begitu pula dengan hak guna usaha (Pasal 32 UUPA) dan hak guna bangunan (Pasal 38 UUPA), serta persyaratan pemberian, sedemikian juga setiap beralih dan hapusnya hak berkaitan dengan pendaftaran.

Guna penjaminan hukum yang diberikantindih atau kesalahan prosedur dan pemetaan maka tanda bukti hak atas tanah atau sertifikat tersebut termasuk sertifikat yang cacat hukum, sertifikat ini bisa menimbulkan akibat hukum kepada si pemegang tanda bukti hak tersebut.

UUPA menentukan pembatalan hak atas tanah ialah salah satu penyebab dihapusnya hak atas tanah terkait. Dimana terbitnya keputusan pembatalan hak atas tanah disebabkan oleh adanya cacat hukum administrasi maupun untuk terlaksananya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, maka terhapusnya hak demi hukum serta tanah kepemilikannya jadi tanah yang dikuasai Negara.

KESIMPULAN

Berdasarkan data diatas maka dapat disimpulkan, bahwa pembatalan sertifikat hak milik atas tanah di Kota Kupang, pembatalan sertifikat hak milik atas tanah dapat diajukan permohonan pembatalannya apabila sertifikat hak milik atas tanah tersebut setelah diterbitkan merugikan salah satu pihak. Permohonan pembatalan sertifikat hak milik atas tanah dapat dilakukan apabila sertifikat tersebut mengandung cacat administrasi. ketidak samaan antara data yuridis dan data fisik yang menyebabkan sertifikat tersebut mengandung cacat administrasi. Cacat administrasi diatur dalam Pasal 62 ayat 2 PMNA/KBPN No. 3 Tahun 2011. Tidak tertibnya administrasi dibawah tahun 1997 di Kota Kupang, mulai di tingkat paling bawah di desa atau kelurahan juga mengakibatkan sering salahnya pemberian data dalam pemenuhan syarat untuk pendaftaran tanah dan akhirnya setelah sertifikat itu di terbitkan oleh BPN, sertifikat tersebut memunculkan permasalahan. Ketidak jujurn seorang klien dalam memberikan informasi kepada Notaris/PPAT untuk menerbitkan Akta untuk melengkapi syarat pendaftaran tanah juga membuat, setelah sertifikat diterbitkan pada akhirnya mengakibatkan munculnya permasalahan. Permasalahan tersebut dapat dijelaskan dalam permasalahan, adanya sertifikat ganda Yang dimaksud dengan Sertifikat Ganda dan sertifikat asli tapi palsu. Sertifikat ganda adalah surat keterangan kepemilikan (dokumen) dobel yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional yang mengakibatkan adanya pendudukan hak yang saling bertindihan antara satu bagian atas sebagian yang lain. Sertifikat asli tapi palsu adalah surat-surat bukti sebagai dasar penerbitan sertifikat tidak benar atau dipalsukan. Bentuk dan wujud sertifikat itu sama persis, namun isi data fisik yuridis tidak sesuai dengan data yang ada di Kantor BPN. Prosedur dari permohonan pembatalan sertifikat hak milik atas tanah dapat dikatakan bahwa permohonan pembatalan sertifikat dapat dilakukan dan diambil penyelesaian melalui dua cara yaitu melalui BPN atau penyelesaian melalui pengadilan. Penyelesaian permohonan pembatalan sertifikat hak milik atas tanah melalui BPN di ajukan secara tertulis kepada Kepala Kantor BPN, dan akan dilakukan penelitian terhadap permohonan tersebut, kemudian dilakukan musyawarah terhadap penyelesaian permasalahan tersebut, apabila permasalahan tersebut selesai maka akan dikeluarkan putusan Pembatalan sertifikat hak milik atas tanah tersebut dan di terbitkannya sertifikat baru berdasarkan data yang ada di keputusan tersebut, namun apabila tidak dapat diselsaikan oleh BPN maka BPN menyarankan untuk diajukan ke Pengadilan. Penyelesaian di Pengadilan dilakukan

dengan mengajukan gugatan, dan setelah disidangkan lalu akan keluar Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap untuk membatalkan sertifikat tersebut. Wewenang membatalkan sertifikat tetap berada ditangan Kantor BPN sehingga apabila sudah keluarnya Putusan Pengadilan maka setelah itu kewenangan akan diberikan kembali kepada BPN untuk membatalkan dan menerbitkan sertifikat baru, sesuai dengan isi Amar Putusan Pengadilan.

Kendala dari pembatalan sertifikat bersarkan putusan pengadilan yang pertama adalah apabila sertifikat hak milik atas tanah tersebut ternyata menjadi jaminan hutang, sehingga solusinya pembatalan baru bisa dilakukan apabila pemohon mengajukan pembatalan hak tanggungan atas sertifikat tersebut dahulu baru, setelah putusan keluar BPN bisa membatalkan dan menerbitkan sertifikat yang baru. Kendala selanjutnya apabila tanah tersebut ternyata ada permasalahan lain sehingga solusinya apabila akan dibatalkan maka harus diselesaikan dulu permasalahan tersebut. Kendala yang dialami masyarakat setelah putusan tersebut di laksanakan adalah lamanya terbitnya sertifikat pengganti terhadap sertifikat hak milik atas tanah yang sudah dibatalkan tersebut. menurut peraturan setelah dikeluarkannya putusan BPN harus segera menerbitkan sertifikat baru dalam jangka waktu 2 bulan, namun ternyata butuh waktu 6 sampai 1 tahun baru sertifikat baru diterbitkan.

SARAN

1. Kepada Kelurahan

Data administrasi pertanahan dari tingkat desa atau kelurahan harus dilengkapi dan harus selalu mengikuti aturan tertib administrasi sehingga data tanah tersebut tidak lagi ada kesalahan dalam memberikan data untuk kelengkapan membuat sertifikat.

2. Kepada BPN

Walaupun di BPN tidak ada uji materiel, namun BPN harus tetap cermat dan teliti dalam menerbitkan sertifikat atas tanah. Harus sering dilaksanakan Sosialisasi pertanahan kepada masyarakat dan pihak terkait agar lebih jelas bagaimana prosedur pendaftaran tanah yang benar agar tidak ada masalah di kemudian hari.

3. Kepada Masyarakat

Masyarakat harus berperan aktif dan memberikan data yang sejujur – jujurnya dalam pendaftaran tanah dan sertifikat hak atas tanah. Masyarakat juga harus ikut serta dalam tertib administrasi pertanahan dengan memberikan konfirmasi perkembangan dari tanah tersebut.

4. Kepada Notaris

Notaris/PPAT dalam pembuatan akte harus lebih cermat dan teliti, dan harus menggunakan data yang benar, dengan meneliti data yang diberikan klien untuk syarat pendaftaran tanah agar tidak ada masalah setelah diterbitkannya sertifikat.

DAFTAR REFERENSI

- Badan, F., Desa, P., & Pembentukan, D. (2022). Journal of Lex Generalis (JLS). *Journal of Lex Generalis (JLS)*, 3(3), 404–417.
- Harsono, B. (1997). *Hukum agraria Indonesia : sejarah pembentukan undang-undang pokok agraria, isi dan pelaksanaannya*. <https://ci.nii.ac.jp/ncid/BB15848904>
- Mathematics, A. (2016). 済無 *No Title No Title No Title*. 1–23.
- Permata, S. C., Safa'at, R., & Rahmat Safi'i, R. I. (2018). IMPLEMENTASI PUTUSAN HAKIM TERHADAP PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH (Studi Kasus Pada Kantor Pertanahan Kota Malang). *Jurnal IUS Kajian Hukum Dan Keadilan*, 6(3), 468. <https://doi.org/10.29303/ius.v6i3.573>
- Putusan, D., Agung, M., Indonesia, R., Keadilan, D., Ketuhanan, B., Maha, Y., Salean, J., & Si, M. (2019). *hk am ep u am ah k ep gu ng m ka ah ep ub lik h ik In d es In do ne si ub lik In do ne si ng hk am ep u ep ah k am ng m ka ah ep ub lik gu h ik In d es In do ub lik In do*.

Peraturan Perundang-undangan

Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960

Undang-undang Dasar 1945

Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Pasal 55

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 32 ayat (1)