

**PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH KARENA  
CACAT ADMINISTRASI**



**NABILA MUNTAZAH**

**B011201086**

**PROGRAM STUDI SARJANA ILMU HUKUM**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS HASANUDDIN**

**MAKASSAR**

**2024**



Optimized using  
trial version  
[www.balesio.com](http://www.balesio.com)

**PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH KARENA  
CACAT ADMINISTRASI**



**NABILA MUNTAZAH**

**B011201086**

**PROGRAM STUDI SARJANA ILMU HUKUM**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS HASANUDDIN**

**MAKASSAR**

**2024**



Optimized using  
trial version  
[www.balesio.com](http://www.balesio.com)

## HALAMAN JUDUL

# PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH KARENA CACAT ADMINISTRASI

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Mencapai Gelar Sarjana Pada  
Program Studi Sarjana Ilmu Hukum

Disusun dan diajukan oleh:

**NABILA MUNTAZAH**  
B011201086

**PROGRAM STUDI SARJANA ILMU HUKUM  
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS HASANUDDIN  
MAKASSAR  
2024**



**PENGESAHAN SKRIPSI**

**PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH KARENA  
CACAT ADMINISTRASI**

Disusun dan diajukan oleh

**NABILA MUNTAZAH**  
B011201086

Telah Dipertahankan dihadapan Panitia Ujian Skripsi yang dibentuk  
dalam rangka Penyelesaian Studi Program Sarjana  
Departemen Hukum Keperdataan Program Studi Ilmu Hukum  
Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin  
Pada Hari Selasa, 17 September 2024  
dan dinyatakan telah memenuhi syarat kelulusan

Menyetujui,

Pembimbing Utama

**Dr. Sri Susyanti Nur, S.H., M.H.**  
NIP. 196411231990022001

Pembimbing Pendamping

**Andi Suci Wahyuni, S.H., M.Kn.**  
NIP. 198312132019032008

Ketua Program Studi Sarjana Ilmu Hukum,



**Dr. Muhammad Iham Arisaputra, S.H., M.Kn.**  
NIP. 19840818 2010121005



**PERSETUJUAN PEMBIMBING**  
**PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH**  
**KARENA CACAT ADMINISTRASI**

Diajukan dan disusun oleh:  
**NABILA MUNTAZAH**  
B011201086

Untuk Tahap UJIAN SKRIPSI  
Pada Tanggal 17 September 2024

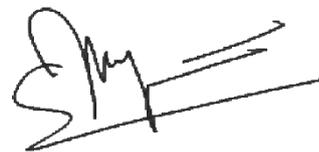
Menyetujui:  
Komisi Pembimbing

**Pembimbing Utama**



**Dr. Sri Susyanti Nur, S.H., M.H.**  
NIP. 196411231990022001

**Pembimbing Pendamping**



**Andi Suci Wahyuni, S.H., M.Kn.**  
NIP. 198312132019032008





KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN,  
RISET, DAN TEKNOLOGI

UNIVERSITAS HASANUDDIN  
FAKULTAS HUKUM

Jln. Perintis Kemerdekaan KM.10 Kota Makassar 90245, Propinsi Sulawesi Selatan  
Telp : (0411) 587219,546686, Website: <https://lawfaculty.unhas.ac.id>

**PERSETUJUAN MENEMPUH UJIAN SKRIPSI**

Diterangkan bahwa skripsi mahasiswa :

Nama : NABILA MUNTAZAH  
N I M : B011201086  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Departemen : Hukum Keperdataan  
Judul Skripsi : PEMBATALAN HAK MILIK ATAS TANAH KARENA CACAT ADMINISTRASI

Memenuhi syarat untuk diajukan dalam ujian skripsi sebagai ujian akhir program studi.

Makassar, September 2024



## PERNYATAAN KEASLIAN

Nama : Nabila Muntazah

N I M : B011201086

Program Studi : Sarjana Ilmu Hukum

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa penulisan Skripsi yang berjudul **Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Karena Cacat Administrasi** adalah benar-benar saya sendiri. Adapun yang bukan merupakan karya saya dalam penulisan Skripsi ini diberi tanda *citasi* dan ditunjukkan dalam daftar pustaka.

Apabila dikemudian hari terbukti pernyataan saya tidak benar maka saya bersedia menerima sanksi sesuai peraturan Menteri Pendidikan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2010 dan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku

Makassar, 2 September 2024

Yang membuat pernyataan,



**Nabila Muntazah**  
NIM. B011201086



## UCAPAN TERIMA KASIH

### **Assalamu'alaikum warahmatullahi wabarakatuh**

Puji syukur kita panjatkan atas kehadiran Allah SWT atas limpahan rahmat dan hidayah-Nya sehingga penulisan skripsi berjudul **“Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Karena Cacat Administrasi”** dapat dirampungkan.

Shalawat serta salam senantiasa dikirimkan kepada baginda Muhammad SAW. Semoga Allah SWT senantiasa memberikan rahmat kepada beliau dan keluarganya, sahabat-sahabatnya, dan umatnya, Aamiin ya Rabbal Alamin.

Skripsi ini dapat diselesaikan berkat adanya bimbingan, saran dan bantuan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, peneliti mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Prof. Dr. Jamaluddin Jompa, M.Si. Selaku Rektor Universitas Hasanuddin, Prof. drg. Muhammad Ruslin, M.Kes., Ph.D., Sp.BM. Selaku Wakil Rektor Bidang Akademik dan Kemahasiswaan Universitas Hasanuddin, Prof. Subehan S.Si., M.PharmSc., Ph.D., APt. Selaku Wakil Rektor Bidang Perencanaan, Pengembangan, dan Keuangan Universitas Hasanuddin; Prof. Dr. Farida Patittingi, I., M.Hum. Selaku Wakil Rektor Bidang Sumber Daya Manusia, Informatika, dan Sistem Informasi Universitas Hasanuddin;



2. Prof. Dr. Hamzah Halim, S.H., M.H., M.A.P. Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin; Prof. Dr. Maskun, S.H., LL.M. Selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin; Prof. Dr. Iin Kartika Sakharina, S.H., M.A. Selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin; Dr. Ratnawati, S.H., M.H. Selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin;
3. Orang tua tercinta Bapak Achmad Yani dan Ibu Jumatiah yang senantiasa selalu memberikan dukungan, doa, dan kasih sayangnya kepada peneliti;
4. Dr. Sri Susyanti Nur, S.H., M.H. dan Andi Suci Wahyuni, S.H., M.Kn. Selaku Pembimbing Utama dan Pembimbing Pendamping yang senantiasa meluangkan waktunya, membimbing, mengarahkan peneliti dalam menyelesaikan skripsi ini;
5. Prof. Dr. Farida Pattitingi, S.H., M.Hum. dan Dr. Muhammad Ilham Arisaputra, S.H., M.Kn. Selaku tim penguji yang memberikan masukan dan kritik yang membangun kepada peneliti sehingga penulisan skripsi ini menjadi jauh lebih baik;
6. Kepada cinta kasih kedua saudara kandung saya yaitu kakanda dr. Nur Aisyah dan kakanda Nur Afidah yang tak pernah berhenti memberi segala motivasi, doa dan dukungan sehingga dapat menyelesaikan pendidikan tinggi;



uruh staff Kantor Pengadilan Tata Usaha Negara Kota Makassar  
 a Kantor Pertanahan Kota Makassar yang telah bersedia dan

- membantu peneliti wawancara demi keperluan penelitian skripsi ini;
8. Teman terdekat dan terbaik peneliti, Kak Nuryadin, yang telah setia, menemani, mendukung, membantu, membimbing, dan berbagai kasih dengan peneliti selama ini;
  9. Sahabat “Sobat Kampus” yang amat peneliti sayangi Esti, Sube, Nibe, Fitria karena telah memberikan semangat dan motivasi sejak awal perkuliahan.

Serta seluruh pihak yang telah membantu peneliti selama menempuh pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang tidak sempat peneliti tuliskan. Semoga kebaikan senantiasa dibalas oleh Allah SWT. Dalam penyusunan skripsi ini, peneliti menyadari masih memiliki banyak kekurangan. Oleh karena itu, peneliti meminta masukan dan saran dari berbagai pihak agar penulisan skripsi ini lebih baik.

**Wassalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh**

Makassar, 2 September 2024

Nabila Muntazah



## ABSTRAK

**NABILA MUNTAZAH (B011201086)** dengan judul **“Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Karena Cacat Administrasi”** dibimbing oleh **Sri Susyanti Nur** sebagai Pembimbing Utama dan **Andi Suci Wahyuni** sebagai Pembimbing Pendamping.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis dan menentukan kekuatan mengikat terhadap putusan PTUN dalam pembatalan sertifikat hak atas tanah dengan penggunaan peraturan yang telah dicabut dan dinyatakan tidak berlaku dan untuk menganalisis serta menguraikan implikasi hukum cacat administrasi terhadap keabsahan/keberlakuan sertifikat hak milik atas tanah.

Penelitian ini menggunakan tipe penelitian hukum empiris. Lokasi penelitian di Pengadilan Tata Usaha Negara Kota Makassar dan Kantor Pertanahan Kota Makassar. Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah wawancara kepada Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Kota Makassar dan Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Kantor Pertanahan Kota Makassar untuk memperoleh data primer dan studi kepustakaan untuk memperoleh data sekunder. Data-data yang diperoleh kemudian dianalisis menggunakan teknik analisis data kualitatif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa (1) kekuatan mengikat terhadap putusan PTUN dalam pembatalan sertifikat hak atas tanah dengan penggunaan peraturan yang telah dicabut dan dinyatakan tidak berlaku tetap dianggap sah dan mengikat para pihak berdasarkan asas pengujian *ex-tunc* dan asas *erga omnes*. (2) Implikasi hukum cacat administrasi terhadap keabsahan/keberlakuan sertifikat hak milik atas tanah berdasarkan bentuk cacat administrasi yang terjadi, ada bentuk cacat administrasi yang sifatnya dapat diperbaiki tanpa membatalkan sertifikat dan ada bentuk cacat administrasi yang sifatnya merugikan pihak lain sehingga menimbulkan gugatan di pengadilan dan jika terbukti adanya cacat administrasi berdasarkan putusan pengadilan maka sertifikat tersebut tidak sah dan dinyatakan tidak berlaku.

**Kata kunci:** Cacat Administrasi; Hak Milik; Pembatalan Sertifikat



## ABSTRACT

**NABILA MUNTAZAH (B011201086)** with the title “**Cancellation Of Land Title Certificate Ownership Due To Administrative Defects**” as supervised by **Sri Susyanti Nur and Andi Suci Wahyuni**.

*This research aims to analyze and determine the binding force of the PTUN decision in the cancellation of land title certificates with the use of regulations that have been revoked and declared invalid and to analyze and describe the legal implications of administrative defects on the validity/validity of land title certificates.*

*This research uses empirical legal research type. The research location is Makassar City State Administrative Court and Makassar City Land Office. The data collection techniques used are interviews with Judges of the Makassar City State Administrative Court and the Head of the Makassar City Land Office Dispute Control and Handling Section to obtain primary data and literature studies to obtain secondary data. The data obtained was then analyzed using qualitative data analysis techniques.*

*The results showed that (1) the binding force of the PTUN's decision in canceling the certificate of land rights with the use of regulations that have been revoked and declared invalid is still considered valid and binding on the parties based on the principle of ex-tunc testing and the principle of erga omnes. (2) The legal implications of administrative defects on the validity/enforceability of land title certificates based on the form of administrative defects that occur, there are forms of administrative defects that can be corrected without canceling the certificate and there are forms of administrative defects that are detrimental to other parties so as to cause a lawsuit in court and if it is proven that there is an administrative defect based on a court decision then the certificate is invalid and declared invalid.*

**Keywords:** *Administrative Defects; Certificate Cancellation; Land Rights*



## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN SAMPUL .....	i
HALAMAN JUDUL .....	ii
PENGESAHAN SKRIPSI .....	iii
PERSETUJUAN PEMBIMBING .....	iv
PERSETUJUAN MENEMPUH UJIAN SKRIPSI .....	v
PERNYATAAN KEASLIAN .....	vi
UCAPAN TERIMA KASIH .....	vii
ABSTRAK .....	x
ABSTRACT .....	xi
DAFTAR ISI .....	xii
DAFTAR TABEL .....	xiv
DAFTAR LAMPIRAN .....	xv
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah .....	10
C. Tujuan Penelitian .....	10
D. Kegunaan Penelitian .....	11
E. Keaslian Penelitian.....	11
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....</b>	<b>15</b>
Hak Milik Atas Tanah .....	15
Mekanisme Perolehan Hak Milik Atas Tanah .....	21
Penerbitan dan Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah .....	24



D. Cacat Administrasi Sertifikat Hak Atas Tanah .....	31
E. Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah .....	33
<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>	<b>39</b>
A. Tipe Penelitian .....	39
B. Lokasi Penelitian .....	39
C. Populasi dan Sampel .....	40
D. Jenis dan Sumber Data .....	41
E. Teknik Pengumpulan Data .....	42
F. Analisis Data .....	42
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>44</b>
A. Kekuatan Mengikat Terhadap Putusan PTUN dalam Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah Dengan Penggunaan Peraturan yang Telah Dicabut dan Dinyatakan Tidak Berlaku .....	44
B. Implikasi Hukum Cacat Administrasi Terhadap Keabsahan/Keberlakuan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah ...	68
<b>BAB V PENUTUP .....</b>	<b>84</b>
A. Kesimpulan .....	84
B. Saran .....	85
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>87</b>



## DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 1. 1 Keaslian Penelitian (Skripsi).....	12
Tabel 1. 2 Keaslian Penelitian (Jurnal).....	13
Tabel 4. 1 Jumlah Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara dari Tahun 2021-2024 yang Membatalkan Sertifikat Hak Milik Karena Cacat Administrasi dan Telah <i>Inkracht</i> .....	49
Tabel 4. 2 Perbandingan Mengenai Ketentuan Pembatalan Hak Milik Akibat Cacat Administrasi Antara PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan PP No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. ....	51
Tabel 4. 3 Perbandingan Mengenai Ketentuan PMNA No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan dan Permen No. 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak atas Tanah.....	52
Tabel 4. 4 Sampel Perbandingan Putusan yang Menggunakan Peraturan Lama dan Peraturan yang Baru .....	55



## DAFTAR LAMPIRAN

	Halaman
Lampiran 1. Surat Keterangan Penelitian di Kantor Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar Kota Makassar .....	91
Lampiran 2. Surat Keterangan Wawancara Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Kota Makassar .....	92
Lampiran 3. Surat Keterangan Telah Melakukan Penelitian di Kantor Pengadilan Tata Usaha Negara Kota Makassar.....	93
Lampiran 4. Surat Keterangan Penelitian di Kantor Pertanahan ATR/BPN Kota Makassar .....	94
Lampiran 5. Surat Izin Penelitian dari Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi Sulawesi Selatan .....	95
Lampiran 6. Surat Izin Penelitian dari Kantor Pertanahan ATR/BPN Kota Makassar.....	96
Lampiran 7. Surat Keterangan Telah Melakukan Penelitian di Kantor Pertanahan ATR/BPN Kota Makassar .....	97



# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Meningkatnya kebutuhan manusia akan suatu tanah dibandingkan dengan tanah yang tersedia saat ini mengakibatkan tanah mempunyai arti yang sangat penting dalam kehidupan manusia sehingga diperlukan campur tangan negara melalui pemerintah dalam mengatur lalu lintas pertanahan di Indonesia. Pada dasarnya bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat. Atas dasar hak menguasai dari negara, 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 hukum. Pengertian tanah secara tegas diatur dalam Pasal 4 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) memuat aturan bahwa tanah adalah permukaan bumi. Hak-hak penguasaan atas tanah berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu dengan



tanah yang dihaki.<sup>1</sup> Untuk mendapatkan jaminan kepastian hukum, diperlukan adanya bukti tertulis yang disebut sertifikat hak atas tanah.<sup>2</sup>

Negara menjamin kepastian hukum dalam kepemilikan hak atas tanah yang telah diatur dalam UUPA bagian II tentang pendaftaran tanah Pasal 19 ayat 1 bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah. Adapun peraturan pemerintah yang dimaksud yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP No. 24 Tahun 1997). Pasal 3 huruf a PP No. 24 Tahun 1997 diatur tentang tujuan dari pendaftaran tanah, yaitu untuk membentuk kepastian hukum dan perlindungan hukum pada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Berdasarkan Pasal 4 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 diatur bahwa untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, diberikan sertifikat hak atas tanah. Sertifikat tersebut diterbitkan untuk kepentingan



---

li Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-  
kok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid 1, Jakarta: Djambatan, hlm. 262.  
Aprian Hidayat, 2016, "Analisis Yuridis Proses Pembatalan Sertifikat Hak atas  
da Kawasan Hutan", *Jurnal IUS*, Volume IV Nomor 2, Fakultas Hukum  
Mataram, hlm. 83.

pemegang hak yang bersangkutan sesuai data fisik dan data yuridis yang terdaftar dalam buku tanah.<sup>3</sup>

Sertifikat hak atas tanah merupakan hasil akhir proses pendaftaran tanah berisi data fisik (keterangan tentang letak, batas, luas bidang tanah, dan bagian bangunan atau bangunan yang ada di atasnya bila dianggap perlu) serta data yuridis (keterangan tentang status tanah dan bangunan yang didaftar, pemegang hak atas tanah). Suatu bidang tanah yang sudah didaftarkan di kantor pertanahan akan mendapatkan sertifikat yang merupakan alat bukti kepemilikan yang sah. Setiap jenis hak atas tanah sebagaimana dimuat dalam Pasal 16 UUPA didaftarkan dan dibuatkan sertifikat sesuai jenis haknya termasuk hak milik. Hak milik adalah hak turun-temurun, yang terkuat dan terpenuh, yang dapat dipunyai oleh orang atas bidang tanah.

Walaupun sudah mendapat pengakuan dalam UUPA, sebagaimana diatur dalam Pasal 19 ayat 2 huruf c bahwa pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Sertifikat hak atas tanah belum menjamin kepastian hukum pemiliknya sekalipun sertifikat hak milik. Hal ini berdasarkan pada sistem pendaftaran tanah yang berlaku di Indonesia adalah sistem publikasi negatif bertendensi positif. Sistem ini menggunakan sistem pendaftaran hak, artinya data fisik dan data yuridis atas tanah dianggap benar sepanjang tidak ada yang



---

na, Made Ari Putra, dan Ketut Wetan Sastrawan, 2017, "*Proses Pembatalan Hak Milik atas Tanah dan Perlindungan Hukumnya Berdasarkan Putusan n di Pengadilan Negeri Singaraja*", Jurnal Hukum, Volume 5 Nomor 2, Fakultas Inji Sakti, Buleleng, hlm. 2-3.

menyanggah kebenaran tersebut.<sup>4</sup> Atas dasar sistem pendaftaran tanah ini memberi peluang dimana sepanjang ada pihak lain yang merasa memiliki hak atas tanah dapat menggugat pihak yang namanya tercantum dalam sertifikat secara keperdataan ke peradilan umum, atau menggugat Kepala BPN/Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ke Pengadilan Tata usaha Negara, atau gugatan yang menyangkut teknis administrasi penerbitannya.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 20 PP No. 24 Tahun 1997 Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA 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. Namun pada kenyataannya terhadap penerbitan sertifikat hak atas tanah masih terdapat ketidaksesuaian antara data fisik dan data yuridis sehingga menyebabkan sertifikat menjadi alat bukti yang kuat namun bukan alat bukti yang mutlak sehingga pihak lain yang merasa memiliki tanah dapat mengajukan pembatalan sertifikat hak atas tanah. Pembatalan hak atas tanah adalah pembatalan keputusan pemberian suatu hak atas tanah atau sertifikat hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum administrasi dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang memperoleh kekuatan



tahap.

---

tario, Erlina, 2022, *Sistem Pendaftaran Tanah yang Memberikan Perlindungan bagi Pemegang Sertifikat Hak atas Tanah di Indonesia*” Notary Law Journal, Issue 1, Fakultas Hukum Lambung Mangkurat, Banjarmasin, hlm. 2-3.

Salah satu penyebab dapat dibatalkannya hak-hak atas tanah termasuk hak milik adalah cacat administrasi. Sertifikat hak milik yang telah terbit, namun terdapat cacat administrasi dalam penerbitannya akan berimplikasi pada ketidaksesuaian antara data yang termuat dalam sertifikat dengan keadaan sebenarnya dan jika dibiarkan akan berdampak pada terjadinya sengketa kepemilikan hak atas tanah. Pengertian cacat administrasi yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP No. 18 Tahun 2021) Pasal 14 ayat (1) huruf a angka 1 mengatur bahwa cacat administrasi adalah cacat substansi, cacat yuridis, cacat prosedur, dan/atau cacat kewenangan. Jika dikaitkan dengan proses pendaftaran maka cacat administrasi dalam hal ini menyangkut ketidaksesuaian antara data fisik dan data yuridis.

Pembatalan sertifikat yang cacat administrasi merupakan upaya hukum untuk melakukan pencegahan, pengawasan dan penindakan agar tidak terjadi konflik kepentingan hak atas tanah yang dapat menimbulkan kerugian bagi pihak-pihak yang berkepentingan atas tanah. Sertifikat hak atas tanah wajib diterbitkan sesuai dengan syarat dan prosedur administrasi yang dapat dipertanggungjawabkan secara hukum oleh instansi pemerintah yang telah diberikan kewenangan di bidang pendaftaran oleh peraturan perundang-undangan. Sertifikat hak atas tanah



yang terbit karena cacat administrasi, akan menimbulkan ketidakpastian hukum terhadap hak atas tanah.

Berdasarkan ketentuan Pasal 64 PP No. 18 Tahun 2021 ditetapkan bahwa pembatalan hak atas tanah karena cacat administrasi hanya dapat dilakukan:

- a. Sebelum jangka waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat hak atas tanah, untuk hak atas tanah yang diterbitkan pertama kali dan belum dialihkan atau hak atas tanah yang telah dialihkan namun para pihak tidak beritikad baik atas peralihan hak tersebut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan
- b. Karena adanya tumpang tindih hak atas tanah.

Sebelum berlakunya ketentuan PP No. 18 Tahun 2021 dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah (selanjutnya disebut Permen ATR/BPN No. 18 Tahun 2021). Tata cara dan proses pembatalan hak atas tanah diatur pada Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan (selanjutnya disebut PMNA No. 9 Tahun 1999). Pada ketentuan tersebut diatur secara detail tentang syarat-syarat, mekanisme atau proses pembatalan hak atas tanah karena cacat administrasi diatur pada Pasal 104-133. Kasus pembatalan sertifikat hak atas tanah karena cacat administrasi salah



terdapat pada putusan nomor 51/G/2023/PTUN.MKS yang putusan tersebut masih merujuk pada ketentuan PMNA No. 9 999. Setelah berlakunya PP No. 18 Tahun 2021 dan Permen

ATR/BPN No. 18 Tahun 2021 maka PMNA No. 9 Tahun 1999 dinyatakan dicabut dan tidak berlaku lagi berdasarkan ketentuan Pasal 208 huruf b Permen ATR/BPN No. 18 Tahun 2021. Sedangkan dalam Permen tersebut tidak terdapat ketentuan tentang pembatalan sertifikat hak milik karena cacat administrasi.

Sementara itu dalam Pasal 3 PP No. 18 Tahun 2021 ditetapkan bahwa ruang lingkup peraturan pemerintah ini meliputi:

- a. Hak pengelolaan
- b. Hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah
- c. Satuan rumah susun
- d. Hak atas tanah atau hak pengelolaan pada ruang atas tanah dan ruang bawah tanah
- e. Pendaftaran tanah.

Dalam ruang lingkup PP No. 18 Tahun 2021 mengatur tentang hak atas tanah selain hak milik. yang berarti bahwa khusus pembatalan hak atas tanah berupa hak milik, tidak secara tegas dimuat dalam ketentuan PP No. 18 tahun 2021. Sementara menilik pada UUPA,

Pasal 50:

1. Ketentuan-ketentuan lebih lanjut mengenai hak milik diatur dengan undang-undang
2. Ketentuan-ketentuan lebih lanjut mengenai hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan hak sewa untuk bangunan diatur dengan peraturan perundangan.

Amanat UUPA yaitu hak milik diatur secara khusus dengan undang-undang yang mengatur tentang hak milik yang hingga saat ini peraturan



belum diterbitkan. Sebagaimana dalam penjelasan pasal tersebut konsekuensi bahwa dalam UUPA hanya dimuat pokok-pokoknya ri ketentuan hukum agraria yang baru. Sehingga ketentuan

mengenai hak milik sampai saat ini belum memiliki peraturan tersendiri. Untuk Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai sudah diatur dengan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Atas Tanah (selanjutnya disebut PP No. 40 Tahun 1996) kemudian PP No. 18 Tahun 2021.

Salah satu kasus pembatalan sertifikat hak atas tanah terdapat pada Putusan Nomor 51/G/2023/PTUN.MKS merupakan pembatalan sertifikat hak atas tanah yang dilakukan oleh pengadilan tata usaha negara. Kasus ini terjadi akibat adanya cacat administrasi berupa tumpang tindih Sertifikat Hak Milik (SHM). Adapun sertifikat yang menjadi objek dari gugatan perkara ini yaitu SHM Nomor: 01871/Kelurahan Lampa tanggal 04 September 2020, Surat Ukur Nomor: 00299/Lampa/2020, tanggal 10 Maret 2020 atas tanah seluas 5.052 M<sup>2</sup> (Lima Ribu Lima Puluh Dua Meter Persegi) tercatat atas nama Hasbi yang terletak di Kelurahan Lampa, Kecamatan Duampanua, Kabupaten Pinrang, Provinsi Sulawesi Selatan. Dalam hal ini Penggugat telah mengajukan kasus pembatalan Sertifikat Hak Milik ke Pengadilan Tata Usaha Negara dikarenakan menurut Penggugat adanya cacat administrasi pada sertifikat hak atas tanah tersebut sehingga merugikan dirinya. Adapun putusan dari kasus ini adalah:



Mengabulkan gugatan Penggugat;

Menyatakan batal Surat Keputusan Tata Usaha Negara berupa

Objek sengketa adalah berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor:

01871/Kelurahan Lampa tanggal 04 September 2020, Surat Ukur Nomor: 00299/Lampa/2020, tanggal 10 Maret 2020 atas tanah seluas 5.052 M<sup>2</sup> (Lima Ribu Lima Puluh Dua Meter Persegi) tercatat atas nama Hasbi;

3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Surat Keputusan Tata Usaha Negara berupa objek sengketa adalah berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 01871/Kelurahan Lampa tanggal 04 September 2020, Surat Ukur Nomor: 00299/Lampa/2020, tanggal 10 Maret 2020 atas tanah seluas 5.052 M<sup>2</sup> (Lima Ribu Lima Puluh Dua Meter Persegi) tercatat atas nama Hasbi;
4. Menghukum Tergugat dan Tergugat II Intervensi secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang muncul dalam perkara Nomor: 51/G/2023/PTUN.MKS sebesar Rp. 9.219.000, (Sembilan Juta Dua Ratus Sembilan Belas Ribu Rupiah).

Penyelesaian kasus pembatalan sertifikat hak milik karena cacat administrasi berdasarkan putusan di atas masih merujuk pada ketentuan PMNA No. 9 Tahun 1999. Padahal ketentuan tersebut telah dicabut dan dinyatakan tidak berlaku lagi sejak tahun 2021 berdasarkan ketentuan Pasal 208 huruf b Permen ATR/BPN No. 18 Tahun 2021. Sementara pada Pasal 3 PP No. 18 Tahun 2021 dalam ruang lingkupnya tidak mengatur dan menetapkan ruang lingkup objek pengaturannya adalah hak milik,

a jika saat ini terjadi cacat administrasi terhadap suatu sertifikat  
: yang telah terbit, bagaimana prosedur pembatalan dan peraturan



yang dijadikan sebagai rujukan penyelesaiannya. Berdasarkan uraian di atas menjadi penting untuk melakukan penelitian yang berkaitan dengan dasar hukum pembatalan sertifikat hak milik karena cacat administrasi dengan regulasi yang telah berubah pengaturannya.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian dalam latar belakang di atas, maka rumusan masalah dibatasi sebagai berikut:

1. Bagaimana kekuatan mengikat terhadap putusan PTUN dalam pembatalan sertifikat hak atas tanah dengan penggunaan peraturan yang telah dicabut dan dinyatakan tidak berlaku?
2. Bagaimana implikasi hukum cacat administrasi terhadap keabsahan/keberlakuan sertifikat hak milik atas tanah?

## **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk menganalisis dan menentukan mengenai kekuatan mengikat terhadap putusan pengadilan tata usaha negara yang membatalkan sertifikat hak milik karena cacat administrasi yang dalam dasar pertimbangannya menggunakan peraturan yang telah dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.
2. Untuk menganalisis dan menguraikan implikasi hukum cacat administrasi terhadap keabsahan/keberlakuan sertifikat hak milik atas tanah.



#### D. Kegunaan Penelitian

Berdasarkan tujuan penelitian di atas, maka kegunaan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah:

1. Kegunaan Teoritis

Dengan adanya penelitian ini diharapkan mampu menambah pengetahuan mahasiswa dan informasi bagi perkembangan ilmu hukum maupun masyarakat di bidang hukum perdata, khususnya hukum agraria mengenai pembatalan hak milik atas tanah karena cacat administrasi.

2. Kegunaan Praktis

Dengan penelitian ini diharapkan dapat menjadi rujukan, dasar pengambilan tindakan hukum bagi masyarakat, praktisi hukum dan pihak lainnya dalam kaitannya pembatalan hak atas tanah karena cacat administrasi.

#### E. Keaslian Penelitian

Keaslian penelitian sangat penting untuk memastikan tidak ada *plagiarism* antara penelitian sebelumnya dan penelitian peneliti. Studi hukum berjudul “Pembatalan Hak Milik Atas Tanah Karena Cacat Administrasi”. Dilakukan dan diteliti oleh peneliti sendiri yang berpendapat bahwa tidak ada studi sebelumnya yang serupa dengan judul penelitian.

Sebagai bahan pertimbangan, peneliti melakukan perbandingan dengan

a hasil penelitian sebelumnya, yaitu sebagai berikut:



Tabel 1. 1 Keaslian Penelitian (Skripsi)

Nama Penulis	Friska Dwi Falia	
Judul Tulisan	Analisis Yuridis Pembatalan Hak Atas Tanah Karena Cacat Administratif	
Kategori	Skripsi	
Perguruan Tinggi /Tahun	Universitas Jember / 2019	
<b>Uraian</b>	<b>Penelitian Terdahulu</b>	<b>Rencana Penelitian</b>
Isu dan Permasalahan	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Apa upaya yang dapat dilakukan oleh pihak yang merasa dirugikan atas timbulnya KTUN yang cacat hukum administratif?</li> <li>2. Apa implikasi yuridis dari adanya pembatalan hak atas tanah yang cacat hukum administratif ?</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bagaimana kekuatan mengikat terhadap putusan PTUN dalam pembatalan sertifikat hak atas tanah dengan penggunaan peraturan yang telah dicabut dan dinyatakan tidak berlaku?</li> <li>2. Bagaimana implikasi hukum cacat administrasi terhadap keabsahan/keberlakuan sertifikat hak milik atas tanah?</li> </ol>
Metode Penelitian	Penelitian yuridis normatif.	Penelitian hukum empiris
Kesimpulan	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Upaya yang dapat dilakukan oleh pihak yang merasa dirugikan atas timbulnya KTUN yang cacat adalah dengan melakukan gugatan dengan dasar ketentuan peralihan suatu hak dari suatu pewarisan diatur dalam Pasal 111 Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Jadi semua tanah termasuk tanah yang telah dilekatkan hak dapat dimohonkan pembatalan apabila terdapat putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, atau juga adanya cacat hukum administrasi.</li> </ol>	



	<p>2. Implikasi yuridis dari adanya pembatalan hak atas tanah yang cacat hukum administratif terhadap Pembatalan sertifikat hak atas tanah berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap walaupun amar putusan menyatakan suatu sertifikat hak atas tanah batal demi hukum atau dinyatakan tidak sah, namun sertifikat hak atas tanah tersebut tidak serta merta menjadi batal, melainkan harus dimohonkan pembatalan oleh pihak yang dimenangkan oleh putusan pengadilan yang di peroleh tersebut.</p>	
--	---	--

Tabel 1. 2 Keaslian Penelitian (Jurnal)

Nama Penulis	Ni Made Silvia Gayatri	
Judul Tulisan	Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Akibat Cacat Administrasi	
Kategori	Jurnal	
Perguruan Tinggi / Tahun	Universitas Warmadewa / 2021	
<b>Uraian</b>	<b>Penelitian Terdahulu</b>	<b>Rencana Penelitian</b>
Isu dan Permasalahan	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bagaimana dasar pembatalan sertifikat hak atas tanah yang cacat administrasi?</li> <li>2. Bagaimana akibat hukum sertifikat hak milik atas tanah yang cacat administrasi?</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bagaimana kekuatan mengikat terhadap putusan PTUN dalam pembatalan sertifikat hak atas tanah dengan penggunaan peraturan yang telah dicabut dan dinyatakan tidak berlaku?</li> <li>2. Bagaimana Implikasi hukum cacat administrasi terhadap keabsahan/keberlakuan sertifikat hak milik atas tanah?</li> </ol>
Metode Penelitian	Penelitian hukum normatif dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual.	Penelitian hukum empiris



Kesimpulan	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Dasar pembatalan sertifikat yang cacat hukum dimana dijelaskan di dalam Peraturan Menteri Agraria Pasal 1 angka 14 Tahun 1999 yang menerangkan bahwa keputusan batalnya pemberian hak atas tanah adalah pembatalan sertifikat hak atas tanah disebabkan keputusannya terkandung cacat hukum administrasi.</li> <li>2. Akibat hukum sertifikat yang cacat hukum dalam penerbitannya adalah pembatalan. Pembatalan sertifikat yang cacat hukum administrasi bisa diajukan melalui BPN dan TUN, penyelesaian sertifikat yang bermasalah ini bisa dengan pembaharuan sertifikat dan bisa dengan pendaftaran sertifikat kembali. Diharapkan dalam pembuatan sertifikat atau dalam pendaftaran tanah dibuat sesuai dengan ketentuan yang berlaku di dalam undang-undang. Diharapkan BPN (Badan Pertanahan Nasional) lebih teliti dalam; <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Melakukan pengecekan data fisik;</li> <li>b. Pengecekan data yuridis. Sehingga tidak mengeluarkan sertifikat yang cacat administrasi;</li> <li>c. Moengatasi kesalahan prosedur dan tumpang tindih haknya, sehingga sertifikat tersebut mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan tidak diragukan keabsahannya.</li> </ol> </li> </ol>	
------------	--	--



## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Hak Milik Atas Tanah

Pengertian hak atas tanah diatur dalam Pasal 1 angka 4 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 yang mengatur bahwa hak atas tanah adalah hak yang diperoleh dari hubungan hukum antara pemegang hak dengan tanah, termasuk ruang di atas tanah, dan/atau ruang di bawah tanah untuk menguasai, memiliki, menggunakan, dan memanfaatkan, serta memelihara tanah, ruang di atas tanah, dan/atau ruang di bawah tanah.

Menurut Sudikno Mertokusomo, konsep yang dimiliki oleh pemegang hak atas tanah terhadap tanahnya dibagi menjadi 2 (dua) yaitu:<sup>5</sup>

##### 1. Wewenang umum

Wewenang umum bersifat umum, yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya, termasuk juga tubuh bumi, air, dan ruang yang ada di atasnya sekadar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.



---

Santoso, 2006, *Hukum Agraria dan Hak-hak atas Tanah*, Jakarta: Prenada n. 87-88.

## 2. Wewenang khusus

Wewenang yang bersifat khusus, yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan macam hak atas tanahnya, misalnya wewenang pada tanah Hak Milik adalah dapat untuk kepentingan pertanian dan mendirikan bangunan, wewenang pada tanah Hak Guna Bangunan adalah menggunakan tanah hanya untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya, wewenang pada tanah Hak Guna Usaha adalah menggunakan hanya untuk kepentingan usaha di bidang pertanian, perikanan, peternakan, dan perkebunan.

Pada Pasal 16 ayat (1) UUPA ditetapkan jenis-jenis hak atas tanah, yakni:

1. Hak Milik sebagaimana diatur dalam Pasal 20 UUPA adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat fungsi sosial. Adapun subjek hak milik adalah warga negara Indonesia dan badan-badan hukum yang ditetapkan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah. Diantaranya; Bank-bank yang didirikan oleh negara, perkumpulan-perkumpulan koperasi pertanian yang didirikan berdasar atas Undang-undang Nomor 79 Tahun 1958, badan-badan keagamaan dan sosial



yang ditunjuk oleh Menteri Agraria Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional.

2. Hak Guna Usaha sebagaimana diatur dalam Pasal 28 UUPA adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara. Dapat diberikan kepada warga negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia dengan jangka waktu paling lama 35 tahun, dapat diperpanjang paling lama 25 tahun dan dapat diperbarui untuk jangka waktu paling lama 35 tahun. Hak guna usaha diberikan khusus untuk kegiatan usaha pertanian, peternakan dan perikanan/tambak.
3. Hak Guna Bangunan sebagaimana diatur dalam Pasal 35 UUPA adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri. Dapat diberikan kepada warga negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia dengan jangka waktu paling lama 30 tahun, dapat diperpanjang paling lama 20 tahun dan dapat diperbarui untuk jangka waktu paling lama 30 tahun.
4. Hak Pakai sebagaimana diatur dalam Pasal 41 UUPA adalah hak untuk menggunakan dan memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain. Hak pakai terdiri atas hak pakai dengan jangka waktu dan hak pakai



selama dipergunakan. Hak pakai dengan jangka waktu dapat diberikan kepada warga negara Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia, badan keagamaan dan sosial, serta orang asing. Diberikan dengan jangka waktu paling lama 30 tahun, dapat diperpanjang paling lama 20 tahun dan dapat diperbarui untuk jangka waktu paling lama 30 tahun. Hak pakai selama dipergunakan dapat diberikan kepada instansi pemerintah pusat, daerah, desa dan perwakilan negara asing serta perwakilan badan internasional. Diberikan untuk waktu yang tidak ditentukan selama dipergunakan dan dimanfaatkan.

5. Hak Sewa sebagaimana diatur dalam Pasal 44 adalah hak yang dimiliki seseorang atau badan hukum untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah milik orang lain dengan membayar sejumlah uang sewa tertentu yang disepakati oleh pemilik tanah dengan pemegang hak sewa. Yang dapat menjadi pemegang hak sewa ialah warga negara Indonesia, orang asing yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia dan badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Hak Membuka Tanah dan memungut hasil hutan sebagaimana diatur dalam Pasal 46 UUPA adalah hak untuk memanfaatkan



sumber daya dalam hutan dan hanya dapat dipunyai oleh warga negara Indonesia. Hutan yang dimanfaatkan secara sah tidak dengan sendirinya diperoleh hak milik atas tanah itu.

7. Hak-hak atas tanah yang tidak termasuk dalam hak yang diatur dalam Pasal 16 UUPA akan ditetapkan lebih lanjut dengan undang-undang. Diatur pula tentang hak-hak atas tanah yang sifatnya sementara sebagaimana yang diatur dalam Pasal 53 UUPA ialah hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian.

Ketentuan mengenai hak milik ditetapkan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a UUPA. Secara khusus diatur dalam Pasal 20 sampai dengan Pasal 27 UUPA. Menurut Pasal 50 ayat (1) UUPA, ketentuan lebih lanjut mengenai hak milik diatur dengan undang-undang. Undang-undang yang diperintahkan di sini sampai sekarang belum terbentuk. Untuk itu diberlakukanlah 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.<sup>6</sup>

Hak milik menurut Pasal 20 ayat (1) UUPA, adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6. Turun-temurun, artinya hak

as tanah dapat berlangsung secara terus-menerus selama



---

ilm. 90.

pemiliknya masih hidup dan bila pemiliknya meninggal dunia maka hak miliknya dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai subjek hak milik. Terkuat, artinya hak milik atas tanah lebih kuat bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, tidak mempunyai batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain, dan tidak mudah hapus. Terpenuhi, artinya hak milik atas tanah memberi wewenang kepada pemiliknya paling luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, dapat menjadi induk bagi hak atas tanah yang lain, tidak berinduk pada hak atas tanah yang lain, dan penggunaan tanahnya lebih luas dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain.<sup>7</sup>

Peralihan hak milik atas tanah diatur dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA yaitu hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Ada 2 (dua) bentuk peralihan hak milik atas tanah yaitu:

1. Beralih, artinya berpindahnya hak milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan suatu peristiwa hukum dengan meninggalnya pemilik tanah, maka hak miliknya secara hukum berpindah kepada ahli warisnya sepanjang ahli warisnya memenuhi syarat sebagai subjek hak milik.
2. Dialihkan/pemindahan hak, artinya berpindahnya hak milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan adanya suatu perbuatan hukum. Contoh perbuatan hukum yaitu jual-beli,



---

ilm. 92.

tukar-menukar, hibah, penyertaan (pemasukan) dalam model perusahaan, lelang.

Menurut Pasal 21 UUPA dan peraturan pelaksanaannya subjek hak milik adalah perorangan dan badan-badan hukum. Perorangan yang dimaksud yaitu hanya warga Negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik. Adapun untuk badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik menurut Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-badan Hukum yang dapat mempunyai hak milik atas tanah, yaitu bank-bank yang didirikan oleh Negara (Bank Negara), koperasi pertanian, badan keagamaan, dan badan sosial. Bagi pemilik tanah yang tidak memenuhi syarat sebagai subjek hak milik atas tanah, maka dalam waktu 1 (satu) tahun harus melepaskan atau mengalihkan hak milik atas tanahnya kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Apabila hal ini tidak dilakukan, maka tanahnya hapus karena hukum dan tanahnya kembali menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara (Pasal 21 ayat (3) dan ayat (4) UUPA).

## **B. Mekanisme Perolehan Hak Milik Atas Tanah**

Hak milik dapat terjadi melalui 3 (tiga) cara sebagaimana yang diatur dalam Pasal 22 UUPA yaitu:<sup>8</sup>

1. Hak milik atas tanah yang terjadi menurut hukum adat

Hak milik atas tanah tersebut terjadi dengan jalan pembukaan tanah (pembukaan hutan) atau terjadi karena timbulnya lidah



---

<sup>8</sup>lm. 93-95.

tanah (*aanslibbing*). Pembukaan tanah adalah (pembukaan hutan) yang dilakukan secara bersama-sama dengan masyarakat hukum adat yang dipimpin oleh ketua adat melalui 3 (tiga) sistem penggarapan, yaitu *matok sirah matok galeng*, *matok sirih gilir galeng*, dan *sistem bluburan*.

2. Hak milik atas tanah terjadi karena penetapan pemerintah

Hak milik atas tanah tersebut terjadi karena permohonan pemberian hak milik atas tanah oleh pemohon dengan memenuhi prosedur dan persyaratan yang telah ditentukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam mekanisme pendaftaran tanah.

3. Hak milik atas tanah terjadi karena ketentuan undang-undang

Hak milik atas tanah tersebut terjadi karena undang-undang yang menciptakannya, sebagaimana yang diatur dalam Pasal I, Pasal II, dan Pasal VII ayat (1) Ketentuan-ketentuan Konversi UUPA. Contohnya hak *eigendom* atas tanah, hak *agrarisch eigendom*, milik, *yasen*, *andarbeni*, hak atas *druwe*, hak atas *druwe* desa, *pesini*, grand sultan, *landerinbezitrecht*, *altijddurende erfpacht*, hak usaha atas bekas tanah partikelir, hak *gogolan*, *pekulen* atau *sanggan* yang bersifat tetap yang ada pada mulai berlakunya UUPA menjadi hak milik.



jadinya hak milik atas tanah ini atas dasar ketentuan konversi (an) menurut UUPA. Sejak berlakunya UUPA pada tanggal 24

September 1960, semua hak atas tanah yang ada harus diubah menjadi salah satu hak atas tanah yang diatur dalam UUPA.

Hak milik atas tanah juga dapat terjadi melalui 2 (dua) cara, yaitu:<sup>9</sup>

1. Secara Orisinil

Hak atas tanah yang diperoleh seseorang atau badan hukum untuk pertama kalinya, yaitu hak atas tanah yang berasal dari tanah negara, hak pengelolaan, dan yang terjadi menurut hukum adat dan atau yang berasal dari bekas tanah milik adat.

2. Secara Derivatif

Hak atas tanah yang diperoleh seseorang atau badan hukum secara turun-temurun dari hak atas tanah yang dimiliki atau dikuasai oleh pihak lain, seperti memperoleh hak atas tanah melalui jual-beli, tukar-menukar, hibah, warisan, imreng, dan pelelangan.

Pada dasarnya, pemilik tanah berkewajiban menggunakan atau mengusahakan tanahnya sendiri secara aktif. Dalam hal ini UUPA mengatur bahwa hak milik atas tanah dapat digunakan atau diusahakan oleh bukan pemiliknya. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 24 UUPA, yaitu penggunaan tanah hak milik oleh bukan pemiliknya dibatasi dan diatur



---

mi Sihombing, 2022, *Cacat Administrasi Pembatalan Sertifikat Tanah oleh BPN tusan Pengadilan*, Jakarta: Kencana, hlm.99.

dengan peraturan perundang-undangan. Beberapa bentuk penggunaan atau pengusahaan tanah hak milik oleh bukan pemiliknya, yaitu:<sup>10</sup>

1. Hak milik atas tanah dibebani dengan hak guna bangunan;
2. Hak milik atas tanah dibebani dengan hak pakai;
3. Hak sewa untuk bangunan;
4. Hak gadai (gadai tanah);
5. Hak usaha bagi hasil (perjanjian bagi hasil);
6. Hak menumpang; dan
7. Hak sewa tanah pertanian.

Ketentuan Pasal 27 UUPA menetapkan faktor-faktor penyebab hapusnya hak milik atas tanah dan tanahnya jatuh kepada negara, yaitu:<sup>11</sup>

1. Karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18;
2. Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya;
3. Karena diterlantarkan;
4. Karena subjek haknya tidak memenuhi syarat sebagai subjek hak milik atas tanah; dan
5. Karena peralihan hak yang mengakibatkan tanahnya berpindah kepada pihak lain tidak memenuhi syarat sebagai subjek hak milik atas tanah. Hak milik atas tanah juga dapat hapus karena tanahnya musnah, misalnya terjadi bencana alam.

### **C. Penerbitan dan Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah**

Wewenang penerbitan sertifikat hak atas tanah adalah bagian dari proses penerbitan hak atas tanah. Wewenang merupakan bagian yang sangat penting dalam hukum administrasi negara. Suatu kewenangan harus didasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku sehingga bersifat

wenangan dapat dilihat pada konstitusi negara yang memberikan



---

<sup>10</sup> Santoso, *Op.Cit.* hlm. 97.  
hlm. 98.

legitimasi kepada badan publik dan lembaga negara dalam menjalankan fungsinya.<sup>12</sup> Philipus M. Hadjon memberikan gambaran lebih operasional, menjabarkan tindak pemerintahan secara konkrit, seperti keputusan-keputusan, ketetapan-ketetapan yang bersifat umum dan tindakan hukum perdata serta tindakan nyata.<sup>13</sup> Wewenang yang dimiliki pemerintah merupakan kekuasaan untuk melakukan sesuatu tindak hukum publik.

Philipus M. Hadjon mengutarakan wewenang, prosedur dan substansi, ketiga aspek hukum merupakan landasan hukum untuk dapat dikatakan suatu ketetapan atau keputusan tersebut sah. **Pertama**, aspek wewenang dalam hal ini artinya bahwa pejabat yang mengeluarkan ketetapan tersebut memang mempunyai kewenangan sesuai dengan ketentuan yang berlaku untuk itu; **Kedua**, aspek prosedur, berarti bahwa ketetapan atau keputusan tersebut dikeluarkan sesuai dengan tata cara yang disyaratkan dan bertumpu kepada asas keterbukaan pemerintah; **Ketiga**, aspek substansi, artinya menyangkut ketetapan atau keputusan.<sup>14</sup>

Aspek wewenang di bidang pertanahan adalah urusan pemerintah yang pengaturan pelaksanaannya secara administrasi diserahkan kepada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional sebagaimana diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 47 Tahun 2020 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang jo Peraturan Presiden



ansyah Murhaini, 2009, *Kewenangan Pemerintah Daerah Mengurus Bidang*

*in*, Cet. I, Surabaya: Laksbang Justitia, hlm. 14.  
anes Usfunan, 2002, *Perbuatan Pemerintah yang Dapat Digugat*, Jakarta:

pus M. Hadjon, 2008, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, Yogyakarta:  
ada University Press, hlm. 326.

Nomor 48 tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional. Sesuai dengan ketentuan Pasal 16 Permen ATR/BPN Nomor 47 tahun 2020 yang mengatur bahwa kementerian ATR/BPN mempunyai tugas menyelenggarakan perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengaturan penetapan hak tanah dan ruang, pengaturan pendaftaran tanah dan ruang, pengaturan hak komunal, serta pengaturan dan penetapan tanah instansi pemerintah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Selain itu pada ketentuan Pasal 2 Perpres Nomor 48 tahun 2020 diatur juga bahwa Badan Pertanahan Nasional mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Baik ditingkat Pusat, Kanwil Badan Pertanahan Nasional di tingkat Provinsi dan Kantor Pertanahan di tingkat Kabupaten atau Kota.

Keputusan dan pembatalan hak atas tanah merupakan keputusan pejabat tata usaha negara. Dalam hal ini adalah surat keputusan kepala kantor pertanahan. Sesuai dengan ketentuan peradilan tata usaha negara yang dirumuskan dalam Pasal 1 angka 9 UU No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (selanjutnya disebut UU No. 5 Tahun 1986), yaitu berisi tindakan hukum tata usaha negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkrit, individual dan



tingga menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan berdata.

Penerbitan sertifikat sebagai tanda bukti hak dalam sistem hukum tanah nasional dimungkinkan untuk digugat. Adapun yang dapat membuktikan kebenaran dari hak atas tanah itu adalah pemilik langsung atau pemegang hak yang berhubungan dengan tanah tersebut baik secara materiil yaitu riwayat perolehan tanahnya maupun formil yaitu surat bukti perolehan tanahnya.<sup>15</sup>

Sertifikat sebagai tanda bukti kepemilikan tanah merupakan pembuktian hubungan hukum yang terjadi antara tanah dan orang yang menguasai atau memiliki tanah tersebut, sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan yang berlaku.<sup>16</sup> Sebagaimana ketentuan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan (selanjutnya disebut Permen ATR/BPN No. 21 Tahun 2020) dalam Pasal 35 diatur bahwa Apabila terjadi ketidaksesuaian antara data yang tertuang dalam isi sertifikat misalnya, tumpang tindih sebagian atau seluruhnya, sertifikat ganda, dan letak tanah tidak sesuai fakta lapangan, dapat dikategorikan kesalahan administrasi.

Secara administrasi aparat kantor pertanahan tidak dapat menolak permohonan pendaftaran tanah dalam rangka permohonan hak pertama kali atau pendaftaran tanah karena perubahan subjek hak atau objek hak, jika secara administrasi berkas permohonan telah terpenuhi syaratnya,



---

ns, Dian Aries Mujiburohman, dan Sutaryono, "*Penerbitan dan Pembatalan Hak atas Tanah karena Cacat Administrasi*", Jurnal Ilmu Hukum, Volume 10 Fakultas Hukum Riau, Pekanbaru, hlm. 283.  
hlm. 283.

karena aparat pertanahan tidak memiliki legalitas untuk melakukan pemeriksaan data yuridis menyangkut isi dan kebenaran surat-surat tanah yang dikuasai pemohon sebab itu adalah tanggung jawab pemohon karena uji materiil atas kebenaran alas hak pemohon tidak dibenarkan bagi aparat pertanahan, sehingga pemohon adalah orang yang dianggap pada saat itu beritikad baik.

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional hanyalah sebagai lembaga penguatan kepastian hukum dalam penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah dalam rangka menjalankan tugas dan fungsi sebagaimana diamanatkan dalam ketentuan Pasal 2 ayat (2) UUPA tentang wewenang hak menguasai negara. Pada prinsipnya tugas dan fungsi pelayanan kepada masyarakat dan badan hukum publik serta perdata bersifat administrasi publik, artinya pelayanan tersebut merupakan amanat yang harus dilaksanakan sebagai konsekuensi undang-undang dan ketentuan yang berlaku yang berhubungan dengan hukum administrasi. Sebagaimana diatur pada ketentuan Pasal 19 UUPA bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia. Kewenangan pendaftaran tanah berada pada kantor pertanahan.

Pengadilan berwenang memutuskan ketidakabsahan atau  
Pengadilan berwenang membatalkan sertifikat yang  
Pengadilan tidak berwenang membatalkan sertifikat yang



bersangkutan. Perbedaan prinsipnya terletak pada kewenangan dan akibat hukumnya. Pernyataan bahwa suatu sertifikat tidak mempunyai kekuatan hukum merupakan kewenangan pengadilan sedangkan pembatalan sertifikat merupakan kewenangan BPN.<sup>17</sup> Sedangkan objek pembatalan hak atas tanah terdiri dari: a) surat keputusan pemberian hak atas tanah; b) sertifikat hak atas tanah; c) surat keputusan pemberian hak atas tanah dalam rangka pengaturan penguasaan tanah.<sup>18</sup>

Berdasarkan ketentuan Permen ATR/BPN No. 21 Tahun 2020 diatur dalam Pasal 29 ayat (1) bahwa pembatalan produk hukum dilakukan oleh pejabat yang berwenang karena cacat administrasi dan/atau cacat yuridis serta pelaksanaan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Amar putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap meliputi dinyatakan batal atau tidak mempunyai kekuatan hukum atau yang pada intinya sama dengan itu. Permohonan pembatalan diajukan langsung kepada menteri atau kepala kantor wilayah atau melalui kepala kantor pertanahan.

Ada 3 (tiga) cara untuk melakukan pembatalan sertifikat hak atas tanah yaitu:<sup>19</sup>

1. Meminta pembatalan kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional melalui kantor pertanahan.



---

<sup>17</sup> Ismail, 2011, "Sebagai Alat Bukti Hak atas Tanah dalam Proses Peradilan", *Jurnal Ilmu Hukum*, Th. XIII pp 23-34, Fakultas Hukum Syiah Kuala, Banda Aceh, hlm. 23.

<sup>18</sup> Ismail, Dian Aries Mujiburohman, dan Sutaryono, *Op. Cit.* hlm. 285.

<sup>19</sup> An Basri Nata Manggala dan Sarjita, 2004, *Pembatalan dan Kebatalan Hak atas Tanah*, Jakarta: Tugu Jogja Pustaka, hlm. 63-64.

Alasan pembatalan sertifikat hak atas tanah adalah karena adanya cacat hukum administratif, seperti kesalahan perhitungan dan luas tanah, sehingga menyerobot tanah lainnya, tumpang tindih hak atas tanah, kesalahan prosedural, atau perbuatan lain, seperti pemalsuan surat.

2. Gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN). Menurut Pasal 1 angka 7 Undang-undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) adalah ketetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan dan/atau pejabat pemerintahan dalam penyelenggaraan pemerintahan.
3. Gugatan ke Pengadilan Negeri. Dalam hal ini jika gugatan secara perdata maka berdasarkan ketentuan Pasal 1365 *Burgerlijk Wetboek* (BW) dengan dasar dan dalil-dalil yang penggugat pikirkan dan penggugat nilai merugikan seperti contohnya, anda menjual sebidang tanah kepada pembeli dan pembeli tersebut belum membayarkan sepenuhnya kepada anda, namun sudah mengajukan proses balik nama sertifikat tanah.

Berdasarkan ketentuan Pasal 34 Permen ATR/BPN No. 21 Tahun 2020 diatur bahwa dalam suatu bidang tanah pada prinsipnya hanya terbitkan satu sertifikat hak atas tanah kecuali ditentukan lain oleh n perundang-undangan.



#### D. Cacat Administrasi Sertifikat Hak Atas Tanah

Dalam proses pendaftaran tanah memuat kegiatan yang dapat menimbulkan potensi kesalahan dan kekeliruan atas perbuatan tersebut, sehingga dapat menghasilkan sertifikat yang cacat hukum administrasi. Cacat hukum administrasi adalah salah satu sebab untuk terbitnya keputusan pembatalan hak atas tanah. Cacat hukum administrasi ini berkaitan erat dengan data fisik dan data yuridis sebagaimana yang telah dituliskan oleh pemohon dalam formulir permohonan hak atas tanah pada saat pertama kali mengajukan permohonan.<sup>20</sup>

Menurut ketentuan Permen ATR/BPN No. 21 Tahun 2020 diatur dalam Pasal 35 bahwa pembatalan produk hukum karena cacat administrasi dan/atau cacat yuridis disebabkan:

- a. Kesalahan dalam proses/prosedur penerbitan hak atas tanah, pendaftaran hak dan proses pemeliharaan data pendaftaran tanah;
- b. Kesalahan dalam proses/prosedur pengukuran;
- c. Kesalahan dalam proses/prosedur penerbitan sertifikat pengganti;
- d. Kesalahan dalam proses/prosedur penerbitan sertifikat Hak Tanggungan;
- e. Kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan;
- f. Kesalahan subjek hak;
- g. Kesalahan objek hak;
- h. Kesalahan jenis hak;
- i. Tumpang tindih hak atas tanah;
- j. Tumpang tindih dengan kawasan hutan;
- k. Kesalahan penetapan konsolidasi tanah;
- l. Kesalahan penegasan tanah objek landreform;
- m. Kesalahan dalam proses pemberian izin peralihan hak; Kesalahan dalam proses penerbitan surat keputusan Pembatalan;



---

<sup>20</sup> Novi Natalia, 2007, *Penyelesaian Hukum Terhadap Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah yang Cacat Hukum Administratif di Kantor Pertanahan Kota Semarang*, Program Pascasarjana Universitas Diponegoro, hlm. 49.

- o. Terdapat putusan pengadilan pidana berkekuatan hukum tetap yang membuktikan adanya tindak pidana pemalsuan, penipuan, penggelapan dan/atau perbuatan pidana lainnya;
- p. Terdapat dokumen atau data yang digunakan dalam proses penerbitan sertifikat bukan produk instansi tersebut berdasarkan surat keterangan dari instansi yang bersangkutan;
- q. Terdapat putusan pengadilan yang dalam pertimbangan hukumnya terbukti terdapat fakta adanya cacat dalam penerbitan produk hukum Kementerian dan/atau adanya cacat dalam perbuatan hukum dalam peralihan hak tetapi dalam amar putusannya tidak dinyatakan secara tegas.

Tertib administrasi pertanahan merupakan keadaan dimana setiap bidang tanah telah tersedia aspek-aspek ukuran fisik, penguasaan penggunaan, jenis hak dan kepastian hukumnya yang dikelola dalam sistem informasi pertanahan lengkap:<sup>21</sup> Adapun indikator terwujudnya tertib administrasi pertanahan, yaitu:<sup>22</sup>

- a. Untuk setiap bidang telah tersedia mengenai aspek-aspek ukuran fisik, penguasaan penggunaan, jenis hak dan kepastian hukumnya yang dikelola dalam sistem informasi pertanahan yang lengkap
- b. Terdapat mekanisme prosedur, tata kerja pelayanan di bidang pertanahan yang sederhana, cepat dan massal tetapi menjamin kepastian hukum yang dilaksanakan secara tertib dan konsisten
- c. Penyimpanan dan dokumentasi warkah-warkah yang berkaitan dengan pemberian hak dan pemanfaatan tanah dilaksanakan secara tertib, beraturan dan terjamin keamanannya.




---

<sup>21</sup> Achmad Chomzah, 2003, *Hukum Agraria (Pertanahan di Indonesia)*, Jakarta: pustaka, hlm. 77

<sup>22</sup> 1. 78.

## E. Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah

Sengketa pertanahan merupakan benturan kepentingan (*conflict of interest*) di bidang pertanahan antara siapa dengan siapa, sebagai contoh nyata itu antara perorangan dengan perorangan, perorangan dengan badan hukum, badan hukum dengan badan hukum dan lain sebagainya.

Ada 2 (dua) cara untuk melakukan penyelesaian sengketa hak atas tanah yaitu:<sup>23</sup>

### 1. Penyelesaian melalui Instansi Badan Pertanahan Nasional (BPN)

#### a. Pengaduan/keberatan dari masyarakat

Suatu sengketa hak atas tanah itu timbul adalah karena adanya pengaduan/keberatan dari orang atau badan hukum yang berisi kebenaran dan tuntutan terhadap suatu Keputusan Tata Usaha Negara di bidang pertanahan yang telah ditetapkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara di lingkungan Badan Pertanahan Nasional, dimana keputusan pejabat tersebut dirasakan merugikan hak-hak mereka atas suatu bidang tanah tertentu. Dengan adanya pengaduan tersebut, mereka ingin mendapat penyelesaian secara administrasi dengan apa yang disebut koreksi serta merta dari pejabat yang berwenang untuk itu. Bahwa kewenangan untuk



---

Achmad Chomzah, 2003, *Penyelesaian Sengketa Hak atas Tanah*, Jakarta: 'ustaka, hlm. 29-34.

melakukan koreksi terhadap suatu Keputusan Tata Usaha Negara di bidang Pertanahan (Sertifikat/Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah), ada pada Badan Pertanahan Nasional. Penyelesaian sengketa hak atas tanah melalui instansi BPN diatur pada ketentuan Pasal 6 Permen ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. Bahwa penanganan sengketa dan konflik pertanahan oleh instansi BPN dilakukan dengan tahapan penanganan secara berurutan.

b. Penelitian dan pengumpulan data

Setelah menerima berkas pengaduan dari masyarakat tersebut di atas, pejabat yang berwenang menyelesaikan masalah ini akan mengadakan penelitian terhadap berkas yang diajukan tersebut. Dari hasil penelitian ini dapat disimpulkan sementara apakah pengaduan tersebut dapat diproses lebih lanjut atau tidak dapat. Apabila data yang disampaikan secara langsung ke Badan Pertanahan Nasional itu masih kurang jelas atau kurang lengkap, maka BPN akan meminta penjelasan disertai dengan data serta saran ke para Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat letak tanah yang disengketakan. Selanjutnya setelah lengkap dapat yang diperlukan, kemudian diadakan pengkajian



kembali terhadap masalah yang diajukan tersebut yang meliputi segi prosedur, kewenangan, dan penerapan hukumnya.

c. Pencegahan Mutasi (Penetapan *Status Quo*)

Agar kepentingan orang atau badan hukum yang berhak atas tanah yang disengketakan tersebut mendapat perlindungan hukum, maka apabila dipandang perlu setelah Kepala Kantor Pertanahan setempat mengadakan penelitian dan apabila dari keyakinannya memang harus distatus *quokan*, dapat dilakukan pemblokiran atas tanah sengketa. Oleh karena itu dapat disimpulkan bahwa apabila Kantor Pertanahan setempat hendak melakukan tindakan *status quo* terhadap suatu Keputusan Tata Usaha Negara di bidang pertanahan (Sertifikat/Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah), harusnya bertindak hati-hati dan memperhatikan asas-asas umum pemerintahan yang baik, antara lain asas kecermatan dan ketelitian, asas keterbukaan, asas persamaan dalam melayani kepentingan masyarakat dan memperhatikan pihak-pihak yang bersengketa.

d. Pelayanan secara musyawarah

Terhadap sengketa hak atas tanah yang disampaikan ke BPN untuk dimintakan penyelesaian, apabila bisa dipertemukan pihak-pihak yang bersengketa, maka sangat



baik jika diselesaikan melalui cara musyawarah penyelesaian melalui cara musyawarah ini sering kali BPN diminta sebagai mediator dalam menyelesaikan sengketa hak atas tanah secara damai saling menghormati pihak-pihak yang bersengketa. Dalam hal tercapai penyelesaian secara musyawarah seperti ini, harus pula disertai dengan bukti tertulis sejak permulaan, yaitu dari surat pemberitahuan untuk para pihak, berita acara rapat dan selanjutnya sebagai bukti adanya perdamaian dituangkan dalam akta pernyataan perdamaian yang bila perlu dihadapan notaris sehingga mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna.

- e. Pencabutan/pembatalan Surat Keputusan Tata Usaha Negara di bidang pertanahan oleh kepala BPN berdasarkan adanya cacat hukum administrasi di dalam penerbitannya.

Dasar hukum kewenangan tersebut adalah:

- 1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- 2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- 3) Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988 tentang Pembentukan Badan Pertanahan Nasional (Pasal 16 sub

c)



- 4) Peraturan Menteri Negara Agraria/BPN Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

## 2. Penyelesaian sengketa hak atas tanah melalui pengadilan

Apabila penyelesaian melalui musyawarah diantara para pihak yang bersengketa tidak tercapai, demikian pula apabila penyelesaian secara sepihak dari Kepala BPN karena mengadakan serta merta (peninjauan kembali) atas Keputusan Tata Usaha Negara yang telah dikeluarkannya, tidak dapat diterima oleh pihak-pihak yang bersengketa maka penyelesaiannya harus melalui pengadilan. Sementara menunggu putusan pengadilan, sampai adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap, dilarang bagi pejabat tata usaha yang terkait untuk mengadakan mutasi atas tanah yang bersangkutan (*status quo*). Hal ini dimaksud untuk menghindari terjadinya masalah dikemudian hari yang menimbulkan kerugian bagi pihak-pihak yang berperkara, maupun pihak ketiga, untuk itu pejabat tata usaha negara di bidang pertanahan yang terkait harus menerapkan asas-asas umum pemerintahan yang baik, yaitu untuk melindungi semua pihak yang berkepentingan sambil menunggu adanya putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*In Kracht Van Gewijsde*).



Kemudian apabila sudah ada putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap, maka Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat melalui Kakanwil BPN Provinsi yang bersangkutan mengusulkan permohonan pembatalan/pencabutan suatu Keputusan Tata Usaha Negara di bidang pertanahan yang telah diputuskan tersebut di atas.

Permohonan tersebut harus dilengkapi dengan laporan mengenai semua data-data yang menyangkut subjek dan beban-beban yang ada di atas tanah tersebut serta segala permasalahan yang ada. Kewenangan administratif untuk mencabut/membatalkan suatu surat keputusan pemberian hak atas tanah atau sertifikat hak atas tanah adalah menjadi kewenangan Kepala BPN termasuk langkah-langkah kebijaksanaan yang akan diambil berkaitan dengan adanya suatu putusan hakim yang tidak dapat dilaksanakan (*non eksekutable*). Semua ini agar diserahkan kepada Kepala BPN untuk menilainya dan mengambil keputusan lebih lanjut.

