

**TINJAUAN YURIDIS PEMBATALAN SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS
TANAH PASCA SENGKETA**

Skripsi

Diajukan Sebagai Salah Satu Persyaratan Untuk Memperoleh
Gelar Sarjana Strata Satu (S-1) Ilmu Hukum
Program Kekhususan Hukum Perdata



Diajukan Oleh:

Nabila Elena Putri Hidayat

NIM : 30302100243

**PROGRAM STUDI (S.1) ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG
2024**

HALAMAN JUDUL

HALAMAN PERSETUJUAN

**ANALISIS YURIDIS PEMBATALAN SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS
TANAH PASCA SENGKETA**



Diajukan oleh:

Nabila Elena Putri Hidayat

NIM: 30302100243

Telah disetujui:

Pada tanggal, 4 Oktober 2024

Oleh: Dosen Pembimbing:

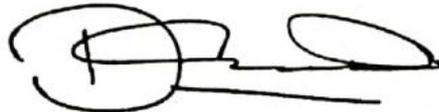
Dr. Taufan Fajar Rivanto, SH., M.Kn
NIDK. 89-0510-0020

**TINJAUAN YURIDIS PEMBATALAN SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS
TANAH PASCA SENGKETA**

Dipersiapkan dan disusun oleh
Nabila Elena Putri Hidayat
NIM : 30302100243

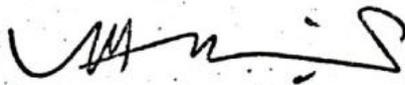
Telah dipertahankan di depan Tim Penguji
Pada tanggal 10 Desember 2024
Dan dinyatakan telah memenuhi syarat dan lulus

Tim Penguji
Ketua,



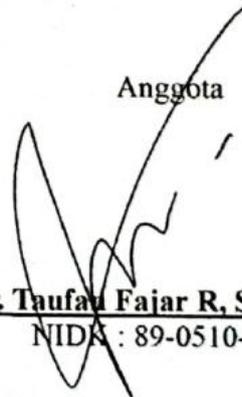
Dr. Denny Suwondo, S.H, M.H
NIDN : 06-1710-6301

Anggota

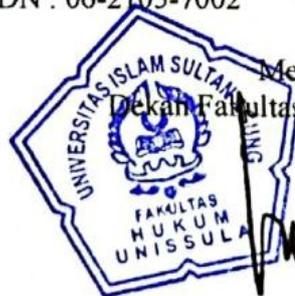


Prof. Dr. Anis Mashdurohatun, S.H, M.Hum
NIDN : 06-2105-7002

Anggota



Dr. Taufan Fajar R, S.H, M.Kn
NIDN : 89-0510-0020



Mengetahui,
Dekan Fakultas Hukum UNISSULA

Dr. H. Jawade Hafidz, S.H, M.H
NIDN : 06-2004-6701

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

“Tidak ada sesuatu yang mustahil untuk dicapai. Tidak ada sesuatu yang mustahil untuk diselesaikan. Karena, sesungguhnya Allah bebas melaksanakan kehendak-Nya, Dia telah menjadikan untuk setiap sesuatu menurut takarannya”

(QS. At Thalaq: 3)

“We’re all just trying to survive in our own way”

(Sakata Gintoki)

Skripsi ini dipersembahkan untuk:

1. Orang tua penulis, Bapak Taufiq Hidayat dan Ibu Ristiyanti, yang selalu mendukung dan mendoakan penulis.
2. Almamater Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Nabila Elena Putri Hidayat

NIM : 30302100243

Program Studi : S-1 Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi saya dengan judul “TINJAUAN YURIDIS PEMBATALAN SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS TANAH PASCA SENGKETA” benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam skripsi ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia untuk menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, 10 Desember 2024

Yang menyatakan



Nabila Elena Putri Hidayat

NIM. 30302100243

PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Nabila Elena Putri Hidayat

NIM : 30302100243

Program Studi : S-1 Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa skripsi dengan judul:

“TINJAUAN YURIDIS PEMBATALAN SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS TANAH PASCA SENGKETA” dan menyetujuinya meenjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung seta memberikan Hak Bebas Royalti Non-ekslusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasinya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataaan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila di kemudia hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yag timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 10 Desember 2024

Yang menyatakan



Nabila Elena Putri Hidayat

NIM. 303022100243

ABSTRAK

Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Terdapat dua faktor yang menjadi sebab pembatalan sertipikat hak milik atas tanah oleh BPN, yaitu terdapat cacat administrasi dan melaksanakan putusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui prosedur pembatalan sertipikat hak milik atas pasca sengketa di kantor pertanahan dan hambatan dari prosedur tersebut beserta solusinya.

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis normatif dengan spesifikasi penelitian analitis. Jenis dan sumber data yang digunakan adalah data sekunder yang meliputi bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Metode pengumpulan menggunakan studi kepustakaan dan metode analisis data adalah deskriptif analitis.

Berdasarkan hasil penelitian, disimpulkan bahwa prosedur pembatalan sertipikat hak milik atas tanah pasca sengketa di kantor pertanahan dapat dilakukan melalui tiga jalur yaitu pengajuan permohonan tertulis oleh individu atau badan hukum kepada BPN, pembatalan tanpa permohonan berdasarkan penelitian dugaan cacat hukum, dan pembatalan yang didasarkan pada putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap. Adapun hambatan dalam pembatalan sertipikat hak milik atas tanah meliputi kesalahan administrasi, ketidakpastian hukum, dan kurangnya pemahaman pejabat terhadap *asas contrarius actus*. Solusinya adalah dengan meningkatkan perlindungan hukum bagi pemegang sertipikat, memperbaiki mekanisme penyelesaian sengketa, dan memberikan pelatihan serta sanksi kepada pejabat agar lebih menerapkan prinsip tata kelola yang baik dalam proses pembatalan sertipikat tanah.

Kata Kunci: *Tinjauan Yuridis, Pembatalan Sertipikat, Hak Milik Atas Tanah, Sengketa.*

ABSTRACT

Certificate is a document that serves as a strong proof of rights regarding the physical and juridical data contained within it, as long as the data is consistent with the data in the measurement letter and the relevant land book. There are two factors that cause the cancellation of land ownership certificates by the BPN, namely administrative defects and the enforcement of court decisions that have permanent legal force. The purpose of this research is to understand the procedure for canceling ownership certificates post-dispute at the land office and the obstacles of that procedure along with their solutions.

The research method in this writing uses a normative juridical approach with analytical research specifications. The type and source of data used are secondary data, which include primary, secondary, and tertiary legal materials. The data collection method employs library research, and the data analysis method is descriptive-analytical.

*Based on the research findings, it is concluded that the procedure for canceling land ownership certificates post-dispute at the land office can be carried out through three channels: the submission of a written application by individuals or legal entities to the BPN, cancellation without an application based on an investigation of alleged legal defects, and cancellation based on a final and binding court decision. The obstacles in the cancellation of land ownership certificates include administrative errors, legal uncertainty, and the officials' lack of understanding of the principle of *contrarius actus*. The solution is to enhance legal protection for certificate holders, improve dispute resolution mechanisms, and provide training and sanctions to officials to better implement good governance principles in the land certificate cancellation process.*

Keywords: *Juridical Analysis, Certificate Cancellation, Land Ownership Rights, Dispute.*

KATA PENGANTAR

Alhamdulillahirobbil'aallamin, puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, atas Rahmat, Taufik, Hidayat, serta Inayah-Nya, akhirnya penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “TINJAUAN YURIDIS PEMBATALAN SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS TANAH PASCA SENGKETA”. Shalawat serta salam tak lupa penulis sampaikan pada junjungan Nabi Muhammad SAW yang dinantikan syafaatnya pada Yaumul Akhir.

Penulisan skripsi ini dikerjakan guna memenuhi persyaratan agar memperoleh gelar (S-1) Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang. Skripsi ini mungkin tidak bisa diselesaikan oleh penulis tanpa bantuan dan dukungan dari sejumlah pihak selama penyusunan skripsi ini oleh sebabnya penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada yang terhormat:

1. Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt., M. Hum selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Dr. Widayati, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Dr. Denny Suwondo, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang
5. Dr. Muhammad Ngazis, S.H., M.H. selaku Ketua Prodi Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

6. Dr. Ida Musofiana, S.H., M.H. selaku Sekretaris Prodi Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
7. Dr. Taufan Fajar Riyanto, SH., M.Kn. selaku Dosen Wali sekaligus Dosen Pembimbing yang sudah memberi arahan kepada penulis serta telah mengorbankan waktu, energi, dan pengetahuannya untuk membimbing, mendorong, serta mendampingi penulis dalam proses penulisan skripsi hingga selesai.
8. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang senantiasa memberikan ilmu pengetahuan yang bermanfaat selama masa kuliah sampai penyelesaian studi.
9. Staf dan Karyawan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang sudah memberi pelayanan administrasi yang baik.
10. Keluarga dan kucing saya: Papa Taufiq, Mama Risti, Mbak Menik, Yaya, Arfa, dan Simba yang senantiasa memberikan cinta dan nasihat yang menghibur, serta selalu mendoakan dan mendukung setiap usaha penulis untuk mewujudkan cita-citanya.
11. Rekan-rekan mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang Angkatan 2021 dan teman seperjuangan.
12. Sahabat seperjuangan terutama dalam penyusunan skripsi, Syahna Hanifah yang tiada hentinya saling menyemangati dan tempat berkeluh kesah terimakasih atas waktu, masukannya, canda tawa dan motivasinya.
13. Sahabat semasa perkuliahan (Nuzulul Vikky, Syahna Hanifah, Intan Putri, Rahma Levina, Nabila Prastika, Devya Alfiyani, Suci Failasulfa, Tria Sita

Dewi, Shofatin Nisa, dll.) Terima kasih kepada kalian yang telah menghibur, memberi semangat, memberi support, memberi memori indah ketika menjalani kuliah.

14. Sahabat dari kecil, Fara, Stella, Zana, Upik, dan Muthi yang selalu menemani, memberi support dan motivasi untuk semakin semangat menyusun skripsi ini.

15. Sahabat-sahabat baik *social media* Twittter saya; Agas, Kale, Dila, Sam, Sella, Egan, Aldo, Charista, Sabda, Diandra, Asya, Keyshia, Yeye, Kak Rene, Mada, dll yang selalu menemani, memberi support, dan menghibur saya selama masa penyusunan skripsi.

16. Seluruh pihak yang tidak bisa disebutkan satu persatu yang berkontribusi dalam menyelesaikan skripsi ini.

Semoga Allah SWT membalas seluruh kebaikan yang sudah diberikan oleh keluarga penulis, serta Ibu/Bapak, dan rekan-rekan dengan balasan yang lebih baik, serta melimpahkan seluruh rahmat dan kasih sayang-Nya, Aamiin.

Akhir kata, dengan kerendahan hati penulis sangat mengharapkan segala masukan yang bersifat kritis sehingga skripsi ini bisa menjadi lebih sempurna. Semoga hasil karya ini bisa bermanfaat untuk para pembaca dan bisa dijadikan acuan bagi pengembangan penelitian selanjutnya.

Semarang, 10 Desember 2024
Yang Menyatakan

Nabila Elena Putri Hidayat
NIM. 3030210024

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI.....	iii
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	iv
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	v
PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH	vi
ABSTRAK	vii
<i>ABSTRACT</i>	viii
KATA PENGANTAR.....	ix
DAFTAR ISI	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Perumusan Masalah	8
C. Tujuan Penelitian.....	9
D. Kegunaan Penelitian.....	9
E. Terminologi	10
F. Metode Penelitian.....	17
G. Sistematika Penulisan	20
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	22
A. Tinjauan Umum Tentang Sertipikat Tanah.....	22
1. Pengertian Sertipikat Tanah.....	22
2. Fungsi Sertipikat Tanah	23
B. Tinjauan Umum tentang Hak Atas Tanah	24
3. Pengertian Hak Atas Tanah.....	24
4. Jenis-jenis Hak Atas Tanah.....	25
5. Pengertian Hak Milik Atas Tanah.....	28
6. Subyek Hukum Hak Milik	28
7. Sifat dan Ciri Hak Milik	30

8. Hapusnya Hak Milik	30
C. Tinjauan Umum tentang Pendaftaran Tanah dan Sertipikat Tanah	34
1. Pengertian Pendaftaran Tanah	34
2. Tujuan Pendaftaran Tanah	35
3. Obyek Pendaftaran Tanah.....	36
4. Sistem Pendaftaran Tanah	36
D. Tinjauan Umum Sengketa Pertanahan	38
1. Pengertian Sengketa Pertanahan.....	38
2. Penyebab Terjadinya Sengketa Pertanahan	40
3. Bentuk Sengketa Pertanahan	42
E. Tinjauan Umum Hak Milik Atas Tanah dalam Perspektif Islam	44
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	46
A. Prosedur Pembatalan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Pasca Sengketa di Kantor Pertanahan	46
B. Hambatan dan Solusi Pembatalan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Pasca Sengketa	59
BAB IV PENUTUP	66
A. Kesimpulan	66
B. Saran.....	67
DAFTAR PUSTAKA	69



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Negara Indonesia adalah negara hukum. Sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Sebagai negara hukum, Indonesia bertanggung jawab untuk melindungi semua warganya dan mengatur pemanfaatan semua aspek kehidupan guna meningkatkan kesejahteraan seluruh rakyat Indonesia. Dasar dari sistem hukum Indonesia adalah konsep negara kesejahteraan atau *welfare state*, yang bertujuan untuk memaksimalkan kemakmuran bagi warganya.

Tujuan dari negara kesejahteraan (*welfare state*) dalam menjamin hak-hak warga negara di era modern saat ini sangat bergantung pada ketersediaan sumber daya alam yang mencukupi. Ketersediaan sumber daya alam yang memadai memainkan peran penting dan menjadi faktor penentu utama dalam usaha untuk memenuhi hak-hak dasar warga negara, termasuk hak atas pendidikan, kesehatan, dan kesejahteraan sosial. Tanpa sumber daya alam yang cukup, upaya negara untuk menjamin hak-hak tersebut akan mengalami kendala signifikan, mengingat sumber daya alam adalah fondasi penting yang menopang berbagai sektor kehidupan yang mempengaruhi kesejahteraan masyarakat.

Salah satu sumber daya alam yang krusial dalam memastikan kesejahteraan dalam negara hukum Indonesia saat ini adalah tanah. Keterkaitan antara kepentingan manusia atau individu terhadap tanah bukan

hanya bersifat individual, melainkan juga mencakup aspek kolektif, dengan tetap menghormati serta mengakomodasi hak-hak perseorangan.¹

Hak individu atau kelompok terhadap tanah dianggap sebagai hak yang fundamental dan penting bagi masyarakat Indonesia. Bagi sebagian besar penduduk Indonesia, kemiskinan dan ketidakadilan dapat timbul akibat regulasi yang tidak tepat terhadap hubungan ini. Konstitusi turut andil dalam menjamin dan melindungi keberadaan hubungan ini, yang diatur dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Tahun 1945 yang berbunyi “Bumi, air, serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai dipergunakan untuk kemakmuran rakyat”.

Kata “dikuasai” dalam pasal tersebut tidak berarti “dimiliki”, melainkan mengacu pada Pasal 2 ayat (2) UUPA yang memberikan wewenang kepada Negara sebagai organisasi kekuasaan dari bangsa Indonesia pada tingkat tertinggi:

- a. Mengelola serta menyelenggarakan peruntukan, pemanfaatan, persediaan, dan pemeliharaannya.
- b. Menetapkan serta mengatur berbagai hak yang dapat dimiliki individu atas bumi, air, dan ruang angkasa tersebut.
- c. Menetapkan serta mengatur hubungan-hubungan hukum antara individu dan perbuatan hukum yang berkaitan dengan bumi, air, dan ruang angkasa.²

¹ Maria S.W. Sumardjono, 2001., *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Buku Kompas, Jakarta, hlm. 158.

² AP. Parlindungan, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Alumni, Bandung, 2005

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, yang juga dikenal sebagai Undang-Undang Pokok Agraria, mengatur hukum dasar terkait tanah di Indonesia. Undang-undang ini menguraikan prinsip-prinsip utama dari Hukum Tanah Nasional Indonesia. Meskipun sebagian besar pasalnya mengatur tentang hak-hak atas tanah, beberapa ketentuan penting masih memerlukan peraturan yang lebih rinci.

Dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960 mengatur mengenai Hak Menguasai Negara dan fungsi sosial tanah dalam konteks individual, komunalistik, dan religius. Tujuannya adalah untuk melindungi tanah dan mengatur hubungan hukum terkait kepemilikan tanah, serta memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah. Salah satu aspek yang diatur adalah kewajiban pemerintah untuk mendaftarkan tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dan memberikan sertifikat hak atas tanah sebagai bukti yang kuat atas kepemilikan tanah kepada pemegang haknya.

Berdasarkan hak menguasai tersebut, Pasal 4 ayat (1) UUPA menetapkan adanya berbagai macam hak atas tanah yang dijabarkan lebih lanjut dalam Pasal 18 UUPA:

- a. Hak Milik
- b. Hak Guna Usaha
- c. Hak Guna Bangunan
- d. Hak Sewa
- e. Hak Pakai

- f. Hak Memungut Hasil Hutan
- g. Hak Membuka Tanah
- h. Hak-hak lain yang tidak termasuk hak tersebut

Salah satu hak tersebut adalah hak milik atas tanah. Dalam Pasal 8 ayat (1) dinyatakan bahwa setiap WNI memiliki kesempatan yang setara untuk memperoleh hak milik atas tanah. Perolehan hak milik tersebut diatur melalui peraturan pemerintah yang berlandaskan Hukum Adat. Selain itu, hak milik juga dapat diperoleh melalui metode berikut:

- a. Penetapan Pemerintah
- b. Ketetapan Undang-Undang

Melalui prosedur pendaftaran tanah, hak atas tanah diberikan kepada individu atau badan hukum. Untuk memungkinkan pemilik tanah menjalankan hak-hak perdata atas tanah dan memberikan informasi tentang kepemilikan tanah kepada pemegang hak yang bersangkutan, penting untuk dengan jelas menetapkan subjek dan objek (lokasi dan tujuan penggunaan tanah yang mungkin dimiliki oleh individu atau badan hukum). Sistem pendaftaran tanah di Indonesia diatur oleh Pasal 19 UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Menurut UU No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, tujuan utama penyelenggaraan pendaftaran tanah adalah guna menjamin kepastian hukum dan memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah oleh pemerintah, dimana nama yang tercatat secara resmi dianggap sebagai pemilik tanah yang sah secara yuridis. Namun pada

kenyataannya, masih sering ditemui kasus tumpang tindih hak atas tanah meskipun sudah dilakukan pendaftaran tanah. Oleh karena itu, tumpang tindih ini tidak menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum sesuai dengan tujuan utama dari pendaftaran tanah itu sendiri.

Untuk memudahkan pemegang hak atas tanah dalam membuktikan kepemilikannya, diberikan sertipikat sebagai bukti tertulis yang kuat. Prinsip ini dijelaskan dalam penjelasan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang menyatakan bahwa sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya. Validitas data fisik dan yuridis tersebut diakui sejauh data yang tertera sejalan dengan informasi yang tercatat dalam surat ukur dan buku tanah terkait bersangkutan.³

Dalam sistem pendaftaran tanah yang dilakukan secara sporadik, pihak-pihak yang berkepentingan memiliki kesempatan untuk menyampaikan keberatan terhadap data fisik dan data yuridis mengenai tanah yang diajukan untuk dalam periode pengumuman selama 60 (enam puluh) hari yang secara eksplisit ditentukan dalam Pasal 26 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Ini merupakan hasil dari sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif yang dianut oleh negara, di mana negara tidak dapat menjamin keakuratan data yang diterimanya. Namun demikian, surat tanda bukti hak dan pendaftaran peristiwa hukum lainnya

³ Boedi Harsono, 2005, *Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, hlm.478.

dianggap sebagai bukti yang kuat.⁴ Sehingga data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertipikat mempunyai kekuatan hukum yang diakui dan harus dianggap sebagai keterangan yang sah dan akurat oleh hakim, selama tidak terdapat alat bukti lain yang dapat membuktikan sebaliknya.⁵

Untuk kepentingan pemegang hak, sertipikat yang berfungsi sebagai bukti hak diberikan sesuai dengan data yuridis yang tercatat dalam buku tanah dan data fisik yang tercantum dalam surat ukur. Sistem pendaftaran hak atas tanah di Indonesia bersifat negatif, yang berarti sertipikat dapat dibatalkan jika ada alasan yang sah, misalnya seperti tidak memenuhi persyaratan yang berlaku. Menurut Pasal 11 ayat (3) Peraturan Menteri Agraria atau Kepala BPN No. 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan menyatakan bahwa pembatalan keputusan pemberian suatu hak atas tanah atau sertipikat hak atas tanah karena menjalankan keputusan yang mengandung cacat hukum administrasi dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Badan Pertanahan Nasional atau BPN adalah instansi pemerintah yang bertanggung jawab untuk menerbitkan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah dan juga bertanggung jawab jika terjadi kesalahan dalam penerbitan sertipikat tersebut. Pembatalan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah oleh BPN dapat disebabkan oleh dua faktor utama: adanya cacat hukum administratif dan adanya putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Kelalaian

⁴ UU No. 24 Tahun 1997. Undang-undang Tentang Pendaftaran Tanah. LN No.59 Tahun 1997. TLN No. 3696, Penjelasan Ps.32 ayat 2.

⁵ Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, hlm.45.

dari pihak-pihak terkait atau otoritas BPN yang bertanggung jawab atas proses penerbitan sertipikat biasanya menjadi penyebab terjadinya cacat hukum administratif. Sementara itu, proses pembuktian kepemilikan menjadi krusial untuk melindungi pemilik tanah yang sah jika pembatalan didasarkan pada keputusan pengadilan yang telah mendapatkan kekuatan hukum tetap. Keputusan pengadilan tersebut bersifat final dan mengikat bagi semua pihak, dan merupakan tanggung jawab dan kewenangan hakim untuk menyelesaikan kasus yang telah diproses di pengadilan.

Kasus pembatalan sertipikat yang sering terjadi dalam masyarakat dapat terjadi karena beberapa faktor. Pertama, ada kemungkinan dua atau lebih sertipikat yang semuanya asli, tetapi salah satunya merupakan sertipikat palsu. Dalam kasus ini, kedua sertipikat tersebut memiliki salinan atau arsip di Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota yang sama. Hal ini terjadi ketika suatu bidang tanah yang sudah bersertifikat didaftarkan kembali di Kantor Pertanahan, sehingga keduanya adalah produk resmi BPN tetapi objek atau bidang tanahnya sama dalam hal letak, posisi, dan luasnya. Kedua, kemungkinan adalah dua atau lebih sertipikat tersebut adalah sertipikat ganda yang palsu, yang artinya kedua sertipikat tersebut tidak memiliki salinan atau arsip di Kantor Pertanahan atau BPN. Ketiga, salah satu atau lebih sertipikat tersebut bisa menjadi bagian dari sertipikat lain yang ada di masyarakat. Ini terjadi ketika bidang tanah seharusnya didaftarkan melalui proses pemecahan dari sertipikat induknya, atau sebaliknya, penerbitan satu sertipikat seharusnya merupakan penggabungan dari beberapa sertipikat yang lain.

Keempat, Overlapping atau tumpang tindih, diimana sertipikat ganda terjadi ketika terdapat beberapa sertipikat yang saling tumpang tindih karena sebagian tanahnya termasuk dalam lebih dari satu sertipikat. Menurut penelitian, sertipikat kedua dalam sertipikat ganda tersebut diterbitkan secara tidak benar karena tidak sesuai dengan prosedur yang benar, karena prosedur yang tepat melarang penerbitan sertipikat di atas tanah yang sudah memiliki hak. Meskipun sertipikat telah diterbitkan dan memiliki bukti yang kuat, hal ini tidak menutup kemungkinan sertipikat tersebut digugat oleh pihak lain yang memiliki keberatan atau penolakan terhadapnya.

Atas latar belakang yang penulis kemukakan, penulis tertarik untuk mengkaji dan meneliti secara mendalam tentang **TINJAUAN YURIDIS PEMBATALAN SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS TANAH PASCA SENGKETA.**

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah dijelaskan di atas, penulis telah merumuskan beberapa pokok permasalahan yang akan dibahas dalam skripsi ini. Pokok-pokok permasalahan tersebut adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana prosedur pembatalan sertipikat hak milik atas tanah pasca sengketa di kantor pertanahan?
2. Bagaimana hambatan dan solusi pembatalan sertipikat hak milik atas tanah pasca sengketa?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui dan menambahi bagaimana prosedur pada pembatalan sertipikat hak milik atas tanah saat pasca sengketa di kantor pertanahan.
2. Untuk mengetahui apa saja hambatan dan solusi dari pembatalan sertipikat hak milik atas tanah saat pasca sengketa.

D. Kegunaan Penelitian

Dalam melaksanakan penelitian hukum diharapkan dapat dipergunakan baik secara teoritis maupun praktis:

1. Kegunaan Teoritis

Penelitian ini diharapkan menjadi acuan bagi perkembangan ilmu hukum, terutama dalam bidang hukum perdata dan agraria. Harapannya adalah penelitian ini akan memberikan manfaat bagi pembaca dan dapat digunakan sebagai referensi untuk studi lanjutan yang memiliki fokus yang serupa.

2. Kegunaan Praktis

a. Bagi Masyarakat

Hasil dari penelitian ini diharapkan akan memberikan manfaat, pemahaman yang lebih baik, pengetahuan, dan informasi kepada masyarakat mengenai proses pembatalan sertipikat hak milik atas tanah.

b. Bagi Mahasiswa

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan dan sumber bacaan bagi mahasiswa untuk meningkatkan pengetahuan mahasiswa tentang proses pembatalan sertipikat hak milik atas tanah.

c. Bagi Institusi

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan rekomendasi untuk mengambil kebijakan yang lebih baik lagi.

E. Terminologi

Terminologi merupakan sekumpulan istilah yang digunakan secara eksklusif di bidang. Terminologi digunakan untuk memudahkan komunikasi sehari-hari, bahkan dalam lingkungan akademis. Terminologi terutama digunakan untuk menghindari ambiguitas dan ketidakpastian dalam komunikasi, terutama dalam konteks akademis atau profesional. Penggunaan kata-kata yang akurat dan efektif dapat menghasilkan komunikasi yang lebih jelas dan berhasil.

1. Pengertian Tinjauan Yuridis

Berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia, pengertian tinjauan adalah mempelajari dengan cermat, memeriksa (untuk memahami), pandangan, pendapat (sesudah menyelidiki, mempelajari, dan sebagainya).⁶ Menurut kamus hukum, kata “yuridis” berasal dari kata “*yuridisch*” yang berarti menurut hukum atau dari segi hukum.⁷ Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa konsep "tinjauan yuridis" mencakup

⁶ Departemen Pendidikan Nasional, 2012, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, hlm. 1470.

⁷ Marwan, SM., & Jimmy, P., 2009, *Kamus Hukum*, Reality Publisher, Jakarta, hlm. 651.

proses analisis dan pemeriksaan menyeluruh terhadap suatu pandangan atau pendapat dari perspektif hukum, dengan tujuan memperoleh pemahaman yang mendalam dan terperinci dalam konteks normatif.

2. Pengertian Pembatalan

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, pengertian batal adalah tidak berlaku, tidak sah, tidak berhasil, gagal, dan sebagainya. Sedangkan pembatalan menurut KBBI adalah proses, cara, perbuatan membatalkan, pernyataan batal. Dengan demikian, pembatalan adalah tindakan yang dapat menyebabkan suatu akibat yang dapat membatalkan atas permintaan pihak.

3. Pengertian Sertipikat

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah pada Pasal 13 ayat (3) menyebutkan bahwa “Salinan buku-tanah dan surat-ukur setelah dijahit menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas-sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria, disebut sertifikat dan diberikan kepada yang berhak”. Sedangkan pada ayat (4) menyebutkan bahwa “Sertifikat tersebut pada ayat (3) pasal ini adalah surat-surat bukti hak yang dimaksud dalam Pasal 19 Undang-undang Pokok Agraria”⁸

Pengertian sertifikat disebutkan dalam Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu ”surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c

⁸ Iman Soetiknjo, *Proses terjadinya UUPA*, Gajah Mada Universitas Press, Jogjakarta, 1978

Undang-Undang Pokok Agraria untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun, dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.”

Tidak setiap hak atas tanah diterbitkan sertipikat sebagai tanda bukti haknya. Hak atas tanah yang diterbitkan sertipikat sebagai tanda bukti haknya adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atas tanah negara, Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan, Hak Pakai atas tanah negara, dan Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan. Hak atas tanah yang tidak diterbitkan sertipikat adalah Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik, Hak Pakai atas tanah Hak Milik, dan Hak Sewa Untuk Bangunan.⁹

Dikutip menurut Pasal 32 UUPA, “Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan suatu sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut lagi pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.”

4. Pengertian Hak Milik

⁹ Urip Santoso, 2015, *Perolehan Hak Atas Tanah*, Prenadamedia Grup, Jakarta, hlm.215

Hak milik adalah hak yang turun menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan Pasal 6 UUPA. Hak Milik atas tanah disebutkan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria atau lebih dikenal dengan sebutan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Secara khusus Hak Milik atas tanah diatur dalam Pasal 20 sampai dengan Pasal 27 UUPA. Pasal 50 ayat (1) UUPA menyatakan bahwa ketentuan lebih lanjut mengenai Hak Milik diatur dengan undang-undang. Undang-Undang tentang Hak Milik atas tanah yang diperintahkan oleh Pasal 50 ayat (1) UUPA sampai sekarang belum terbentuk. Selama Undang-Undang tentang Hak Milik belum terbentuk, maka diberlakukan Pasal 56 UUPA, yaitu “selama Undang-undang tentang Hak Milik belum terbentuk, maka yang berlaku adalah ketentuan-ketentuan Hukum Adat setempat dan peraturan-peraturan lainnya sepanjang tidak bertentangan dengan UUPA.”¹⁰ Adapun sifat-sifat hak milik adalah sebagai berikut:

- a. Turun temurun, adalah kepemilikan tanah tidak hanya berlangsung selama masa hidup pemilik, tetapi juga dapat diwariskan kepada ahli warisnya.
- b. Terkuat, adalah bahwa hak milik jangka waktunya tidak terbatas.
- c. Terpenuh, adalah memberikan wewenang paling luas kepada pemilik tanah dibandingkan dengan hak-hak lain, menjadikannya induk dari hak-hak lain. Dengan peruntukan tidak terbatas karena hak milik dapat

¹⁰ Urip Santoso, 2015, *Perolehan Hak Atas Tanah*, Prenadamedia Grup, Jakarta

dimanfaatkan untuk berbagai keperluan, seperti pertanian dan bangunan.¹¹

Berdasarkan Pasal 22 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, yang juga dikenal sebagai Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), dapat dipahami bahwa hak milik atas tanah dapat diperoleh melalui tiga cara: (1) berdasarkan peraturan undang-undang, (2) berdasarkan penetapan pemerintah, dan (3) berdasarkan hukum adat. Penerbitan hak milik berdasarkan undang-undang diatur dalam bagian kedua UUPA mengenai konversi dan pelaksanaannya.

Menurut Pasal 21 peraturan pelaksana, subjek hak milik atas tanah dibagi menjadi dua, yaitu Warga Negara Indonesia dan Badan Hukum yang telah ditetapkan oleh pemerintahan. Menurut Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Pemberian Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, badan hukum yang diizinkan memiliki tanah termasuk bank pemerintah, badan keagamaan, dan badan sosial yang ditetapkan oleh pemerintah.

Hak Milik hanya boleh dimiliki oleh Warga Negara Indonesia (WNI) dan dapat dipindahkan serta dialihkan kepada pihak lain. Sedangkan, Warga Negara Asing (WNA) dapat memperoleh Hak Milik melalui pewarisan tanpa memerlukan wasiat atau percampuran harta akibat perkawinan. Warga Negara Indonesia (WNI) yang kehilangan

¹¹ Arie S. Hutagalung, 2005, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, Jakarta, hlm.81.

kewarganegaraannya wajib menyerahkan Hak Milik mereka dalam waktu satu tahun sejak memperoleh hak tersebut atau kehilangan kewarganegaraan. Jika Hak Milik tidak diserahkan dalam jangka waktu tersebut, tanah tersebut secara otomatis menjadi milik negara dan hak-hak pihak yang membebaninya tetap berlaku.

5. Pengertian Hak Atas Tanah

Hak atas tanah merujuk pada hak untuk menguasai dan mengelola tanah yang diberikan kepada individu, kelompok, atau badan hukum tertentu. Terdapat berbagai jenis hak atas tanah, seperti hak milik, hak guna usaha, dan lain-lain. Namun, masih banyak di antara masyarakat yang beranggapan bahwa bukti kepemilikan hak atas bangunan cukup ditunjukkan melalui dokumen-dokumen seperti Surat Perjanjian Jual Beli, Izin Mendirikan Bangunan, Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan, kuitansi atau tanda pembayaran transaksi, serta Surat Keterangan Pembagian Waris. Sebenarnya, bukti kepemilikan yang memperoleh jaminan hukum yang sah adalah sertipikat hak atas tanah, yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional melalui instansi pertanahan setempat.¹²

Menurut Soedikno Mertokusumo, hak-hak yang dimiliki oleh pemegang hak atas tanah dibagi menjadi dua jenis, yaitu:

1. Wewenang Umum merujuk pada hak umum yang meliputi penggunaan tanah, tubuh bumi, air, serta ruang di atasnya, sejauh hal tersebut

¹² Kian Goenawan, 2009, *Sertifikat Tanah dan Properti*, Galangpress Group, Yogyakarta, Cetakan 1.

diperlukan untuk kepentingan yang secara langsung berhubungan dengan pemanfaatan tanah tersebut. Penggunaan wewenang ini harus mematuhi batasan-batasan yang ditentukan oleh UUPA serta peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi, sehingga menjamin keseimbangan antara kepentingan umum dan hak-hak individu dalam penguasaan sumber daya alam.

2. Wewenang Khusus merujuk pada hak-hak spesifik yang mencakup pemanfaatan tanah sesuai dengan jenis hak atas tanah yang dimiliki. Contohnya, Hak Milik memberikan pemiliknya keleluasaan untuk menggunakan tanah baik untuk kegiatan pertanian maupun untuk mendirikan bangunan. Di sisi lain, Hak Guna Bangunan memberikan izin kepada pemegangnya untuk membangun dan memiliki struktur di atas tanah yang bukan miliknya. Sementara itu, Hak Guna Usaha diperuntukkan bagi kegiatan pertanian, perikanan, peternakan, dan Perkebunan.

Dalam UUPA juga diatur tentang hak apa saja yang tergolong sebagai hak atas tanah. Contohnya yaitu hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa untuk bangunan, hak membuka tanah dan memungut hasil hutan, hak guna air dan pemeliharaan ikan, dan hak guna ruang angkasa.

Adapun faktor-faktor yang mempengaruhi hapusnya hak atas tanah adalah sebagai berikut:

1. Dilepas oleh pemegang hak.

2. Dicabut untuk kepentingan umum.
3. Ditelantarkan.
4. Pemegang hak atas tanah tidak memenuhi syarat sebagai subjek hak atas tanah.
5. Hak atas tanah tidak diperpanjang.
6. Hak atas tanah tidak diperbarui.
7. Putusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap.
8. Tanah tersebut musnah.

F. Metode Penelitian

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan oleh penulis adalah pendekatan yuridis normatif yaitu metode penelitian hukum yang mencakup pemeriksaan literatur, analisis dokumen, dan konsep hukum yang sudah ada. Metode ini memudahkan pemahaman tentang bagaimana berbagai situasi yang muncul di masyarakat dan sistem hukum yang memiliki dampak hukum. Penulis dalam penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan.

2. Spesifikasi Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode deskriptif analitis sesuai dengan topik, isu yang diselidiki, dan manfaat yang diharapkan dari karya ini. Untuk mendapatkan sumber yang jelas terkait dengan topik yang diangkat, data yang dianggap relevan dengan isu yang dibahas dapat dikumpulkan dan dijelaskan secara sistematis menggunakan pendekatan

deskriptif analitis. Menurut Sugiyono, analisis deskriptif merupakan metode statistik yang diterapkan untuk mengolah dan menggambarkan karakteristik data yang telah dikumpulkan dengan cara mendeskripsikan data tersebut sebagaimana adanya tanpa bermaksud membuat kesimpulan yang berlaku untuk umum atau generalisasi.¹³

3. Jenis dan Sumber Data

Jenis dan sumber data yang dipakai dalam penelitian ini adalah data sekunder. Data sekunder dikumpulkan melalui studi kepustakaan atau kajian dokumen yang relevan dengan permasalahan yang diteliti. Pengumpulan data sekunder dilakukan dengan membaca dan mempelajari buku-buku, hasil penelitian hukum, literatur, karya ilmiah, jurnal hukum, serta dokumen peraturan perundang-undangan seperti Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), dan lainnya. Contoh data sekunder seperti:

- a. Bahan Hukum Primer yaitu bahan hukum yang mengikat, terdiri dari:
 - 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
 - 2) Undang-Undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
 - 3) Peraturan Pemerintah No 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

¹³ Sugiyono, 2019, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*, Alfabeta, Bandung, hlm. 147.

- 4) Undang-Undang No 6 Tahun 2023 Jo. Peraturan Pemerintah No 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.
 - 5) Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- b. Bahan Hukum Sekunder adalah bahan pustaka yang memuat informasi atau memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer disebut bahan hukum sekunder. Bahan hukum sekunder meliputi:
- 1) Buku-buku referensi yang mencakup pendapat para ahli.
 - 2) Jurnal hukum.
 - 3) Skripsi dan laporan hukum.
 - 4) Artikel hukum.
- c. Bahan Hukum Tersier adalah bahan yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum tersier meliputi kamus hukum, KBBI, dan ensiklopedia.
4. Metode Pengumpulan Data

Metode yang diterapkan dalam penelitian ini untuk mengumpulkan data adalah metode pengumpulan data sekunder atau studi pustaka. Studi pustaka adalah pengkajian informasi tertulis mengenai hukum yang berasal dari berbagai sumber dan dipublikasikan secara luas serta dibutuhkan dalam penelitian hukum normatif.¹⁴

5. Metode Analisis Data

¹⁴ Abdulkadir Muhammad, 2004, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 81.

Metode pengumpulan data yang diterapkan dalam penulisan ini adalah studi kepustakaan, yaitu mengumpulkan data melalui analisis data sekunder yang relevan dengan permasalahan yang dibahas. Metode analisis kualitatif akan digunakan untuk menganalisis data yang telah dikumpulkan dengan memfokuskan pada prinsip-prinsip mendasar yang menjadi dasar perwujudan fenomena-fenomena yang terjadi di kehidupan sehari-hari serta untuk mengidentifikasi pola yang muncul dari gejala-gejala sosial dan budaya dengan menggunakan kebudayaan dari masyarakat.¹⁵ Data kualitatif adalah deskripsi atau penjelasan yang dihasilkan dari data yang dikumpulkan, tanpa menggunakan angka atau statistik.

G. Sistematika Penulisan

Dalam penyusunan dan penulisan skripsi ini diuraikan menjadi empat bab, dimana antara satu bab dengan bab lainnya akan dibahas diruang lingkup dan materinya masing-masing. Adapun skripsi ini disusun dengan sistematika penulisan sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Dalam Bab I ini penulis menguraikan mengenai pendahuluan yang menjelaskan mengenai latar belakang

¹⁵ Burhan Mustofa, 2001, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, hlm. 20.

masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, terminologi, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Dalam Bab II ini penulis menguraikan mengenai tinjauan pustaka yang memuat tentang tinjauan umum dari tinjauan yuridis, tinjauan umum tentang hukum agraria, tinjauan umum tentang hak atas tanah, tinjauan umum tentang hak milik atas tanah, dan tinjauan umum tentang sertifikat.

BAB III : HASIL PENELITIAN & PEMBAHASAN

Dalam Bab III ini penulis akan membahas pokok permasalahan berdasarkan rumusan masalah, yaitu menjelaskan faktor-faktor atau alasan yang menyebabkan permohonan pembatalan sertifikat hak milik atas tanah dan bagaimana prosedur pembatalannya serta tanggung jawab Badan Pertanahan Nasional sebagai lembaga pemerintah yang berwenang mengeluarkan sertifikat hak atas tanah ketika terdapat keputusan pengadilan yang membatalkan hak atas tanah.

BAB IV : PENUTUP

Bab IV merupakan bagian akhir dari penulisan hukum yang memuat kesimpulan dan saran dalam penelitian ini.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Sertipikat Tanah

1. Pengertian Sertipikat Tanah

Secara fundamental, istilah "sertipikat" berasal dari kata bahasa Inggris "*certificate*" yang merujuk pada dokumen resmi seperti ijazah atau surat keterangan yang dikeluarkan oleh pejabat tertentu. Dengan diterbitkannya surat keterangan tersebut, pejabat yang berwenang telah secara formal menetapkan dan mengesahkan status atau kondisi seseorang.

Menurut Pasal 1 Angka 20 UUPA, "sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana di dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan." Sertipikat adalah surat untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun, dan hak tanggungan yang semuanya telah tercatat dalam buku tanah yang relevan.

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah pada Pasal 13 ayat (3) menyebutkan bahwa "Salinan buku-tanah dan surat-ukur setelah dijahit menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas-sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria, disebut sertifikat dan diberikan kepada yang berhak". Sedangkan pada ayat (4) menyebutkan bahwa "Sertifikat tersebut pada ayat (3) pasal

ini adalah surat-surat bukti hak yang dimaksud dalam Pasal 19 Undang-undang Pokok Agraria”

2. Fungsi Sertipikat Tanah

Keberadaan sertipikat hak atas tanah memainkan peran krusial, karena sertipikat tersebut menandakan bahwa hak atas tanah tersebut telah melalui proses pendaftaran yang resmi, yang dibuktikan dengan penerbitan sertipikat oleh otoritas yang berwenang. Dengan demikian, sertipikat bukan hanya sekedar dokumen, melainkan juga merupakan indikator validitas dan pengakuan hukum atas hak kepemilikan tanah.

Sertipikat hak atas tanah memiliki fungsi utama sebagai alat bukti yang menetapkan keberadaan dan kepemilikan hak atas tanah serta identifikasi subjek yang memegang hak tersebut. Pembuktian mengenai subjek dan objek hak atas tanah dapat dievaluasi melalui data yuridis dan data fisik yang tercantum dalam sertipikat tersebut. Dengan adanya sertipikat tanah, pemegang hak atas tanah memperoleh kepastian hukum yang jelas serta perlindungan hukum. Kepastian hukum ini menjamin bahwa identitas pemegang hak dan objek hak atas tanah dapat diketahui dengan tepat dan transparan. Perlindungan hukum ini memberikan jaminan kepada pemegang hak atas tanah bersertipikat, khususnya ketika menghadapi gugatan atau klaim kepemilikan dari pihak ketiga. Sertipikat tanah tidak hanya berfungsi sebagai dokumen resmi, tetapi juga sebagai mekanisme yang memastikan hak-hak pemegang hak tanah diakui dan

dilindungi secara hukum dalam berbagai situasi hukum yang mungkin timbul.

Jika sebuah sertipikat telah memperoleh kekuatan pembuktian yang sah dan kuat, sertipikat tersebut dapat digunakan oleh pemegang hak atas tanah sebagai bukti yang sah dalam menghadapi gugatan yang diajukan oleh pihak lain.

B. Tinjauan Umum tentang Hak Atas Tanah

3. Pengertian Hak Atas Tanah

Hak atas tanah diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yaitu: “Atas dasar hak menguasai negara atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum”. Hak atas permukaan bumi yang juga dikenal sebagai hak atas tanah, berasal dari hak negara untuk menguasai tanah. Badan hukum serta individu, baik secara sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain, dapat diberikan dan memiliki hak ini.

Hak atas tanah adalah hak yang memberikan pemiliknya kemampuan untuk menggunakan tanah mereka dan/atau mengambil manfaat dari tanah tersebut. Hak ini mencakup kemampuan untuk memanfaatkan tanah sesuai dengan kebutuhan dan kepentingan pemegang hak, serta memperoleh keuntungan atau hasil dari penggunaan tanah tersebut. Pemegang hak atas tanah memiliki hak legal untuk mengelola

dan menggunakan tanah yang mereka miliki, dalam batas-batas yang diatur oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Istilah “menggunakan” merujuk pada pemanfaatan hak atas tanah untuk tujuan pembangunan bangunan yang bersifat non-pertanian, sedangkan istilah “menggambil manfaat” menyiratkan pemanfaatan hak atas tanah untuk tujuan yang tidak terkait dengan pendirian bangunan, seperti aktivitas yang berkaitan dengan pertanian, perikanan, peternakan, dan perkebunan.¹⁶ Kewenangan dalam hak atas tanah juga dicantumkan dalam Pasal 4 ayat (2) UUPA.

4. Jenis-jenis Hak Atas Tanah

Pasal 4 ayat (1) UUPA menetapkan adanya berbagai macam hak atas tanah yang dijabarkan lebih lanjut dalam Pasal 18 UUPA:

a. Hak Milik

Menurut Pasal 20 UUPA “hak milik adalah hak turun temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah.” Hak ini memberikan wewenang kepada pemegangnya untuk menggunakan dan memanfaatkan tanah untuk berbagai tujuan, sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang relevan.

b. Hak Guna Usaha (HGU)

Hak ini memberikan wewenang untuk menggunakan tanah yang bukan milik individu untuk keperluan terkait pertanian, perikanan, atau peternakan, dengan jangka waktu tertentu. Menurut Pasal 8 Peraturan

¹⁶ Urip Santoso, 2010, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana Prenamedia, Jakarta, hlm. 82.

Pemerintah No. 40 Tahun 1996, HGU memiliki jangka waktu paling lama 35 tahun, dan dapat diperpanjang paling lama 25 tahun.

c. Hak Guna Bangunan (HGB)

Hak ini memberikan wewenang untuk mendirikan dan memiliki bangunan di atas tanah yang tidak dimiliki secara pribadi. Berdasarkan Pasal 22 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996, HGB mempunyai jangka waktu paling lama 30 tahun, dan dapat diperpanjang paling lama 20 tahun.

d. Hak Pakai

Hak ini memberikan pemegangnya kebebasan untuk menggunakan tanah yang bukan dimiliki secara pribadi untuk keperluan tertentu selama jangka waktu yang ditentukan, baik secara gratis maupun dengan membayar biaya.

e. Hak Sewa

Dengan hak ini, seseorang dapat menyewa tanah milik orang lain untuk jangka waktu tertentu dengan membayar sewa kepada pemilik tanah tersebut.

f. Hak Membuka Tanah dan Memungut Hasil Hutan

Hak ini diberikan secara khusus kepada penduduk asli untuk melakukan pengelolaan tanah dan memanen hasil hutan sesuai dengan peraturan yang berlaku. Dengan hak ini, penduduk asli dapat membuka

tanah serta mengumpulkan hasil dari hutan untuk memenuhi kebutuhan mereka, selama kegiatan tersebut dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang telah ditetapkan.

g. Hak-Hak Lain yang Tidak Termasuk dalam Kategori di Atas

Ada berbagai hak lain yang mungkin tidak secara eksplisit disebutkan dalam UUPA tetapi diakui oleh hukum adat atau peraturan perundang-undangan lainnya. Jenis-jenis hak atas tanah dikelompokkan menjadi tiga bidang menurut Pasal 53 ayat (1) dan Pasal 16 ayat (1), yaitu:

a. Hak Atas Tanah yang Bersifat Tetap

Hak atas tanah yang akan tetap ada selama UUPA masih dalam status berlaku atau belum digantikan oleh regulasi baru mencakup berbagai jenis hak, antara lain Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa untuk Bangunan, Hak Membuka Tanah, dan Hak Memungut Hasil Hutan.

b. Hak Atas Tanah yang Ditetapkan Undang-Undang

Hak atas tanah baru yang akan diatur melalui undang-undang yang akan datang, yang saat ini belum ditetapkan atau tersedia. Dengan demikian, jenis hak atas tanah tersebut masih dalam tahap perencanaan atau pengembangan, dan belum ada regulasi formal yang mengaturnya.

c. Hak Atas Tanah yang Bersifat Sekunder

Hak atas tanah yang bersifat sementara dan berjangka pendek ini akan segera dihapuskan, karena mengandung unsur pemerasan

serta bertentangan dengan prinsip-prinsip dasar yang terkandung dalam UUPA. Upaya penghapusan tersebut diupayakan dilakukan dalam waktu yang singkat. Seperti Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, dan Hak Sewa Tanah Pertanian.¹⁷

5. Pengertian Hak Milik Atas Tanah

Hak milik adalah hak yang turun menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan Pasal 6 UUPA. Hak Milik atas tanah disebutkan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria atau lebih dikenal dengan sebutan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Pasal 50 ayat (1) UUPA menyatakan bahwa ketentuan lebih lanjut mengenai Hak Milik diatur dengan undang-undang. Undang-Undang tentang Hak Milik atas tanah yang diperintahkan oleh Pasal 50 ayat (1) UUPA sampai sekarang belum terbentuk. Selama Undang-Undang tentang Hak Milik belum terbentuk, maka diberlakukan Pasal 56 UUPA, yaitu “selama Undang-undang tentang Hak Milik belum terbentuk, maka yang berlaku adalah ketentuan-ketentuan Hukum Adat setempat dan peraturan-peraturan lainnya sepanjang tidak bertentangan dengan UUPA.”¹⁸

6. Subyek Hukum Hak Milik

¹⁷ H. M. Arba, 2015, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 126.

¹⁸ Urip Santoso, 2015, *Perolehan Hak Atas Tanah*, Prenadamedia Grup, Jakarta

Aturan-aturan hukum mengenai hak milik atas tanah diatur dan tercantum dalam Pasal 20 hingga Pasal 27 UUPA, dengan total 8 pasal. Salah satu dari pasal-pasal tersebut, yaitu Pasal 21 UUPA, memuat ketentuan hukum tentang kepemilikan hak milik atas tanah yang menentukan:

- a. Hanya warga-negara Indonesia dapat mempunyai hak milik.
- b. Oleh Pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya.
- c. Setiap orang asing yang memperoleh hak milik setelah berlakunya Undang-undang ini, baik melalui pewarisan tanpa wasiat maupun melalui percampuran harta akibat perkawinan. Serta warga negara Indonesia yang memiliki hak milik namun kehilangan kewarganegaraannya setelah berlakunya Undang-undang ini, diwajibkan untuk melepaskan hak milik tersebut dalam jangka waktu satu tahun sejak perolehan hak atau hilangnya kewarganegaraan. Apabila hak milik tersebut tidak dilepaskan dalam jangka waktu yang ditentukan, maka secara otomatis hak tersebut akan dianggap batal dan tanah yang bersangkutan akan menjadi milik Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak ketiga yang membebani tanah tersebut akan tetap berlaku.
- d. Selama seseorang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak diperkenankan

memiliki tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat (3) pasal ini.

7. Sifat dan Ciri Hak Milik

Sifat-sifat hak milik berdasarkan Pasal 20 UUPA adalah sebagai berikut:

- a. Turun temurun, hak milik atas tanah tersebut dapat berpindah secara hukum dari seorang pemilik yang telah meninggal dunia kepada para ahli warisnya.
- b. Terkuat, hak milik atas tanah tersebut paling kuat diantara hak-hak lain atas tanah.
- c. Terpenuhi, hak milik atas tanah tersebut diperuntukkan baik untuk kegiatan pertanian maupun untuk pembangunan bangunan. Namun dalam pemanfaatannya, pemilik hak milik harus memperhatikan fungsi sosial dari penggunaan tanah, yaitu tidak boleh menimbulkan kerugian bagi pihak lain. Penggunaan tanah harus diselaraskan dengan kondisi dan sifat hak yang dimiliki, menciptakan keseimbangan antara kepentingan pribadi dan kepentingan masyarakat. Selain itu, tanah harus dikelola dengan baik untuk meningkatkan kesuburannya dan mencegah kerusakan.¹⁹

8. Hapusnya Hak Milik

Penghapusan hak milik atas tanah diatur dalam Pasal 27 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960. Pasal 27 UUPA menjelaskan faktor-faktor

¹⁹ Achmad Chomzah, 2002, *Hukum Pertanahan*, Prestasi Pustaka, Jakarta, hlm.5.

yang dapat menyebabkan penghapusan hak milik atas tanah, yang kemudian akan mengakibatkan penjatuhan hak tersebut kepada negara, yaitu:

a. Tanahnya Jatuh Pada Negara

1) Karena Pencabutan Hak Berdasarkan Pasal 18

Hapusnya hak milik atas tanah karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18 UUPA yang berbunyi “Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan Undang-undang”

Pencabutan hak atas tanah diperlukan dan dapat dilakukan demi kepentingan umum, termasuk kepentingan negara dan masyarakat. Karena kepentingan umum harus diutamakan daripada kepentingan pribadi, pemerintah harus memiliki kekuasaan untuk mengambil alih dan menguasai tanah jika memang benar-benar diperlukan untuk tujuan publik dan jika negosiasi atau musyawarah tidak berhasil. Pencabutan hak merupakan langkah paling akhir ketika negosiasi tidak menghasilkan hasil yang diinginkan.

Dalam sistem hukum Civil Law, untuk mengatasi tantangan dalam pengambilalihan tanah demi kepentingan umum, terdapat konsep Bank Tanah. Sebuah organisasi yang bertanggung jawab menyediakan tanah untuk pembangunan dan mengelola harga

tanah dikenal sebagai Bank Tanah. Pendirian Bank Tanah didasarkan pada empat prinsip dasar: pertama, kegiatan Bank Tanah harus memberdayakan tanah untuk mencapai kesejahteraan masyarakat; kedua, pemerintah mengatur dan mengelola penggunaan, alokasi, dan pemeliharaan tanah, yang memainkan peran penting dalam pendirian Bank Tanah; ketiga, Bank Tanah bertujuan untuk memastikan ketersediaan tanah dengan meningkatkan produktivitas dan kegunaan tanah sambil memperhatikan kepentingan berbagai pihak dan fungsi sosial tanah; dan keempat, masyarakat, terutama pemilik tanah, harus terlibat aktif dalam manajemen Bank Tanah.

2) Karena Penyerahan Dengan Sukarela Oleh Pemiliknya

Peraturan Pemerintah No. 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum mengatur lebih lanjut pengalihan hak kepemilikan melalui penyerahan sukarela oleh pemiliknya. Menurut peraturan ini, penyerahan sukarela dimaksudkan untuk kepentingan negara, yang dilaksanakan oleh pemerintah.

3) Karena Ditelantarkan

Bank tanah biasanya mengelola tanah terlantar di negara-negara dengan sistem hukum sipil. Tanah terlantar dalam arti yang diberikan hak oleh negara seperti hak milik, HGU (hak guna usaha), HGB (hak guna bangunan), hak pakai, atau hak

pengelolaan dan tidak digunakan, dikelola, atau dimanfaatkan sesuai dengan sifatnya, kondisinya, tujuan pemberian hak, atau dasar penguasaannya. Peran bank tanah akan mendayagunakan tanah terlantar tersebut untuk mencapai kesejahteraan Masyarakat.

Jika tanah telah ditetapkan sebagai tanah terlantar, maka dalam waktu paling lama satu tahun sejak keputusan penetapan, tanah tersebut harus dikosongkan oleh pemegang hak sebelumnya. Jika pemegang hak sebelumnya tidak memenuhi kewajibannya, maka benda-benda yang ada di atas tanah tersebut akan kehilangan hak kepemilikannya dan dikuasai langsung oleh negara.

4) Karena Ketentuan Pasal 21 Ayat (3) Dan Pasal 26 Ayat (2)

Ketentuan pada pasal ini telah menegaskan bila hanya warga negara Indonesia tunggal saja yang dapat memperoleh Hak Milik Atas tanah. Selain itu hal ini juga merupakan aktualisasi dari sila Pancasila yang ke tiga yakni “Persatuan Indonesia” yang mana negara memberikan hak atas tanah khusus pada Warga Negara Indonesia saja untuk kepentingan berdirinya persatuan dan kesatuan. Hal inilah yang menimbulkan munculnya nasionalitas yang bermanfaat demi mempertahankan keutuhan dan persatuan serta untuk menghindari hilangnya tanah di Indonesia akibat kepemilikan orang asing.²⁰

b. Tanahnya Musnah

²⁰ Iwan Permadi, 2014, *Hak Atas Tanah Bagi Warga Negara Asing*, Gunung Samudera, Malang, hlm.21.

Hapusnya hak milik atas tanah karena musnah dapat terjadi akibat kerusakan yang disebabkan oleh bencana alam, seperti gempa bumi, tanah longsor, tsunami, atau tanah di pesisir pantai yang terkena abrasi, serta tanah di tepi sungai yang longsor akibat banjir atau meluapnya air sungai.²¹ Dengan demikian, jika tanah tersebut telah musnah, maka eksistensinya akan hilang. Sejak terjadinya pemusnahan tersebut, hak milik atas tanah akan terhapus, yang juga menegaskan bahwa pada dasarnya tidak ada hak kepemilikan yang bersifat abadi. Tanah dikategorikan musnah apabila sama sekali tidak dapat dikuasai secara fisik dan tidak dapat digunakan lagi, atau dianggap hilang akibat proses alamiah

C. Tinjauan Umum tentang Pendaftaran Tanah dan Sertipikat Tanah

1. Pengertian Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah menurut definisi yang ada dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah Serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara berkelanjutan, teratur, dan terintegrasi mencakup pengumpulan, pengolahan, pencatatan, penyajian, serta pemeliharaan data fisik dan yuridis. Kegiatan ini dilakukan dalam bentuk peta dan daftar yang berkaitan dengan bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk penerbitan sertipikat sebagai bukti hak atas bidang tanah yang telah memiliki hak dan hak milik atas satuan rumah susun, serta hak-hak tertentu yang mungkin membebaninya.

²¹ Urip Santoso, *Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan & Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*, Kencana, Depok, hlm. 42

2. Tujuan Pendaftaran Tanah

Tujuan dari pendaftaran tanah yang lebih lengkap terdapat dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, antara lain:

- a. Untuk memastikan adanya kepastian hukum dan memberikan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun, serta hak-hak lain yang terdaftar, sehingga mereka dapat dengan mudah membuktikan diri sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- b. Untuk memberikan informasi kepada pihak-pihak yang memiliki kepentingan, termasuk pemerintah. Agar dengan mudah mengakses data yang diperlukan dalam melakukan tindakan hukum terkait bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang telah terdaftar.
- c. Untuk memastikan adanya ketertiban dalam administrasi pertanahan.

Untuk mewujudkan kepastian hukum, yang merupakan salah satu tujuan utama dari pendaftaran tanah, diberikan tanda bukti hak berupa sertipikat kepada pemegang hak. Tujuan pendaftaran tanah ini sejalan dengan upaya tertib administrasi pertanahan secara menyeluruh. Implementasinya melibatkan pendaftaran setiap bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pencatatan perubahan data dalam registrasi tanah yang mencakup peralihan hak, perubahan hak, pembebanan hak, serta penghapusan hak tanggungan. Proses ini tidak hanya berfungsi sebagai alat verifikasi kepemilikan, tetapi juga sebagai mekanisme yang

memastikan bahwa seluruh aspek administrasi pertanahan berjalan secara terstruktur dan tertib, sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

3. Obyek Pendaftaran Tanah

Obyek dari pendaftaran tanah telah ditetapkan dalam Pasal 9 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, meliputi:

- a. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai.
- b. Tanah hak pengelolaan.
- c. Tanah wakaf.
- d. Hak milik atas satuan rumah susun.
- e. Tanah negara (yang hanya dibukukan dalam daftar tanah dan tidak diterbitkan sertipikat).

4. Sistem Pendaftaran Tanah

Sistem pendaftaran tanah merupakan rangkaian kegiatan yang terintegrasi dalam suatu sistem administrasi komprehensif, yang mencakup seluruh bidang tanah dan berfungsi sebagai perwujudan dari kepastian hukum atas tanah. Pengertian sistem pendaftaran tanah ini selaras dengan konsep sistem publikasi tanah, karena setiap bidang tanah yang terdaftar harus dapat diakses dan diketahui oleh siapa saja yang berkepentingan. Sistem ini tidak hanya berperan sebagai mekanisme administratif, tetapi juga sebagai instrumen legal yang memastikan transparansi kepemilikan dan memfasilitasi akses informasi bagi publik, sehingga setiap individu

atau entitas yang membutuhkan dapat dengan mudah memperoleh informasi yang akurat mengenai status hukum dan kepemilikan suatu bidang tanah.

Sistem pendaftaran tanah berfungsi untuk mengatur metode penyimpanan dan penyajian data yuridis dan tanda bukti hak. Dalam konteks ini, sistem pendaftaran tanah diklasifikasikan menjadi dua golongan, yaitu pendaftaran akta (*registration of deeds*) dan sistem pendaftaran hak (*registration of titles*).²²

Penggolongan sistem pendaftaran tanah dapat dipandang dari segi jaminan kepastian hukumnya, yaitu:²³

a. Sistem Negatif

Data bidang tanah yang akan didaftarkan tidak selalu dimiliki oleh pemilih tanah yang sebenarnya. Ketika proses pendaftaran tanah dilakukan, negara hanya mengumpulkan dan mencatat data terkait kepemilikan tanah. Pemilik tanah yang terdaftar akan diberikan sertipikat sebagai bukti kepemilikan yang dianggap memiliki kekuatan hukum yang tetap. Namun, status hukum sertipikat tersebut dapat berubah karena pengadilan berwenang untuk membatalkan sertipikat tanah jika terdapat bukti yang bertentangan, sehingga berpotensi menimbulkan sengketa di masa depan.

b. Sistem Positif

²² Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia: Himpunan Peraturan Hukum Tanah*, Citra Mandiri, Jakarta, hlm.76

²³ Waskito, 2019, *Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Kencana, Jakarta, hlm.7

Data tanah yang dimohon dijamin kebenarannya oleh negara. Artinya jika terjadi sengketa terkait hak atas tanah tersebut, negara bertanggung jawab untuk memberikan kompensasi atas tanah yang bersangkutan.

Indonesia mengatur sistem pendaftaran tanah negatif, tetapi bertendensi positif. Artinya, sistem pendaftaran ini memungkinkan adanya klaim pengakuan hak atas tanah dari pihak lain, sehingga hak atas tanah yang telah didaftarkan belum sepenuhnya final dan tetap dapat dipertanyakan atau digugat. Namun, di sisi lain, pemerintah berupaya keras untuk memperoleh data dan fakta yang akurat terkait klaim hak atas tanah tersebut, sehingga dapat memberikan kepastian hukum yang lebih kuat. Bukti dari penerapan sistem pendaftaran tanah negatif yang bertendensi positif ini dapat dilihat dalam penjelasan umum Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961, di mana meskipun kepastian hukum diupayakan diberikan kepada pihak yang benar-benar berhak, status hukum tanah yang tercatat dalam buku tanah tetap membuka kemungkinan untuk digugat oleh pihak lain yang merasa memiliki hak lebih kuat.

D. Tinjauan Umum Sengketa Pertanahan

1. Pengertian Sengketa Pertanahan

Sengketa pertanahan telah menjadi masalah yang bersifat kronis dan klasik, yang berlangsung dalam jangka waktu bertahun-tahun, bahkan hingga puluhan tahun, serta tersebar di berbagai wilayah. Persoalan ini

mencerminkan situasi yang kompleks dan memiliki banyak dimensi, baik dari aspek hukum, sosial, ekonomi, maupun politik, sehingga menciptakan permasalahan yang rumit untuk diselesaikan. Sengketa pertanahan sering kali melibatkan berbagai pihak dengan kepentingan yang saling bertentangan, menjadikannya isu yang sulit diurai dan membutuhkan penyelesaian komprehensif serta mendalam.

Pengertian dari sengketa pertanahan tercantum dalam Pasal 1 butir 1 Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan yaitu “sengketa pertanahan adalah perbedaan pendapat mengenai keabsahan suatu hak, pemberian hak atas tanah, dan pendaftaran hak atas tanah termasuk peralihannya serta penerbitan bukti haknya, antara pihak yang berkepentingan maupun antara pihak-pihak yang berkepentingan dengan instansi di lingkungan Badan Pertanahan Nasional.”

Sengketa hak atas tanah biasanya muncul dari pengaduan yang diajukan oleh salah satu pihak yang berisi berbagai keberatan dan tuntutan terkait hak atas tanah. Pengaduan ini dapat mencakup isu-isu seperti status tanah, prioritas, dan kepemilikan, dengan harapan untuk mencapai penyelesaian secara administratif yang sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku.²⁴

Terdapat beberapa macam sifat permasalahan sengketa pertanahan menurut Rusmadi Murad, yaitu:

²⁴ Rusmadi Murad, 1999, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Alumni, Bandung, hlm. 22-23.

- a. Permasalahan yang terkait dengan prioritas dalam mengajukan permohonan sebagai pemegang hak yang sah atas tanah yang sudah memiliki status hak, atau di atas tanah yang belum memiliki hak.
- b. Sanggahan terhadap alat bukti tertentu yang dijadikan sebagai dasar dalam penetapan hak (perdata).
- c. Kesalahan atau kekeliruan dalam pemberian hak yang terjadi akibat penerapan peraturan yang tidak tepat atau kurang akurat.
- d. Sengketa atau masalah lain yang mengandung elemen sosial praktis/bersifat strategis.

2. Penyebab Terjadinya Sengketa Pertanahan

Dalam Pasal 9 ayat 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, terdapat adanya ketentuan yang menjamin hak setiap warga negara untuk memiliki tanah dan memanfaatkan hasil dari tanah tersebut. Apabila ketentuan ini diikuti dan merujuk pula pada Pasal 2 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka Badan Pertanahan Nasional (BPN) seharusnya dapat menerbitkan dokumen legal berupa sertipikat yang diperlukan oleh setiap warga negara. Proses penerbitan sertipikat ini seharusnya dilakukan melalui prosedur yang sederhana dan mudah diakses, khususnya bagi warga negara yang sebelumnya telah memiliki bukti kepemilikan lama atas tanah mereka, sehingga hak mereka dapat diakui secara sah dan diperkuat dengan bukti yang sah dalam bentuk sertipikat tanah

Namun sangat disayangkan, meskipun sertifikasi tanah diharapkan menjadi solusi bagi permasalahan kepemilikan, pembuktian legal melalui dokumen sertipikat ternyata belum mampu sepenuhnya menyelesaikan sengketa pertanahan. Dalam banyak kasus, sertipikat yang seharusnya menjadi bukti kuat kepemilikan justru menimbulkan komplikasi baru, karena sering kali ditemukan adanya lebih dari satu sertipikat yang diterbitkan untuk sebidang tanah yang sama. Fenomena ini menunjukkan bahwa mekanisme sertifikasi tanah belum mampu memberikan jaminan kepastian hukum yang diharapkan, terutama dalam kasus sengketa kepemilikan yang kompleks dan berlarut-larut. Terdapat 3 (tiga) faktor penyebab terjadinya masalah sengketa tanah, yaitu:

- a. Sistem administrasi pertanahan, terutama dalam hak sertifikasi tanah yang tidak beres. Persoalan ini mungkin disebabkan oleh lemahnya sistem administrasi yang belum terstruktur dengan baik, sehingga menciptakan celah yang dapat dimanfaatkan. Akibatnya, kelemahan ini membuka peluang bagi terjadinya manipulasi dan penyalahgunaan wewenang dalam penerbitan sertipikat tanah, yang pada akhirnya memicu konflik kepemilikan dan ketidakpastian hukum di bidang pertanahan.
- b. Distribusi kepemilikan tanah yang tidak merata. Ketidakmerataan distribusi tanah ini tidak terpisahkan dari kebijakan ekonomi yang berorientasi kapitalistime dan liberalistime.

- c. Legalitas kepemilikan tanah yang hanya didasarkan pada bukti formal berupa sertifikat sering kali mengabaikan aspek produktivitas tanah itu sendiri. Hal ini menyebabkan situasi di mana secara legal (de jure), banyak tanah bersertifikat yang dikuasai oleh perusahaan besar, karena telah dibeli dari pemilik tanah sebelumnya. Namun, meskipun tanah tersebut secara formal terdaftar, dalam praktiknya tanah-tanah tersebut sering kali tidak dimanfaatkan secara optimal dan dibiarkan terlantar.

3. Bentuk Sengketa Pertanahan

Menurut Badan Pertanahan Nasional (BPN), tipologi konflik pertanahan merupakan jenis sengketa, konflik dan/atau perkara pertanahan yang dilaporkan atau diajukan untuk mendapatkan penanganan dari BPN. Secara garis besar, BPN RI telah mengelompokkan tipologi konflik pertanahan sebagai berikut:

- a. Penguasaan tanah tanpa hak, yaitu mengenai status penguasaan atas tanah, baik yang belum memiliki hak (tanah negara) maupun yang telah dimiliki oleh pihak tertentu.
- b. Sengketa batas, yaitu terkait letak, batas, serta luas tanah yang diakui oleh salah satu pihak, baik yang telah ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia maupun yang masih dalam tahap penetapan batas.
- c. Sengketa waris, yaitu perbedaan pandangan, nilai, atau kepentingan terkait status penguasaan atas tanah tertentu yang berasal dari warisan.

- d. Jual berkali-kali, yaitu perbedaan pandangan, nilai, atau kepentingan terkait status penguasaan atas tanah tertentu yang telah diperoleh melalui jual beli dan dimiliki oleh lebih dari satu orang.
- e. Sertifikat ganda, yaitu terkait dengan suatu bidang tanah tertentu yang memiliki lebih dari satu sertifikat hak atas tanah.
- f. Peralihan hak atas tanah dengan dokumen palsu, yaitu terkait dengan kegiatan peralihan hak atas tanah yang menggunakan dokumen yang dipalsukan, contohnya seperti KTP palsu, KK palsu, dll.
- g. Kekeliruan penunjukan batas, yaitu terkait dengan letak, batas, dan luas bidang tanah yang diakui oleh satu pihak berdasarkan penetapan batas oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang tidak tepat.
- h. Putusan pengadilan, yaitu terkait dengan keputusan badan peradilan mengenai subjek atau objek hak atas tanah, atau mengenai prosedur penerbitan hak atas tanah tertentu.

Tipologi sengketa pertanahan telah diklasifikasikan ke dalam 3 (tiga) bentuk, yaitu:

- a. Sengketa Horizontal (antara masyarakat dengan masyarakat lain)
- b. Sengketa Vertikal (antara masyarakat dengan pemerintah)
- c. Sengketa Horizontal-Vertikal (antara masyarakat dengan pengusaha yang memiliki dukungan dari pemerintah dan preman)²⁵

²⁵ Hasim Purba, 2010, Reformasi Agraria dan Tanah untuk Rakyat: Sengketa Petani VS Perkebunan, *Jurnal Law Review*, V. X No 2. UPH, hlm 167.

E. Tinjauan Umum Hak Milik Atas Tanah dalam Perspektif Islam

Kepemilikan tanah dalam hukum Islam bersifat komunalistik religius yang penguasaannya ada pada negara dengan menambahkan bobot dan nilai teologis-religius untuk membedakan dengan sistem kepemilikan aliran sosialistik. Konsep hukum kepemilikan masyarakat atas tanah menurut Hukum Pertanahan Indonesia yaitu UU No. 5 Tahun 1960 dan Hukum Islam memiliki persamaan pada tataran asas hukumnya, yaitu kepemilikan tanah yang adil dan merata atas dasar persamaan di hadapan hukum dengan mendasarkan pada nilai etika spiritual agama.²⁶

Hukum Islam mengakui hak kepemilikan oleh individu, meskipun hak tersebut hanya terbatas pada legalitas dalam hal pengelolaan dan pemanfaatannya, sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan oleh syari'ah (Allah) sebagai pemilik sejati. Prinsip ini ditegaskan dalam QS. *Al-Ma'idah*: 5/120:

□ قَدِيرُ شَيْءٍ كُلِّ عَلَى وَهُوَ فِيهِنَّ وَمَا وَالْأَرْضِ السَّمَوَاتِ مُلْكُ اللَّهِ

Artinya: “Kepunyaan Allah lah kerajaan langit dan bumi dan apa yang ada di dalamnya dan Dia Maha Kuasa atas segala sesuatu”.

Menurut hukum Islam, terdapat dua macam hak milik, yaitu *al-Milk al-tam* dan *al-Milk al-naqis*. *al-Milk al-tam* adalah kepemilikan semacam ini dikategorikan sebagai kepemilikan sempurna (*al-milk al-tam*), karena pemiliknya memiliki otoritas penuh atas penguasaan baik terhadap materi (benda) maupun manfaat yang dihasilkannya secara simultan. Kepemilikan

²⁶ Ridwan, 2013, Hak Milik Atas Tanah Dalam Perspektif Hukum Islam Dan Hukum Pertanahan Indonesia, *Al-Manahij*, Vol 7, No 2.

ini bersifat tidak terbatas oleh waktu dan tidak dapat diganggu gugat atau dicabut oleh pihak lain, menjadikannya sebagai bentuk kepemilikan yang paling komprehensif dan utuh menurut hukum.

Al-Milk al-naqis merujuk pada situasi di mana individu hanya memiliki suatu benda tanpa hak manfaatnya, yang diserahkan kepada pihak lain. Sebaliknya, ada juga keadaan di mana seseorang hanya memiliki hak untuk memanfaatkan suatu benda, sementara kepemilikan hak miliknya dikuasai oleh orang lain.²⁷



²⁷ Nasrun Haroen, 2000, *Fiqh Muamalah*, Gaya Media Pratama, Jakarta, hlm. 34-35

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Prosedur Pembatalan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah di Kantor Pertanahan

Menurut Pasal 1 Angka 14 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 (Permen Agraria/BPN 9/1999) tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, pembatalan hak atas tanah dapat didefinisikan sebagai tindakan pencabutan keputusan mengenai pemberian suatu hak atau sertipikat hak atas tanah, yang dilakukan karena adanya kekeliruan atau cacat hukum administratif dalam proses penerbitannya, atau sebagai langkah eksekusi untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht*).

Pembatalan hak atas tanah merupakan salah satu mekanisme penyelesaian konflik pertanahan yang timbul sebagai akibat dari adanya sertipikat hak atas tanah, yang dikenal sebagai "*beschikking*" atau putusan yang dikeluarkan oleh pejabat tata usaha negara, baik dari Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) maupun Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Namun ternyata mengandung kecacatan administratif yang berakibat merugikan salah satu pihak.

Pembatalan hak atas tanah mencakup tiga aspek utama, yaitu: (a) pembatalan keputusan mengenai pemberian hak atas tanah, (b) pembatalan sertipikat hak atas tanah yang telah diterbitkan, serta (c) pembatalan keputusan

pemberian hak dalam konteks pengaturan terkait penguasaan tanah. Dengan demikian, pembatalan dapat dilakukan tidak hanya terhadap keputusan yang memberikan hak atas tanah, tetapi juga terhadap sertipikat hak atas tanah. Meskipun demikian, batalnya keputusan pemberian hak atas tanah akan secara otomatis menyebabkan sertipikat hak atas tanah tersebut juga menjadi tidak berlaku.²⁸

Sebagaimana yang telah ditentukan dalam Pasal 1 Angka 20 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menegaskan bahwa sertipikat adalah surat tanda bukti hak. Setiap sertipikat ini telah melalui proses pembukuan dalam buku tanah yang relevan, sehingga mencerminkan status hukum dari hak yang terdaftar, serta memberikan jaminan kepastian hukum bagi pemegang haknya.

Sertipikat hak atas tanah berfungsi sebagai bukti otentik yang memiliki kekuatan hukum yang kuat, kecuali jika ada pihak lain yang mampu menunjukkan bukti yang menentang klaim tersebut. Selain karena cacat administrative dan melaksanakan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, dapat terjadi juga jika pihak yang tertulis di sertipikat dapat digugat keabsahan kepemilikannya dalam jangka waktu sampai 5 tahun sertipikat tersebut terbit. Langkah yang dapat diambil adalah melakukan proses pembatalan terhadap hak atas tanah tersebut. Konflik atau sengketa seringkali menjadi pemicu utama bagi dilakukannya evaluasi ulang dan

²⁸ Hasan Bastri, 1989, *Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, Bina Cipta, Jakarta, hlm. 45.

pembatalan sertipikat untuk memastikan kepastian dan keabsahan hak atas tanah yang bersangkutan.

Berdasarkan pendapat dari Arie Hutagalung, sertipikat hak atas tanah yang diterbitkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional dapat digugat keabsahaannya dengan mengajukan gugatan ke pengadilan dan hakim dapat membatalkan sertipikat tersebut. Hal ini dikarenakan sistem publikasi tanah yang berlaku di Indonesia ialah sistem publikasi tanah dengan tendensi positif.²⁹

Keabsahan dari sertipikat sebagai tanda bukti hak atas tanah dapat dilihat melalui beberapa hal sebagai berikut:

1. Sertipikatnya sah karena sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan membuktikan hak yang sah pula.
2. Sertipikatnya sah sesuai dengan ketentuan, namun hak yang dibuktikan melalui sertipikat tersebut tidak sah.
3. Sertipikatnya tidak sah karena tidak dibuat sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tetapi membuktikan hak yang sah.
4. Baik sertipikat maupun hak yang tercantum di dalamnya tidak sah, baik dari segi pembuatan sertipikat maupun keabsahan hak itu sendiri.

Dalam Pasal 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan, Pengkajian, dan Penanganan Kasus Pertanahan (Perkaban No. 3 Tahun 2011), menyatakan bahwa “sengketa pertanahan yang selanjutnya disingkat dengan sengketa

²⁹ Arie S. Hutagalung, 2005, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, Jakarta, hlm. 397-398.

adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas secara sosio-politis.”

Subjek sengketa pertanahan tidak terbatas pada perselisihan antar individu, melainkan juga dapat terjadi antara individu dengan kelompok atau antar kelompok itu sendiri. Objek sengketa yang terlibat mencakup berbagai kategori tanah, seperti tanah milik pribadi atau badan hukum, tanah milik negara, aset tanah negara, tanah ulayat, bekas tanah barat, serta tanah perkebunan. Dengan demikian, spektrum sengketa ini menunjukkan adanya berbagai jenis hak dan kepentingan yang saling bertentangan dalam penguasaan tanah, yang menambah dimensi kompleksitas dalam penanganan dan penyelesaiannya.

Badan Pertanahan Nasional senantiasa berusaha mencari solusi penyelesaian sengketa pertanahan dengan berlandaskan pada ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, serta mengedepankan prinsip keadilan dan penghormatan terhadap hak serta kewajiban setiap pihak yang terlibat. Langkah-langkah yang ditempuh oleh BPN dalam menyelesaikan sengketa melibatkan proses musyawarah. Hal ini juga diterapkan dalam penyelesaian sengketa yang berkaitan dengan sertipikat hak milik atas tanah.

Dalam menangani penyelesaian sengketa pertanahan, sesuai dengan ketentuan Pasal 3 huruf b Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2006, kantor wilayah BPN memiliki kewenangan penuh untuk menangani sengketa tersebut. Penyelesaian sengketa ini dapat dilakukan melalui berbagai mekanisme, baik melalui jalur litigasi, non-litigasi, maupun

dengan pendekatan advokasi, sesuai dengan kondisi dan karakteristik kasus yang dihadapi.

Mekanisme litigasi dapat dipilih ketika terjadi konflik atau sengketa yang berkaitan dengan kepastian hukum dan hak, terutama ketika para pihak tidak lagi menunjukkan itikad baik untuk mencapai kesepakatan. Selain itu, mekanisme ini juga diterapkan dalam kasus-kasus pelanggaran hukum, di mana keputusan yang dihasilkan bersifat mengikat. Mekanisme non-litigasi lebih dipilih ketika terdapat kepentingan yang perlu dilindungi di hadapan publik, dan ketika semua pihak memiliki keinginan kuat untuk berdamai, sehingga keputusan yang diambil bersifat sukarela. Mekanisme advokasi digunakan untuk sengketa yang berkaitan dengan perebutan hak dan kepastian hak, tetapi juga mencakup implikasi yang lebih luas dan mendalam yang berpengaruh pada aspek ekonomi, sosial, budaya, politik, dan keamanan masyarakat.³⁰

Penyelesaian sengketa pertanahan melalui proses pengadilan (litigasi) kerap kali membutuhkan waktu yang cukup panjang dan berlarut-larut. Oleh karena itu, penyelesaian sengketa melalui jalur gugatan ke pengadilan hanya merupakan salah satu opsi yang tersedia. Alternatif lain yang dapat ditempuh, sesuai dengan amanat Pasal 32 Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah, adalah melalui mekanisme administrasi yang dipimpin oleh Kepala Kantor Pertanahan. Jalur ini sering kali dipandang sebagai solusi yang lebih

³⁰ Angelia Rosmaniar, 2023, Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Sengketa Pemerintah Daerah Kabupaten Kupang, *Jurnal Ilmiah dan Karya Mahasiswa*, Vol. 1 No. 3, hlm. 5-6

efisien dalam mengatasi sengketa tanpa harus melalui proses litigasi yang panjang.

Sertipikat hak atas tanah dikategorikan sebagai Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN), sehingga sengketa yang timbul darinya merupakan sengketa dalam ranah Tata Usaha Negara (TUN). Dalam menyelesaikan sengketa TUN, terdapat dua jalur yang dapat ditempuh, yaitu melalui upaya administratif dan melalui Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN). Upaya administratif dilakukan terlebih dahulu dalam bentuk pengajuan keberatan kepada pihak yang menerbitkan KTUN, yakni Badan Pertanahan Nasional (BPN). Oleh karena itu, penyelesaian sengketa TUN mengutamakan proses administratif sebelum melanjutkan ke jalur hukum melalui PTUN jika diperlukan.

Hasan Basri menjelaskan bahwa permohonan untuk pembatalan yang diajukan melalui Kantor Pertanahan dapat dilakukan berdasarkan alasan adanya cacat hukum administratif dengan melalui:³¹

1. Permohonan

Berdasarkan pada Pasal 108-118 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999, pengajuan pemohon pembatalan diajukan dengan cara tertulis, dan diajukan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional atau melalui Kepala Kantor Pertanahan. Yang juga memuat:

- a. Keterangan Mengenai Pemohon.

³¹ Hasan Basri, 1989, *Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, Bina Cipta, Jakarta, hlm. 54-58.

- 1) Setiap individu harus menyertakan informasi pribadi seperti nama, umur, kewarganegaraan, alamat tempat tinggal, dan pekerjaan, serta melampirkan fotokopi bukti identitas dan bukti kewarganegaraan.
- 2) Badan hukum wajib menyertakan informasi seperti nama, lokasi, kedudukan, serta akta atau peraturan pendiriannya, disertai dengan fotokopi dokumen tersebut.

b. Keterangan Mengenai Tanahnya.

Disertai pula dengan data fisik dan data yuridis:

- 1) Mencantumkan nomor dan jenis hak yang dimiliki, disertai dengan surat keputusan atau sertipikat.
 - 2) Letak, batas, luas tanah disertai fotocopy surat ukur atau gambar situasi.
 - 3) Jenis penggunaan tanah (pertanian atau perumahan).
- c. Alasan permohonan pembatalan disertai keterangan lain sebagai data pendukungnya. Atas permohonan dimaksud, pejabat yang berwenang menerbitkan surat keputusan pembatalan hak atau penolakan pembatalan hak dan disampaikan kepada pemohon.

2. Tanpa Permohonan.

Berdasarkan pada Pasal 103 dan 106 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 sebagai berikut:

- a. Terlebih dahulu dilakukan penelitian data fisik dan data yuridis terhadap keputusan pemberian hak atas tanah dan/atau Sertipikat hak atas tanah yang diduga terdapat kecacatan.
- b. Hasil penelitian kemudian disampaikan kepada Kepala Kantor Wilayah (Kanwil) BPN Provinsi dengan menyertakan hasil dari penelitian data fisik dan data yuridis dan telaahan/pendapat kantor pertanahan pemeriksa.
- c. Bilamana berdasarkan data fisik dan data yuridis yang telah diteliti, dinilai telah cukup untuk mengambil keputusan, maka Kepala Kanwil BPN Propinsi menerbitkan keputusan yang dapat berupa pembatalan atau penolakan pembatalan. Keputusan yang diambil memuat alasan dan dasar hukumnya.
- d. Bilamana kewenangan pembatalan terletak pada Kepala BPN, maka Kanwil mengirimkan hasil penelitian beserta hasil telaahan dan pendapat. Kepala BPN selanjutnya akan meneliti dan mempertimbangkan hasil telaah dan pendapat.
- e. Kepala BPN selanjutnya akan meneliti dan mempertimbangkan telaahan yang ada, untuk selanjutnya mengambil kesimpulan dapat atau tidaknya dikeluarkan keputusan pembatalan hak. Bilamana dinilai telah cukup untuk mengambil keputusan, maka Kepala BPN menerbitkan keputusan pembatalan atau penolakan yang disertai alasan-alasannya.

3. Pembatalan Karena Melaksanakan Putusan Pengadilan yang Berkekuatan Hukum Tetap.

- a. Keputusan pembatalan hak atas tanah ini dilaksanakan berdasarkan permohonan yang berkepentingan
- b. Putusan pengadilan yang dapat dijadikan dasar untuk mengajukan permohonan adalah putusan yang dalam amarnya meliputi pernyataan batal atau tidak mempunyai kekuatan hukum atau yang pada intinya sama dengan itu. (Pasal 124 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999).

Prosedur pembatalan sertipikat yang didasarkan pada cacat administrasi diatur secara rinci dalam Pasal 68 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (Perkaban) No. 3 Tahun 2011, yang menjelaskan langkah-langkah yang harus diikuti sebagai berikut:

1. Penelitian oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional setempat dilakukan melalui serangkaian tahapan yang meliputi analisis dan pengolahan data dari pengaduan yang diterima, verifikasi kondisi di lapangan, pelaksanaan gelar kasus, serta penyusunan Risalah Pengolahan Data sebagai dokumen final hasil investigasi.
2. Proses pengolahan berkas permohonan oleh Kantor Badan Pertanahan setempat dilakukan melalui serangkaian tahapan yang mencakup penelitian dan pengolahan data dari pengaduan yang diajukan, investigasi lapangan untuk memverifikasi fakta, penyelenggaraan gelar perkara guna

membahas permasalahan, hingga penyusunan Risalah Pengolahan Data sebagai dokumen akhir hasil pemeriksaan.

3. Pengajuan usulan perbuatan hukum pertanahan dari Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten/Kota kepada Kepala Kantor Wilayah Pertanahan Nasional Provinsi dilakukan dengan melampirkan berkas penanganan kasus beserta Risalah Pengolahan Data, yang harus disampaikan paling lambat tiga bulan setelah permohonan pembatalan diterima dari pemohon. Usulan atau permohonan perbuatan hukum administrasi terkait sertipikat hak atas tanah yang mengalami cacat administrasi dapat diajukan oleh pihak yang berkepentingan, baik oleh pemohon sendiri maupun kuasanya. Pihak yang berkepentingan dalam prosedur ini termasuk aparatur BPN RI yang memiliki pengetahuan mengenai data dan/atau warkah penerbitan hak atas tanah yang tidak sah, baik dari segi substansi maupun proses penerbitannya. Selain itu, aparatur BPN RI yang memiliki bukti adanya kesalahan prosedur dalam penerbitan sertipikat hak atas tanah, serta pihak-pihak yang dirugikan akibat terbitnya sertipikat yang cacat tersebut, juga termasuk dalam kategori pihak berkepentingan.
4. Pemrosesan berkas usulan dan Risalah Pengolahan Data di tingkat Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi dilakukan untuk menilai kelayakan atau tidaknya pelaksanaan perbuatan hukum pertanahan. Penilaian tersebut harus diselesaikan dalam jangka waktu paling lambat 3 (tiga) bulan sejak diterimanya surat usulan dari Kepala Kantor Pertanahan

Nasional Kabupaten/Kota, dengan mempertimbangkan semua aspek yang relevan sebelum keputusan final dikeluarkan.

5. Penerbitan keputusan dari Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi dapat berupa surat keputusan pembatalan cacat hak atas tanah, surat perintah kepada Kantor Pertanahan untuk melakukan pencatatan pada Buku Tanah dan Daftar Umum lainnya, atau surat pemberitahuan kepada Kantor Pertanahan bahwa permohonan atau usulan tidak dapat dikabulkan. Penundaan atau penolakan atas pelaksanaan tindakan hukum administrasi pertanahan dapat disebabkan oleh beberapa alasan, seperti surat yang akan dibatalkan masih dalam status blokir, penyitaan oleh pihak berwenang, tanah yang dimohonkan sedang menjadi obyek perkara di pengadilan, atau jika pembatalan diperkirakan akan menimbulkan konflik sosial atau gejolak massa.
6. Apabila Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi belum mampu membuat keputusan karena alasan tertentu, maka ia dapat meminta pertimbangan kepada Deputi yang berwenang. Permohonan pertimbangan ini harus disertai dengan berkas lengkap penanganan kasus serta Risalah Pengolahan Data. Permintaan pertimbangan ini wajib diajukan paling lambat dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan sejak usulan dari Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten/Kota diterima.
7. Deputi bertugas untuk memproses berkas penanganan kasus serta Risalah Pengolahan Data yang diterima dari Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi. Setelah mengkaji berkas tersebut, Deputi memberikan

tanggapan berupa instruksi tegas agar segera dilakukan pembatalan sertipikat dan pencatatan terkait, atau memberikan surat pemberitahuan kepada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi serta Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten/Kota bahwa permohonan/usulan tersebut tidak dapat dikabulkan. Selain itu, Deputi juga memiliki kewenangan untuk mengambil alih proses pembatalan sertipikat hak atas tanah dan/atau tindakan pencatatan yang diperlukan, dengan menunjuk pejabat yang berwenang untuk melaksanakan tugas tersebut.

Hasan Basri menambahkan bahwa penyelesaian sengketa melalui Instansi Badan Pertanahan Nasional (BPN), sebagaimana telah diuraikan sebelumnya, dilakukan dengan mengikuti serangkaian langkah-langkah yang terperinci dan sistematis yang mencakup.³²

1. Pengaduan. Pengaduan harus mencakup rincian mengenai peristiwa dan hal-hal yang menunjukkan bahwa pengadu adalah pihak yang memiliki hak atas tanah yang sedang dipersengketakan atau mengalami konflik, disertai dengan bukti-bukti yang mendukung klaim tersebut. Pengadu juga harus meminta penyelesaian sengketa dan mengajukan harapan agar proses mutasi tanah dapat dihentikan untuk mencegah kerugian yang lebih lanjut bagi pengadu.
2. Penelitian dan Pengumpulan Data. Setelah menerima berkas pengaduan, pejabat yang berwenang akan melakukan penelitian terhadap data administratif serta hasil verifikasi lapangan atau kondisi fisik terkait

³² Hasan Basri, 1989, *Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, Bina Cipta, Jakarta, hlm.60

penguasaan tanah. Penelitian ini bertujuan untuk menentukan apakah pengaduan tersebut memiliki dasar yang cukup dan layak untuk diproses lebih lanjut.

3. Pencegahan (Mutasi). Proses mutasi tidak boleh dilaksanakan agar melindungi kepentingan pihak atau badan hukum yang berhak atas tanah yang sedang disengketakan. Jika diperlukan, setelah Kepala Kantor Pertanahan setempat melakukan penelitian, dapat diterapkan pemblokiran terhadap tanah yang sedang disengketakan atau dilakukan pencegahan sementara terhadap segala bentuk perubahan atau mutasi tanah tersebut.
4. Musyawarah. Penyelesaian sengketa melalui musyawarah merupakan pendekatan yang melibatkan dialog antara pihak-pihak yang bersengketa, dengan pihak instansi atau Kantor Pertanahan berperan sebagai mediator dalam proses penyelesaian secara kekeluargaan. Dalam pendekatan ini, penting bagi mediator untuk menjaga sikap netral dan tidak memihak, serta menghindari segala bentuk tekanan. Sebaliknya, mediator diharapkan untuk mengemukakan berbagai alternatif solusi untuk mencapai kesepakatan bersama.
5. Pencabutan atau Pembatalan Surat Keputusan Tata Usaha Negara di bidang Pertanahan dilakukan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Dari penjelasan tersebut, dapat disimpulkan bahwa jalur pengadilan menjadi alternatif yang diambil ketika upaya musyawarah untuk menyelesaikan sengketa tidak mencapai kesepakatan dan para pihak bisa sepakat mengajukan gugatan ke pengadilan. Selain itu, apabila penyelesaian

yang diambil secara sepihak oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) melalui peninjauan kembali terhadap Keputusan Tata Usaha Negara (TUN) yang telah dikeluarkan tidak diterima oleh pihak yang bersengketa, maka proses penyelesaian sengketa harus diteruskan melalui mekanisme pengadilan. Putusan dari pengadilan tersebut yang menjadi dasar dari batalnya sertipikat. Contohnya seperti Putusan Mahkamah Agung Nomor 451 K/TUN/2014 yang mendasari pembatalan sertipikat hak milik atas tanah karena terdapat tumpang tindih atau *overlapping*. Hal ini mencerminkan bahwa pengadilan berfungsi sebagai sarana terakhir untuk menyelesaikan perselisihan ketika upaya administratif dan mediasi tidak berhasil menyelesaikan permasalahan yang ada.

B. Hambatan dan Solusi Pembatalan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Pasca Sengketa.

Salah satu tugas utama Kantor Pertanahan adalah melaksanakan kajian serta penanganan terhadap berbagai masalah, sengketa, proses hukum, dan konflik yang berkaitan dengan bidang pertanahan. Sebagaimana diatur dalam Pasal 27 dan 28 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 38 Tahun 2016 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan yang menegaskan bahwa Kantor Pertanahan secara prosedural di bidang pengelolaan dan pengendalian pertanahan bertanggung jawab dalam pengkajian dan penanganan sengketa.

Kepala Kantor Pertanahan berdasarkan Pasal 24 Peraturan Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 11 Tahun 2016, menyelesaikan sengketa dan konflik pertanahan dengan menerbitkan:

1. Keputusan pembatalan hak atas tanah.
2. Keputusan pembatalan sertipikat.
3. Keputusan perubahan data pada sertipikat, surat ukur, buku tanah, dan/atau data umum lainnya.
4. Surat pemberitahuan bahwa tidak terdapat kesalahan administrasi.

Paradigma pengembangan mekanisme penyelesaian sengketa melalui jalur non-litigasi tidak dimaksudkan sebagai pengganti proses peradilan formal, melainkan sebagai opsi alternatif yang dapat digunakan oleh masyarakat dalam menyelesaikan sengketa secara efektif dan efisien. Penyelesaian sengketa non-litigasi dapat mengurangi penumpukan perkara di pengadilan. Penerapan asas sederhana, cepat, biaya ringan, dan selesai dalam waktu 6 (enam) bulan di pengadilan mengalami kendala karena banyaknya perkara yang masuk, terbatasnya tenaga hakim yang berkualifikasi dan profesional yang memiliki keahlian dan menjadikannya sebagai pekerjaan, serta kurangnya fasilitas pendukung.³³

Pembatalan sertipikat tanah merupakan isu yang kompleks, sering kali dihadapkan pada berbagai kendala atau hambatan yang muncul baik dari aspek administratif maupun aspek hukum. Prosesnya tidak jarang melibatkan

³³ Takdir Rahmadi, 2010, *Mediasi Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm 34-35.

prosedur birokrasi yang panjang dan berbelit, di mana setiap tahapannya memerlukan kepatuhan terhadap regulasi yang ketat. Dari sisi hukum, pembatalan sertipikat menghadirkan kendala dalam pembuktian kesalahan atau pelanggaran, yang kerap kali membutuhkan bukti yang kuat dan sulit untuk diperoleh. Selain itu, perlindungan hukum yang diberikan kepada pemegang sertipikat semakin memperumit upaya pembatalan, karena sertipikat dianggap sah hingga ada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. Keadaan ini diperburuk oleh potensi keterlibatan berbagai pihak yang memiliki kepentingan atas tanah yang disengketakan, termasuk faktor ekonomi dan politik yang bisa mempengaruhi jalannya proses pembatalan secara signifikan.

Masyarakat masih bersengketa terhadap tanah yang belum bersertifikat dan/atau tanah-tanah yang bersertifikat namun ganda dalam objek yang sama karena proses pendaftaran tanah pertama kali yang secara PTSL atau secara umum memiliki dasar dokumen yang terbatas.

Berikut adalah beberapa hasil studi mengenai hambatan dan solusi dalam proses pembatalan sertipikat hak milik atas tanah:

1. Hambatan dalam Pembatalan Sertipikat Tanah

a. Kesalahan Administrasi

Hambatan dalam proses pembatalan sertipikat hak milik atas tanah dapat diakibatkan oleh komplikasi yang dipengaruhi oleh kesalahan administrasi dalam proses pembatalan. Beberapa contohnya meliputi:

1) Penerbitan Sertifikat yang Tidak Berdasarkan Verifikasi yang Akurat.

Sertipikat tanah kerap diterbitkan tanpa verifikasi yang cukup memadai mengenai status kepemilikan, batas-batas lahan, atau pemanfaatan tanah. Hal ini bisa terjadi karena kelalaian petugas atau kurangnya pemeriksaan atas dokumen-dokumen pendukung yang diperlukan

2) Data yang Tidak Sinkron dalam Sistem Administrasi Pertanahan

Kesalahan dalam pencatatan data atau kurangnya integrasi sistem administrasi pertanahan dapat menyebabkan ketidaksesuaian antara informasi pada dokumen fisik dan data digital. Situasi ini sering kali menghambat proses pembatalan sertipikat.

3) Kurang Transparansi dan Tata Kelola Lemah.

Beberapa studi menunjukkan bahwa kurangnya transparansi dalam administrasi pertanahan dan lemahnya pengelolaan di Kantor Pertanahan mengakibatkan penerbitan sertipikat tanah tanpa proses yang sesuai, yang pada akhirnya dapat menyebabkan sengketa.

4) Dokumen Tanah Tidak Lengkap atau Salah

Kesalahan administrasi sering terjadi akibat dokumen yang tidak lengkap atau data yang salah, seperti identitas pemilik atau batas tanah yang tidak jelas. Hal ini menyulitkan proses pembatalan sertipikat karena dokumen-dokumen tersebut sering menjadi dasar dalam proses hukum.

b. Ketidakpastian Hukum.

1) Ketiadaan Mekanisme Alternatif Penyelesaian Sengketa

Pembatalan sertipikat tanah sering kali harus diselesaikan melalui pengadilan, karena tidak tersedia mekanisme alternatif yang efektif, seperti mediasi atau arbitrase yang terstruktur dengan baik. Akibatnya, sengketa tanah yang seharusnya bisa diselesaikan secara damai justru berakhir dengan proses litigasi yang panjang.

2) Penegakan Hukum Tidak Konsisten

Salah satu kelemahan utama dalam hukum pertanahan adalah kurang konsistennya penegakan hukum oleh lembaga berwenang, seperti Badan Pertanahan Nasional (BPN) atau pengadilan. Putusan pengadilan terkait pembatalan sertipikat sering tidak dijalankan dengan cepat atau efektif, terutama jika ada pengaruh kepentingan politik atau ekonomi yang besar.

3) Kurang Koordinasi Antar Lembaga

Proses pembatalan sertipikat tanah sering terhambat oleh kurangnya koordinasi antara instansi terkait, seperti Badan Pertanahan Nasional (BPN), pengadilan, dan pihak pemerintah daerah. Kurangnya komunikasi dan keterpaduan dalam prosedur sering kali memperpanjang waktu dan menambah biaya yang dikeluarkan oleh pihak yang mengajukan pembatalan.

4) Keterbatasan Perlindungan Bagi Pemilik Hak

Sertipikat tanah dapat dibatalkan kapan saja, hal ini yang menyebabkan adanya ketidakpastian hukum bagi pemegang sertipikatnya. Pemegang sertipikat sering kali tidak mendapatkan

perlindungan hukum yang memadai, terutama jika sertifikat tersebut diblokir atau dibatalkan tanpa kompensasi.

c. Kurangnya Pemahaman Prinsip Hukum Oleh Pejabat

Asas *contrarius actus* memiliki relevansi penting dalam pelaksanaan hukum administrasi negara, karena melekat pada kewenangan badan atau pejabat Tata Usaha Negara (TUN). Asas *contrarius actus* diatur pada UU No. 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah dan UU No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

Asas *contrarius actus* yang melekat pada Pejabat Tata Usaha Negara memberikan kewenangan kepada Kepala Kantor Pertanahan (selaku pejabat TUN) untuk membatalkan sertifikat tanah atau dokumen pendaftaran tanah tanpa menunggu putusan pengadilan, sesuai dengan wewenang yang dimilikinya.³⁴

Dalam praktiknya, sering kali terjadi bahwa para pejabat tidak sepenuhnya memahami atau menerapkan prinsip *contrarius actus* secara tepat. Akibat dari kurangnya pemahaman ini, mereka cenderung ragu atau enggan mengambil tindakan pembatalan sertifikat tanah tanpa putusan pengadilan.

Kendala atau hambatan dalam pembatalan sertifikat hak milik tanah juga terdapat pada kurangnya pengawasan bagi pejabat TUN dan

³⁴ Firman Freaddy Busroh, 2023, Implementation Of The Contrarius Actus Principle In Revocation Of Land Certificate Without A Court, *Pena Justisia: Media Komunikasi dan Kajian Hukum*, Vol. 22 No. 1, hlm. 355

ketegasan dalam memberikan sanksi kepada pejabat yang tidak mematuhi prinsip tata kelola yang baik (AUPB).

2. Solusi dalam Pembatalan Sertipikat Tanah.

a. Peningkatan Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum baik preventif maupun represif dapat diupayakan bagi kreditur dan pemegang sertipikat melalui pengaturan perjanjian yang memuat klausul mengenai penggantian objek yang dibebani hak tanggungan. Dengan demikian, perjanjian tersebut mencakup ketentuan yang memungkinkan perlindungan atas hak-hak kreditur maupun pemegang sertipikat. Upaya ini dapat juga dilakukan dengan menerapkan sifat implementasi terhadap sistem publikasi negatif yang bertendensi positif.

b. Peningkatan Pemahaman dan Pengawasan Pejabat

Pelatihan akan pemahaman para pejabat terhadap asas *contarius actus* dan tata kelola yang baik (AUPB), dan menerapkan pengawasan serta pemberian sanksi kepada pejabat yang tidak menaati prinsip yang berlaku.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Prosedur pembatalan sertipikat hak milik atas tanah pasca sengketa di kantor pertanahan dapat dilakukan melalui langkah yang terperinci, yaitu pengaduan, penelitian dan pengumpulan data, pencegahan (mutasi), musyawarah, dan pembatalan sertifikat atau surat KTUN oleh Kepala BPN. Pengaduan mencakup rincian mengenai peristiwa dan menunjukkan bahwa pengadu adalah pihak berhak atas tanah yang sedang dipersengketakan, disertai dengan bukti-bukti. Penelitian dan pengumpulan data terhadap data administratif serta hasil verifikasi lapangan. Mutasi tidak boleh dilakukan agar melindungi kepentingan pihak atau badan hukum yang berhak atas tanah yang dipersengketakan. Musyawarah melibatkan dialog antara pihak-pihak yang bersengketa, dengan pihak instansi atau Kantor Pertanahan berperan sebagai mediator. Pembatalan sertipikat juga bisa dilakukan ketika para pihak mengajukan gugatan ke pengadilan, putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut yang menjadi dasar dari batalnya sertipikat menyatakan sertipikat batal atau tidak sah sebagai dasar untuk pengajuan permohonan pembatalan.
2. Hambatan dan solusi pembatalan sertipikat hak milik atas tanah pasca sengketa berkaitan dengan kesalahan administrasi, ketidakpastian hukum, dan kurangnya pemahaman pejabat terhadap asas *contrarius actus*. Kesalahan administrasi, seperti penerbitan sertifikat tanpa verifikasi akurat,

data yang tidak sinkron, dan lemahnya transparansi, memperlambat proses pembatalan. Di sisi lain, ketidakpastian hukum muncul karena minimnya mekanisme penyelesaian sengketa alternatif, penegakan hukum yang tidak konsisten, dan kurangnya koordinasi antar lembaga terkait. Selain itu, banyak pejabat tidak memahami asas *contrarius actus* secara tepat, sehingga enggan melakukan pembatalan tanpa putusan pengadilan. Solusi yang diusulkan meliputi peningkatan perlindungan hukum melalui perjanjian yang melindungi pemegang sertipikat dan kreditur, memperbaiki mekanisme penyelesaian sengketa, serta pelatihan bagi pejabat agar memahami tata kelola yang baik dan penerapan sanksi bagi pelanggaran.

B. Saran

1. Bagi pemegang sertipikat tanah sebaiknya perlu memiliki pemahaman yang mendalam dan dengan cermat memperhatikan syarat-syarat, alasan atau dasar pembatalan, prosedur, serta berbagai hambatan yang mungkin dihadapi dan solusi yang dapat diambil dalam proses pengajuan permohonan pembatalan sertipikat hak milik atas tanah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga dapat menghindari kesalahan administrasi dan mempercepat penyelesaian sengketa atau masalah yang timbul terkait sertipikat tanah.
2. Pemerintah seharusnya mempertimbangkan untuk merumuskan regulasi yang memberikan perlindungan hukum yang lebih kuat bagi pemegang sertipikat tanah, terutama dalam situasi di mana sertipikat tersebut diblokir atau dibatalkan tanpa adanya pemberian kompensasi yang layak. Sehingga

dapat terhindar dari potensi kerugian yang timbul akibat pembatalan atau pemblokiran yang dilakukan tanpa prosedur yang adil atau tanpa memperhatikan hak-hak mereka sebagai pemilik yang sah.

3. Bagi peneliti selanjutnya yang hendak meneliti lagi penelitian ini, disarankan untuk melakukan kajian lebih mendalam terkait mekanisme pembatalan sertipikat hak milik atas tanah yang dilakukan melalui putusan pengadilan, serta mengeksplorasi secara komprehensif mengenai proses peradilan, prinsip-prinsip hukum yang digunakan, serta implikasi yuridis dari putusan pengadilan yang menyebabkan pembatalan sertipikat.



DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU

- Arba, H. (2015). *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Basri, H. (1989). *Penyelesaian Sengketa Pertanahan*. Jakarta: Bina Cipta.
- Chomzah, A. (2002). *Hukum Pertanahan*. Jakarta: Prestasi Pustaka.
- Goenawan, K. (2009). *Sertifikat Tanah dan Properti*. Yogyakarta: Galangpress Group.
- Haroen, N. (2000). *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Gaya Media Pratama.
- Harsono, B. (2005). *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- Harsono, B. (2008). *Hukum Agraria Indonesia: Himpunan Peraturan Hukum Tanah*. Jakarta: Citra Mandiri.
- Hutagulung, A. S. (2005). *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah. Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia*. Jakarta: Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia.
- Marwan, S., & Jimmy, P. (2009). *Kamus Hukum*. Jakarta: Reality Publisher.
- Murad, R. (1999). *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*. Bandung: Alumni.
- Nugroho, S. S. (2017). *Hukum Agraria Indonesia*. Solo: Pustaka Iltizam.
- Parlindungan, A. P. (2015). *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*. Bandung: Alumni.
- Permadi, I. (2014). *Hak Atas Tanah Bagi Warga Negara Asing*. Malang: Gunung Samudera.
- Rahmadi, T. (2010). *Mediasi Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Santoso, U. (2010). *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana Prenamedia.
- Santoso, U. (2010). *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana.
- Santoso, U. (2015). *Perolehan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Pranamedia Grup.
- Santoso, U. (n.d.). *Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan & Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*. Depok: Kencana.

Sumardjono, M. (2001). *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*. Jakarta: Buku Kompas.

Waskito. (2019). *Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Kencana: Jakarta.

B. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Pokok Agraria tentang Jenis-Jenis Hak Atas Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 1 Tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan

Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Pemberian Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan

C. JURNAL DAN KARYA TULIS ILMIAH

Busroh, F., Khairo, F., & Zhafirah, P. (2023). Implementation Of The Contrarius Actus Principle In Revocation Of Land Certificate Without A Court. *Pena Justisia: Media Komunikasi dan Kajian Hukum*.

Dilapanga, R. A. (2017). Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah Merupakan Alat Bukti Otentik Menurut Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960. *Lex Crimen*, Vol. 6 No. 5.

Dotulung, M. T. (2018). Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah Akibat Cacat Hukum Administrasi. *Lex Privatum*, Vol. 6 No. 1.

Hanifah, N., & Ma'ruf, U. (2019). Responsibility Land Office of Semarang City In Terms Contained In Land Multiple Certificates. *Jurnal Akta*, Vol. 6 Issue. 3.

- Hidayat, T. (2019). Masalah Birokrasi dalam Pembatalan Sertifikat Tanah di Indonesia. *Jurnal Hukum Pertanahan*.
- Kurnia, R. (2021). Ketidakpastian Hukum dalam Penyelesaian Sengketa Tanah. *Jurnal Hukum Agraria* .
- Kurnianda, A. (2021). Legal Cancellation of Property Rights Certificate to Land which is Enough with Insurance Rights. *Sultan Agung Notary Law Review*, Vol. 3 No. 3.
- Leksono, U. (2019). Pembatalan Hak Milik Atas Tanah. *Lex Spektrum Hukum*, Vol. 16 No. 1.
- Manoppo, R. A. (2017). FUNGSI SERTIFIKAT ATAS TANAH MENURUT PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH. *Lex Crimen*, Vol. 6 No. 10.
- Megawati, D. P. (2022). Tinjauan Hukum Islam Terhadap Hak Milik Atas Tanah dalam UU No. 5 Tahun 1960. *Qadauna Jurnal Ilmiah Mahasiswa Hukum Keluarga Islam*, Vol. 3 No. 2.
- Muharam, N. (2019). Pembatalan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah. *Jurnal Ilmu Hukum PRANATA HUKUM*, Vol. 10 No. 1.
- Purba, H. (2010). Reformasi Agraria dan Tanah untuk Rakyat: Sengketa Petani VS Perkebunan. *Jurnal Law Review*, V.X No. 2.
- Purbandari. (2021). Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah Oleh Badan Pertanahan Nasional. *Yure Humano*, Vol. 5 No. 2.
- Ridwan. (2013). Hak Milik Atas Tanah Dalam Perspektif Hukum Islam Dan Hukum Pertanahan Indonesia. *Al Manahij*, Vol. 7 No. 2.
- Rosmaniar, A. (2023). Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Sengketa Pemerintah Daerah Kabupaten Kupang. *Jurnal Ilmiah dan Karya Mahasiswa*, Vol. 1 No. 3.
- Sari, N. A. (2020). Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Atas Putusan Pengadilan. *Jurnal UNMAS Mataram*, Vol. 14 No. 2.
- Silva, P. U. (2019). Cancellation of Land Certificate Based on the Court Decision in Indonesian Legal System. *International Journal of Multicultural and Multireligious Understanding (IJMMU)*, Vol. 6 No. 5.
- Sudiarto, B. (2021). Subjek Hak Milik Atas Tanah Menurut UUPA. *Al Qitsh Law Review* , Vol. 5 No. 1.
- Sudirman, A. (2020). Administrasi Pertanahan dan Peran BPN dalam Penyelesaian Sengketa. *Jurnal Agraria dan Pertanahan*.

Suslianto. (2020). Studi Hukum Pembatalan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah. *Jurnal Ilmiah Media Publikasi Ilmu Pengetahuan dan Teknologi*, Vol. 9 No. 1.

D. WEBSITE

KBBI Online, Kamus Besar Bahasa Indonesia, <https://kbbi.web.id/>

Antonius Alreza Pahlevi, Mengenal Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah dan Prosedurnya, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/mengenal-pembatalan-sertifikat-hak-atas-tanah-dan-prosedurnya-1t5ee0668e6b036/>

Qur'an NU Online, Al-Qur'an Online Terjemahan dan Tafsir Bahasa Indonesia, <https://quran.nu.or.id>

