

Tinjauan Yuridis Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah menurut Hukum Perdata (Analisis Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor 115/G/2023/PTUN.MDN)

Wilyam Wesmartim Simangunsong¹, Dahlan², Dina Andiza³

^{1,2,3}Universitas Pembangunan Panca Budi Medan, Indonesia

Info Artikel

Penulis Korespondensi:

Wilyam Wesmartim
Simangunsong

✉ wilyam.w.s@gmail.com

Linimasa:

Submit: 16-10-2024

Revisi: 25-12-2024

Diterima: 15-01-2025

Diterbitkan: 30-01-2025

Hal: 162 - 178

Kata Kunci:

Tinjauan Yuridis,
Pembatalan Sertipikat, Hak
Atas Tanah, Hukum Perdata

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis hasil putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan Nomor 115/G/2023/PTUN.MDN terkait sengketa pembatalan sertipikat hak atas tanah. Metode penelitian yang digunakan bersifat yuridis normatif dengan pendekatan studi kasus. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pembatalan sertipikat dilakukan karena ditemukan sejumlah pelanggaran, seperti cacat administratif dalam proses pendaftaran tanah yakni pengukuran yang tidak akurat, pengabaian hak-hak penggugat sebagai pihak yang menguasai tanah secara sah, kesalahan data fisik dan yuridis, serta ketidakhadiran asas itikad baik dan prinsip kehati-hatian dalam penerbitan sertipikat. Putusan ini memperkuat prinsip hukum perdata bahwa hak milik harus didasarkan pada penguasaan yang sah dan sesuai prosedur hukum yang berlaku. Dengan demikian, penelitian ini menegaskan pentingnya integrasi antara kepastian hukum administrasi pertanahan dan perlindungan hak-hak perdata untuk menciptakan keadilan dalam penyelesaian sengketa tanah di Indonesia.



Copyright © 2025 by
Viva Themis: Jurnal
Ilmu Hukum dan
Humaniora.

Viva Themis: Jurnal Ilmu Hukum dan Humaniora is licensed under a Creative Commons Attribution-Non Commercial 4.0 International License.

I. PENDAHULUAN

Tanah merupakan salah satu aset penting dalam kehidupan masyarakat Indonesia yang memiliki nilai ekonomi, sosial, dan budaya.¹ Sebagai negara agraris, kepemilikan tanah di Indonesia menjadi isu penting yang sering kali menimbulkan berbagai persoalan hukum.² Salah satu aspek penting dalam kepemilikan tanah adalah sertipikat tanah yang diterbitkan oleh Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN), yang menjadi bukti otentik dan sah atas hak kepemilikan atau hak pengelolaan suatu bidang tanah.³

Sertipikat ini dianggap sebagai alat bukti kuat yang memberikan kepastian hukum bagi pemilikinya serta melindungi hak atas tanah dari klaim-klaim yang tidak sah.⁴ Sebagaimana yang dijelaskan di dalam peraturan pemerintah no 24 tahun 1997 pasal 32 ayat 1 tentang pendaftaran tanah yang berbunyi: "Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya."⁵

Ketentuan ini secara eksplisit menyatakan bahwa sertipikat tanah adalah alat bukti kuat dalam pembuktian hak atas tanah. Ini memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang sertipikat terhadap klaim dari pihak lain yang tidak sah. Namun, dalam praktiknya, tidak jarang penerbitan sertipikat tanah menimbulkan sengketa hukum. Sehingga terkadang sengketa tersebut dapat muncul akibat berbagai hal, seperti kesalahan administrasi, tumpang tindih

¹ H Joni, "Tanah Sebagai Aset Sosial dalam Perspektif Hukum Agraria Nasional," *Jurnal Cakrawala Hukum* 7, No. 1 (2016), hal. 125.

² Mahmud Hi. Umar et al, "Analisis Ketimpangan Penguasaan dan Pemilikan Tanah Pasca Reforma Agraria di Indonesia," *Syntax Literate: Jurnal Ilmiah Indonesia* 8, no. 11 (2023), hal. 104-16.

³ Amoury Adi Sudiro and Ananda Prawira Putra, "Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Pendaftaran Tanah dan Hak Kepemilikan Atas Tanah yang Telah Didaftarkan," *Jurnal Magister Ilmu Hukum* V, no. 1 (2020), hal. 22.

⁴ Dadi Arja Kusuma, Rodliyah Rodliyah, and Sahnan Sahnan, "Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Sebagai Alat Bukti Hak Yang Kuat," *Jurnal IUS Kajian Hukum Dan Keadilan* 5, no. 2 (2017), hal. 309.

⁵ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

kepemilikan, serta manipulasi atau pemalsuan dokumen.

Menurut Amriani yang dikutip oleh Yustini bahwa sengketa adalah suatu situasi dimana ada pihak yang merasa dirugikan oleh pihak lain, yang kemudian pihak tersebut menyampaikan ketidakpuasan ini kepada pihak kedua. Jika situasi menunjukkan perbedaan pendapat, maka terjadilah apa yang dinamakan dengan sengketa. Bernhard Limbong berpendapat bahwa ada beberapa hal lain yang menyebabkan terjadinya sengketa tanah di Indonesia.⁶

Salah satunya adalah ketidakrapihan administrasi pertanahan di masa lalu. Ketidakrapihan administrasi pertanahan di masa lalu berarti adanya kesalahan atau kelalaian dalam pengelolaan data dan dokumen tanah oleh pihak yang berwenang, seperti tidak adanya pencatatan yang akurat, pengukuran yang asal-asalan, atau tidak melibatkan semua pihak yang berkepentingan. Akibatnya, sekarang muncul masalah seperti tumpang tindih kepemilikan tanah, sertifikat ganda, atau tanah yang sudah lama dikuasai oleh seseorang tiba-tiba diterbitkan sertifikatnya untuk orang lain. Selain itu, ketidakadilan dalam penguasaan dan kepemilikan tanah serta sistem pendaftaran tanah yang bersifat negatif juga menjadi penyebab sengketa.⁷

Dalam konteks ini, Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) berperan penting dalam menyelesaikan sengketa yang terkait dengan penerbitan atau pembatalan sertipikat tanah. PTUN memiliki kewenangan untuk memeriksa dan memutus sengketa tata usaha negara yang muncul dari keputusan administratif yang dikeluarkan oleh Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN), Keputusan ATR/BPN, seperti penerbitan sertipikat tanah, adalah bagian dari tindakan administratif yang dapat diselesaikan di PTUN

⁶ Ledy Wila Yustini, "Penyebab Sengketa Tanah di Indonesia Land Dispute Arrangements in Indonesia," *Jurnal Kepastian Hukum Dan Keadilan* 5, no. 1 (2023), hal. 12.

⁷ Made Oka Cahyadi Wiguna, "Peluang Penyelesaian Sengketa Perdata Tentang Tanah Melalui Alternative Dispute Resolution dengan Asas-Asas Hukum Perjanjian di dalamnya," *Jurnal Hukum & Pembangunan* 48, no. 3 (2018), hal. 506.

jika dianggap merugikan pihak tertentu.⁸

Jika ada dugaan bahwa sertipikat tanah diterbitkan secara tidak sah, melanggar prosedur, atau melanggar hak-hak pihak lain, PTUN berwenang untuk membatalkan keputusan tersebut. Dengan demikian, PTUN berfungsi sebagai mekanisme hukum yang melindungi hak-hak warga negara dan memberikan kepastian hukum dalam sengketa terkait tanah. Selain itu, PTUN juga memberikan kesempatan bagi pihak yang merasa dirugikan oleh keputusan administratif untuk mendapatkan keadilan melalui proses hukum yang adil dan transparan.⁹

Sebagaimana kasus terdapat dalam penelitian ini adalah Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor 115/G/2023/PTUN.MDN merupakan salah satu contoh putusan penting terkait pembatalan sertipikat tanah. Dalam putusan ini, PTUN memutuskan untuk membatalkan sertipikat tanah yang diterbitkan oleh ATR/BPN atas dasar adanya cacat administratif dalam proses penerbitannya.

Majelis Hakim menyatakan bahwa objek sengketa "mengandung cacat yuridis dari aspek prosedur dan substansi". Sebagaimana dijelaskan dihalaman 13 dan 69 menyebutkan bahwa objek sengketa mengandung cacat yuridis dari aspek prosedur dan substansi karena sertipikat tanah diterbitkan tanpa memenuhi ketentuan hukum yang berlaku. Terdapat ketidaksesuaian antara data fisik dan yuridis, seperti kesalahan dalam penulisan batas wilayah yang tidak sesuai dengan kondisi sebenarnya, serta tidak dilaksanakannya tahapan prosedural seperti pengumuman pendaftaran tanah yang seharusnya memberi waktu bagi pihak-pihak yang berkepentingan untuk menyampaikan keberatan.

⁸ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009.

⁹ Aju Putrijanti, "Kewenangan Serta Obyek Sengketa di Peradilan Tata Usaha Negara Setelah Ada UU No. 30 / 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan," *Jurnal Masalah-Masalah Hukum* 44, no. 4 (2015), hal. 425.

Maka dari itu, keputusan ini membawa implikasi hukum yang luas, terutama terkait dengan hak-hak perdata atas tanah yang bersertipikat tersebut. Pembatalan sertipikat tanah oleh PTUN dapat mempengaruhi pemilik tanah yang bersangkutan dan berpotensi menimbulkan dampak hukum untuk memperoleh hak atas tanah tersebut. Dalam kajian hukum perdata, kepemilikan tanah memiliki dimensi yang kompleks, karena melibatkan hak-hak individu yang dilindungi oleh hukum.¹⁰

Pembatalan sertipikat tanah oleh PTUN dapat menimbulkan masalah, terutama terkait dengan perlindungan hak-hak perdata pemilik sertipikat. Sebuah keputusan PTUN yang membatalkan sertipikat tanah dapat memunculkan ketidakpastian hukum bagi pemilik tanah, yang mungkin telah memperoleh haknya dengan cara yang sah. Selain itu, pihak ketiga yang telah membeli tanah dengan itikad baik, atau yang telah menggunakannya sebagai agunan untuk pinjaman, dapat mengalami kerugian yang signifikan akibat keputusan tersebut.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis secara menyeluruh Putusan PTUN Nomor 115/G/2023/PTUN.MDN dari perspektif hukum perdata, terutama terkait dengan dampaknya pada hak kepemilikan. Kajian ini akan melihat bagaimana hukum perdata memandang pembatalan sertipikat tanah yang diputuskan oleh PTUN, serta bagaimana hak-hak pemilik dan pihak ketiga dilindungi dalam sistem hukum yang ada.

Selain itu, penelitian ini juga akan membahas dampak sosial dan ekonomi yang mungkin timbul akibat pembatalan sertipikat tanah, serta memberikan rekomendasi mengenai langkah-langkah yang dapat diambil untuk memperkuat perlindungan hukum bagi para pihak yang terlibat dalam sengketa tanah.

¹⁰ Irsan Rahman et al, "Analisis Hukum Perdata Terhadap Kasus Penyerobotan Tanah," *Jurnal Tana Mana* 3, no. 1 (2022), hal. 234.

Dengan demikian, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi pengembangan hukum agraria di Indonesia, khususnya dalam konteks hubungan antara hukum administrasi dan hukum perdata dalam penyelesaian sengketa tanah. Selain itu, penelitian ini juga dapat menjadi rujukan bagi praktisi hukum, pemangku kepentingan, dan akademisi dalam memahami dan mengatasi persoalan terkait pembatalan sertipikat tanah dan dampaknya terhadap hak kepemilikan.

II. METODE PENELITIAN

Jenis metode penelitian ini adalah hukum yuridis normatif, yaitu studi hukum yang menitikberatkan pada norma-norma hukum tertulis sebagai dasar analisis. Penelitian dilakukan dengan cara meneliti bahan ke perpustakaan, dokumen putusan PTUN 115/G/2023/PTUN.MDN, artikel jurnal, buku, berita terkait, maupun laporan hasil penelitian terdahulu, Sehingga memperoleh gambaran serta pemahaman yang menyeluruh.

Pendekatan yang diterapkan adalah pendekatan legislasi (*Statute Approach*) dan pendekatan yuridis kasus (*Case Approach*). *Statute Approach* atau pendekatan perundang-undangan adalah metode yang mengupas dan meneliti regulasi yang berkaitan dengan masalah hukum yang sedang dibahas. Sedangkan pendekatan kasus (*Case Approach*) dilakukan dengan menelaah kasus-kasus yang relevan dengan isu yang dihadapi yang telah menjadi putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.¹¹

Sumber data dalam penelitian ini adalah putusan PTUN 115/G/2023/PTUN.MDN sebagai sumber hukum primer. Sedangkan sumber hukum sekundernya terdiri literatur buku, tulisan-tulisan

¹¹ Nanda Dwi Rizkia & Hardi Fardiansyah, *Metodologi Penelitian Hukum (Normati Dan Empiris)* (Bandung: Widina, 2023), hal. 25.

artikel ilmiah jurnal, Undang-undang dan bahan dari internet yang berkaitan dengan putusan PTUN dan isu-isu yang relevan dengan objek penelitian

Teknik pengumpulan data yang diterapkan ialah studi kepustakaan. Teknik ini melibatkan pengumpulan dan analisis dokumen resmi yang terkait dengan kasus sengketa keterbukaan informasi, seperti putusan Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) terkait pembatalan sertipikat tanah, Dokumen-dokumen ini menjadi sumber data utama untuk menganalisis pertimbangan hukum yang diambil oleh pengadilan dan komisioner Komisi Informasi.

Adapun teknik analisis data dalam penelitian ini meliputi: mengumpulkan dan menyusun data, membaca dan memahami putusan pengadilan dengan mengidentifikasi peraturan hukum yang digunakan, serta mendeskripsikan proses hukum. Kemudian langkah selanjutnya, melakukan analisis dari perspektif *hukum perdata*, dengan cara membandingkan keputusan pengadilan dengan prinsip-prinsip keadilan, kemaslahatan, dan perlindungan hak individu. Kemudian melakukan analisis isi dari putusan untuk melihat kesesuaian terhadap hukum yang berlaku. Langkah yang terakhir menarik kesimpulan berdasarkan hasil analisis deskriptif dan komparatif.

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Putusan Terhadap Sengketa Pembatalan Sertipikat Hak atas Tanah Menurut Hukum Perdata dalam Putusan Nomor 115/G/2023/PTUN.MDN

Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai oleh orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan Pasal 6 UUPA (Pasal 20 ayat 1).¹² Sifat turun temurun artinya hak milik tidak hanya berlangsung selama hidupnya orang yang

¹² Fauzi Janu Amarrohman & Onang Onang Fadjar Witjaksono, *Buku Ajar Hukum Agraria* (Semarang: Undip Press, 2021), hal. 121.

mempunyai, tetapi dapat berlangsung dan dilanjutkan oleh ahli warisnya apabila si empunya meninggal dunia.¹³

Hak-hak yang timbul di atas hak permukaan bumi yang disebut sebagai hak atas tanah termasuk bangunan atau benda-benda yang terdapat di atasnya merupakan suatu persoalan hukum. Persoalan hukum yang dimaksud adalah persoalan yang berkaitan dengan dinutnya asas-asas yang berkaitan dengan hubungan antara pemegang hak dengan tanah dan apa yang ada di atasnya (tanaman, dan/atau bangunan).¹⁴ Dalam prinsip hukum, kepemilikan atas tanah yang diperoleh melalui cara-cara yang tidak sah seperti pemalsuan, perampasan, atau penguasaan secara melawan hukum dapat dibatalkan. Pihak yang merasa dirugikan memiliki hak untuk menuntut pengakuan atas hak mereka melalui jalur hukum, khususnya apabila mereka dapat menunjukkan bukti yang valid. Hal ini dapat berujung pada pembatalan sertipikat hak milik oleh otoritas yang berwenang, termasuk pengadilan.

Selain itu, apabila pemanfaatan tanah bertentangan dengan ketentuan hukum atau prinsip-prinsip hukum atau undang-undang seperti penggunaan untuk hal-hal yang dilarang, maka hak atas tanah tersebut dapat dinyatakan gugur. Proses hukum pembatalan umumnya mengikuti mekanisme formal yang berlaku di masing-masing negara, baik melalui peradilan umum maupun lembaga administrasi pertanahan.

Dalam sistem hukum positif di Indonesia, Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) berperan penting dalam menyelesaikan sengketa yang muncul akibat keputusan atau tindakan administratif yang dilakukan oleh pejabat atau lembaga pemerintah. PTUN berfungsi untuk menguji apakah keputusan administratif yang diambil oleh

¹³ Muwahid, *Pokok-Pokok Hukum Agraria Di Indonesia* (Surabaya: UIN Sunan Ampel Press Anggota IKAPI, 2017), hal. 112.

¹⁴ Martha Eri Safira, *Hukum Perdata* (Ponorogo: CV. Nata Karya, 2017), hal. 21.

pemerintah atau lembaga negara sudah selaras dengan regulasi yang berlaku dan dasar-dasar hukum yang ditetapkan dalam sistem hukum positif. Sebagaimana hal ini terdapat dalam pasal 53 undang-undang nomor 5 tahun 19986 tentang peradilan tata usaha negara dan Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b UU No. 5 Tahun 1986 jo. UU No. 51 Tahun 2009. Fungsi utama PTUN adalah memberikan perlindungan hukum kepada warga negara yang merasa dirugikan oleh keputusan administratif, dengan cara memeriksa dan memutuskan apakah keputusan tersebut sah atau batal demi hukum.¹⁵

Berdasarkan pasal 53 ayat (2) hurug c dalam undang-undang Nomor 5 tahun 1986 atau UU nomor 9 tahun 2004 dan UU nomor 51 tahun 2009 menyebutkan bahwa PTUN berwenang membatalkan keputusan yang dinilai melanggar hak asasi manusia, bertolak belakang dengan peraturan hukum yang berlaku, atau tidak sesuai dengan prinsip-prinsip umum pemerintahan yang baik. Dengan demikian, PTUN memainkan peran penting dalam memastikan keadilan administratif dan mengawasi tindakan pemerintahan agar tetap berada dalam koridor hukum yang tepat. Meskipun hukum positif di Indonesia mengatur masalah kepemilikan melalui peraturan-peraturan yang berlaku, seperti hukum agraria dan tata usaha negara, Pengadilan Tata Usaha Negara juga perlu mempertimbangkan prinsip-prinsip hukum dalam pengambilan keputusan. Prinsip-prinsip hukum, yang mengatur aspek keadilan, kepemilikan yang sah, serta pembatalan hak milik yang diperoleh dengan cara yang tidak halal, dapat memberikan pandangan tambahan dalam penyelesaian sengketa.

Putusan PTUN Nomor 115/G/2023/PTUN.MDN yang

¹⁵ Ach. Nadzirun Ilham et al, "Peran Ptun Sebagai Perlindungan Hukum Kepada Masyarakat Atas Tindakan Hukum Pemerintah Dalam Perspektif Negara Hukum," *Dinamika* 28, no. 9 (2022), hal. 4507.

membatalkan Sertipikat Hak Milik atas nama Parulian Damanik memunculkan berbagai persoalan hukum terkait prosedur penerbitan sertipikat, kewenangan pengadilan, dan penerapan peraturan yang relevan. Dalam kasus ini, Parulian Damanik memperoleh hak atas tanah melalui hibah yang sah pada tahun 2006, yang dilanjutkan dengan penerbitan sertipikat hak milik oleh ATR/BPN sesuai dengan prosedur yang telah ditetapkan dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Menurut Pasal 32 ayat (2) dari peraturan tersebut, sertipikat yang diterbitkan oleh ATR/BPN memiliki kekuatan pembuktian yang sah, yang menjadikan sertipikat tersebut sebagai bukti otentik atas kepemilikan hak atas tanah tersebut. Namun, meskipun prosedur penerbitan sertipikat tersebut telah mengikuti ketentuan hukum yang berlaku, dalam putusan PTUN, sertipikat tersebut dibatalkan dengan alasan adanya klaim dari pihak lain yang mengaku memiliki hak atas tanah tersebut, yaitu Henri Damanik yang telah menguasai dan mengusahai tanah tersebut secara fisik bersama keluarganya sejak lama, namun tidak dilibatkan dalam proses penerbitan sertipikat atas nama pihak lain. Henri Damanik juga tidak diberi kesempatan untuk mengajukan keberatan karena pengukuran dan penerbitan sertipikat dilakukan secara tergesa-gesa hanya dalam waktu satu hari, tanpa pengumuman atau verifikasi yang wajar.

Terkait dengan kewenangan pengadilan, PTUN dalam putusan ini memutuskan bahwa PTUN memiliki kewenangan untuk memeriksa dan memutuskan sengketa ini karena dianggap terkait dengan keputusan tata usaha negara, yaitu penerbitan sertipikat hak milik oleh ATR/BPN. Lebih lanjut, dalam hal penerapan asas kepastian hukum, menurut Pasal 19 UUPA yang mengatur tentang pengakuan dan perlindungan hak atas tanah, dan Pasal 10 UU

Administrasi Pemerintahan yang menjelaskan tentang asas-asas dalam administrasi pemerintahan, seharusnya penerbitan sertipikat oleh ATR/BPN dapat diakui sebagai sah, kecuali ada bukti kuat yang menunjukkan adanya cacat hukum dalam proses administrasi atau pelanggaran atas asas umum pemerintahan yang baik.

Oleh karena itu, sertipikat yang diterbitkan atas nama Parulian Damanik seharusnya tetap sah dan tidak dapat dibatalkan begitu saja oleh PTUN Medan. Dengan demikian, meskipun PTUN memiliki kewenangan untuk mengadili sengketa administratif, dalam hal sengketa hak milik tanah, putusan tersebut seharusnya dapat dipertimbangkan kembali dengan melihat kewenangan pengadilan yang lebih tepat, yaitu pengadilan negeri. Dalam konteks ini, penerapan ketentuan yang berlaku, seperti Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997, Pasal 19 UUPA, dan Pasal 10 UU Administrasi Pemerintahan, mendukung argumentasi bahwa sertipikat yang diterbitkan oleh ATR/BPN harus diakui dan dijaga keberlanjutan haknya, kecuali terdapat bukti yang membuktikan sebaliknya.

B. Faktor-faktor yang Menyebabkan Sertipikat Hak Atas Tanah Bisa Dibatalkan Menurut Hukum Perdata dalam Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor 115/G/2023/PTUN.MDN.

Pembatalan suatu sertipikat hak atas tanah dapat diartikan sebagai suatu pembatalan pemberian keputusan terhadap suatu hak atas tanah, sehingga dengan batalnya suatu sertipikat hak atas tanah maka batal pula haknya atas tanah tersebut. Pembatalan sertipikat hak atas tanah ini diatur dalam peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999.¹⁶

¹⁶James Yoseph Palenewen, *Hukum Agraria Dan Pendaftaran Tanah Di Indonesia* (Bandung: Widina Media Utama, 2022), hal 89.

Pembatalan sertipikat yang terjadi akibat adanya cacat hukum administrasi merupakan suatu upaya pencegahan, pengawasan serta penindakan agar menghindari konflik kepentingan dari hak atas tanah yang dapat memberikan kerugian kepada beberapa pihak yang berkaitan dengan hak atas tanah. Pembatalan sertipikat hak atas tanah merupakan hal yang krusial, di karenakan dalam hal ini pembatalan sertipikat yang sering terjadi yaitu adanya cacat administrasi dari sertipikat hak atas tanah tersebut.¹⁷

Berdasarkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan Nomor 115/G/2023/PTUN.MDN, terdapat sejumlah faktor yang menyebabkan sertipikat hak atas tanah dapat dibatalkan menurut perspektif hukum perdata. Seperti penguasaan tanah secara turun-temurun oleh Henri Damanik dan keluarganya yang tidak diakui dalam proses penerbitan sertipikat.¹⁸ Dalam perkara ini, Penggugat membuktikan bahwa lahan yang menjadi objek sengketa telah dikuasai oleh keluarganya sejak tahun 1961 dan digunakan secara nyata, termasuk untuk pertanian dan tempat tinggal. Namun, tanpa sepengetahuan atau persetujuan dari pihak penggugat, sertipikat justru diterbitkan atas nama orang lain yang masih memiliki hubungan keluarga, tetapi tidak memiliki hak eksklusif atas tanah tersebut.

Faktor kedua adalah terjadinya cacat dalam aspek hukum administratif yang berimplikasi pada hak keperdataan. Karena mengabaikan hak pihak yang lebih dahulu menguasai tanah. Hal ini dikupas tuntas di halaman 23, 67, dan 69 dari putusan, yaitu: sertipikat diberikan kepada pihak lain padahal sudah ada riwayat penguasaan yang sah oleh Henri Damanik. Hukum perdata mengakui bahwa kepemilikan hak atas tanah harus diperoleh

¹⁷ Supriadi, *Hukum Agraria* (Jakarta: Sinar Grafika, 2016), hal 23.

¹⁸ Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia, "Putusan Nomor 118/G2023/PTUN.MDN," 2023.

melalui proses yang sah dan tidak merugikan pihak lain yang memiliki hak lebih dahulu. Dalam perkara ini, proses pengukuran dan penerbitan sertipikat hanya dilakukan dalam kurun waktu satu hari, tanpa memberikan kesempatan kepada masyarakat sekitar termasuk penggugat untuk menyampaikan keberatan. Hal ini bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku dalam pendaftaran tanah.

Menurut Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertahanan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertahanan mengenai pembatalan sertipikat hak atas tanah. Pasal 61 menjelaskan penyelesaian sengketa pertanahan di luar pengadilan yang melibatkan tindakan hukum administratif, seperti pembatalan sertipikat hak atas tanah akibat cacat hukum administrasi.¹⁹

Sebagaimana diuraikan pada ayat a. Permohonan untuk pembatalan sertipikat akibat cacat administrasi dapat diajukan oleh pihak yang berkepentingan atau pemohon, sesuai ketentuan Pasal 64 ayat 1 yaitu: ketidaksesuaian data fisik dan yuridis dalam sertipikat. Hasil pengolahan data yang menunjukkan adanya kesalahan administratif pada sertipikat hak atas tanah menjadi dasar pembatalan. Hal ini diperkuat oleh salinan putusan pengadilan atau pertimbangan hakim yang menyatakan dokumen tersebut tidak sah atau palsu, serta surat-surat pendukung lainnya yang diatur dalam ayat 3 Pasal 66.²⁰

Oleh katena itu, permohonan yang diajukan oleh Parulian Damanik dalam perkara Kasasi Nomor 430 K/TUN/2024 merupakan permohonan kasasi yang ditujukan untuk membatalkan putusan

¹⁹ Supriadi, *Hukum Agraria* (Jakarta: Sinar Grafika, 2016), hal 23.

²⁰ Jacklyn Samantha Kotalino, Maarthen Y Tampanguma, and Marthin L Lambonan, "Analisis Kasus Terhadap Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah (Studi Kasus Putusan No. 33/G/2014/PTUN.Mdo)," *Lex Administratum* 11, no. 3 (2023): 1-9.

Pengadilan Tata Usaha Negara Medan (PTUN) dan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan (PT TUN) yang sebelumnya telah mengabulkan gugatan Henri Damanik.

Putusan akhir dalam perkara Nomor 430 K/TUN/2024 di tingkat Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia menyatakan bahwa permohonan kasasi yang diajukan oleh Parulian Damanik (Pemohon Kasasi I) dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun (Pemohon Kasasi II) dikabulkan. Mahkamah Agung menyatakan bahwa Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan dan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan telah keliru menerapkan hukum, karena tidak mempertimbangkan secara tepat mengenai kewenangan absolut dan status kepemilikan tanah yang masih diperselisihkan.

Mahkamah Agung menyimpulkan bahwa baik Henri Damanik (Termohon Kasasi) maupun Parulian Damanik memiliki dokumen penguasaan atau alas hak atas bidang tanah yang disengketakan, berupa surat hibah dan pernyataan penguasaan fisik yang masing-masing diketahui oleh lurah. Karena kedua belah pihak sama-sama mendalilkan dasar penguasaan dan kepemilikan, Mahkamah berpendapat bahwa sengketa ini menyangkut masalah keperdataan tentang siapa pemilik sah tanah tersebut, sehingga penyelesaiannya harus dilakukan di Pengadilan Negeri, bukan di peradilan tata usaha negara (PTUN). Oleh sebab itu, gugatan Henri Damanik dinyatakan tidak dapat diterima.

Dengan demikian, Mahkamah Agung membatalkan putusan Pengadilan Tinggi TUN dan PTUN Medan yang sebelumnya mengabulkan gugatan Henri Damanik. Mahkamah mengadili sendiri perkara tersebut dan menyatakan bahwa penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 1037 atas nama Parulian Damanik adalah sah dan berkekuatan hukum. Selain itu, Henri Damanik

dihukum untuk membayar biaya perkara pada semua tingkat peradilan, termasuk biaya kasasi sebesar Rp500.000,00.

IV. PENUTUP

Berdasarkan hasil penelitian terhadap Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor 115/G/2023/PTUN.MDN, dapat disimpulkan bahwa pengadilan memiliki kewenangan untuk membatalkan sertipikat hak atas tanah yang diperoleh secara tidak sah, meskipun telah dikeluarkan secara administratif oleh instansi pertanahan. Putusan ini menunjukkan bahwa dalam perspektif hukum perdata, kepemilikan tanah tidak hanya ditentukan oleh legalitas formal berupa sertipikat, tetapi juga oleh penguasaan fisik yang sah dan kelengkapan unsur substantif lainnya seperti itikad baik dan kepatuhan terhadap prosedur hukum. Dalam hal ini, tindakan administratif yang dilakukan oleh pejabat pertanahan dinyatakan cacat hukum karena mengabaikan hak penggugat yang telah menguasai tanah tersebut secara turun-temurun dan tidak diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan.

Adapun faktor-faktor yang menyebabkan sertipikat hak atas tanah dapat dibatalkan menurut hukum perdata dalam perkara ini meliputi: cacat prosedural dalam penerbitan sertipikat, pengabaian terhadap hak pihak lain yang lebih dahulu menguasai tanah, kesalahan data fisik dan yuridis dalam sertipikat, serta tidak adanya itikad baik dari penerima sertipikat. Selain itu, tindakan pejabat pertanahan yang tidak sesuai dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik (AUPB) juga menjadi alasan kuat untuk pembatalan. Dengan demikian, penelitian ini menegaskan pentingnya penerapan hukum perdata secara adil dan menyeluruh dalam menyelesaikan sengketa pertanahan, serta menempatkan prinsip keadilan substantif di atas legalitas administratif semata.

DAFTAR PUSTAKA

- Amarrohman, F. J & Witjaksono, O. O. F. *Buku Ajar Hukum Agraria*. Semarang: Undip Press, 2021.
- Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia. "Putusan Nomor 118/G2023/PTUN.MDN," 2023.
- Ilham, A. N., et al. "Peran Ptun Sebagai Perlindungan Hukum Kepada Masyarakat Atas Tindakan Hukum Pemerintah Dalam Perspektif Negara Hukum." *Dinamika* 28, no. 9 (2022): 4507-22. file:///C:/Users/HP/Downloads/14821-41374-1-PB.pdf.
- Joni, H. "Tanah Sebagai Aset Sosial Dalam Perspektif Hukum Agraria Nasional." *Jurnal Cakrawala Hukum* 7, no. 1 (2016): 123-34. doi:10.26905/idjch.v7i1.1787.
- Kotalino, J. S., Maarthen Y Tampanguma, and Marthin L Lambonan. "Analisis Kasus Terhadap Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah (Studi Kasus Putusan No. 33/G/2014/PTUN.Mdo)." *Lex Administratum* 11, no. 3 (2023): 1-9.
- Kusuma, D. A., Rodliyah, and Sahnna Sahnna. "Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Sebagai Alat Bukti Hak Yang Kuat." *Jurnal IUS Kajian Hukum Dan Keadilan* 5, no. 2 (2017): 309. doi:10.29303/ius.v5i2.465.
- Muwahid. *Pokok-Pokok Hukum Agraria Di Indonesia*. Surabaya: UIN Sunan Ampel Press Anggota IKAPI, 2017.
- Putrijanti, A. "Kewenangan Serta Obyek Sengketa Di Peradilan Tata Usaha Negara Setelah Ada Uu No. 30 / 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan." *Jurnal Masalah-Masalah Hukum* 44, no. 4 (2015): 425-30.
- Palenewen, J. Y. *Hukum Agraria Dan Pendaftaran Tanah Di Indonesia*. Bandung: Widina Media Utama, 2022.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun Pendaftaran Tanah.
- Rahman, I., et al. "Analisis Hukum Perdata Terhadap Kasus Penyerobotan Tanah." *Jurnal Tana Mana* 3, no. 1 (2022). <https://ojs.staialfurqan.ac.id/jtm/>.
- Rizkia, N. D & Fardiansyah, H. *Metodologi Penelitian Hukum(Normati Dan Empiris)*. Bandung: Widina, 2023.
- Safira, M. E. *Hukum Perdata*. Ponorogo: CV. Nata Karya, 2017.
- Sudiro, A. A, and Putra, A. P. "Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Pendaftaran Tanah Dan Hak Kepemilikan Atas Tanah Yang Telah Didaftarkan." *Jurnal Magister Ilmu Hukum* V, no. 1 (2020): 22. doi:10.36722/jmih.v5i1.768.
- Supriadi. *Hukum Agraria*. Jakarta: Sinar Grafika, 2016.
- Umar, M. H., et al. "Analisis Ketimpangan Penguasaan Dan Pemilikan Tanah Pasca Reforma Agraria Di Indonesia." *Syntax Literate: Jurnal Ilmiah Indonesia* 8, no. 11 (2023): 104-16.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009.
- Wiguna, M. O. C. "Peluang Penyelesaian Sengketa Perdata Tentang Tanah Melalui Alternative Dispute Resolution Dengan Asas-Asas Hukum

*Tinjauan Yuridis Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah Menurut Hukum
Perdata: Analisis Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor
115/G/2023/PTUN.MDN*

Perjanjian Di Dalamnya." *Jurnal Hukum & Pembangunan* 48, no. 3 (2018): 506. doi:10.21143/jhp.vol48.no3.1743.

Yustini, L. W. "Penyebab Sengketa Tanah Di Indonesia Land Dispute Arrangements in Indonesia." *Jurnal Kepastian Hukum Dan Keadilan* 5, no. 1 (2023): 12.