



**PETUNJUK TEKNIS NOMOR : 08/JUKNIS/D.V/2007**

**TENTANG**

**PENYUSUNAN KEPUTUSAN PEMBATALAN SURAT  
KEPUTUSAN PEMBERIAN HAK ATAS  
TANAH/PENDAFTARAN/  
SERTIPIKAT HAK ATAS ATAS**



**2007**

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
REPUBLIK INDONESIA**

# **BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA**

## **PETUNJUK TEKNIS**

**NOMOR : 08/JUKNIS/D.V/2007**

### **TENTANG**

#### **PENYUSUNAN KEPUTUSAN PEMBATALAN SURAT KEPUTUSAN PEMBERIAN HAK ATAS TANAH/PENDAFTARAN/SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH**

## **I. PENDAHULUAN**

### **1. Umum**

- a. Bahwa stetsel negatif bertendensi positif yang dianut dalam pendaftaran tanah memungkinkan dilakukannya peninjauan kembali atau pembatalan terhadap keputusan tata usaha Negara yang meliputi pembatalan hak atas tanah, pendaftaran hak atas tanah asal pemberian hak, konversi, peralihan hak, pemisahan/penggabungan serta pembatalan sertipikat dan atau sertipikat pengganti.
- b. Bahwa ketentuan mengenai penyusunan keputusan pembatalan tersebut huruf "a" di atas saat ini tersebar pada beberapa peraturan yang dalam pelaksanaannya terdapat ketidakseragaman sehingga diperlukan petunjuk teknis mengenai penyusunan keputusan pembatalan pemberian hak atas tanah, pendaftaran hak atas tanah asal pemberian hak, konversi, peralihan hak, pemisahan/penggabungan serta pembatalan sertipikat dan atau sertipikat pengganti.

### **2. Dasar**

- a. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960, Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- b. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah;
- c. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- d. Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional;
- e. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- f. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenang Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara;
- g. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan;
- h. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia;
- i. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan.

### **3. Maksud dan Tujuan**

- a. Petunjuk teknis ini bertujuan untuk keseragaman, kesatuan pemahaman dan atau standarisasi penyusunan keputusan pembatalan pemberian hak atas tanah, pendaftaran hak atas tanah asal pemberian hak, konversi, peralihan hak, pemisahan/penggabungan serta pembatalan sertipikat dan atau sertipikat pengganti.
- b. Sebagai pedoman pelaksanaan tugas Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan pada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, Deputy Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa Dan Konflik Pertanahan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia dalam menyusun keputusan pembatalan pemberian hak atas tanah, pendaftaran hak atas tanah asal pemberian hak, konversi, peralihan hak, pemisahan/penggabungan serta pembatalan sertipikat dan atau sertipikat pengganti.

### **4. Ruang Lingkup**

Petunjuk teknis ini meliputi petunjuk teknis penyusunan keputusan pembatalan pemberian hak atas tanah, pendaftaran hak atas tanah asal pemberian hak, konversi, peralihan hak, pemisahan/penggabungan serta pembatalan sertipikat dan atau sertipikat pengganti pada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia berdasarkan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap maupun adanya cacat administrasi dalam penerbitannya.

### **5. Tata Urut**

Petunjuk Teknis penyusunan keputusan pembatalan surat Keputusan pemberian hak atas tanah/pendaftaran/sertipikat hak atas tanah ini disusun sebagai berikut:

- I. PENDAHULUAN.
- II. PENGGOLONGAN.
- III. PELAKSANAAN
- IV. MEKANISME PENYUSUNAN KEPUTUSAN PEMBATALAN HAK ATAS TANAH/ PENDAFTARAN/SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH.
- V. PENUTUP.

## **II. PENGGOLONGAN**

1. Pembatalan hak atas tanah dan Hak Pengelolaan merupakan suatu keputusan/ketetapan pejabat tata usaha negara (beschikking) berisi pemutusan, penghentian, penghapusan dan atau pengaturan kembali hubungan hukum antara subyek hak dengan tanahnya karena penerbitannya terbukti telah didasarkan pada proses/prosedur administrasi dan atau data yang tidak benar sesuai putusan lembaga peradilan yang telah berkekuatan hukum tetap atau karena cacat administrasi berdasarkan hasil penelitian menurut tata cara tertentu sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Pembatalan hak atas tanah meliputi pembatalan keputusan pemberian hak, sertipikat hak atas tanah dan keputusan pemberian hak dalam rangka pengaturan penguasaan tanah.
3. Pembatalan pendaftaran hak atas tanah merupakan suatu keputusan/ ketetapan pejabat tata usaha negara isinya membatalkan :
  - a. pendaftaran hak-hak lama (bekas Hak Milik Adat atau bekas Hak Barat) karena konversi menjadi hak-hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 atau karena pendaftaran konversinya terbukti telah dilakukan atas dasar proses/prosedur administrasi dan atau data yang tidak benar sesuai putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap atau karena cacat

- administrasi berdasarkan hasil penelitian menurut tata cara tertentu sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku; atau
- b. pendaftaran peralihan hak atas tanah sebagaimana dimaksud Pasal 16 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 (jual beli, hibah, tukar menukar, lelang, pewarisan dll) karena pendaftaran peralihan haknya terbukti telah dilakukan atas dasar proses/prosedur administrasi dan atau data yang tidak benar sesuai putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dan atau berdasarkan hasil penelitian menurut tata cara tertentu sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku; atau
  - c. pendaftaran hak asal penggabungan dan pemisahan hak sebagaimana dimaksud Pasal 16 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 karena terbukti telah dilakukan atas dasar proses/prosedur administrasi dan atau data yang tidak benar sesuai putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap atau berdasarkan hasil penelitian menurut tata cara tertentu sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
4. Pembatalan sertipikat pengganti merupakan suatu keputusan/ketetapan pejabat tata usaha negara isinya membatalkan sertipikat hak atas tanah pengganti yang penerbitannya terbukti telah dilakukan atas dasar proses/prosedur administrasi dan atau data yang tidak benar sesuai putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dan atau berdasarkan hasil penelitian menurut tata cara tertentu sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
  5. Keputusan pembatalan hak atas tanah dan atau keputusan pembatalan pendaftaran hak atas tanah karena melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap adalah keputusan yang dikeluarkan oleh pejabat/badan tata usaha Negara yang berwenang berdasarkan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap yang amarnya secara tegas menyatakan batal atau tidak mempunyai kekuatan hukum atau intinya sama dengan itu:
    - a. suatu surat keputusan pemberian hak; atau,
    - b. suatu hak atas tanah; atau,
    - c. sertipikat hak atas tanah termasuk sertipikat pengganti; atau,
    - d. pendaftaran hak yang meliputi pendaftaran konversi, pendaftaran, peralihan hak; pendaftaran pemisahan/penggabungan hak.
  6. Keputusan pembatalan hak atas tanah/Pendaftaran/Sertipikat Hak Atas Tanah karena cacat hukum administrasi adalah keputusan yang dikeluarkan oleh pejabat/badan tata usaha Negara berdasarkan hasil penelitian dan nyata-nyata terdapat:
    - a. Kesalahan prosedur;
    - b. Kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan;
    - c. Kesalahan subyek hak;
    - d. Kesalahan obyek hak;
    - e. Kesalahan jenis hak;
    - f. Kesalahan perhitungan luas;
    - g. Terdapat tumpang tindih hak atas tanah;
    - h. Data yuridis atau data fisik tidak benar; atau
    - i. Kesalahan lainnya yang bersifat hukum administratif, atau berdasarkan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap yang amarnya tidak secara tegas menyatakan batal atau tidak mempunyai kekuatan hukum suatu surat keputusan pemberian hak, hak atas tanah atau Hak Pengelolaan, sertipikat hak atas tanah termasuk sertipikat pengganti, pendaftaran hak yang meliputi pendaftaran konversi,

- pendaftaran, peralihan hak, pendaftaran pemisahan/penggabungan hak, namun mengakibatkan batalnya keputusan pemberian hak, hak atas tanah atau Hak Pengelolaan dan atau pendaftaran hak atas tanah yang meliputi pendaftaran konversi, peralihan hak maupun pemisahan/penggabungan hak.
7. Putusan pengadilan yang amarnya tidak secara tegas menyatakan batal atau tidak mempunyai kekuatan hukum suatu surat keputusan pemberian hak, hak atas tanah atau Hak Pengelolaan, sertipikat hak atas tanah termasuk sertipikat pengganti, pendaftaran hak karena konversi, pendaftaran peralihan hak, pemisahan/penggabungan hak dsb, namun mengakibatkan batalnya hal-hal tersebut adalah putusan pengadilan yang dalam pertimbangan hukum atau amarnya menyatakan batal perbuatan hukum jual beli (peralihan hak) dsb yang lebih jelas lihat petunjuk teknis tindak lanjut pelaksanaan putusan pengadilan.

### **III. PELAKSANAAN.**

1. Pembatalan hak atas tanah atau pembatalan pendaftaran hak karena cacat administrasi berdasarkan penelitian Kantor Pertanahan, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional maupun Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia dapat dilaksanakan sesuai kewenangan apabila hak atas tanah atau pendaftaran hak atas tanah yang menjadi obyek masalah masih bersifat originaire (pendaftaran pertama) sebagaimana contoh dalam lampiran Daftar Isian (DI 515 a).
2. Apabila hak atas tanah yang menjadi obyek masalah telah derivatif (beralih) kepada pihak lain yang tidak/bukan merupakan subyek di dalam sengketa, maka pembatalan hak atau pembatalan pendaftaran hak dilakukan setelah adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap yang amarnya secara tegas menyatakan batal hak atau membatalkan pendaftaran hak tersebut, atau berdasarkan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap yang amarnya mengakibatkan batalnya hak atau pendaftaran hak tersebut.
3. Apabila pembatalan hak atau pembatalan pendaftaran hak dilakukan karena cacat administrasi atas dasar hasil penelitian, maka hasil penelitian dibuat sesuai petunjuk teknis penelitian, dan menjadi lampiran dari usulan pembatalan hak atau pembatalan pendaftaran hak.
4. Apabila pembatalan hak atau pembatalan pendaftaran hak dilakukan sebagai pelaksanaan putusan pengadilan yang amarnya secara tegas membatalkan keputusan pemberian hak, sertipikat, hak atas tanah, pendaftaran hak dan atau keputusan tata usaha negara yang lain, atau pembatalan hak berdasarkan putusan pengadilan yang mengakibatkan batalnya keputusan pemberian hak, hak atas tanah, pendaftaran hak dan atau keputusan tata usaha negara yang lain, maka usulan dan rekomendasi pembatalan hak atau pembatalan pendaftaran hak disiapkan dengan mengacu kepada petunjuk teknis berperkara di pengadilan dan tindak lanjut pelaksanaan putusan pengadilan.
5. Usulan/rekomendasi keputusan pembatalan hak atas tanah atau pembatalan pendaftaran hak disiapkan oleh Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara pada Kantor Pertanahan, Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan pada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional atau Deputi Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.
6. Bahwa dalam rangka menerbitkan usulan/rekomendasi keputusan pembatalan hak atas tanah atau Pendaftaran hak harus dilakukan pengkajian secara mendalam yang dituangkan dalam Risalah Pengolahan Data (RPD) yang dilaksanakan oleh Seksi Sengketa,

Konflik dan Perkara pada Kantor Pertanahan, Bidang Pengkajian Dan Penanganan Sengketa Dan Konflik Pertanahan pada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional atau Deputi Bidang Pengkajian Dan Penanganan Sengketa Dan Konflik Pertanahan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

7. Keputusan pembatalan surat keputusan pemberian hak, pendaftaran hak dan sertipikat hak atas tanah karena cacat administrasi dilaksanakan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, sedangkan pembatalan surat keputusan pemberian hak, pendaftaran hak dan sertipikat hak atas tanah dilaksanakan dengan suatu surat keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia atau Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional sesuai dengan kewenangannya.

#### **IV. TATA LAKSANA PENYUSUNAN KEPUTUSAN PEMBATALAN SURAT KEPUTUSAN PEMBATALAN HAK ATAS TANAH/PENDAFTARAN/ SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH.**

Dalam menyiapkan keputusan pembatalan hak atas tanah, hak pengelolaan atau pembatalan pendaftaran hak atas tanah beberapa hal yang harus diperhatikan yaitu :

1. Apabila keputusan pembatalan hak atas tanah atau pembatalan pendaftaran hak didasarkan pada amar putusan pengadilan yang secara tegas menyatakan batal atau tidak mempunyai kekuatan hukum tetap surat keputusan pemberian hak, sertipikat, hak atas tanah, pendaftaran hak, maka judul atau kepala surat keputusan harus mencantumkan bahwa pembatalan hak atas tanah tersebut "sebagai pelaksanaan putusan pengadilan (diuraikan dengan lengkap putusan pengadilan tingkat pertama sampai inkracht tanggal dan nomor putusannya)". Tata cara lebih lanjut berkaitan dengan tindak lanjut pelaksanaan putusan pengadilan dimuat dalam Petunjuk Teknis Penyiapan Perkara dan Pelaksanaan Putusan Pengadilan, sebagaimana contoh dalam lampiran Daftar Isian (D.I. 515 b, c, d).
2. Apabila keputusan pembatalan hak atas tanah atau pembatalan pendaftaran hak didasarkan pada putusan pengadilan yang tidak secara tegas menyatakan batal atau tidak mempunyai kekuatan hukum keputusan pemberian hak, hak atas tanah, pendaftaran tanah dan atau keputusan tata usaha negara yang lain surat keputusan pemberian hak, sertipikat, hak atas tanah, pendaftaran hak, namun mengakibatkan produk keputusan tata usaha negara tersebut di atas menjadi batal, maka judul atau kepala surat keputusan tersebut tidak mencantumkan bahwa pembatalan hak atas tanah tersebut "sebagai pelaksanaan putusan pengadilan (diuraikan dengan lengkap putusan pengadilan tingkat pertama sampai inkracht tanggal dan nomor putusannya)". Tata cara lebih lanjut berkaitan dengan tindak lanjut pelaksanaan putusan pengadilan dimuat dalam Petunjuk Teknis Penyiapan Perkara dan Pelaksanaan Putusan Pengadilan, sebagaimana conoh dalam lampiran Daftar Isian (D.I. 515 a)
3. Dalam Bab "MEMBACA" pada batang tubuh keputusan dimaksud dicantumkan/diuraikan surat-surat yang menjadi dasar dalam permohonan/pelaksanaan pembatalan hak tersebut atau untuk Bab "MEMBACA" diambilalih dari Risalah Pengolahan Data Angka Romawi III (URAIAN DATA PENDUKUNG).
4. Pada Bab "MENIMBANG" di sini diuraikan secara singkat dan jelas pertimbangan dari suatu keputusan tersebut yang berisikan asal-usul atau riwayat kepemilikan tanah sampai menjadi obyek sengketa dinyatakan batal karena undang-undang, putusan pengadilan mempunyai kekuatan hukum tetap atau terbukti adanya cacat administrasi dan selanjutnya disimpulkan perlu dilakukan pembatalan hak dan atau pencabutan surat keputusan pemberian hak. Uraian dari pertimbangan keputusan ini dapat diambilalih dan disarikan dari Risalah Pengolahan Data (RPD) Angka Romawi IV, VI dan VII (URAIAN

RIWAYAT MASALAH/SENKETA/KONFLIK, URAIAN ANALISIS, URAIAN KESIMPULAN/REKOMENDASI).

5. Dalam ketentuan "MENINGAT" di sini diuraikan peraturan perundang-undangan atau dasar hukum yang dipergunakan sebagai dasar rujukan dan berkaitan dengan kasus yang berkaitan dan analisis dalam mengambil keputusan pembatalan hak atas tanah/pendaftaran/sertipikat hak atas tanah.
6. Dalam ketentuan "MENETAPKAN" Diktum-Diktumnya harus menyatakan dengan tegas dan jelas serta konsekuensi yuridis terhadap status tanah selanjutnya sebagai akibat diterbitkannya keputusan tersebut, baik mengenai pelaksanaan administrasi pendaftaran tanahnya yang harus dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan yang berisi perintah-perintah kepada pejabat yang melaksanakan keputusan tersebut maupun hal-hal yang menjadi kewajiban penerima keputusan pembatalan tersebut dari pembatalan hak atas tanah/pendaftaran/sertipikat.
7. Salinan keputusan pembatalan hak atas tanah/pendaftaran/sertipikat dikirimkan kepada para pihak yang berkepentingan untuk menerima pemberitahuan adanya keputusan tersebut.

Keputusan pembatalan hak atas tanah/pendaftaran/sertipikat yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional salah satu salinannya harus dikirimkan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia cq Deputi Bidang Pengkajian Dan Penanganan Sengketa Dan Konflik Pertanahan sebagai bahan pelaporan untuk pengendalian. Sebagaimana contoh dalam lampiran Daftar Isian (DI. 515 e, f, g).

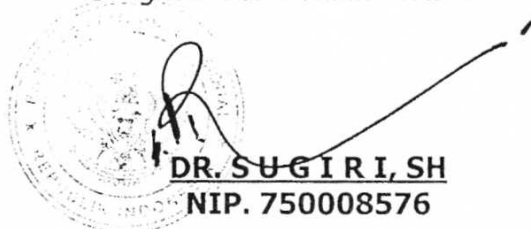
8. Surat keputusan pembatalan surat keputusan hak atas tanah atau pembatalan hak atas tanah/pendaftaran/sertipikat tidak sama dengan Surat Keputusan untuk perbaikan surat keputusan (ralat), sepanjang surat keputusan pembatalan hak atas tanah/pendaftaran/sertipikat tersebut tidak menyalahi prinsip pemutusan hubungan hukum.

## V. PENUTUP

1. Demikian petunjuk teknis ini ditetapkan untuk menjadi pedoman dalam penyusunan keputusan pembatalan surat keputusan pemberian hak atas tanah/pendaftaran/sertipikat hak atas tanah.
2. Hal-hal yang masih belum jelas akan diatur kemudian.

Ditetapkan di : Jakarta  
Pada tanggal : 31 MEI 2007

An. Kepala Badan Pertanahan Nasional RI  
Deputi Bidang Pengkajian Dan Penanganan  
Sengketa Dan Konflik Pertanahan

  
**DR. SUGIRI, SH**  
**NIP. 750008576**