

**STUDI PEMBATALAN HAK ATAS TANAH
DALAM RANGKA PEMELIHARAAN DATA
PENDAFTARAN TANAH (*MAINTENANCE*)
PASCA PUTUSAN *INKRACHT VAN GEWIJSDE*
DI PROVINSI LAMPUNG**

SKRIPSI

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh sebutan
Sarjana Terapan di Bidang Pertanahan
Pada Program Studi Diploma IV Pertanahan**



Oleh:

RENY RAYMOND DIAZ
NIM. 11202582/M

**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
YOGYAKARTA
2015**

**STUDY OF CANCELLATION OF LAND RIGHT
IN ORDER TO MAINTENANCE
AFTER THE COURT VERDICT WITH FIXED LEGAL POWER
(INKRACHT VAN GEWIJSDE) IN THE PROVINCE OF LAMPUNG**

By: Reny Raymond Diaz

ABSTRACT

The main objective of the implementation of land registration by the Government is to provide legal certainty. Land registration includes the implementation of Initial Registration and Maintenance. Maintenance is done when there are changes in the physical data and / or changes in juridical data on parcels of land. One of the maintenance is data changes due to court verdict which has a permanent legal force. Based on the Article 5 of Government Regulation No. 24 of 1997, maintenance to implementing of Court Verdict which has a permanent legal force can only be done after the issuance of the Letter of juridical decree cancellation by the Government authorities. In the implementation, maintenance after Court Verdict which has a permanent legal force has not been implemented uniformly in the Land Offices in Lampung Province. This can be observed through the handling of land disputes related to Supreme Court Decision No. 464 K/Pdt/2001, and the Supreme Court Decision No. 1130 K/Pdt/1998 which is a civil matter and the Supreme Court Decision No. 66 K/TUN/2000 which is a matter of State Administration. The diversity of procedures for recording data changes to implement Court Verdict which has a permanent legal force has resulted in legal uncertainty regarding the status of land rights and the uncertainty of public services.

The purpose of this research was to determine the consideration of Head of Land Office shall record the abolishment of land rights certificates and land books with or without the use of the Letter of juridical decree cancellation and implications when recording abolishment of land rights is done without the use of Letter of juridical decree cancellation. This research uses normative research and empirical juridical methods. Type of research being used was statute approach and analytical approach. In the analysis process, it was used a primary and secondary data, thus it can be taken a prescriptive conclusion by using inductive logic.

The results of this research showed that each recording juridical data changes as a result of a Court Verdict which has a permanent legal force requiring Letter of juridical decree cancellation. It is based on consideration of the verdict is condemnatoir, the fulfillment of the general principles of good governance, and rights registration system (Registration of Title) in Indonesia. However, in certain cases, the Land Office does not use Letter of juridical decree cancellation. This is because of the efficiency of the service, priority of a simple principle in land registration, and to improve the absorption of the budget through tax state revenue (PNBP). Abolishment of recording land rights in general list for implementing Court Verdict which has a permanent legal force which does not use the Decree Cancellation potentially flawed administration and cause uncertainty and confuse the public service.

Keywords: *Guarantee of Legal Certainty, Court Verdict which has a permanent legal force, Letter of juridical decree cancellation.*

DAFTAR ISI

Halaman

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vi
INTISARI	viii
ABSTRACT.....	ix
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR TABEL.....	xiii
DAFTAR GAMBAR	xiv
DAFTAR LAMPIRAN.....	xvi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	12
C. Batasan Masalah	13
D. Tujuan Penelitian	13
E. Manfaat Penelitian	14
F. Keaslian Penelitian	14
BAB II KERANGKA TEORETIS DAN KERANGKA PEMIKIRAN	19
A. Kerangka Teoretis.....	19
1. Kekuatan Pembuktian Sertipikat Hak Atas Tanah	19
2. Pembatalan Hak Atas Tanah Untuk Melaksanakan Putusan Pengadilan Berkekuatan Hukum Tetap.....	24
a. Putusan Peradilan Umum (Perdata).....	31
b. Putusan Peradilan Tata Usaha Negara (TUN)	33
3. <i>Maintenance</i> Pasca Pembatalan Hak Atas Tanah	39

a. Pencatatan Hapusnya Hak Atas Tanah	40
b. Teori Hapusnya Hak Atas Tanah	42
B. Kerangka Pemikiran	46
BAB III METODE PENELITIAN.....	50
A. Jenis Penelitian	50
B. Pendekatan Penelitian	52
C. Lokasi Penelitian.....	53
D. Jenis Data	54
1. Data Primer.....	54
2. Data Sekunder	56
a. Bahan Hukum Primer	56
b. Bahan Hukum Sekunder	58
c. Bahan Hukum Tersier	58
E. Teknik Pengumpulan Data.....	59
1. Studi Dokumen.....	59
2. Wawancara	59
F. Teknik Analisis	60
BAB IV GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN.....	62
A. Gambaran Umum Wilayah Kota Bandar Lampung dan Kabupaten Lampung Timur	62
1. Gambaran Umum Wilayah Kota Bandar Lampung	62
2. Gambaran Umum Wilayah Kabupaten Lampung Timur	67
B. Gambaran Umum Seksi Sengketa, Konflik, dan Perkara Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung dan Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Timur	74
1. Gambaran Umum Kasus Pertanahan di Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung	74

2. Gambaran Umum Kasus Pertanahan di Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Timur	77
---	----

BAB V URGENSI SURAT KEPUTUSAN PEMBATALAN SEBAGAI DASAR PENCATATAN HAPUSNYA HAK ATAS TANAH	82
A. Perintah Pembatalan Sertipikat Oleh Pengadilan	82
1. Deskripsi Putusan MA No. 464 K/Pdt/2001	82
2. Deskripsi Putusan MA No. 1130 K/Pdt/1998	94
3. Deskripsi Putusan MA No. 66 K/TUN/2000	103
B. Pertimbangan Penerbitan Surat Keputusan Pembatalan Untuk Melaksanakan Putusan Pengadilan Berkekuatan Hukum Tetap.....	111
C. Implikasi Ketiadaan Surat Keputusan Pembatalan Sebagai Dasar Pencatatan Hapusnya Hak Atas Tanah	142
D. Implementasi Pemeliharaan Data Di Kantor Pertanahan.....	153
1. Pemeliharaan Data Pasca Putusan MA Nomor: 464 K/Pdt/2001	153
2. Pemeliharaan Data Pasca Putusan MA Nomor: 1130 K/Pdt/1998	156
3. Pemeliharaan Data Pasca Putusan MA Nomor: 66 K/TUN/2000	158
 BAB VI PENUTUP.....	 162
A. Kesimpulan	162
B. Saran	163

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Penyelenggaraan pendaftaran tanah dilakukan oleh Pemerintah untuk memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan.¹ Jaminan kepastian hukum dalam pendaftaran tanah mengandung arti bahwa pemerintah menjamin pemegang hak (subjek) benar-benar berhak mempunyai hubungan hukum dengan tanahnya (objek).² Hubungan hukum ini disebut sebagai hak atas tanah. Jaminan kepastian hukum dibuktikan dengan adanya pembukuan data yuridis dan data fisik dalam daftar umum di Kantor Pertanahan serta kepada pemegang hak diberikan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat (sertipikat).³ Kepastian hukum hak-hak atas tanah dapat dicapai melalui pendaftaran tanah dan penerbitan sertipikat, karena data yuridis dan data fisik yang tercantum dalam sertipikat diterima sebagai data yang benar, baik dalam perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam perkara di pengadilan.⁴

¹ **Boedi Harsono**, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, Jilid I *Hukum Tanah Nasional*, Jakarta, Djambatan, 2008, hal 72. Dalam buku ini dinyatakan bahwa Pelaksanaan Pendaftaran Tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali (“*opzet atau initial registration*”) dan pemeliharaan data pendaftaran tanah (“*bijhouding atau maintenance*”). Tujuan pendaftaran tanah selanjutnya diperjelas dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP 24 Tahun 1997) yang menyatakan bahwa pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah, untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan, dan untuk terselenggaranya tertib administrasi pemerintahan.

² **M. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis**, *Hukum Pendaftaran Tanah Edisi Revisi*, Bandung, Mandar Maju, 2012, hal 175.

³ Sertipikat hak atas tanah berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat merupakan fungsi utama sebagaimana disebut dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

⁴ **M. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis**, *ibid.*

Data di dalam sertipikat dianggap benar, karena di dalam sertipikat terkandung suatu riwayat penguasaan dan pemilikan tanah.⁵ Rekaman pendaftaran tanah (“*Land Recording*”) itu secara berkesinambungan dapat dilihat informasinya pada sertipikat sehingga begitu sertipikat hak atas tanah diberikan kepada yang berhak, maka segala aktivitas tanah itu bagi kepentingan pemiliknya dijamin oleh hukum. Selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya oleh pihak lain, data yang tercantum dalam sertipikat harus dianggap sebagai data yang benar.⁶

Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah perlu dilakukan untuk menjamin kebenaran data fisik dan data yuridis yang disajikan dalam sertipikat secara berkesinambungan. Pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertipikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian.⁷ Perubahan-perubahan itu dapat terjadi karena beralihnya hak atas tanah, hapusnya hak atas tanah, pemecahan, pemisahan, penggabungan bidang tanah, dan berdasarkan Putusan atau Penetapan Pengadilan berkekuatan hukum tetap (“*inkracht van gewijsde*”).⁸ Setiap pemegang hak yang

⁵ **Adrian Sutedi**, *Sertipikat Hak Atas Tanah*, Jakarta, Sinar Grafika, 2012, hal 193.

⁶ **Adrian Sutedi**, *ibid*, hal 99.

⁷ Pasal 1 Butir (12) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

⁸ Peristiwa-peristiwa hukum yang menyebabkan perubahan data yuridis disebut secara rinci dalam Pasal 94 ayat (2) PMNA No. 3 Tahun 1997 sedangkan yang mengenai perubahan data fisik disebutkan dalam Pasal 94 ayat (3) PMNA No. 3 Tahun 1997. Semuanya diatur dalam Pasal 36-56 Bab V PP No. 24 Tahun 1997 dan diatur lebih rinci dalam Bab IV PMNA No. 3 Tahun 1997 Pasal 94-139.

bersangkutan kemudian diwajibkan untuk mendaftarkan perubahan yang terjadi ke Kantor Pertanahan.⁹

Pencatatan perubahan data kemudian dilakukan oleh Kantor Pertanahan dalam rangka *updating* data. Hal ini sesuai dengan asas mutakhir pendaftaran tanah dalam Penjelasan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP 24 Tahun 1997) yang menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus menerus berkesinambungan dan teratur, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan, dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat.

Pemeliharaan data pendaftaran tanah dalam rangka *updating* data diatur dalam Pasal 37 ayat (1) PP 24 Tahun 1997. Pasal ini menyatakan bahwa pencatatan perubahan data karena peralihan hak atas tanah hanya dapat dilakukan dengan dasar akta PPAT.¹⁰ Akta PPAT mempunyai kekuatan pembuktian sempurna dikarenakan di dalam akta PPAT telah termasuk semua unsur bukti yang meliputi: tulisan, saksi, persangkaan, pengakuan, dan sumpah.¹¹ Pembuatan akta PPAT harus didasarkan atas keinginan dan permintaan dari para pihak (kesepakatan).¹²

⁹ Pasal 36 ayat (2) PP 24 Tahun 1997.

¹⁰ Pasal 37 ayat (1) PP 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa: “Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui 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 menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

¹¹ **Habib Adjie**, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, Bandung, PT. Refika Aditama, 2013, hal 6.

¹² **Habib Adjie**, *ibid*, hal 10.

Perubahan data yuridis akibat peralihan hak yang didasarkan akta PPAT selanjutnya dapat langsung dicatatkan di buku tanah setelah didaftarkan di Kantor Pertanahan.¹³ Akta selambat-lambatnya wajib didaftarkan ke Kantor Pertanahan oleh PPAT terhitung tujuh hari kerja sejak ditandatanganinya akta.¹⁴ Selanjutnya, Kantor Pertanahan akan mencatat perubahan data yuridis (subjek hak) dalam jangka waktu lima hari untuk peralihan hak dikarenakan jual beli, hibah, waris, pemasukan dalam perusahaan, lelang, waris, dan tukar-menukar.¹⁵ Mekanisme pencatatan perubahan data yuridis dikarenakan peralihan hak atas dasar akta PPAT ini telah dilakukan secara konsisten oleh kantor-kantor pertanahan di Indonesia.

Hal berbeda terjadi dalam perubahan data yang diakibatkan oleh putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap.¹⁶ Putusan pengadilan mempunyai kekuatan eksekutorial, yaitu kekuatan untuk dilaksanakan apa yang ditetapkan dalam putusan itu secara paksa oleh alat-alat Negara.¹⁷ Kekuatan eksekutorial ini mempunyai kekuatan memaksa bagi para pihak yang tercantum dalam amar putusan untuk menurutinya sehingga dapat dikatakan bahwa putusan pengadilan merupakan putusan yang sepihak.

¹³ Pasal 103 PMNA No. 3 Tahun 1997 mengatur mengenai tata cara pendaftaran peralihan hak yang didasarkan pada Akta PPAT.

¹⁴ Pasal 40 ayat (1) dan (2) PP 24 Tahun 1997.

¹⁵ Lampiran II PERKABAN No. 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan (SP3).

¹⁶ Pemeliharaan data dalam rangka melaksanakan putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap tidak dinyatakan secara tegas mengenai jangka waktu penyelesaian dan besar biayanya dalam Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan (PERKABAN No. 1 Tahun 2010).

¹⁷ **Sudikno Mertokusumo**, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Edisi Revisi, Penerbit Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta, 2013, hal 259. Di dalam buku ini dinyatakan bahwa: Peradilan di Indonesia dilakukan “*Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa*” (Pasal 4 ayat (1) UU No. 4 Tahun 2004) dan semua putusan pengadilan di Indonesia harus diberi kepala di bagian atasnya yang berbunyi : “*Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa*” (Pasal 435 RV jo. Ps.4 ayat (1) UU No. 4 Tahun 2004)

Walaupun putusan pengadilan memiliki sifat eksekutorial, untuk melaksanakan pencatatan perubahan data yuridis di buku tanah dan sertipikat masih memerlukan Surat Keputusan (SK) Pembatalan yang diterbitkan oleh Pejabat berwenang sebagai dasar pencatatan. Hal itulah yang menjadi pembeda dalam kegiatan pemeliharaan data di Kantor Pertanahan akibat putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap bila dibandingkan dengan perubahan data yuridis yang didasarkan atas akta otentik.¹⁸

Pemeliharaan data dalam rangka menjalankan putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap, dilakukan setelah diperoleh SK Pembatalan oleh pejabat yang berwenang. Hal ini didasarkan pada Pasal 55 PP 24 Tahun 1997 yang menyatakan bahwa:

- (1) Panitera Pengadilan wajib memberitahukan kepada Kepala Kantor Pertanahan mengenai isi semua putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan penetapan Ketua Pengadilan yang mengakibatkan terjadinya perubahan pada data mengenai bidang tanah yang sudah didaftar atau satuan rumah susun untuk dicatat pada buku tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin pada sertipikatnya dan daftar-daftar lainnya.
- (2) Pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan juga atas permintaan pihak yang berkepentingan, berdasarkan salinan resmi putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap atau salinan penetapan Ketua Pengadilan yang bersangkutan yang diserahkan olehnya kepada Kepala Kantor Pertanahan.

¹⁸ Pasal 1868 KUHPdata memberikan istilah yang disebut akta otentik adalah: akta dibuat atau dihadapan pejabat berwenang, akta dibuat dalam bentuk yang ditetapkan peraturan perundang-undangan, dan pejabat yang membuat memiliki kewenangan untuk membuat akta. Hal ini diperkuat dengan Penjelasan Umum PP 24 Tahun 1997 yang menegaskan bahwa dalam sistem publikasi negatif yang dianut, Sertipikat berlaku sebagai alat bukti yang kuat selama belum dibuktikan sebaliknya. Kekuatan pembuktian sertipikat sama dengan kekuatan pembuktian akta autentik pada umumnya. Perbedaannya adalah pada sertipikat tanah masih terdapat klausul sepanjang data fisik dan data yuridis dalam sertipikat sesuai dengan data yang tercantum dalam Daftar Umum di Kantor Pertanahan. Lihat **Habib Adjie** dan **Sjaifurrachman**, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*, Bandung, Mandar Maju, 2011, hal 106.

- (3) Pencatatan hapusnya hak atas tanah, hak pengelolaan dan hak milik atas satuan rumah susun berdasarkan putusan Pengadilan dilakukan setelah diperoleh surat keputusan mengenai hapusnya hak yang bersangkutan dari Menteri atau Pejabat yang ditunjuknya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 ayat (1).

Setelah diperoleh SK Pembatalan yang dikeluarkan oleh pejabat berwenang, barulah Kantor Pertanahan dapat melakukan pencatatan hapusnya hak atas tanah pada buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan sesuai ketentuan pada Pasal 52 ayat (1) PP 24 Tahun 1997.

Pemeliharaan data pasca putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap belum dilaksanakan secara seragam di Kantor-Kantor Pertanahan. Salah satunya adalah di Provinsi Lampung. Hal ini tampak dari penanganan kasus pertanahan terkait Putusan MA No. 464 K/Pdt/2001 dan Putusan MA No. 1130 K/Pdt/1998 yang beraspek perdata serta Putusan MA No. 66 K/TUN/2000 yang beraspek Tata Usaha Negara.

Perkara pertama yaitu Putusan MA No. 464 K/Pdt/2001. Perkara ini merupakan sengketa waris antara para ahli waris dari almarhum Hasan Darmawan.¹⁹ Objek sengketa adalah tiga buah bidang tanah yaitu: sebidang tanah Hak Milik No. 103 seluas 11.000 M², sebidang tanah Hak Guna Bangunan No. 58 seluas 37.570 M² di Desa Gedong Dalam, Kecamatan Batanghari Nuban, dan sebidang tanah Hak Guna Bangunan No. 2 di Desa Tulusrejo, Kecamatan Pekalongan, Kabupaten Lampung Timur. Perkara ini dilatarbelakangi oleh hibah²⁰ yang diberikan oleh Hasan Darmawan kepada

¹⁹ Hasan Darmawan adalah pemilik tiga buah sertifikat hak atas tanah (tafsir penulis berdasarkan *Fundamentum Petendi* dalam Putusan No. 05/Pdt.G/1999/PN.M tanggal 5 Juli 1999).

²⁰ Hibah adalah suatu perjanjian dengan mana si penghibah, di waktu hidupnya, dengan cuma-cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan sesuatu benda guna keperluan si

Sudjono.²¹ Hibah ini dianggap oleh para ahli waris lain telah mengurangi bagian mutlak dari harta warisan.²² Amar putusan dalam perkara ini, Mahkamah Agung menyatakan bahwa: “menghukum Tergugat I (Sudjono), Tergugat II (PPAT), dan Turut Tergugat (Kepala Kantor Pertanahan) untuk bersama-sama melaksanakan pembatalan balik nama atas Sertipikat Hak Milik No. 103, HGB No. 58, dan HGB No.2 dari atas nama Tergugat I ke atas nama Hasan Darmawan”. Kantor Pertanahan tidak menggunakan SK Pembatalan sebagai dasar untuk melakukan pencatatan di buku tanah dan daftar umum lainnya dalam penanganan perkara ini.

Perkara kedua adalah Putusan MA No. 1130 K/Pdt/1998. Objek sengketa adalah bidang tanah seluas 12.000 M² di Kelurahan Tanjung Baru, Kecamatan Sukarame, Kota Bandar Lampung. Perkara ini dilatarbelakangi oleh jual beli²³ dan hibah yang dilakukan oleh Kasan Wiryo²⁴ atas harta

penerima hibah yang menerima penyerahan itu. Hibah dilakukan diantara orang-orang yang masih hidup (Pasal 1666 KUHPerduta).

²¹ Sudjono adalah anak kedua dari Hasan Darmawan (berdasarkan identitas pihak-pihak yang berperkara dalam Putusan No. 05/Pdt.G/1999/PN.M tanggal 5 Juli 1999).

²² Berdasarkan *Fundamentum Petendi* dalam Putusan No. 05/Pdt.G/1999/PN.M tanggal 5 Juli 1999 yang tercantum pada angka 15 menyatakan:

“Bahwa perbuatan penghibahan yang dilakukan antara ayah penggugat (Hasan Darmawan) dengan Tergugat I (Sudjono) tersebut jelas-jelas merugikan penggugat, karena penghibahan yang hampir seluruh atau setidak-tidaknya sebagian besar dari harta campuran yang sebagian telah menjadi harta warisan (pada waktu itu) tanpa seizin dan sepengetahuan penggugat adalah sangat bertentangan dengan hukum yang berlaku, khususnya ketentuan-ketentuan tentang Bagian Mutlak dari penerima harta warisan (*legitime portie*)”.

Selanjutnya pada angka 17 *Fundamentum Petendi* ini menyatakan pula:

“Menurut ketentuan Pasal 1086 BW, maka ahli waris yang telah menerima hibah dari pewaris (Almarhum Hasan Darmawan) harus mengembalikan semua harta yang diperoleh dari hibah tersebut ke dalam *boedel* untuk selanjutnya dibagi di antara para ahli waris sesuai dengan ketentuan-ketentuan hukum waris pada umumnya, dan demikian tergugat (Sudjono) haruslah mengembalikan atau memasukkan harta-harta yang diterima dalam bentuk hibah dari Almarhum Hasan Darmawan ke dalam harta *boedel*”.

²³ Pasal 1457 KUHPerduta menyatakan jual-beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

bawaan istrinya (Bok Rijem). Jual beli dilakukan oleh Kasan Wiryo kepada Sukardi²⁵, sedangkan hibah dilakukan oleh Kasan Wiryo kepada Marsinem²⁶. Amar Putusan dalam perkara ini, Majelis Hakim memutuskan: “menyatakan batal atau tidak sah surat-surat bukti perolehan hak yang berupa surat jual beli atau surat hibah tanggal 6 Juli 1967 antara Kasan Wiryo dengan para tergugat dan memerintahkan kepada Badan Pertanahan Nasional Kotamadya Bandar Lampung untuk meninjau kembali atau membatalkan sertipikat hak milik atas harta sengketa yang dimiliki oleh para tergugat”. Kantor Pertanahan menggunakan SK Pembatalan Pejabat berwenang sebagai dasar melakukan pencatatan di buku tanah dan daftar umum lainnya dalam penanganan perkara ini.

Perkara ketiga adalah Putusan MA No. 66 K/TUN/2000 yang beraspek Tata Usaha Negara. Objek sengketa adalah tanah seluas 1.387 M² di Kelurahan Gunung Mas, Kecamatan Teluk Betung Utara, Kota Bandar Lampung. Perkara dilatarbelakangi oleh pinjam pakai tanah milik Hi. MA. Caropeboka²⁷ kepada Universitas Lampung atas permintaan Gubernur

²⁴ Kasan Wiryo adalah suami kedua dari Bok Rijem alias Bok Lijem. Dari perkawinan antara Kasan Wiryo dan Bok Rijem tidak diperoleh keturunan (keterangan ini diperoleh dari Bagan Kronologi Tanah Sengketa dalam Lampiran Risalah Pengolahan Data Kantor Wilayah BPN Provinsi Lampung pada tanggal 27 September 2010).

²⁵ Sukardi adalah pihak ketiga (pihak lain) yang tidak memiliki hubungan kekeluargaan dengan Kasan Wiryo dan Bok Rijem (Bagan Kronologi Tanah Sengketa BPN Provinsi Lampung).

²⁶ Marsinem adalah anak angkat dari Kasan Wiryo dengan perkawinan keduanya dengan Janda Bok Paiten. Perkawinan ini dilakukan setelah kematian dari Bok Rijem (pemilik asal tanah objek perkara).

²⁷Hi. MA. Caropeboka nama lengkapnya adalah Haji Mursyid Alamsyah Caropeboka (didapatkan dari dokumen Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa Konflik Perkara Kanwil BPN Provinsi Lampung Juni 2007).

Lampung²⁸ pada tahun 1978 dan kemudian diterbitkan Sertipikat Hak Pakai No. 14/Ak/78. Selanjutnya tanah dialihkan kepada Koperasi Pegawai Negeri Saptawa dan terbitlah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 18/Gu.M pada tahun 1996. Terakhir tanah dialihkan kepada Bank Indonesia Cabang Bandar Lampung berdasarkan akta jual beli dan kemudian diterbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 96/Gu.M pada tahun 1997. Amar putusan dalam perkara ini, Majelis Hakim memutuskan: “menyatakan batal Surat Keputusan Tata Usaha Negara meliputi: Surat Gubernur Kepala Daerah Tk I Lampung Nomor AG.130/DA./34/SK/HP tanggal 22 November 1978, Sertipikat Hak Pakai No.14/Ak/78, Sertipikat Hak Guna Bangunan No.18/Gu.M Tahun 1996 a.n KPN SAPTAWA, Sertipikat Hak Milik No.96/Gu.M Tahun 1997 a.n. Bank Indonesia”. Kantor Pertanahan menggunakan SK Pembatalan Pejabat berwenang sebagai dasar pencatatan di buku tanah dan daftar umum lainnya dalam penanganan perkara ini. Inti permasalahan dari ketiga perkara di atas, Peneliti menyajikannya ke dalam Tabel 1.

Tabel 1: *Das Sein* dan *Das Sollen* Perkara Penelitian

No.	A. Kewenangan Absolut Pengadilan B. Nomor Putusan	Das Sein (Kenyataannya)	Das Sollen (Seharusnya)
1	2	3	4
1.	A. Pengadilan Negeri (perdata) B. Putusan MA No.464K/Pdt/2001.	Hibah melebihi bagian mutlak (<i>“legitimie portie”</i>) para ahli waris lain.	Hibah memiliki batasan yaitu jika pewaris meninggalkan tiga orang atau lebih anak maka bagian mutlak sebesar $\frac{3}{4}$ (tiga per empat) bagian dari harta warisan (Pasal 913, Pasal 914, dan Pasal 1666 KUH Perdata)

bersambung

²⁸ Gubernur Propinsi Lampung selaku Ketua Presidium UNILA (Universitas Lampung). Dalam perkara ini Gubernur Zainal Abidin Pagar Alam mengutus Abdullah Sani selaku Kepala Direktorat Agraria Tingkat I Lampung untuk melakukan pinjam pakai tanah untuk dipergunakan sebagai sarana olah raga. (Putusan No. 13/G/TN/1998/PTUN.BL tanggal 7 April 1999).

Tabel 1 (sambungan)

1	2	3	4
2.	A. Pengadilan Negeri (perdata) B. Putusan MA No. 1130 K/Pdt/1998	a. Jual beli terhadap harta bawaan b. Jual beli dilakukan oleh bukan pemilik sebenarnya. c. Jual beli tidak dapat dibuktikan d. Tanah yang dialihkan melalui jual beli sedang menjadi objek perkara di pengadilan.	a. Harta bawaan berada dalam penguasaan masing-masing pihak sepanjang tidak ditentukan lain (Pasal 35 ayat (2) UU No.1 Tahun 1974). b. Asas <i>Nemo Plus Juris</i> (Pasal 1320 KUH Perdata dan Pasal 28 PP 10 Tahun 1961). c. Peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan dengan Akta PPAT (Pasal 19 PP 10 Tahun 1961 jo. Pasal 37 PP 24 Tahun 1997). d. Larangan terhadap pemindahan hak atas tanah yang menjadi objek perkara (Pasal 39 ayat (1), Pasal 45 ayat (1) huruf e PP 24 Tahun 1997).
3.	A. Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) B. Putusan MA No. 66 K/TUN/ 2000	Tanah bekas hak lama (hak adat) milik Haji MA.Caropeboka diberikan melalui proses pemberian hak tanpa kejelasan prosedur dan kesalahan subjek hak atas tanah.	- Alas hak menentukan status tanah sehingga seharusnya terkena ketentuan konversi UUPA, Pasal 24 PP 24 Tahun 1997. - Untuk wewenang pemberian hak milik yang ada pada Gubernur tidak sesuai, dapat dimintakan keberatannya (Pasal 8, 9, 10 PMDN No. 5 Tahun 1973) - Memperhatikan asas-asas umum pemerintahan yang baik yaitu kecermatan (Pasal 53 UU No. 9 Tahun 2004 mengacu pada UU No. 28 Tahun 1999).

Keterangan : Diolah Peneliti dari Berbagai Sumber.

Fakta di atas menunjukkan ketidakseragaman dalam penanganan kasus pertanahan pasca putusan *inkracht van gewijsde*, meskipun telah ada peraturan perundangan yang mengaturnya. Peraturan Kepala Badan Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan, Pengkajian, dan Penanganan Kasus Pertanahan (Perkaban 3 Tahun 2011) menyatakan bahwa pembatalan hak atas tanah yang dilakukan sebagai pelaksanaan putusan pengadilan *inkracht*

van gewijsde harus dinyatakan secara tegas dalam amarnya yang menyatakan tanda bukti hak tidak sah/tidak berkekuatan hukum, adanya penerbitan hak atas tanah, dan amar yang bermakna menimbulkan akibat hukum terbitnya, beralihnya atau batalnya hak dengan berdasarkan adanya permohonan dari pihak yang berkepentingan.

Ketidakseragaman dalam memaknai perlu tidaknya SK Pembatalan sebagai dasar pencatatan hapusnya hak atas tanah menimbulkan anggapan bahwa proses pembatalan hak berbelit-belit dan tidak memiliki kepastian pelayanan. Hal inilah yang menyebabkan penyelesaian kasus-kasus pertanahan terkait pembatalan hak atas tanah menjadi lama seperti yang ditunjukkan oleh hasil penelitian Yan-Yan Rusyandi²⁹ dalam skripsi berjudul “Studi Pembatalan Hak Atas Tanah di Kota Bandung Tahun 2002” yang menyatakan bahwa waktu rata-rata yang dibutuhkan untuk pelaksanaan pembatalan sertipikat hak atas tanah dalam rangka pelaksanaan putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap adalah 1083 hari (3 Tahun).³⁰

Jangka waktu penyelesaian pembatalan hak atas tanah yang relatif lama ini dapat menimbulkan ketidakpastian hukum mengenai status hak atas tanah yang berakibat pada menurunnya kepercayaan masyarakat pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN.³¹ Penafsiran lebih mendalam

²⁹ Skripsi Yan-Yan Rusyandi adalah skripsi Program Diploma IV Pertanahan, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional tahun 2002 (untuk selengkapnya lihat Tabel 2: Keaslian Penelitian nomor urut 1).

³⁰ Skripsi Yan-Yan Rusyandi menjelaskan mengenai penyebab lamanya jangka waktu penyelesaian pembatalan hak atas tanah dikarenakan PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1999 jo. PMNA/KBPN No. 9 Tahun 1999 tidak mengatur jangka waktu penyelesaian sehingga penyelesaiannya bersifat kasuistis.

³¹ Hal ini kontradiktif dengan isi dari sebelas agenda prioritas pertanahan yang memerintahkan untuk menangani dan menyelesaikan perkara, masalah, sengketa, dan konflik

mengenai pembatalan hak atas tanah diperlukan dalam rangka pelaksanaan putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap.

Pembatalan hak atas tanah dalam rangka pelaksanaan putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap merupakan dasar pencatatan hapusnya hak atas tanah. Secara normatif, berdasarkan Pasal 55 ayat (3) PP 24 tahun 1997. SK Pembatalan merupakan Penetapan Pejabat Berwenang sebagai dasar pencatatan hapusnya hak atas tanah di buku tanah, sertipikat, dan daftar umum di Kantor Pertanahan, sehingga dibutuhkan kejelasan mekanisme perlu tidaknya Kantor Pertanahan menggunakan atau tidak menggunakan SK Pembatalan sebagai dasar pembatalan hak atas tanah berdasarkan aturan berlaku.

Bermula dari alasan tersebut, Peneliti tertarik untuk mengkaji permasalahan dengan judul: **“STUDI PEMBATALAN HAK ATAS TANAH DALAM RANGKA PEMELIHARAAN DATA PENDAFTARAN TANAH (MAINTENANCE) PASCA PUTUSAN INKRACHT VAN GEWIJSDE DI PROVINSI LAMPUNG”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian pada latar belakang tersebut di atas, Peneliti merumuskan masalah dalam 2 (dua) pertanyaan penelitian berikut ini.

pertanahan secara sistematis dan membangun kepercayaan masyarakat pada Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (*trust building*). Pernyataan ini dituangkan dalam Rencana Strategis Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (RENSTRA BPN RI) Tahun 2010-2014 diambil dari situs internet <http://www.BPN.go.id/Portals/0/perencanaan/dokumen-publik/renstra-202010-2014-20Bab-20II-III-IV.pdf> pada hari Sabtu tanggal 3 Desember 2014 pukul 07.00 WIB.

1. Apa yang menjadi pertimbangan Kepala Kantor Pertanahan melakukan pencatatan hapusnya hak atas tanah pada sertipikat dan buku tanah dengan atau tanpa menggunakan SK Pembatalan?
2. Bagaimana implikasi apabila pencatatan hapusnya hak atas tanah dilakukan tanpa menggunakan SK Pembatalan?

C. Batasan Masalah

1. Penelitian dilakukan terhadap pelaksanaan pembatalan hak atas tanah dalam rangka kegiatan pemeliharaan data pasca putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap di Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Timur dan Kota Bandar Lampung, Provinsi Lampung.
2. Penelitian ini hanya mengkaji berdasarkan Putusan MA No. 464 K/Pdt/2001, Putusan MA No. 1130 K/Pdt/1998 yang beraspek perdata, dan Putusan MA No. 66 K/TUN/2000 yang beraspek Tata Usaha Negara.

D. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah tersebut, penelitian ini bertujuan untuk mengetahui:

1. pertimbangan Kepala Kantor Pertanahan melakukan pencatatan hapusnya hak atas tanah pada sertipikat dan buku tanah dengan atau tanpa menggunakan SK Pembatalan;

2. implikasi apabila pencatatan hapusnya hak atas tanah dilakukan tanpa menggunakan SK Pembatalan.

E. Manfaat Penelitian

1. Manfaat praktis penelitian ini adalah sebagai bahan masukan bagi Kantor Pertanahan untuk menentukan kebijakan dalam penanganan penyelesaian kasus-kasus pertanahan yang berkaitan dengan tata laksana pemeliharaan data pasca putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap agar tercipta kepastian hukum dalam pendaftaran tanah.
2. Manfaat teoretis dari penelitian ini adalah untuk menambah khasanah pengetahuan tentang pelaksanaan pembatalan hak atas tanah dalam rangka kegiatan pemeliharaan data pasca putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap.

F. Keaslian Penelitian

Berdasarkan hasil penelusuran yang telah dilakukan Peneliti terhadap karya ilmiah yang berkaitan dengan tulisan ini, sejauh yang diketahui terdapat perbedaan antara penelitian ini dengan penelitian-penelitian yang telah dilakukan sebelumnya. Penelitian ini akan mengkaji mengenai implementasi pembatalan hak atas tanah dalam melaksanakan amar putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap termasuk hal-hal yang mendasari pertimbangan dari Kantor Pertanahan dalam menyikapi amar putusan pengadilan terkait perlu tidaknya diterbitkan Surat Keputusan Pembatalan

sebagai dasar pencatatan hapusnya hak di buku tanah dan sertipikat yang belum dibahas pada penelitian-penelitian sebelumnya. Perbandingan penelitian ini dengan penelitian-penelitian terdahulu selengkapnya disajikan di dalam Tabel 2 berikut ini.

Tabel 2: Keaslian Penelitian

No.	a. Nama Peneliti b. Tahun Penelitian c. Judul Penelitian d. Lokasi Penelitian	a. Tujuan Penelitian b. Hasil Penelitian
1	2	3
1.	a. Yan-Yan Rusyandi b. 2002 (skripsi) c. Studi Pembatalan Hak Atas Tanah di Kota Bandung Provinsi Jawa Barat d. Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat	a. Untuk mendeskripsikan proses pelaksanaan pembatalan hak atas tanah di Kota Bandung, dan mengetahui jumlah beserta penyebab pembatalan hak atas tanah di Kota Bandung. b. Pembatalan hak atas tanah di Kota Bandung terdiri dari pembatalan karena cacat hukum administrasi dengan permohonan yang membutuhkan waktu antara 42 hari s.d. 84 hari, pembatalan karena cacat hukum administratif tanpa permohonan adalah 3155 hari (8,6 tahun), dan pembatalan karena menjalankan putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap adalah 1083 hari. Keputusan pembatalan hak atas tanah seluruhnya merupakan kewenangan pembatalan oleh Kepala BPN RI berdasarkan PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1999 karena merupakan kewenangan pembatalan Surat Keputusan Pemberian Hak bukan pembatalan hak atas tanah (sertipikat). Namun di dalam pelaksanaannya, pembatalan tersebut dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Bandung berdasarkan pada buku pedoman pembinaan PAP BPN RI jika terlebih dahulu dilakukan musyawarah para pihak. Kewenangan pembatalan sertipikat hak atas tanah yang berasal dari tanah adat merupakan kewenangan Kepala BPN. Hal ini tersirat dalam PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1999 jo PMNA/KBPN No. 9 Tahun 1999 yang mengatur mengenai pembatalan hak atas tanah yang berasal dari tanah Negara saja.
2.	a. Dwi Purnama b. 2007 (tesis) c. Pembatalan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah (Studi Kasus Perkara Nomor: 233/Pdt/G/ 1984/PN.Smg).	a. Untuk mengetahui pertimbangan hukum dalam putusan Nomor: 233/Pdt/G/1984/PN.Smg dan pertimbangan Kantor Pertanahan Kota Semarang membatalkan Sertipikat Hak Milik Nomor 444 atas nama Indra Soewigno dan Sertipikat Hak Milik Nomor 445 atas nama Nuning Lestari atas objek bidang tanah

bersambung

Tabel 2 (sambungan)

1	2	3
	d. Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah	<p>di Desa Kramas, Kecamatan Semarang Selatan, Kota Semarang.</p> <p>b. Pertimbangan Hukum Pengadilan Negeri Semarang dalam menjatuhkan putusan Perkara Perdata Nomor: 233/Pdt/G/1984/ PN.Smg berdasarkan alat bukti letter C dan telah berpedoman pada hukum acara perdata yang berlaku di Indonesia yaitu HIR namun belum memuat pertimbangan yang sifatnya menyeluruh yakni mengenai keabsahan jual beli atas tanah yang telah dilakukan sebelum tanah dipecah. Pertimbangan pembatalan sertipikat telah sesuai dengan PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1999 jo PMNA/KBPN Nomor 9 Tahun 1999 dan juga telah sesuai dengan sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif yang dipakai UUPA dan PP Nomor 24 Tahun 1997.</p>
3.	<p>a. Sriyanti Achmad, SH.</p> <p>b. 2008 (tesis)</p> <p>c. Pembatalan dan Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah Pengganti (Studi Kasus Pembatalan Sertipikat Putusan MA Nomor 987 K/Pdt/2004)</p> <p>d. Kabupaten Grobogan, Provinsi Jawa Tengah</p>	<p>a. Untuk mengetahui kepastian hukum sertipikat pengganti atas pelaksanaan putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap yang kemudian dibatalkan oleh putusan Pengadilan Tata Usaha Negara dan perlindungan hukum terhadap pihak yang tercatat dalam sertipikat pengganti.</p> <p>b. Penerbitan sertipikat hak milik didasarkan atas putusan pengadilan perdata berkekuatan hukum tetap belum memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak karena dengan stelsel publikasi negatif masih terbuka kesempatan untuk mengajukan gugatan/sengketa Tata Usaha Negara oleh pihak lain. Perlindungan hukum terhadap pihak yang tercatat sebagai pemegang hak atas tanah dalam sertipikat pengganti belum didapat secara penuh karena perbedaan penafsiran putusan Mahkamah Agung antara Peradilan Tata Usaha Negara dan Peradilan Perdata.</p>
4.	<p>a. Budi Prasetya</p> <p>b. 2008 (tesis)</p> <p>c. Pelaksanaan Pembatalan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Di Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten</p> <p>d. Kabupaten Klaten, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta</p>	<p>a. Untuk memberikan sumbangsih pemikiran akademik pada perkembangan ilmu hukum pertanahan dalam penyelesaian Pembatalan Hak Atas tanah dengan mempertimbangkan rasa keadilan di masyarakat.</p> <p>b. Putusan Pengadilan Negeri hanya menyatakan keabsahan mengenai hubungan keperdataan antara subjek hak dan objek hak sehingga Sertipikat hanya dapat dibatalkan berdasarkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara karena sertipikat merupakan Produk dari Tata Usaha Negara. Putusan Pengadilan Negeri yang menentukan tentang kepemilikan dapat dijadikan bukti dalam persidangan di Peradilan Tata Usaha Negara tentang subjek</p>

bersambung

Tabel 2 (sambungan)

1	2	3
		hak yang tercantum dalam sertipikat hak atas tanah dan pembatalan sertipikat dilakukan oleh pejabat pemerintah yang berwenang.
5.	<ul style="list-style-type: none"> a. Muhammad Akbar b. 2009 (skripsi) c. Studi Tentang Pembatalan Hak Atas Tanah Di Kota Makassar, Provinsi Sulawesi Selatan d. Kota Makassar, Provinsi Sulawesi Selatan 	<ul style="list-style-type: none"> a. Untuk mendeskripsikan penyebab terjadinya pembatalan hak atas tanah di Kota Makassar, untuk mengetahui proses pembatalan hak atas tanah, dan tindak lanjut dari Kantor Pertanahan Kota Makassar setelah dilaksanakannya pembatalan hak atas tanah. b. Penyebab pembatalan hak atas tanah di Kota Makasar adalah karena cacat hukum administrasi dan dalam rangka melaksanakan putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap. Pelaksanaan pembatalan untuk cacat hukum administrasi dilaksanakan melalui permohonan sedangkan tanpa permohonan belum pernah ada. Tindak lanjut Kantor Pertanahan Kota Makassar setelah dilaksanakannya pembatalan hak atas tanah adalah melakukan pencatatan pada daftar umum dan menarik sertipikat dari peredaran. Jika sertipikat tidak dapat ditarik selanjutnya dilakukan pengumuman satu kali di surat kabar dengan biaya pemohon.
6.	<ul style="list-style-type: none"> a. Wido Rekno b. 2014 (skripsi) c. Implikasi Putusan Pengadilan Yang Telah Mempunyai Kekuatan Hukum Tetap Terhadap Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah Di kantor Pertanahan Kabupaten Sleman (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 1005 K/Pdt/2006) d. Kabupaten Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta 	<ul style="list-style-type: none"> a. Untuk mengetahui putusan Mahkamah Agung Nomor: 1005 K/Pdt/2006 telah memenuhi asas-asas dalam eksekusi putusan serta implikasi yuridis bagi para pihak apabila putusan tersebut belum dieksekusi dikaitkan dengan perubahan data pendaftaran tanah. b. Putusan MA Nomor 1005 K/Pdt/2006 tidak memenuhi asas-asas dalam eksekusi putusan perdata. Hal ini berimplikasi yuridis terhadap pihak penggugat karena kepastian hukum dan hak-hak dari penggugat belum dapat terpenuhi secara maksimal. Pihak penggugat tidak dapat menguasai objek perkara dan juga tidak dapat mengajukan permohonan pencatatan perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap.
7.	<ul style="list-style-type: none"> a. Reny Raymond Diaz b. 2015 (skripsi) c. Studi Pembatalan Hak Atas Tanah Dalam Rangka Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah (<i>Maintenance</i>) Pasca Putusan <i>Inkracht van Gewijsde</i> di Provinsi Lampung 	<ul style="list-style-type: none"> a. Untuk mengetahui pertimbangan Kepala Kantor Pertanahan melakukan pencatatan hapusnya hak atas tanah pada sertipikat dan buku tanah dengan atau tanpa menggunakan Surat Keputusan Pembatalan serta implikasi apabila pencatatan hapusnya hak atas tanah dilakukan tanpa menggunakan Surat Keputusan Pembatalan. b. Pada hakikatnya, sesuai amanat Pasal 55 PP 24 Tahun 1997 dan Pasal 55 ayat (2) Perkaban 3 Tahun 2011, setiap pencatatan perubahan

bersambung

Tabel 2 (sambungan)

1	2	3
	d. Kota Bandar Lampung dan Kabupaten Lampung Timur, Provinsi Lampung	<p>data yuridis di daftar umum akibat putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap memerlukan Surat Keputusan Pembatalan baik karena Putusan Peradilan Umum maupun Putusan Peradilan Tata Usaha Negara didasarkan atas pertimbangan amar putusan <i>condemnatoir</i>, pemenuhan asas-asas umum pemerintahan yang baik, dan sistem pendaftaran hak yang berlaku di Indonesia. Namun, dalam hal tertentu, Kantor Pertanahan tidak menggunakan SK Pembatalan sebagai dasar pencatatan hapusnya hak atas tanah didasarkan pertimbangan efisiensi pelayanan, prioritas asas sederhana dalam pendaftaran tanah, serta peningkatan penyerapan Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP). Pencatatan hapusnya hak atas tanah dalam rangka menjalankan putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap yang tidak menggunakan Surat Keputusan Pembatalan berpotensi mengandung cacat administrasi, menimbulkan ketidakpastian pelayanan, dan membingungkan masyarakat.</p>

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Pada hakikatnya, sesuai dengan amanat Pasal 55 PP 24 Tahun 1997 dan Pasal 55 ayat (2) Perkaban 3 Tahun 2011, setiap pencatatan perubahan data yuridis di buku tanah dan sertipikat akibat putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum memerlukan Surat Keputusan Pembatalan, baik karena Putusan Peradilan Umum maupun Peradilan TUN. Hal ini didasarkan pertimbangan amar putusan yang memerintahkan (*Condemnatoir*), pemenuhan asas-asas umum pemerintahan yang baik, dan sistem pendaftaran hak (*Registration of Titles*) yang berlaku di Indonesia. Namun, dalam hal tertentu, Kantor Pertanahan memiliki kebijakan berbeda dengan tidak menggunakan SK Pembatalan sebagai dasar pencatatan hapusnya hak atas tanah didasarkan pada pertimbangan efisiensi pelayanan, prioritas asas sederhana dan aman dalam pendaftaran tanah, serta peningkatan penyerapan anggaran melalui Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP).
2. Secara normatif, pencatatan hapusnya hak atas tanah di daftar umum dalam rangka menjalankan putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap yang tidak menggunakan SK Pembatalan berpotensi mengandung cacat administrasi. Namun, dalam tataran praktis, ketiadaan SK Pembatalan sebagai dasar pencatatan hapusnya hak atas tanah dalam rangka

menjalankan putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap menimbulkan ketidakpastian pelayanan dan membingungkan masyarakat.

B. Saran

Berdasarkan uraian mengenai penanganan ketiga perkara untuk menjalankan putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap di atas, Peneliti memberikan beberapa rekomendasi saran sebagai berikut:

1. Perlu segera dibentuk peraturan pelaksanaan (Peraturan Pemerintah) mengenai administrasi pemerintahan sebagai tindak lanjut dari adanya Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan sebagai upaya antisipasi apabila di kemudian hari terdapat perbedaan persepsi mengenai perlu tidaknya penggunaan SK Pembatalan sebagai dasar pencatatan hapusnya hak atas tanah untuk menjalankan putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap. Peraturan Pemerintah ini hendaknya tidak hanya memuat mengenai tata cara di dalam penyelenggaraan administrasi pemerintahan, namun juga memuat mengenai sanksi yang tegas atas pelanggaran yang dilakukan oleh Pejabat TUN khususnya mengenai pembatalan hak atas tanah. Tujuannya agar penyelenggaraan pemerintahan dapat memberikan perlindungan hukum baik bagi warga masyarakat maupun Pejabat Pemerintahan;
2. Setiap pelaksanaan Putusan Pengadilan yang berhubungan dengan kepemilikan tanah seseorang, maka sesuai Pasal 55 ayat (3) PP 24 Tahun 1997, Panitera Pengadilan wajib mengirimkan amar putusan

pengadilan kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk kepentingan *updating* data. Penyampaian putusan ini bertujuan agar kantor pertanahan dapat mengantisipasi lebih dini bertambahnya jumlah sengketa di atas objek perkara, dengan tidak melakukan perbuatan hukum apapun di atas objek perkara;

3. Perlu mempertegas ketentuan mengenai penetapan jangka waktu penyelesaian terhadap pelayanan mengenai pembatalan hak atas tanah. Pasal 57 ayat (1) Perkaban 3 Tahun 2011 telah memberi batasan maksimal dua bulan setelah diterimanya Salinan Putusan Pengadilan maka Pejabat yang berwenang di Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN wajib melaksanakan pembatalan, akan tetapi jangka waktu penyelesaian pembatalan hak atas tanah tidak tercantum didalamnya, sehingga jangka waktu proses penyelesaian permohonan pembatalan hak atas tanah karena menjalankan putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap perlu dibuat demi terwujudnya kepastian pelayanan kepada masyarakat.
4. Perlu meningkatkan profesionalisme aparat Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN dalam melaksanakan tugas, khususnya mengenai ketelitian dan kecermatan pada pemeriksaan data fisik dan data yuridis dalam proses penerbitan sertifikat hak atas tanah. Hal itu bisa diperoleh melalui pendidikan, pelatihan, pembinaan, serta penyediaan sarana dan prasarana yang menunjang untuk mencegah terjadinya kesalahan yang berulang;

5. Terkait Putusan MA No.1130 K/Pdt/1998, pihak penggugat sebagai pihak yang menang secara hukum belum dapat menguasai fisik tanah sehingga perlu difasilitasi untuk mediasi agar tercipta kesepakatan antar para pihak. Apabila mediasi gagal, selanjutnya pihak yang menang dapat mengajukan gugatan baru dengan dasar penyerobotan tanah. Terkait Putusan MA Nomor: 66 K/TUN/2000, para pihak tidak serta merta kehilangan hak keperdataan dan dapat mengajukan permohonan pendaftaran hak kembali ke Kantor Pertanahan. Alternatif solusi yang dapat dilakukan adalah dengan mengajukan gugatan perdata ke Pengadilan Negeri agar pihak yang menang dalam perkara TUN ini bisa memperoleh hak keperdataan. Selanjutnya, putusan Peradilan Umum yang telah berkekuatan hukum tetap ini yang dapat dijadikan sebagai dasar pencatatan di daftar umum.

DAFTAR PUSTAKA

Buku Referensi:

- Adjie, Habib. 2013. *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*. Bandung: PT. Refika Aditama.
- dan Sjaifurrachman. 2011. *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*. Bandung: CV Mandar Maju.
- Badan Pusat Statistik. 2014. *Kabupaten Lampung Timur (Lampung Timur in Figures 2014)*. Lampung Timur: BPS.
- .2014. *Kota Bandar Lampung (Bandar Lampung City in Figures 2014)*. Bandar Lampung: BPS.
- Badan Pertanahan Nasional. 2013. *Rencana Strategis Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Tahun 2010-2014*. Jakarta: BPN RI.
- Black, Henry Campbell. 1968. *Black's Law Dictionary Fourth Edition*. St. Paul, Minn. West Publisihing Co.
- Departemen Pendidikan Nasional. 2005. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka.
- Fajar, Mukti dan Yulianto Achmad. 2010. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Harsono, Boedi. 2008. *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah Edisi Revisi*. Jakarta: Djambatan.
- .2008. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jilid 1. Jakarta: Penerbit Djambatan.
- Hermanses,. Tanpa Tahun. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Bahan Perkuliahan Akademi Pertanahan Nasional.
- Ibrahim, Jonny. 2012. *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Malang: Bayumedia Publishing.
- Indroharto, 1991. *Usaha Memahami Undang-Undang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara*. Jakarta: Pustaka Sinar Harapan.

- Kementerian Koordinator Bidang Perekonomian. 2011. *Masterplan Percepatan dan Perluasan Pembangunan Ekonomi Indonesia*. Jakarta: Kementerian Koordinator Bidang Perekonomian.
- L.B. Curzon. 1999. *Landlaw, Seventh Edition*. Pearson Education Ltd, Great Britain.
- Lubis, M. Yamin dan Abd. Rahim Lubis, 2010. *Hukum Pendaftaran Tanah Edisi Revisi*. Bandung: Mandar Maju.
- Marzuki, Peter Mahmud. 2013. *Penelitian Hukum Edisi Revisi*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Mertokusumo, Sudikno. 2002. *Hukum Acara Perdata Indonesia Edisi Kedelapan*. Yogyakarta: Liberty.
- . 2010. *Hukum Acara Perdata Indonesia Edisi Revisi*. Yogyakarta: Cahya Atma Pustaka.
- Muliawan, Jarot Widya. 2014. *Tinjauan Kritis Regulasi dan Implementasi Kebijakan P3MB*. Yogyakarta: STPN Press.
- Mustafa, Bachsan. 2001. *Sistem Hukum Administrasi Negara Indonesia*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Parlindungan, A.P. 2008. *Berakhirnya Hak-hak Atas Tanah Menurut Sistem UUPA*. Bandung: CV Mandar Maju.
- . 2008. *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria Cetakan IX*, Bandung: Mandar Maju.
- . 2009. *Pendaftaran Tanah Indonesia*. Bandung: CV Mandar Maju.
- Philipus M. Hardjon, (et.al). 1994. *Pengantar Hukum Administrasi Negara Cetakan III*. Yogyakarta: Gajah Mada University Press.
- Rahardjo, Satjipto. 2014. *Ilmu Hukum*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Rusyandi, Yan-Yan. 2002. *Studi Pembatalan Hak Atas Tanah Di Kota Bandung Provinsi Jawa Barat*. Skripsi. Yogyakarta: Tidak Dipublikasikan.
- Santoso, Urip. 2010. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Sarjita dan Hasan Basri Nata Menggala. 2005. *Pembatalan dan Kebatalan Hak Atas Tanah*. Yogyakarta: Tugu Jogja Pustaka.

- Soesangobeng, Herman. 2012. *Filosofi, Asas, Ajaran Teori Hukum Pertanahan dan Agraria*. Yogyakarta: STPN Press.
- Sitorus, Oloan dan Nomadyawati, 1995. *Hak Atas Tanah*. Jakarta: Dasamedia Utama.
- _____ dan Darwinsyah Minin. 2003. *Cara Penyelesaian Karya Ilmiah di Bidang Hukum*. Yogyakarta: Mitra Kebijakan Tanah di Indonesia.
- _____ dan HM. Zaki Sierrad. 2006. *Hukum Agraria di Indonesia Konsep Dasar dan Implementasi*, Yogyakarta: Mitra Kebijakan Tanah Indonesia.
- Soekamto, Soerjono dan Sri Mamudji. 1995. *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- _____ 1986. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Universitas Indonesia Press.
- Sutedi, Adrian. 2010. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika.
- _____ .2012. *Sertipikat Hak Atas Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Tehupeiory,Aartje. 2012. *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Jakarta: Raih Asa Sukses.
- Wardah, Sri dan Bambang Sutyoso. 2007. *Hukum Acara Perdata dan Perkembangannya di Indonesia*. Yogyakarta: Gama Media
- ZA Sangadji. 2003. *Kompetensi Badan Peradilan Umum dan Peradilan Tata Usaha Negara Dalam Gugatan Pembatalan Sertipikat Tanah*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.

Peraturan Perundang-undangan:

- HIR (*Het Herzeine Indonesische Reglement/Reglemen Indonesia yang Diperbaharui*) dalam Stb. 1848 Nomor 16, Stb. 1941 No. 44.
- RBg (*Rechtsreglement voor de Buitengewesten/Reglemen Daerah Sebrang*) dalam Stb. 1927 No. 227.
- BW (*Burgerlijk Wetboek/Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*). Staatsblad. 1847 No. 23

- Indonesia, *Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*. UU Nomor 5 Tahun 1960 LN No. 104 Tahun 1960, TLN No. 2043.
- _____, *Undang-Undang tentang Peradilan Umum*. UU Nomor 2 Tahun 1986 LN No. 20 Tahun 1987, TLN No. 3321.
- _____, *Undang-Undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara*. UU Nomor 5 Tahun 1986 LN No. 77 Tahun 1986, TLN No. 3344.
- _____, *Undang-Undang tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum*. UU Nomor 8 Tahun 2004 LN No. 34 Tahun 2004, TLN No. 4379.
- _____, *Undang-Undang tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara*. UU Nomor 9 Tahun 2004 LN No. 35 Tahun 2004, TLN No. 4380.
- _____, *Undang-Undang tentang Kekuasaan Kehakiman*. UU Nomor 48 Tahun 2009 LN No. 157 Tahun 2009, TLN No. 5076.
- _____, *Undang-Undang tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum*. UU Nomor 49 Tahun 2009 LN No. 158 Tahun 2009, TLN No. 5077.
- _____, *Undang-Undang tentang Perubahan Kedua Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara*. UU Nomor 51 Tahun 2009 LN No. 160 Tahun 2009, TLN No. 5079.
- _____, *Undang-Undang tentang Administrasi Pemerintahan*. UU Nomor 30 Tahun 2014 LN No. 292 Tahun 2014, TLN No. 5601.
- _____, *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*. PP Nomor 10 Tahun 1961 LN No. 28 Tahun 1961.
- _____, *Peraturan Pemerintah tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah Negara*. PP Nomor 40 Tahun 1996 LN No. 58 Tahun 1996, TLN No. 3643.
- _____, *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*. PP Nomor 24 Tahun 1997 LN No. 59 Tahun 1997, TLN No. 3696.
- Badan Pertanahan Nasional, *Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*, PMNA/KPBN No. 3 Tahun 1997.

- _____, *Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah*, PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1999.
- _____, *Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan*, PMNA/KBPN No. 9 Tahun 1999.
- _____, *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah*, Perkaban No. 1 Tahun 2011.
- _____, *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan*, Perkaban No. 3 Tahun 2011.
- _____, *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2011 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah*, Perkaban No. 3 Tahun 2012.
- _____, *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah*, Perkaban No. 2 Tahun 2013.

Situs Internet:

- Andri Wiranuari. 2015. *Daftar Lengkap UMP 2015 di Seluruh Indonesia*. <http://bisnis.liputan6.com/read/2138489/daftar-lengkap-ump-2015-di-seluruhindonesia> diakses pada hari Kamis tanggal 21 Mei 2015 pukul 23.00 WIB.
- Badan Pertanahan Nasional. 2015. *Publikasi Data Pertanahan*. Kasus Pertanahan Provinsi. <http://www.bpn.go.id/Publikasi/Data-Pertanahan/Kasus-Pertanahan/Propinsi> diakses pada hari Sabtu, tanggal 10 Januari 2015 pukul 06.00 WIB.
- Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia. 2015. *Putusan Mahkamah Agung Nomor 383K/Sip/1971*. <http://putusan.mahkamahagung.go.id/putusan/23240> diakses pada hari Selasa tanggal 23 Desember 2014 pukul 20.00 WIB.
- Iksan. 2012. *Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta. Yurisprudensi Tentang Tanah*.

<http://hukum.ums.ac.id/index.php?pilih=news&mod=yes&aksi=lihat&id=59> diakses pada hari Selasa tanggal 23 Desember 2014 pukul 20.00 WIB.

Kementerian Dalam Negeri. 2014. *Profil Daerah Kota Bandar Lampung*. <http://www.kemendagri.go.id/pages/profildaerah/kabupaten/id/18/name/lampung/detail/1871/kota-bandar-lampung> diakses pada hari Sabtu, tanggal 16 Mei 2015 pukul 21.00 WIB.

Situs Resmi Pemerintah Kota Bandar Lampung. 2015. *Selayang Pandang Kota Bandar Lampung*. http://bandarlampungkota.go.id/?page_id=13 diakses pada hari Kamis, tanggal 21 Mei 2015 pukul 21.00 WIB.