

Analisis Hukum Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah yang Cacat Hukum Administrasi (Studi Badan Pertanahan Nasional Kota Baubau)

¹Arianto, ²La Ode Muhaimin, ³Faharudin

¹²³Universitas Dayanu Ikhsanuddin Baubau, Indonesia

airantosip595@gmail.com, faharfaiz@gmail.com

ABSTRACT

This study examines the legal resolution of land title certificates with administrative legal defects. The purpose of this study is to determine how to resolve these administrative legal defects. The type of research used in this empirical normative legal research combines two approaches: normative legal (analyzing positive law/written regulations) and empirical legal (examining how the law is applied in society). This combined approach aims to analyze the provisions of applicable written law and then examine their actual implementation in the field to obtain a more comprehensive picture. The results of this study indicate that there are two legal procedures for revoking land certificates with administrative defects: 1. Submitting a cancellation request to the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/BPN. 2. Through the dispute resolution process through the court (PTUN).

Keywords: Legal Resolution, Certificate, Land Rights, Legal Defects

ABSTRAK

penelitian ini untuk mengetahui bagaimana penyelesaian hukum terhadap sertifikat hak atas tanah yang cacat hukum administrasi. Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian yuridis normatif empiris adalah jenis penelitian hukum yang menggabungkan dua pendekatan, yaitu yuridis normatif (menganalisis hukum positif/peraturan tertulis) dan yuridis empiris (mengkaji bagaimana hukum tersebut diterapkan di masyarakat). Pendekatan gabungan ini bertujuan untuk menganalisis ketentuan hukum tertulis yang berlaku lalu mengkaji implementasi atau pelaksanaannya secara faktual di lapangan untuk mendapatkan gambaran yang lebih komprehensif. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa prosedur penyelesaian hukum pembatalan sertifikat hak atas tanah yang cacat hukum administrasi ada dua 2 yaitu: 1. Pengajuan permohonan pembatalan ke Menteri Agraria dan Tata Ruang/BPN. 2. Melalui jalur penyelesaian sengketa oleh pengadilan (PTUN).

Kata Kunci: Penyelesaian Hukum, Sertifikat, Hak Atas Tanah, Cacat Hukum Administrasi

Pendahuluan

Has Kelsen, Negara adalah suatu tertib hukum. Tertib hukum yang timbul karena diciptakannya peraturan-peraturan hukum yang menentukan bagaimana orang di dalam masyarakat atau Negara itu harus bertanggung jawab terhadap perbuatan-perbuatannya. Sedangkan menurut Miriam Budiardjo. Negara merupakan integrasi dari kekuasaan politik, ia adalah organisasi pokok dari kekuasaan politik. Untuk menjalankan kekuasaan Negara tersebut penulis membawa pikiran pada beberapa bentuk kekuasaan berdasarkan cara dan sifatnya. (Faharudin, 2017)

Pasal 1 ayat (2) dinyatakan: "Seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dalam wilayah Republik Indonesia, sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional. Seluruh bumi, air, dan ruang angkasa. termasuk kekayaan

alam yang terkandung di dalamnya, ke semuanya merupakan satu kesatuan. Dengan demikian, maka ruang lingkup agraria menurut UUPA adalah meliputi bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya" (Arba, 2015). Menurut Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Juncto Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, memberikan jaminan kepastian hukum terhadap kepemilikan hak-hak atas tanah merupakan tugas, tanggung jawab serta kewenangan yang harus dipenuhi BPN. Dengan demikian, legitimasi kepemilikan hak atas tanah yang dimiliki atau dikuasai oleh masyarakat hanya dapat diberikan negara melalui BPN. (Eko Yulian Isnur, 2018)

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) dan pedoman pelaksanaannya, yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah. Alasan diundangkannya Undang-Undang Pokok Agraria dituangkan dalam Penjelasan Umum Undang-Undang Pokok Agraria, khususnya untuk menetapkan landasan bagi kesiapan peraturan perundang-undangan agraria yang bersifat umum, yang akan menjadi alat untuk membawa keberhasilan, kebahagiaan, dan pemerataan bagi negara dan perseorangan. khususnya individu-individu penggarap, dalam struktur masyarakat yang adil dan sejahtera, menetapkan landasan-landasan untuk mewujudkan solidaritas dan keterusterangan dalam pengaturan pertanahan, menetapkan landasan-landasan untuk memberikan kepastian hukum berkenaan dengan hak-hak atas tanah bagi perorangan secara keseluruhan. (Murni & Sulaiman, 2022)

Kewenangan menerbitkan sertifikat diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah. Kewenangan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota diatur dalam Pasal 3 dan 4, kewenangan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi diatur dalam Pasal 7 sampai dengan Pasal 10, dan kewenangan Menteri ATR/KBPN diatur dalam Pasal 12 dan 13. Menteri ATR/KBPN menetapkan pemberian hak atas tanah yang diberikan secara umum.

Untuk memudahkan dalam mendaftarkan tanah, otoritas publik telah menetapkan peraturan yang lugas dan menjadi sumber perspektif bagi masyarakat umum dalam melakukan proses pendaftaran tanah di Indonesia. sebagaimana diatur dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mengatur bahwa: (Sekretariat Negara RI, 1997)

"Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan: (1) asas sederhana, dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokok maupun prosedurnya mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah; (2) aman, dimaksudkan dapat memberikan jaminan kepastian hukum terhadap pendaftaran tanah itu sendiri; (3) terjangkau, dimaksudkan untuk mempermudah menjangkau pihak-pihak yang memerlukan informasi; (4) mutakhir, dimaksudkan data yang tersimpan di kantor pertanahan sesuai dengan keadaan nyata di lapangan; dan (5) terbuka, dimaksudkan untuk memberi info kepada masyarakat agar memperoleh keterangan yang benar".

Keberadaan sertifikat memiliki keunggulan karena dengan memiliki sertifikat maka seseorang itu memiliki kedudukan yang kuat akan suatu tanah, dibanding alat bukti tertulis lainnya. Kedudukan tersebut dapat menjadi bukti yang kuat jika sesuai dengan keadaan fisik tanah maupun proses penerbitan yang sesuai prosedur. Jika terdapat ketidaksesuaian antar data-data dalam sertifikat dengan letak tanah yang ada, maka sertifikat tersebut dapat dibatalkan oleh pihak yang berwenang. Pembatalan sertifikat dapat dilakukan dengan 2 (dua) alasan yaitu:

1. Karena adanya cacat administrasi yaitu suatu kesalahan prosedur yang dilakukan pada saat pembuatan sertifikat atau dapat terjadi apabila adanya keberatan dari salah satu pihak maupun temuan yang dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan mengenai status tanah tersebut.
2. Putusan yang dikeluarkan oleh pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap adapun permasalahan-permasalahan mengenai sertifikat kepemilikan suatu tanah yang muncul sangat beragam, seperti ketidaksesuaian data-data tanah maupun prosedur perolehannya tidak sesuai ketentuan. Dalam hal ini maka sertifikat tersebut menjadi cacat hukum yang pada akhirnya menyebabkan permasalahan dan harus mengajukan permohonan pembatalan sertifikat kepada pihak yang berwenang. (Anggita, 2024)

Cacat hukum pada sertifikat hak atas tanah dalam pengertian normatif telah diatur pada Pasal 107 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 bahwa: Cacat hukum administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 106 ayat (1) adalah:

- a) Kesalahan prosedur;
- b) Kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan;
- c) Kesalahan subjek hak;
- d) Kesalahan objek hak;
- e) Kesalahan jenis hak;
- f) Kesalahan perhitungan luas;
- g) Terdapat tumpang tindih hak atas tanah;
- h) Data yuridis atau data fisik tidak benar; atau
- i) Kesalahan lainnya yang bersifat hukum administratif.

Prosedur pembatalan sertifikat hak milik terdiri dari dua mekanisme. Pertama, pembatalan dapat dilakukan atas dasar cacat hukum administratif dalam penerbitan sertifikat tersebut. Ini bisa diminta oleh pihak yang berkepentingan atau dilakukan oleh pejabat yang berwenang tanpa permintaan. Cacat administratif tersebut termasuk kesalahan prosedur, penerapan peraturan yang salah, ketidaksesuaian hak, objek, jenis hak, kesalahan penghitungan luas, tumpang tindih hak, kesalahan data yuridis atau fisik, atau kesalahan administratif lainnya. Permohonan pembatalan harus diajukan secara tertulis kepada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kantor Pertanahan yang berada di wilayah tempat tanah tersebut berada (diklarifikasi dalam Pasal 107, 108, dan 110 Peraturan Menteri Agraria/BPN Nomor 9 Tahun 1999). Pembatalan tanpa permohonan jarang dilakukan karena ada risiko gugatan di pengadilan terhadap keputusan pembatalan tersebut. Oleh karena itu, Kantor Pertanahan cenderung memilih untuk mengajukan gugatan atau menindaklanjuti keputusan pengadilan. Kedua, hak atas tanah juga bisa dibatalkan karena putusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum yang sangat kuat.

Namun, dalam praktiknya tidak jarang ditemukan sertifikat hak atas tanah yang cacat hukum administrasi. Cacat ini dapat muncul akibat adanya pelanggaran terhadap prosedur dan ketentuan hukum dalam proses pendaftaran tanah, seperti kesalahan dalam pengukuran, penerbitan ganda, atau penerbitan sertifikat di atas tanah yang berstatus sengketa. Kondisi ini menimbulkan ketidakpastian hukum dan berpotensi merugikan pihak-pihak yang beritikad baik.

Penerbitan sertifikat hak atas tanah harus dilakukan sesuai dengan ketentuan administratif yang berlaku. Setiap tahap mulai dari pengumpulan data fisik dan yuridis hingga penerbitan sertifikat harus mencerminkan asas kepastian hukum, ketelitian administrasi, dan keadilan bagi masyarakat. Dengan kata lain, proses administrasi

pertanahan berjalan sesuai dengan prinsip-prinsip hukum yang ideal, bukan sekadar mengikuti praktik administratif yang terjadi di lapangan.

Berdasarkan uraian di atas, penulis mengajukan permasalahan sebagai berikut :
Bagaimanakah penyelesaian hukum terhadap sertifikat hak atas tanah yang cacat hukum adminitrasi?

Hasil Penelitian dan Pembahasan

Penyelesaian Terhadap Sertifikat Hak Atas Tanah Yang Cacat Hukum Adminitrasi

Sertifikat tanah merupakan salah satu alat bukti kepemilikan yang sah menurut hukum, dan memiliki kekuatan hukum bukti otentik atas penguasaan atau kepemilikan atas suatu bidang tanah. Namun, dalam praktiknya, tidak jarang ditemukan sertfikiat yang diterbitkan dengan kesalahan administratif, cacat yuridis, atau didapatkan melalui prosedur yang tidak sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan. Sebuah badan hukum apabila memiliki sertifikat gagal atau cacat, baik karena kesalahan prosedur amaupun pelanggaran hak pihak lain, maka status kepemilikan tersebut dapat menimbulkan berbagai akibat hukum.(Anggita, 2024)

Penerbitan sertifikat hak atas tanah adalah didasarkan data fisik dan data yuridis. Berdasarkan Pasal 32 ayat (1) PP No. 24 tahun 1997, maka sistem publikasi pendaftaran tanah yang dianut merupakan sistem publikasi negatif, yaitu sertifikat hanya merupakan surat tanda bukti hak yang bersifat kuat dan bukan merupakan surat tanda bukti hak yang bersifat mutlak. Hal ini berarti bahwa data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertifikat mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima oleh hakim sebagai keterangan yang benar selama dan sepanjang tidak ada bukti lain yang membuktikan sebaliknya. Didalam sistem publikasi negatif negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan. Tetapi walaupun demikian tidaklah dimaksudkan untuk menggunakan sistem publikasi negative secara murni. Hal tersebut tampak dari pernyataan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, bahwa surat tanda bukti hak yang diterbitkan berlaku sebagai alat bukti yang kuat dan dalam Pasal 23, 32, dan 38 UUPA bahwa pendaftaran berbagai peristiwa hukum merupakan alat pembuktian yang kuat.(Martiawan & Putra, 2008)

Walaupun sertifikat sebagai bukti yang kuat namun adakalanya sertifikat tersebut mengandung cacat adminitrasi dalam penerbitannya. Menurut Pasal 6 ayat (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 3 Tahun 2011 menegaskan bahwa Cacat hukum administrasi tersebut adalah meliputi:

1. Kesalahan prosedur dalam proses penetapan dan/atau pendaftaran hak tanah;
2. Kesalahan prosedur dalam proses pendaftaran peralihan hak dan/atau sertifikat pengganti;
3. Kesalahan prosedur dalam proses pendaftaran penegasan dan/atau pengakuan hak atas tanah bekas milik adat;
4. Kesalahan prosedur dalam proses pengukuran, pemetaan dan/atau perhitungan luas;
5. Tumpang tindih hak atau sertifikat hak atas tanah;
6. Kesalahan subyek dan/atau obyek hak; dan
7. Kesalahan lain dalam penerapan peraturan perundang-undangan;

Faktor-faktor penyebab timbulnya cacat adminisitrasi dalam penerbitan sertifikat tanah adalah:

1. Kelalaian petugas dalam proses pemberian dan pendaftaran hak atas tanah akibat kurangnya pengawasan dan pengendalian atas suatu kebijakan pertanahan yang telah diterbitkan, iktikad tidak baik dari pemohon yang dengan sengaja atau tidak sengaja menunjukkan batas-batas yang kurang benar sehingga mengakibatkan timbulnya sertifikat ganda.

2. Data yang ada dalam sertifikat tanah tidak ada di buku tanah yang menyebabkan sertifikat itu palsu yang meliputi:
 - a) Data pembuatan sertifikat adalah palsu atau dipalsukan.
 - b) Tandatangan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya dipalsukan.
 - c) Blanko yang dipergunakan untuk membuat sertifikatnya merupakan blanko yang palsu/ bukan blanko yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional.
 - d) Sebuah sertifikat dinyatakan palsu atau tidak, dapat diketahui dari buku tanah yang ada pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat, yaitu bahwa data yang ada pada sertifikat tidak sesuai dengan data yang ada pada buku tanah.(Ali Achmad Chomzah, 2002)
3. Sertifikat asli tapi palsu, yaitu bahwa surat-surat bukti kepemilikan ataupun surat-surat lain yang dipergunakan sebagai dasar pembuatan dan penerbitan sertifikat tersebut palsu walaupun secara formal sertifikat tersebut diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat. Termasuk juga kategori sertifikat asli tetapi palsu, yaitu sertifikat yang diterbitkan ternyata didasari atas bukti-bukti surat keterangan atau dokumen yang kurang/tidak lengkap.
4. Ketidakbenaran data fisik dan/atau data yuridis dalam penerbitan sertifikat.

Prosedur Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah di Kantor BPN/ Kantor Wilayah BPN

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 sertifikat 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 mencakup tiga aspek utama, yaitu: (a) pembatalan keputusan mengenai pemberian hak atas tanah, (b) pembatalan sertifikat 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 sertifikat hak atas tanah. Meskipun demikian, batalnya keputusan pemberian hak atas tanah akan secara otomatis menyebabkan sertifikat hak atas tanah tersebut juga menjadi tidak berlaku.(Hasan Basri, 2012)

Pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administratif, menurut Pasal 107 PMNA/ Kepala BPN Nomor 9 tahun 1999, diterbitkan apabila terdapat :

- 1) Kesalahan Prosedur;
- 2) Kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan;
- 3) Kesalahan Subyek hak;
- 4) Kesalahan obyek hak;
- 5) Kesalahan jenis hak;
- 6) Kesalahan perhitungan luas;
- 7) Terdapat tumpang tindih hak atas tanah;
- 8) Terdapat ketidakbenaran pada data fisik dan/atau data yuridis; atau
- 9) kesalahan lainnya yang bersifat hukum administratif.

Pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administrasi yang diterbitkan oleh pejabat yang berwenang, atas dasar :

1) Permohonan pemohon.

Pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administrasi yang diterbitkan :

a. Pengajuan permohonan pembatalan diajukan secara tertulis, dapat diajukan langsung kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Atau

Melalui Kepala Kantor Pertanahan yang memuat :

1. Keterangan mengenai diri pemohon.

a) Perorangan : nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaan disertai foto copy surat bukti identitas, surat bukti kewarganegaraan.

b) Badan Hukum : nama, tempat, kedudukan, akta atau peraturan pendiriannya disertai foto copynya

2. Keterangan mengenai tanahnya meliputi data yuridis dan data fisik :

a) Memuat nomor dan jenis hak disertai foto copy surat keputusan dan atau sertifikat;

b) Letak, batas, dan luas tanah disertai foto copy surat ukur atau gambar situasi;

c) Jenis penggunaan tanah (pertanian atau perumahan).

3. Alasan permohonan pembatalan disertai keterangan lain sebagai data pendukungnya.

b. Atas permohonan dimaksud, pejabat yang berwenang menerbitkan surat keputusan pembatalan hak atau penolakan pembatalan hak dan disampaikan kepada pemohon.

2) Tanpa permohonan pemohon.

Pembatalan hak atas tanah yang diterbitkan tanpa adanya permohonan pemohon :

a. Kepala Kantor Pertanahan mengadakan penelitian data yuridis dan data fisik.

b. Hasil penelitian disertai pendapat dan pertimbangan disampaikan kepada Kepala Kantor Wilayah atau Kepala Badan Pertanahan Nasional sesuai dengan kewenangannya.

c. Kepala Kantor Wilayah meneliti data yuridis dan data fisik dan apabila telah cukup mengambil keputusan, menerbitkan keputusan pembatalannya dan disampaikan kepada pemohon.

d. Dalam hal kewenangan pembatalan ada pada Kepala Badan Pertanahan Nasional, hasil penelitian Kepala Kantor Wilayah disertai pendapat dan pertimbangannya disampaikan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional.

e. Kepala Badan Pertanahan Nasional meneliti data yuridis dan data fisik dan apabila telah cukup mengambil keputusan, menerbitkan keputusan pembatalannya dan disampaikan kepada pemohon.

Pembatalan hak atas tanah untuk melaksanakan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap hanya dapat diterbitkan berdasarkan permohonan pemohon, hal ini ditegaskan dalam Pasal 124 ayat (1) PMNA/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999, selanjutnya dalam ayat (2), amar Putusan Pengadilan dimaksud menyatakan batal atau tidak mempunyai kekuatan hukum atau intinya sama dengan itu.

1. Keterangan mengenai diri pemohon :

a. Perorangan: nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaan disertai foto copy surat bukti identitas, surat bukti kewarganegaraan.

b. Badan Hukum : nama, tempat, kedudukan, akta atau peraturan pendiriannya disertai foto copynya

2. Keterangan mengenai tanahnya meliputi data yuridis dan data fisik :

a. Memuat nomor dan jenis hak disertai foto copy surat keputusan dan atau sertifikat.

b. Letak, batas, dan luas tanah, disertai foto copy surat ukur atau gambar situasi.

c. Jenis penggunaan tanah (pertanian atau perumahan).

3. Alasan permohonan pembatalan disertai keterangan lain sebagai data pendukung, antara lain:

- a. Foto copy putusan pengadilan dari tingkat pertama dan tingkat terakhir.
- b. Berita acara eksekusi, apabila perkara perdata atau pidana.
- c. Surat-surat lain yang berkaitan dengan permohonan pembatalan.
- d. Atas permohonan dimaksud, Pejabat yang berwenang menerbitkan surat keputusan pembatalan hak atau penolakan pembatalan hak.

Berkenaan dengan perkara pertanahan yang melibatkan BPN RI dalam Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan diatur beberapa hal, antara lain diatur sebagai berikut :

1. Dalam hal Kementerian kalah dalam perkara, Kementerian dapat melakukan upaya hukum perlawanan (*verzet*), banding, kasasi; dan/atau peninjauan kembali.
2. Dalam hal para pihak sepakat untuk menyelesaikan Perkara yang telah terdaftar pada pengadilan dengan cara damai, dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Dalam hal Kementerian sebagai pihak, maka perdamaian dapat dilakukan apabila:
 - a. Tidak menyangkut Barang Milik Negara/Barang Milik Daerah;
 - b. Tidak merugikan kepentingan Kementerian;
 - c. Disetujui oleh pihak-pihak yang berperkara; dan/atau
 - d. Tidak terdapat masalah atau perkara lain berkenaan dengan subyek dan obyek yang sama.

Jika Kementerian sebagai tergugat dalam Perkara Tata Usaha Negara yang obyeknya sertifikat hak atas tanah atau jika ada perdamaian melibatkan Kementerian sebagai tergugat yang berkaitan dengan status keabsahan keputusan pejabat Tata Usaha Negara, maka pemegang hak merupakan pihak dalam perdamaian tersebut.

3. Penanganan Perkara pada Kantor Pertanahan dikoordinasikan oleh Kepala Kantor Pertanahan dan dilaksanakan oleh Kepala Seksi. Penanganan Perkara pada Kantor Pertanahan dan/atau Kantor Wilayah BPN dikoordinasikan oleh Kepala Kantor Wilayah BPN dan dilaksanakan oleh Kepala Bidang. Penanganan Perkara pada Kantor Pertanahan, Kantor Wilayah BPN dan/atau Kementerian dikoordinasikan oleh Dirjen dan dilaksanakan oleh Direktur yang menangani bidang Perkara.
4. Dalam hal perkara di pengadilan tidak melibatkan Kementerian sebagai pihak namun perkaranya menyangkut kepentingan Kementerian, maka Kementerian dapat melakukan intervensi.
5. Pihak yang berperkara dapat meminta keterangan ahli atau saksi ahli dari Kementerian. Permohonan bantuan aparaturnya Kementerian untuk memberikan keterangan ahli atau saksi ahli disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah BPN, atau Menteri. Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah BPN atau Sekretaris Jenderal atas nama Menteri menerbitkan Surat Tugas kepada staf atau pejabat untuk memberikan keterangan ahli atau saksi ahli.

Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah merupakan salah satu tindakan hukum yang diambil oleh Pemerintah dalam hal ini adalah Badan Pertanahan Nasional dalam bidang pertanahan sebagai akibat dari adanya sengketa pertanahan, hal ini disebabkan karena Sertifikat Hak Atas Tanah bukan merupakan tanda bukti kepemilikan yang mutlak, melainkan bersifat kuat, dalam artian bahwa Sertifikat sebagai tanda bukti kepemilikan mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalam Sertifikat sepanjang sesuai dengan yang termuat dalam buku tanah dan surat ukur, sehingga apabila ada pihak yang berkeberatan atas terbitnya Sertifikat Hak Atas Tanah tersebut dapat mengajukan keberatan kepada Badan Pertanahan Nasional untuk dibatalkan atau mengajukan gugatan di Pengadilan.(Soehino, 1998)

Mekanisme pembatalan melalui BPN awalnya dapat merujuk pada ketentuan Pasal 4 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, yang membagi penyelesaian sengketa dan konflik yang dapat diajukan ke BPN berdasarkan :

- a. Inisiatif dari Kementerian (Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN); atau
- b. Pengaduan Masyarakat.

Adanya wadah yang disediakan oleh regulasi hukum dalam melakukan pengaduan kasus pertanahan di Badan Pertanahan Nasional merupakan bagian dari upaya perlindungan hukum dari pemerintah terhadap hak atas tanah yang dimiliki oleh seseorang. Sejatinya Masyarakat dipandang sebagai sistem sosial, yaitu pola interaksi sosial yang terdiri atas komponen sosial yang teratur dan melembaga. Karakteristik sebuah sistem sosial, yaitu struktur sosial yang mencakup susunan status dan peran yang ada di satuan sosial yang memunculkan nilai-nilai dan norma yang akan mengautr interaksi antarstatus dan peran sosial tersebut. Pada struktur sosial terdapat unsur-unsur sosial yang pokok, misalnya kaidah-kaidah sosial, lembaga sosial dan lapisan sosial. Masyarakat selaku bagian dari struktur sosial akan melakukan tindakan sosial yang bertujuan untuk mencapai tujuan yang diinginkan. (Adon Nasarullah Jamaludin, 2015)

Masyarakat yang dimaksud disini termasuk masyarakat pemegang hak atas tanah baik itu yang sudah didaftarkan maupun belum (pemegang hak lama) yang hak-haknya harus dilindungi secara hukum yang berlaku. Artinya bukan berarti terhadap tanah yang belum didaftarkan boleh diambil alih secara sepihak oleh pihak lain tanpa hak. Oleh karenanya pengaduan masyarakat merupakan bagian penting agar suatu sertifikat hak pakai atas tanah yang telah diterbitkan dapat dibatalkan.

Setelah adanya inisiatif dari kementerian atau pengaduan masyarakat dalam hal ini adanya sengketa atau konflik pertanahan khususnya diperuntukkan dalam pembatalan sertifikat hak pakai atas tanah. Maka terdapat mekanisme yang harus dilewati sebelum adanya keputusan BPN untuk membatalkan sertifikat hak pakai, mekanismenya tersebut merujuk pada ketentuan dalam Pasal 10 sampai dengan Pasal 24 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 yakni sebagai berikut:

- a. Pelaksanaan pengumpulan data, berdasarkan hasil pemantauan dan/atau Pengaduan yang telah diadministrasikan, pejabat yang bertanggungjawab dalam menangani Sengketa, Konflik dan Perkara pada Kantor Pertanahan melakukan kegiatan pengumpulan data;
- b. Pelaksanaan analisis, setelah pelaksanaan kegiatan pengumpulan data, pejabat yang bertanggungjawab dalam menangani Sengketa, Konflik dan Perkara pada Kantor Pertanahan melakukan analisis. Analisis dilakukan untuk mengetahui pengaduan tersebut merupakan kewenangan Kementerian atau bukan kewenangan Kementerian.
- c. Pengkajian, berdasarkan hasil pengumpulan data dan analisis, pejabat yang bertanggungjawab dalam menangani Sengketa, Konflik dan Perkara atau Tim Penyelesaian Sengketa dan Konflik melakukan pengkajian. Pengkajian dilakukan untuk mengetahui pokok masalah, penyebab terjadinya, potensi dampak, alternatif penyelesaian dan rekomendasi penyelesaian Sengketa dan Konflik.
- d. Pemeriksaan lapangan, kegiatan pemeriksaan lapangan meliputi: penelitian atas kesesuaian data dengan kondisi lapangan, pencarian keterangan dari saksi-saksi dan/atau pihak-pihak yang terkait, penelitian batas bidang tanah, gambar ukur, peta bidang tanah, gambar situasi/surat ukur, peta rencana tata ruang; dan/atau kegiatan lainnya yang diperlukan.

- e. Pemberian paparan, berdasarkan hasil pengkajian dan hasil pemeriksaan lapangan dapat dilakukan Paparan. Tujuan pemaparan yakni menghimpun masukan pendapat para peserta Paparan, mempertajam pengkajian Sengketa dan Konflik dan memperoleh kesimpulan dan saran.
- f. Penyampaian laporan penyelesaian kasus pertanahan, pejabat yang bertanggungjawab dalam menangani Sengketa, Konflik dan Perkara atau Tim Penyelesaian Sengketa dan Konflik, menyampaikan Laporan Penyelesaian Kasus Pertanahan kepada Kepala Kantor Wilayah BPN atau Menteri.
- g. Penyelesaian, setelah menerima Laporan Penyelesaian Sengketa dan Konflik, Kepala Kantor Wilayah BPN atau Menteri menyelesaikan Sengketa dan Konflik dengan menerbitkan Keputusan Pembatalan Sertifikat hak pakai atas tanah.

Merujuk pada Pasal 24 ayat (3) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016, dipahami: "Keputusan Pembatalan Sertifikat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, merupakan pembatalan terhadap tanda bukti hak dan daftar umum lainnya yang berkaitan dengan hak tersebut, dan bukan pembatalan terhadap hak atas tanahnya". Oleh karenanya memang pembatalan sertifikat hak atas tanah dalam hal ini hak pakai, bukan serta merta menyatakan pembatalan hak atas tanah. Dikarenakan pembatalan sertifikat bisa saja hanya berkaitan dengan kesalahan administratif dalam pendaftaran sertifikat hak pakai atas tanah sebelumnya.

Pada konsepnya pembatalan sertifikat hak pakai di Badan Pertanahan Nasional dikarenakan adanya kesalahan administratif ketika pengajuan sertifikat hak pakai atas tanah tersebut. Apabila ditemukan kekurangan administratif pada saat pengajuan permohonan, seperti kesalahan perhitungan luas, kesalahan sasaran/subyek, atau duplikasi (sertifikat rangkap) yang mengandung kesalahan dalam permohonan, maka sertifikat dapat diserahkan melalui mediasi di luar proses pengadilan, dapat mengajukan permohonan penghapusan dan peraturan hukum, mengajukan permohonan Anda secara tertulis kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional melalui kepala Kantor Pertanahan yang wilayah hukumnya berada di lokasi tanah yang bersangkutan.(Desya Lusiarni Purba, 2025)

Berikutnya berkaitan dengan kewenangan dalam pembatalan sertifikat hak pakai atas tanah melalui lembaga BPN dapat dilihat uraiannya dalam Pasal 26 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016, yang menyebutkan :

- 1) Dalam hal penyelesaian Sengketa dan Konflik berupa penerbitan Keputusan Pembatalan Hak Atas Tanah atau Keputusan Pembatalan Sertifikat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) huruf a dan huruf b, pelaksanaannya dilakukan sesuai dengan kewenangan pembatalan.
- 2) Kewenangan pembatalan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:
 - a. Menteri, untuk pemberian hak yang keputusannya diterbitkan oleh Menteri atau Kepala Kantor Wilayah BPN, dan Sengketa dan Konflik dengan karakteristik tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (3);
 - b. Kepala Kantor Wilayah BPN, untuk pemberian hak yang keputusannya diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan.
- 3) Penerbitan keputusan pembatalan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) huruf a dan huruf b tidak berarti menghilangkan/menimbulkan hak atas tanah atau hak keperdataan lainnya kepada para pihak.
- 4) Penerbitan keputusan pembatalan yang dilakukan oleh Kepala Kantor Wilayah BPN sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dilakukan atas nama Menteri dan

dilaporkan kepada Menteri dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari kerja sejak keputusan pembatalan diterbitkan.

Permohonan pembatalan karena cacat hukum administratif dalam penerbitan sertifikat, dapat dilakukan karena permohonan yang berkepentingan atau oleh Pejabat yang berwenang tanpa permohonan. Cacat administrasi seperti kesalahan prosedur, kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan, kesalahan subjek hak; kesalahan objek hak, kesalahan jenis hak, kesalahan perhitungan luas, terdapat tumpang tindih hak atas tanah, data yuridis atau data fisik tidak benar, atau kesalahan lainnya yang bersifat administratif. Pembatalan karena permohonan dengan cara mengajukan permohonan yang diajukan secara tertulis kepada Menteri atau Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan. Untuk pembatalan (sertifikat hak pakai atas tanah) tanpa permohonan meskipun telah diatur mekanisme pembatalan, namun hal tersebut sangat jarang dilakukan, karena berpotensi keputusan pembatalan digugat ke pengadilan, maka Kantor Pertanahan lebih menyarankan menyampaikan gugatan atau melaksanakan putusan pengadilan.

Pelaksana dari keputusan pembatalan sertifikat hak pakai atas tanah di BPN baik itu atas dari kewenangan Menteri atau atas dasar kewenangan Kepala Kantor Wilayah BPN dilaksanakan oleh Kepala Kantor Pertanahan setempat, hal ini sebagaimana dtuangkan dalam Pasal 27. Selanjutnya merujuk pada ketentuan Pasal 28, dalam hal Keputusan berupa Pembatalan Sertifikat, Kepala Kantor Pertanahan memerintahkan pejabat yang berwenang untuk memberitahukan kepada para pihak agar menyerahkan sertifikat hak atas tanah dan/atau pihak lain yang terkait dalam jangka waktu paling lama 5 (lima) hari kerja. Dalam hal jangka waktu 5 (lima) hari tersebut berakhir dan para pihak tidak menyerahkan sertifikat, Kepala Kantor Pertanahan melaksanakan Pengumuman mengenai pembatalan hak atas tanah, pembatalan sertifikat atau perubahan data, di Kantor Pertanahan dan balai desa/kantor kelurahan setempat dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari.

Pengajuan Permohonan Pembatalan Sertifikat Cacat Hukum Adminnistrasi Melalui Jalur Pengadilan (PTUN).

Pasal 1 angka (14) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan (“PMNA 9/1999”), pengertian pembatalan hak atas tanah yaitu: “Pembatalan hak atas tanah adalah pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah atau sertifikat hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum administrasi dalam penerbitannya, atau melaksanakan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.” (Yuliana, 2023)

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, dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai tanda bukti yang sah dan otentik terkait kepemilikan sebuah tanah atau tanah dan pada umumnya juga bangunan beserta ikutannya yang berdiri di atasnya.

Namun demikian sertifikat tanah dapat dibatalkan karena adanya kesalahan administrasi dan bahkan dapat digugat karena adanya pihak lain yang membuktikan bahwa tanah yang tersebut adalah miliknya tentunya dengan melampirkan bukti sertifikat tanah yang dimiliki secara sah dan adanya putusan dari pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap/*inkracht*.

Sertifikat yang cacat pada prinsipnya tidak mempunyai kekuatan hukum yang

sempurna. Akan tetapi, sertifikat tersebut dapat dibatalkan apabila terbukti terdapat pelanggaran prosedur, seperti adanya manipulasi data, pemalsuan dokumen, atau pelanggaran terhadap hak pihak lain. Berdasarkan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, perlindungan hukum atas sertifikat tidak berlaku apabila terdapat itikad tidak baik atau cacat administrasi dalam proses penerbitannya. Apabila suatu badan hukum memperoleh sertifikat dengan cara melanggar hukum atau dengan mengabaikan hak-hak pihak lainnya, maka sertifikat tersebut dapat dinyatakan batal demi hukum melalui putusan pengadilan.

Sertifikat yang cacat dapat dibatalkan melalui 2 (dua) mekanisme, yaitu melalui pengadilan (putusan yang berkekuatan hukum tetap) dan pembatalan administratif oleh BPN. Dalam hal ini, meskipun sertifikat telah diterbitkan, namun jika proses penerbitannya bertentangan dengan hukum, maka hak atas tanah tersebut tidak dapat dilindungi secara hukum.

Ada beberapa tahapan yang harus dilalui jika mengajukan gugatan sengketa Tata Usaha Negara, yakni (Yuliana, 2023)

1. Pengajuan Permohonan

Gugatan sengketa diajukan oleh pihak berperkara dengan cara mendatangi secara langsung ke PTUN dan menyerahkan berkas-berkas ke Petugas di meja e-Court. Berkas yang harus diserahkan terdiri dari 7 rangkap surat gugatan dalam bentuk *hardcopy* dan *softcopy*, fotokopi objek sengketa sebanyak 1 eksemplar (beserta *softcopy* dalam bentuk pdf), fotokopi KTP para pihak sebanyak 1 eksemplar (beserta *softcopy* dalam bentuk pdf). Selain itu juga tanda bukti surat permohonan keberatan (upaya administrasi) yang disertai *softcopy* dalam bentuk pdf, anggaran dasar/anggaran rumah tangga sejumlah 1 eksemplar (beserta *softcopy* dalam bentuk pdf). Dalam syarat gugatan juga ditetapkan bahwa, penggugat wajib memiliki e-mail

2. Pemeriksaan Berkas

Setelah syarat dipenuhi, maka akan dilakukan pemeriksaan kelengkapan berkas oleh Petugas Meja *e-court* dan diteruskan kepada Panitera Muda Perkara

3. Penelitian Kelengkapan Berkas

Dalam pemeriksaan berkas, jika belum lengkap maka Panitera Muda Perkara akan mengembalikan berkas dengan melampirkan daftar periksa dengan tujuan agar penggugat dapat segera melengkapi kekurangannya. Dan jika berkas sudah lengkap: Panitera Muda Perkara mengembalikan berkas ke meja *e-court* dan mengunggah berkas ke sistem *e-court*

4. Pembayaran Biaya Panjar Perkara

Pihak penggugat membayar biaya panjar perkara dengan besaran nominal yang telah disesuaikan pada sistem *e-court*

5. Penyerahan Bukti Pembayaran

Pihak penggugat menyerahkan bukti pembayaran ke meja *e-court*

6. Pembuatan Surat Kuasa

Petugas membuat surat kuasa untuk membayar (SKUM) dan dicatat dalam buku jurnal

7. Pencatatan Gugatan

Petugas yang berada di meja kedua mencatat gugatan dalam buku register induk perkara, sementara petugas yang berada di meja pertama memproses gugatan

8. Unggah Posita dan Petitum Gugatan

Petugas yang berada di meja pertama mengunggah posita dan petitum gugatan ke dalam aplikasi Sistem Informasi Penelusuran Perkara (SIPP)

9. Penyerahan SKUM dan Salinan Gugatan

Petugas menyerahkan SKUM dan salinan gugatan yang telah didaftarkan, serta

ditandatangani oleh Panitera kepada pihak penggugat

Sehubungan dengan pelaksanaan putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap, dalam Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 ditegaskan bahwa:

1. Pelaksanaan putusan pengadilan merupakan tindak lanjut atas putusan lembaga peradilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Amar putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, yang berkaitan dengan penerbitan, peralihan, pembatalan hak atas tanah dan/atau pembatalan penetapan tanah terlantar antara lain:
 - a) Perintah untuk membatalkan hak atas tanah;
 - b) Menyatakan batal/tidak sah/tidak mempunyai kekuatan hukum hak atas tanah;
 - c) Menyatakan tanda bukti hak tidak sah/tidak berkekuatan hukum;
 - d) Perintah dilakukannya pencatatan atau pencoretan dalam Buku Tanah;
 - e) Perintah penerbitan hak atas tanah;
 - f) Perintah untuk membatalkan penetapan tanah terlantar; dan
 - g) Amar yang bermakna menimbulkan akibat hukum terbitnya peralihan hak atau batalnya peralihan hak.
2. Putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, yang berkaitan dengan penerbitan, peralihan, pembatalan hak atas tanah dan/atau pembatalan penetapan tanah terlantar dilaksanakan berdasarkan permohonan pihak yang berkepentingan melalui Kantor Pertanahan setempat. Dalam hal permohonan pembatalan penetapan tanah terlantar, langsung diajukan kepada Kementerian. Pihak yang berkepentingan merupakan para pihak penggugat maupun tergugat atau pihak lain yang terlibat dalam Perkara. Surat permohonan dimaksud harus dilengkapi dengan :
 - a) Fotokopi identitas pemohon atau fotokopi identitas penerima kuasa dan surat kuasa apabila dikuasakan;
 - b) Salinan resmi putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap yang dilegalisir pejabat berwenang;
 - c) surat keterangan dari pejabat berwenang di lingkungan pengadilan yang menerangkan bahwa putusan dimaksud telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
 - d) Berita Acara Pelaksanaan Eksekusi, dalam hal putusan Perkara yang memerlukan pelaksanaan eksekusi; dan/atau
 - e) Surat-surat lain yang berkaitan dengan permohonan pembatalan, apabila diperlukan dapat dipersyaratkan oleh Kabid atau Direktur yang bertanggungjawab menangani Perkara pada Dirjen.
3. Berita Acara Pelaksanaan Eksekusi penguasaan/ pengosongan/ penyerahan tanah tidak diperlukan dalam permohonan, dalam hal :
 - a) Untuk melaksanakan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara;
 - b) Tanahnya telah dikuasai pihak pemohon yang dibuktikan dengan surat pernyataan yang bersangkutan diketahui Ketua RT/RW/ Lurah/Kepala Desa setempat, atau Berita Acara Penelitian Lapangan dari Kantor Pertanahan setempat.
4. Setelah permohonan diterima, pejabat yang bertanggung jawab menangani Sengketa, Konflik dan Perkara melakukan penelitian berkas permohonan. Dalam hal berkas permohonan telah memenuhi syarat, maka pejabat yang bertanggung jawab menangani Sengketa, Konflik dan Perkara melanjutkan proses penanganan permohonan. Dalam hal berkas permohonan tidak memenuhi syarat, maka petugas mengembalikan berkas permohonan kepada pemohon dengan memberitahukan kekuranglengkapan berkas permohonan secara tertulis.

5. Berdasarkan hasil penelitian berkas, dilakukan analisis putusan pengadilan. Dalam hal terdapat kekurangan data, maka pejabat yang bertanggungjawab menangani Sengketa, Konflik dan Perkara melakukan pengumpulan data.
6. Kepala Kantor Pertanahan menyampaikan hasil analisis putusan pengadilan disertai data pendukung, kepada:
 - 1) Kepala Kantor Wilayah BPN, dalam hal keputusan pemberian hak, konversi/penegasan/pengakuan, pembatalan hak atas tanah yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan; atau
 - 2) Menteri, dalam hal keputusan pemberian hak, konversi/penegasan/pengakuan, pembatalan hak atas tanah, atau penetapan tanah terlantar yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Wilayah BPN atau Menteri. Hasil analisis putusan pengadilan disampaikan kepada Menteri melalui Kepala Kantor Wilayah BPN disertai data terkait.
7. Setelah menerima hasil analisis putusan pengadilan Kepala Kantor Wilayah BPN atau Menteri memerintahkan pejabat yang bertanggungjawab dalam menangani Sengketa, Konflik dan Perkara untuk melakukan:
 - 1) Melakukan pengkajian dan pemeriksaan lapangan;
 - 2) melakukan paparan, apabila diperlukan; dan
 - 3) Menyusun dan menyampaikan Laporan Penyelesaian Perkara.
8. Kegiatan pengumpulan data, analisis, pengkajian dan pemeriksaan lapangan, paparan, penyusunan laporan, penerbitan keputusan penyelesaian, dan pelaksanaan keputusan dalam rangka penyelesaian Sengketa dan Konflik, berlaku secara mutatis mutandis terhadap pengumpulan data, analisis dan penyampaiannya, pengkajian dan pemeriksaan lapangan, paparan, penyusunan laporan, penerbitan keputusan penyelesaian, dan pelaksanaan keputusan dalam rangka melaksanakan putusan pengadilan.
9. Pelaksanaan putusan pengadilan dilakukan sesuai dengan kewenangan pembatalan. Kewenangan pembatalan tersebut meliputi:
 - 1) Kepala Kantor Pertanahan, dalam hal Keputusan konversi/penegasan/pengakuan, pemberian hak, pembatalan hak yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan;
 - 2) Kepala Kantor Wilayah BPN, dalam hal Keputusan konversi/penegasan/pengakuan, pemberian hak, pembatalan hak yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Wilayah BPN;
 - 3) Menteri dalam hal keputusan pemberian hak, keputusan pembatalan hak, keputusan penetapan tanah terlantar yang diterbitkan oleh Menteri. Penerbitan keputusan pembatalan yang dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan dan Kepala Kantor Wilayah BPN dilakukan atas nama Menteri dan dilaporkan kepada Menteri dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari kerja sejak keputusan pembatalan diterbitkan.
10. Dalam hal tanah objek putusan pengadilan merupakan aset Barang Milik Negara/Daerah dan/atau aset Badan Usaha Milik Negara/Daerah, pelaksanaan pembatalan hak atas tanahnya dilakukan tanpa menunggu proses penghapusan aset/aktiva tetap dari instansi yang bersangkutan. Setelah dilaksanakan pembatalan, Kepala Kantor Pertanahan memberitahukan kepada pemegang aset yang hak atas tanahnya dibatalkan agar dilakukan penghapusan aset/aktiva tetap. Pemberian hak atas tanah dilakukan setelah adanya penghapusan aset/aktiva tetap dari instansi yang bersangkutan.
11. Pelaksanaan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap wajib dilaksanakan kecuali terdapat alasan yang sah untuk tidak melaksanakannya. Alasan yang sah dimaksud, antara lain :
 - a) Terhadap obyek putusan terdapat putusan lain yang bertentangan;

- b) Terhadap obyek putusan sedang dalam status diblokir atau sita oleh kepolisian, kejaksaan, pengadilan dan/atau lembaga penegak hukum lainnya;
 - c) Alasan lain yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang undangan. Alasan dimaksud wajib dilaporkan oleh Kepala Kantor Pertanahan kepada Kepala Kantor Wilayah BPN atau Menteri dalam waktu paling lama 7 (tujuh) hari kerja sejak diterimanya Keputusan.
12. Pelaksanaan pembatalan terhadap obyek putusan terdapat putusan lain yang bertentangan, setelah adanya putusan yang telah berkekuatan hukum tetap. Pelaksanaan pembatalan terhadap obyek putusan sedang dalam status diblokir atau sita oleh kepolisian, kejaksaan, pengadilan dan/atau Lembaga penegak hukum lainnya, setelah adanya pencabutan sita dari kepolisian, kejaksaan, pengadilan dan/atau lembaga penegak hukum lainnya.

Penutup

Pembatalan sertifikat hak atas tanah karena cacat hukum administrasi dengan mengajukan permohonan pembatalan sertifikat hak atas tanah melalui Menteri Agraria atau Kepala Kantor Wilayah BPN atau Kepala Kantor Pertanahan. Dan gugatan pembatalan sertifikat hak atas tanah ke Pengadilan Tata Usaha Negara adalah apabila objek gugatannya adalah ketetapan tata usaha negara, dalam hal ini sertifikat hak atas tanah. Untuk mencegah cacat hukum administratif, perlu adanya peningkatan ketertiban administrasi pertanahan di tingkat desa/kelurahan, Kecamatan sampai Kantor BPN agar memastikan data yuridis dan fisik tanah yang akurat, proses pendaftaran tanah harus dilakukan dengan cermat dan sesuai prosedur hukum. Untuk mengatasi berbagai masalah pertanahan dan mencegah terjadinya konflik, disarankan agar semua pihak terkait meningkatkan koordinasi dan transparansi dalam pengelolaan dan pendaftaran tanah, dengan memperbaiki sistem pengawasan dan pemantauan, menyederhanakan prosedur pendaftaran. Pemerintah dan aparat terkait harus memberikan edukasi dan pelatihan kepada petugas pertanahan dan masyarakat untuk meningkatkan pemahaman tentang pentingnya pendaftaran tanah yang benar.

Daftar Pustaka

- Adon Nasarullah Jamaludin. (2015). *Sosiologi Perdesaan*. CV, Pustaka Setia.
- Ali Achmad Chomzah. (2002). *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan I-Pemberian Hak Atas Tanah Negara dan Seri Hukum Pertanahan II-Sertifikat Dan Permasalahannya*. Prestasi Pustaka.
- Anggita. (2024). Penyelesaian Sengketa Konflik Kepemilikan Tanah dengan Pendekatan Litigasi di Pengadilan Tata Usaha Negara. *Savana: Indonesian Journal of Natural Resources and Environmental Law*, 1(1), 24-38.
- Arba. (2015). *Hukum Agraria Indonesia*. Sinar Grafika.
- Desya Lusiarni Purba. (2025). Analysis of the Cancellation of Ownership Certificates Without Official Notice (Case Study of the Cibinong District Court Decision No . 99 / Pdt . G / 2016 / PN Cbi). *Law Society Review*, 5(1), 748-777.
- Eko Yulian Isnur. (2018). *Tata Cara Mengurus Segala Macam Surat Rumah dan Tanah*. Pustaka Yustisia.
- Faharudin. (2017). PRINSIP CHECKS AND BALANCES DITINJAU DARI SISI DAN PRAKTIK. *Jurnal Hukum Volkgeist*, 1(April), 115-128.
- Hasan Basri. (2012). *Penyelesaian Sengketa Pertanahan*. Bina Cipta.
- Martiawan, F., & Putra, K. (2008). *PEMBATALAN SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH*. 101-117.

Murni, C. S., & Sulaiman, S. (2022). *SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH MERUPAKAN TANDA BUKTI HAK KEPEMILIKAN TANAH*. 8, 183-198.

Sekretariat Negara RI. (1997). *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*. Alumni.

Soehino. (1998). *Asas-Asas Hukum Tata Usaha Negara*. Liberty.

Yuliana. (2023). Pelaksanaan Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah Karena Cacat Administrasi dan Putusan Pengadilan di Kabupaten Lombok Timur. *Al-Manhaj*, 5(2), 2031-2044. <https://doi.org/10.37680/almanhaj.v5i2.3927>