PELAKSANAAN PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK MILIK OLEH BPN BEDASARKAN PUTUSAN PENGADILAN YANG TELAH BEKEKUATAN HUKUM TETAP (Nomor : 2851K/PDT/2018)

SKRIPSI

Diajukan Oleh:

LINA HERLINA

A1012221132

PROGRAM SARJANA PROGRAM STUDI HUKUM

KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI SAINS DAN TEKNOLOGI

UNIVERSITAS TANJUNGPURA

FAKULTAS HUKUM

2026

PELAKSANAAN PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK MILIK OLEH BPN BEDASARKAN PUTUSAN PENGADILAN YANG TELAH BEKEKUATAN HUKUM TETAP (Nomor : 2851K/PDT/2018)

SKRIPSI

Untuk memenuhi persyaratan

Mencapai derajat S-1

LINA HERLINA

A1012221132

PROGRAM SARJANA PROGRAM STUDI HUKUM

KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI SAINS DAN TEKNOLOGI

UNIVERSITAS TANJUNGPURA

FAKULTAS HUKUM

2026

PELAKSANAAN PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK MILIK OLEH BPN BEDASARKAN PUTUSAN PENGADILAN YANG TELAH BEKEKUATAN HUKUM TETAP (Nomor : 2851K/PDT/2018)

LINA HERLINA

A1012221132

Disetujui Oleh :

Pembimbing I	Pembimbing II
Dr. H. Alhadiansyah, S.H.,M.H	**Angga Prihatin.S.H.,M.H**
NIP. 196909251996011001	**NIP.198909052022031003**

Disahkan Oleh :

Dekan Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura

Dr. Hj. Ismawati, S.H. M. Hum.

NIP. 196610291992022001

Tanggal Lulus : 14 Juli 2026

Dipindai dengan CamScanner

KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI. SAINS DAN TEKNOLOGI

UNIVERSITAS TANJUNGPURA

FAKULTAS HUKUM

PONTIANAK

2026

TIM PENGUJI

Jabatan	Nama	Pangkat/Gol	Tanda Tangan
Ketua penguji/ Pembimbing I	Dr. H. Alhadiansyah, S.H.,M.H. NIP. 196909251996011001	Pembina Tingkat I /IVb	
Seketaris Penguji/ Pembimbing II	Angga Prihatin.S.H.,M.H NIP. 198909052022031003	Penata Muda Tingkat I /IIIb	
Penguji I	Chandra Maharani, SH.,M.H. NIP. 1961060519860220001	Penata Tingkat I /IIId	
Penguji II	Lolita, S.H.,M.H. NIP. 197206052009122001	Penata /IIIC	

BEDASARKAN SURAT KEPUTUSAN DEKAN FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS TANJUNGPURA

PONTIANAK

NOMOR : 2681/DST/UN22.1/TU.00.01/2026

Tanggal : 8 juli 2026

Dipindai dengan CamScanner

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama	: Lina Helina
Tempat /Tanggal lahir	: Sampit, 17 Juli 2004
NIM	: A1012221132
Program Studi	: Ilmu Hukum
Alamat	: Tanray ll, Jl. Perumnas iv, Saigon

Dengan ini saya menyatakan bahwa skripsi ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi, dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar Pustaka, Apabila dikemudian hari terbukti hasil penelitian Skripsi/Tugas Akhir ini ternyata hasil jiplakan/pengambilan-alihan tulisan atau buah pikiran milik orang lain (hasil plagiat), maka saya bersedia menerima sanksi akademik sesuai ketentuan yang berlaku.

Pontianak, Juni 2026

Lina Herlina

KATA PENGANTAR

Alhamdulillahirabbil'alamin, puji dan syukur senantiasa penulis panjatkan kehadirat Allah SWT yang telah memberikan segala nikmat dan karunia-Nya kepada penulis serta sholawat dan salam yang senantiasa tercurahkan kepada Rasulullah Muhammad S.A.W, serta segenap pihak yang telah memberikan dukungan, baik itu berupa bantuan doa maupun dorongan untuk penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir ini. Tugas akhir yang berupa skripsi berjudul "**PELAKSANAAN PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK MILIK OLEH BPN BEDASARKAN PUTUSAN PENGADILAN NOMOR 2851K/PDT/2018**" ini disusun sebagai salah satu syarat untuk memperoleh Gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura.

Dalam menyusun tugas akhir ini tentunya penulis mengalami beberapa hambatan, tantangan, serta kesulitan, namun berkat rahmat dari-Nya serta dukungan dari semua pihak yang penulis sayangi, akhirnya semua hambatan itu dapat penulis atasi. Penulis menyadari bahwa melalui penyusunan skripsi ini masih banyak ditemukan kekurangan dan keterbatasan. Oleh sebab itu penulis memerlukan saran serta kritik yang membangun sehingga dapat menjadikan skripsi ini lebih baik. Terselesaikannya skripsi ini tentunya tidak terlepas dari bantuan dan dukungan dari berbagai pihak. Untuk itu, penulis sampaikan ucapan terima kasih kepada

1. Prof. Dr. H. Garuda Wiko, S.H., M.Si., FCBArb, selaku Rektor Universitas Tanjung Pura Pontianak.
2. Ibu Dr. Hj. Sri Ismawati, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura Pontianak.
3. Ibu Dr. Evi Purwanti, SH.,LL.M, selaku Ketua Koordinator Program Studi Hukum Universitas Tanjungpura Pontianak
4. Ibu Dr. Siti Rohani, S.H., M.Hum. Selaku Ketua Program Studi Bagian Sarjana Hukum Universitas Tanjung pura Pontianak
5. Bapak Dr. H. Aldiansyah, S.H., M.H selaku dosen pebimbing I, yang selalu membimbing penulis dengan tulus dan iklas meluangkan waktu dan pikiran

yang sangat berarti bagi penulis, dan segala nasehatnya serta menjadi panutan bagi penulis.

6. Bapak Angga Prihatin, S.H. M.H Selaku dosen pebimbing II, Yang selalu sabar, tulus dan iklas memberikan waktunya untuk penulis, dan membagikan pikiran yang sangat berarti bagi penulis dan nasehatnya selalu menjadi panutan bagi penulis.
7. Ibu Chandra Maharani, S.H. M.H., selaku Dosen Penguji I penulis yang senantiasa memberikan nasehat masukan-masukan dan bersedia mengoreksi penulisan skripsi ini bisa selesai dengan baik.
8. Ibu Lolita, S.H. M.H., selaku Dosen Penguji II penulis yang telah senantiasa memberikan nasehat, masukan-masukan dan bersedia mengoreksi penulisan skripsi ini bisa selesai dengan baik.
9. Seluruh Dosen dan karyawan Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura yang telah banyak memberikan pengajaran dan ilmu yang bermanfaat bagi penulis selama menjalankan perkuliahan hingga diselesaikannya skripsi ini.
10. Para Rekan Seperjuangan Angkatan Tahun 2022/2023 yaitu Nita, Bilqis, Angel, Indah, Racel, Zaka, Wan Fadila, Angga, Deni, Tio, Lungun, Vico. dan rekan kampus lainnya yang pernah menemani dalam kehidupan kampus penulis, terimaksih pertualangan yang sangat beharga bagi penulis dan canda tawanya yang sangat menyenangkan bagi kehidupan penulis.

LEMBAR PERSEMBAHAN

Dalam penyusunan skripsi ini penulis mempersembahkan rasa terimaksih dan bersyukur kepada Allah SWT, karena telah memberikan nikmat dan karunia pertolongan yang tidak ada hentinya hingga saat ini, karya ini juga saya persembahkan kepada kedua orang tua saya, kepada cinta pertamaku Bapak saya tercinta terimaksih sudah memberikan setengah kehidupannya kepada saya, terimakasih telah memberikan kehidupan yang enak, dari kecil hingga saat ini terimakasih sudah berjuang untuk membesarkan dan mendidik saya sampai mendapatkan gelar sarjana, dan kepada Mama tercinta saya terimaksih selalu mencintai saya dan merawat saya penuh kasih sayang dan selalu membela saya dari masalah apapun, dan tidak lupa untuk kakak-kakak saya yang sangat saya sayangi dirgantari dan suci haryati terimaksih sudah menjadi kakak yang baik, selalu royal kepada saya saat ingin sesuatu, yang senantiasa menjaga saya, yang selalu ada buat saya, mengsuport kehidupan saya, dan sekaligus menjadi teman curhat tentang masa depan saya, Dan tidak lupa untuk sahabat saya Anissa Rahamtina yang saya sayangi terimaksih sudah menemani kehidupan penulis dari jenjang sekolah SMP sampai saat ini, dan tidak lupa diri sendiri terimaksih telah bertahan sampai saat ini, dan berjuang untuk hidup mu tetap semangat dan kejar cita cita mu jangan sampai lepas.

ABSTRAK

Tanah merupakan kebutuhan dasar yang memiliki nilai ekonomi, sosial, dan hukum sehingga diperlukan jaminan kepastian hukum melalui pendaftaran tanah yang menghasilkan Sertifikat Hak Milik sebagai alat bukti hak yang kuat. Dalam praktik masih sering terjadi sengketa pertanahan yang berujung pada pembatalan sertifikat berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Penelitian ini dilatarbelakangi oleh Putusan Pengadilan Negeri Mempawah Nomor 03/Pdt.G/2017/PN.MPW yang dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Pontianak Nomor 04/PDT/2018/PT.PTK dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 2851 K/PDT/2018. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pelaksanaan proses pembatalan Sertifikat Hak Milik oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap serta menganalisis akibat hukum yang ditimbulkan terhadap para pihak.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif dengan pendekatan peraturan perundang-undangan, pendekatan konseptual, dan pendekatan kasus. Bahan hukum yang digunakan meliputi bahan hukum primer berupa Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional, serta putusan pengadilan yang berkaitan dengan objek penelitian. Penelitian ini juga menggunakan bahan hukum sekunder yang diperoleh dari buku, jurnal ilmiah, dan literatur hukum yang relevan. Seluruh bahan hukum dianalisis secara kualitatif dengan metode deskriptif analitis untuk memperoleh jawaban atas permasalahan yang diteliti.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan pembatalan Sertifikat Hak Milik dilakukan melalui tahapan permohonan, pemeriksaan administrasi, verifikasi data fisik dan yuridis, pengkajian putusan pengadilan, serta penerbitan keputusan pembatalan oleh pejabat yang berwenang sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan. Pelaksanaannya masih menghadapi kendala, antara lain tidak diserahkannya sertifikat asli oleh pihak yang kalah, lamanya proses administrasi, dan koordinasi antarinstansi. Pembatalan sertifikat memberikan kepastian hukum bagi pihak yang memenangkan perkara, menghapus kekuatan hukum sertifikat yang dibatalkan, serta mendukung terwujudnya tertib administrasi pertanahan.

ABSTRACT

Land is a fundamental necessity possessing economic, social, and legal value; consequently, a guarantee of legal certainty is required through land registration, which yields a Certificate of Ownership (Sertifikat Hak Milik) as robust evidence of title. In practice, land disputes frequently occur, leading to the cancellation of certificates based on court rulings that have attained permanent legal force. This study is prompted by the Mempawah District Court Decision Number 03/Pdt.G/2017/PN.MPW, which was upheld by the Pontianak High Court Decision Number 04/PDT/2018/PT.PTK and the Supreme Court Decision Number 2851 K/PDT/2018. The study aims to analyze the implementation of the Certificate of Ownership cancellation process by the National Land Agency (BPN) based on court rulings with permanent legal force, as well as to analyze the resulting legal consequences for the parties involved.

This study employs a normative-juridical research method utilizing statutory, conceptual, and case-based approaches. Legal materials utilized include primary sources—such as Law Number 5 of 1960 concerning Basic Regulations on Agrarian Principles, Government Regulations, and Regulations of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/Head of the National Land Agency—along with court rulings relevant to the research subject. Secondary legal materials obtained from books, scientific journals, and relevant legal literature are also utilized. All legal materials are analyzed qualitatively using a descriptive-analytical method to address the research problem.

The research findings indicate that the cancellation of a Certificate of Ownership is carried out through stages comprising the application, administrative review, verification of physical and legal data, assessment of the court ruling, and the issuance of a cancellation decree by the authorized official in accordance with statutory regulations. Implementation still faces obstacles, including the failure of the losing party to surrender the original certificate, the lengthy administrative process, and issues regarding inter-agency coordination. The cancellation of a certificate provides legal certainty for the prevailing party, nullifies the legal force of the cancelled certificate, and supports the establishment of orderly land administration

DAFTAR ISI

PERSETUJUAN iii

PENGESAHAN iv

PERNYATAAN v

KATA PENGANTAR vi

LEMBAR PERSEMBAHAN viii

ABSTRAK ix

ABSTRACT x

DAFTAR ISI xi

BAB 1 PENDAHULUAN 1

A. Latar Belakang 1

B. Rumusan Masalah 6

C. Tujuan Penelitian 6

D. Manfaat Penelitian 6

E. Keaslian Penelitian 7

F. Kerangka Teori 11

G. Kerangka Konsep 23

BAB II TINJAUAN PUSTAKA 25

A. Hak Atas Tanah dan Sertifikat Hak Milik 25

1. Hak Atas Tanah 25
2. Sertifikat Hak Milik 27
3. Pendaftaran Tanah 28

B. Sengketa Pertanahan 30

1. Pengertian Sengketa Pertanahan 30
2. Faktor Penyebab Sengketa Pertanahan 31
3. Penyelesaian Sengketa Pertanahan 32

C. Pembatalan Sertifikat Hak Milik 34
1. Pengertian Pembatalan Sertifikat.....34
2. Dasar Hukum Pembatalan Sertifikat.....35
3. Faktor Penyebab Pembatalan Sertifikat 36
4. Prosedur Pembatalan Sertifikat.....37
D. Kewenangan Badan Pertanahan Nasional (BPN) 39
1. Pengertian Kewenangan 39
2. Kewenangan BPN di Bidang Pertanahan.....40
3. Kewenangan BPN dalam Pembatalan Sertifikat 41
E. Perlindungan Hukum dan Kepastian Hukum 42
1. Perlindungan Hukum terhadap Pemegang Hak Atas Tanah 42
2. Kepastian Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah.....44
3. Kepastian Hukum Pasca Pembatalan Sertifikat.....45
F. Putusan Pengadilan sebagai Dasar Pembatalan Sertifikat.....47
1. Kedudukan Putusan Pengadilan.....47
2. Putusan Berkekuatan Hukum Tetap (Inkracht).....48
3. Pelaksanaan Putusan Pengadilan oleh BPN 49
4. Hambatan Pelaksanaan Pembatalan Sertifikat 50
5. Yurisprudensi Terkait Pembatalan Sertifikat 51
BAB III METODE PENELITIAN 53
A. Jenis dan Sifat Penelitian 53
B. Jenis Data 54
C. Cara Pengumpulan Data 55
D. Sumber bahan hukum 56
E. Analisis data 57
BAB IV HASIL PENELITIAN 58
A. Analisis Pelaksanaan Proses Pembatalan Sertifikat Hak Milik Oleh BPN Akibat Putusan Pengadilan Nomor 2851K/PDT/2018 58
B. Akibat Hukum Pembatalan Sertifikat Hak Milik Oleh BPN Terhadap Para Pihak ……...76
BAB V PENUTUP 84
A. Kesimpulan.....84

B. Saran 85
DAFTAR PUSAKA 87
LAMPIRAN 90

BAB 1

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG

Tanah merupakan kebutuhan dasar manusia yang memiliki nilai ekonomis, sosial, dan magis-religius yang sangat tinggi. Seiring dengan peningkatan jumlah penduduk dan pembangunan, kebutuhan akan tanah semakin meningkat, yang sering kali berbanding lurus dengan timbulnya sengketa pertanahan. Dalam rangka memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, negara melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN) menyelenggarakan pendaftaran tanah. Hasil akhir dari proses pendaftaran tanah ini adalah sertifikat, yang menurut Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) berkedudukan sebagai alat pembuktian yang kuat.

Sertifikat Hak atas tanah merupakan hasil akhir proses pendaftaran tanah berisi data fisik (keterangan tentang letak, batas, luas bidang tanah,serta bagian bangunan atau bangunan yang ada diatasnya bila di anggap perlu dan data yuridis (keterangan tentang status tanah dan bangunan yang di daftar, pemegang hak atas tanah dan hak-hak pihak lain,serta beban-beban yang ada di atasnya). Dengan memiliki sertipikat, maka kepastian hukum berkenaan dengan jenis hak atas tanahnya, subyek hak dan oyek haknya menjadi nyata. Bagi pemegang hak atas tanah, memiliki sertipikat mempunyai nilai lebih, sebab dibandingkan dengan alat bukti tertulis, sertipikat merupakan tanda bukti hak yang kuat, artinya harus

dianggap benar sampai dibuktikan sebaliknya di pengadilan dengan alat bukti yang lain.[1]

Pemegang hak atas tanah memiliki kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum berupa pemindahan hak atas tanah. Pemindahan hak tersebut mengakibatkan beralihnya hak atas tanah dari satu subjek hukum kepada subjek hukum lainnya. Dengan demikian, pemindahan hak merupakan suatu perbuatan hukum yang dilakukan secara sadar dan disengaja, dengan tujuan agar hak atas tanah berpindah dari pihak yang mengalihkan kepada pihak yang menerima pengalihan. Hak atas tanah pada hakikatnya merupakan bagian dari hak kebendaan yang dapat dialihkan oleh pemiliknya kepada pihak lain. Pengalihan tersebut dapat dilakukan melalui berbagai perbuatan hukum, seperti pemberian, jual beli, hibah, maupun bentuk peralihan lainnya. Namun demikian, pengalihan hak atas tanah memiliki kekhususan yang membedakannya dari pengalihan hak kebendaan pada umumnya, karena harus dilaksanakan melalui prosedur tertentu sebagaimana telah diatur dalam peraturan perundang-undangan. Apabila tata cara pengalihan tersebut tidak dipenuhi, maka keabsahan pengalihan hak atas tanah dapat dipersoalkan secara hukum. Kondisi ini dapat dipahami mengingat tanah memiliki nilai dan peranan yang sangat penting bagi kehidupan masyarakat.

Salah satu kasus perkara ini bermula dari sengketa tanah seluas kurang lebih 200.000 m² atau 20 hektar yang terletak di Jalan Rasau Jaya, Gang Rahmat, Desa Kuala Dua, Kecamatan Sungai Raya, yang dahulu termasuk wilayah Kabupaten

[1] Maria S.W.Sumardjono. (2001). Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi. Jakarta: Kompas. hlm. 163

Pontianak dan sekarang menjadi bagian dari Kabupaten Kubu Raya. Penggugat mengklaim bahwa tanah tersebut adalah dalam penguasaannya secara sah, termasuk bangunan rumah dan tanaman yang ada di atasnya. Namun, atas tanah tersebut telah diterbitkan beberapa Sertifikat Hak Milik (SHM) atas nama para tergugat. Karena merasa dirugikan, penggugat melalui kuasa hukumnya mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Mempawah dengan register perkara Nomor 03/PDT.G/2017/PN.MPW. Dalam gugatan tersebut, para pemegang sertifikat hak milik dijadikan sebagai Tergugat I sampai dengan Tergugat VIII, serta melibatkan Kantor Pertanahan sebagai turut tergugat.

Dalam putusan tingkat pertama yang diputus pada 2 Agustus 2017, majelis hakim menolak seluruh eksepsi para tergugat. Dalam pokok perkara, pengadilan mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian dan menyatakan bahwa para tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum. Pengadilan juga menyatakan bahwa penggugat adalah pihak yang menguasai tanah sengketa tersebut. Lebih lanjut, beberapa SHM yang terbit atas nama para tergugat dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum.

Tidak menerima putusan tersebut, para tergugat mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi Pontianak dengan register perkara Nomor 4/PDT/2018/PT.PTK. Pada tanggal 1 Februari 2018, Pengadilan Tinggi Pontianak memutus untuk menerima permohonan banding secara formal, tetapi dalam pokoknya menguatkan seluruh putusan Pengadilan Negeri Mempawah. Artinya, putusan tingkat pertama tetap berlaku dan dinyatakan benar menurut hukum.

Para tergugat kemudian menempuh upaya hukum kasasi ke Mahkamah Agung Republik Indonesia dengan register Nomor 2851 K/PDT/2018. Pada tanggal 30 November 2018, Mahkamah Agung memutus untuk menolak permohonan kasasi para pemohon kasasi. Dengan ditolaknya kasasi tersebut, maka putusan Pengadilan Negeri yang telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi menjadi berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde).

Setelah putusan berkekuatan hukum tetap, pemohon mengajukan permohonan pembatalan terhadap sertifikat-sertifikat yang telah dinyatakan tidak sah tersebut kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Kubu Raya. Namun permohonan tersebut tidak ditindak lanjuti oleh Kantor Pertanahan Kabupaten dan diteruskan ke Kantor Wilayah BPN Provinsi Kalimantan Barat, karena sertifikat yang menjadi objek sengketa diterbitkan berdasarkan keputusan pemberian hak atas tanah negara oleh Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi. Oleh karena itu, kewenangan pembatalan berada pada tingkat Kantor Wilayah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Secara keseluruhan, perkara ini menunjukkan bahwa sejak tingkat pertama hingga kasasi, pengadilan konsisten menyatakan bahwa penerbitan sertifikat atas nama para tergugat adalah tidak sah dan tidak berkekuatan hukum, serta menegaskan penguasaan tanah oleh penggugat. Putusan yang telah inkracht tersebut kemudian menjadi dasar hukum bagi proses administrasi pembatalan sertifikat oleh BPN

Selanjutnya, mekanisme pembatalan sertifikat sebagai produk hukum BPN diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, sebagai perubahan atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999. Berdasarkan ketentuan tersebut, pembatalan sertifikat dapat dilakukan apabila terdapat cacat hukum administratif atau yuridis dalam proses penerbitannya, maupun dalam rangka pelaksanaan putusan pengadilan. Oleh karena itu, apabila suatu sertifikat dinyatakan tidak sah berdasarkan putusan pengadilanyang telah berkekuatan hukum tetap, BPN berkewajiban untuk mencoret dan membatalkan sertifikat tersebut guna mewujudkan tertib administrasi pertanahan.

Dalam praktik, pelaksanaan pembatalan sertifikat oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) berdasarkan putusan pengadilan kerap menghadapi berbagai kendala. Tidak jarang terjadi jeda waktu yang signifikan antara saat putusan pengadilan memperoleh kekuatan hukum tetap dengan pelaksanaan pencoretan atau pembatalan sertifikat oleh BPN. Kondisi ini pada akhirnya justru melahirkan ketidakpastian hukum baru bagi para pihak yang seharusnya telah memperoleh kejelasan status hukum atas tanah yang disengketakan.

Permasalahan kemudian muncul ketika BPN dihadapkan pada putusan pengadilan perdata yang menyatakan sertifikat tidak sah, namun tidak secara eksplisit memuat amar yang memerintahkan BPN untuk melakukan pencoretan atau pembatalan (non-executable). Secara yuridis, kondisi ini kerap menimbulkan keraguan di pihak BPN untuk segera melakukan tindakan administratif. Padahal

yurisprudensi Mahkamah Agung melalui Putusan Nomor 383 K/Sip/1971 telah menegaskan bahwa pembatalan sertifikat merupakan kewenangan administratif BPN yang dilaksanakan sebagai konsekuensi dari adanya putusan pengadilan, sehingga tidak seharusnya menunda pemulihan kepastian hukum. Dari uraian di atas maka penulis tertarik untuk meneliti skripisi yang berjudul "**PELAKSANAAN PROSES PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK MILIK OLEH BPN AKIBAT PUTUSAN PENGADILAN NOMOR: 2851K/PDT/2018".**

B. RUMUSAN MASALAH

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut: **Bagaimana Proses Pembatalan Sertifikat Oleh BPN Akibat Putusan pengadilan Nomor : 2851K/PDT/2018 Yang Telah Berkekuatan Hukum Tetap**?

C. TUJUAN PENELITIAN

Bedasarkan latar belakang dan rumusan masalah yang ada, maka tujuaan penelitian ini, yaitu

1. Untuk menganalisis pelaksanaan proses pembatalan sertifikat hak milik oleh BPN akibat putusan pengadilan nomor : 2851K/PDT/2018 yang telah berkekuatan hukum tetap
2. Untuk Menganalisis akibat hukum terhadap pembatalan sertifikat hak milik nomor 2851K/PDT/2018/ oleh BPN kepada pihak pihak.

D. MAANFAAT PENELITIAN

1. Manfaat Teoris

Secara teoritis, penelitian ini diharapkan untuk memberikan kontribusi bagi pengembangan ilmu hukum, khususnya hukum agraria terkait dengan pelaksanaan pembatalan Sertifikat Hak Milik oleh Badan Pertanahan Nasional sebagai tindak

lanjut dari putusan pengadilan dan Menjadi bahan referensi dan rujukan bagi penelitian selanjutnya yang membahas permasalahan pembatalan hak atas tanah dan pelaksanaan putusan pengadilan di bidang pertanahan.

2. Manfaat Praktis

Secara praktis penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman kepada masyarakat mengenai prosedur dan akibat hukum pembatalan Sertifikat Hak Milik atas tanah, sehingga masyarakat lebih sadar hukum dan berhati-hati dalam penguasaan atau pengambilan hak atas tanah.

E. KEASLIAN PENELITIAN

Adapun keaslian penelitian, dalam hal ini penulis meneliti berdasarkan relevansi dari tiga penelitian sebelumnya, yang dimana penelitian sebelumnya juga membahas topik yang sama mengenai pembatalan sertifikat hak milik. Namun berdasarkan kesamaan tersebut peneliti tentu memperhatikan hal-hal yang merupakan kesamaan dan perbedaan dalam penelitian. Berikut mengenai informasi terkait tentang dua penelitian sebelumnya:

1. a. Penulis : Muhammad Alkhairi Abdillah Said.

   b. Judul : Pembatalan Sertifikat hak Atas Tanah Dalam Rangka Pelaksanaan Putusan Pengadilan Nomor:29/G/2017/PTUN-PTK

   c. Jenis Penulisan : Skripsi

   d. Asal Instansi : Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Yogyakarta

   e. Rumusan masalah : 1). Apa faktor-faktor penyebab terjadinya kasus gugatan pembatalan hak atas tanah dalam perkara No. 29 / G / 2017 / PTUN

- PTK? 2.Bagaimana mekanisme pembatalan sertipikat hak atas tanah yang dilakukan Kantor Pertanahan Kabupaten Kubu Raya pasca Putusan Pengadilan No. 29 / G / 2017 / PTUN - PTK dan pasca Akta Perdamaian ?

f. Tujuan penelitian : Untuk mengetahui faktor-faktor penyebab terjadinya kasus gugatan pembatalan hak atas tanah dalam perkara No. 29 / G / 2017 / PTUN - PTK. Dan Untuk mengetahui mekanisme pembatalan sertipikat hak atas tanah yang dilakukan Kantor Pertanahan Kabupaten Kubu Raya pasca Putusan Pengadilan No. 29 / G / 2017 / PTUN - PTK. dan pasca Akta Perdamaian ini.

Perbedaan penelitian saya dengan penelitian sebelumnya bisa dilihat dari lokasi penelitian saya yaitu berada di wilayah kantor ATR/ BPN provinsi Kalimantan barat dan untuk penelitian sebelumnya berada di kantor pertanahan kabupaten kubu raya, dan perbedaan jenis putusan penelitian saya adalah secara hukum perdata, penelitian saya lebih befokus kepada pelaksanaan proses pembatalan sertifikat hak milik oleh BPN dan penelitian sebelumnya lebih berfokus dengan faktor faktor dan mekanisme penyebab pembatalan sertifikat hak milik.

2. a. Penulis : Alfi Muhammad Aolia

b. Judul : Pembatalan Sertifikat hak milik Atas Tanah Akibat Cacat Hukum Kewenangan Kurator Dalam Perjanjian Jual Beli

c. Jenis Tulisan : Skripsi

d. Asal Instansi : Universitas Islam syarif Hidayatullah Jakarta

e. Rumusan Masalah : 1. Bagaimana pertimbangan hakim dalam Putusan Nomor 14/pdt.G./2019/PN Ngawi tentang batalnya

sertifikat hak milik No: 2201 dan No: 2202? 2.Apa akibat hukum dari Putusan Nomor 14/pdt.G./2019/PN Ngawi tentang batalnya sertifikat hak milik No: 2201 dan No: 2202

f. Tujuan penelitian : ini untuk mengetahui dan menganalisis pertimbangan hakim dalam putusan nomor 14/pdt.G/2019/PN Ngawi tentang batalnya sertifikat hak milik No: 2202.

Perbedaan penelitian saya dengan penelitian sebelumnya bisa dilihat dari lokasi penelitian saya yaitu berada di wilayah kantor ATR/ BPN provinsi Kalimantan barat dan untuk penelitian sebelumnya berada di kabupaten ngawi, provinsi jawa timur, dan penelitian saya membahas tentang bagaimana pelaksanaan proses pembatalan sertifikat hak milik oleh BPN akibat putusan peradilan nomor 04/PDT.G/2018/PT.PTK dan penelitian sebelumnya lebih berfokus menganalisis pertimbangan hakim dalam putusan nomor 14/pdt.G/2019/PN Dan juga untuk mengetahui akibat hukum dari putusan 14/pdt.G/2019/PN Ngawi tentang batalnya sertifikat hak milik.

3. a. Penulis : Nabila Elena Putri Hidayat

b. Judul : Tinjauan Yuridis Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Pasca Sengekta

c. Jenis Tulisan : Skripsi

d. Asal Instansi : Universitas Islam Sultan Agung Semarang

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

f. Tujuan penelitian : Untuk mengetahui dan menambahi bagaimana prosedur pada pembatalan sertipikat hak milik atas tanah saat pasca sengketa di kantor pertanahan Dan untuk mengetahui apa saja hambatan dan solusi dari pembatalan sertipikat hak milik atas tanah saat pasca sengketa

Perbedaan penelitian saya dengan penelitian sebelumnya bisa dilihat dari lokasi penelitian saya yaitu berada di wilayah Pontianak provinsi Kalimantan barat dan untuk penelitian sebelumnya berada di wilayah kota semarang, provinsi jawa Tengah, penelitian saya lebih berfokus tentang bagaimana pelaksanaan proses pembatalan sertifikat hak milik oleh BPN akibat putusan peradilan nomor 04/PDT.G/2018/PT.PTK yang telah berkekuatan hukum tetap dan penelitian sebelumnya membahas secara yuridis prosedur pembatalan sertipikat hak milik atas tanah setelah terjadi sengketa, dengan fokus kajian pada prosesnya di kantor pertanahan (BPN) dan hambatan hambatan dalam pelaksanaannya. Untuk metode penelitian saya Adalah empiris berbasis lapangan, dan untuk penelitian sebelumnya mengunakan metode penelitian normatif..

F. KERANGKA TEORI

1. Teori Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah

Sengketa hak atas tanah merupakan permasalahan hukum yang sering terjadi dalam praktik pertanahan di Indonesia. Menurut Rusmadi Murad (1991), timbulnya sengketa hukum mengenai tanah berawal dari adanya pengaduan dari suatu pihak, baik orang perseorangan maupun badan hukum, yang memuat keberatan dan tuntutan atas hak atas tanah, baik yang berkaitan dengan status tanah, prioritas, maupun kepemilikannya. Pengaduan tersebut diajukan dengan harapan memperoleh penyelesaian secara administratif sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.[2]

Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai lembaga yang berwenang di bidang pertanahan mengklasifikasikan kasus pertanahan ke dalam tiga kategori, yaitu konflik, sengketa, dan perkara. Konflik pertanahan merupakan permasalahan yang memiliki dimensi sosial dan politik yang luas, sedangkan sengketa pertanahan umumnya bersifat individual dan tidak memiliki nuansa sosial politik yang luas. Adapun perkara adalah konflik atau sengketa pertanahan yang telah masuk ke ranah peradilan, baik di Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi, maupun Pengadilan Tata Usaha Negara. Sengketa dan konflik pertanahan pada umumnya timbul akibat adanya perbedaan persepsi, kepentingan, pendapat, serta nilai antara dua pihak atau lebih mengenai status tanah, status penguasaan, status kepemilikan, maupun status surat keputusan

[2] Urip Santoso. 2012 Hukum Agraria: Kajian komprehensif., Jakarta; Kencana Hlm 104

yang berkaitan dengan hak atas tanah tertentu, yang kemudian dianggap merugikan salah satu pihak.

Lebih lanjut, BPN mengelompokkan kasus pertanahan ke dalam delapan tipologi, yaitu penguasaan dan pemilikan tanah, penetapan hak dan pendaftaran tanah, batas atau letak bidang tanah, pengadaan atau pembebasan tanah, tanah objek landreform, tuntutan ganti rugi tanah partikelir, tanah ulayat atau adat, serta pelaksanaan putusan pengadilan. Selain itu, kasus pertanahan juga diklasifikasikan berdasarkan sektor, antara lain sektor pertanahan, perkebunan, kehutanan, dan pertambangan. Pengelompokan tersebut dilakukan untuk memudahkan pemetaan dan penanganan kasus di internal BPN, meskipun dalam praktiknya pengelompokan tersebut belum sepenuhnya mampu memetakan pihak-pihak yang terlibat serta langkah koordinasi dan kebijakan yang diperlukan dalam penanganan dan pencegahan sengketa pertanahan.[3]

Sengketa dan konflik pertanahan pada dasarnya merupakan permasalahan yang bersifat kompleks dan multidimensional, sehingga upaya pencegahan, penanganan, dan penyelesaiannya harus mempertimbangkan berbagai aspek, baik aspek hukum maupun non-hukum. Dalam praktik, penyelesaian sengketa pertanahan sering dihadapkan pada dilema kepentingan yang sama-sama penting, sehingga pencapaian keseimbangan atau solusi yang saling menguntungkan (win-win solution) tidak mudah untuk diwujudkan. Selain itu, ketidaksesuaian antara kebijakan pertanahan dan paradigma pembangunan yang

[3] Ibid hlm 105

berkeadilan juga kerap menjadi faktor pemicu timbulnya sengketa atau konflik pertanahan.

Pada hakikatnya, sengketa hak atas tanah bukanlah perebutan terhadap objek tanah secara fisik, melainkan perebutan terhadap status hak yang melekat pada tanah tersebut. Hak atas tanah yang dipersengketakan dapat berupa Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, maupun hak-hak lain sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan. Oleh karena itu, penyelesaian sengketa hak atas tanah harus difokuskan pada kejelasan dan keabsahan status hak atas tanah tersebut.[4]

Pembatalan sertifikat kepemilikan tanah oleh BPN dapat disebabkan oleh faktor-faktor seperti kekurangan dalam aspek hukum administratif atau berdasarkan putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Cacat hukum administrasi biasanya disebabkan oleh kelalaian para pihak. Yang menangani proses penerbitan sertifikat property atau pihak BPN. Oleh karena itu, proses verifikasi yang cermat dalam pembuatan sertifikat sangat penting dan memerlukan sanksi yang tegas bagi para pihak yang terlibat. Selain itu, hal ini berdampak hukum yang panjang, karena untuk melindungi pemilik hak milik atas tanah yang sebenarnya diperlukan proses pembuktian yang akurat dan adil, dan merupakan tanggung jawab dan kewenangan hakim untuk mengadili tanda tangan yang diajukan. Penting juga untuk menaati putusan pengadilan. Ia kemudian memutuskan untuk membawa kasus tersebut ke pengadilan. Putusan pengadilan tersebut mengikat para pihak yang bersengketa. Pengadilan Negeri

[4] Ibid. hlm 106

tidak berwenang membatalkan sertifikat hak milik atas tanah, tetapi putusannya tidak berwenang menyatakan sertifikat tidak mempunyai kekuatan hukum. Pembatalan sertifikat merupakan tindakan administratif yang menjadi kewenangan instansi yang menerbitkan dan memberikan izin tata usaha negara. Hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung yang tercantum dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 383K/Sip/1971 tanggal 3 November 1971.

2. **Teori Perlindungan Hukum**

Menurut Satjipto Rahardjo, perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.[5] Sedangkan menurut C.S.T. Kansil perlindungan hukum adalah berbagai upaya hukum yang harus diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun[6]

Perlindungan Hukum terhadap Warga Negara Indonesia secara universal telah diatur dalam Undang-Undang Dasar 1945, khususnya pada alinea ke-4 dan Pasal 28 d Ayat (1) yang berbunyi "*Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum.*

[5] Satjipto Rahardjo, 2000, Ilmu Hukum, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, him.54
[6] CST Kanail, 2015, Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia, Balai Pustaka, Jakarta, hlm. 102

Perlindungan hukum Hak Atas Tanah telah diatur berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan pada Pasal 1 Ayat 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Perlindungan hukumnya dituangkan dalam bentuk sertifikat hak atas tanah yang merupakan hasil akhir dari pendaftaran tanah yang berisi data fisik dan data yuridis yang merupakan tanda bukti yang kuat.[7]

Menurut Sudirman Saad dalam bukunya Urip Santoso, 3 perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dalam pendaftaran tanah dapat terwujud apabila dipenuhi 3 (tiga) syarat kumulatif, yaitu:

1. Penerbitan sertifikat tanahnya telah berusia 5 tahun atau lebih
2. Proses penerbitan sertifikat tersebut didasarkan pada itikad baik
3. Tanahnya dikuasai secara fisik oleh pemegang hak atau kekuasaanya[8]

Menurut Philipus M. Hadjon, bahwa sarana perlindungan Hukum ada dua macam, yaitu:

a) Sarana Perlindungan Hukum Preventif

Pada perlindungan hukum preventif ini, subyek hukum diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif. Tujuannya adalah mencegah terjadinya sengketa. Perlindungan hukum preventif sangat besar artinya bagi tindak pemerintahan yang didasarkan pada kebebasan bertindak karena dengan adanya perlindungan hukum yang preventif pemerintah terdorong untuk bersifat hati-hati dalam mengambil keputusan yang didasarkan pada

[7] Herwasyah 2025 Perlindungan Hukum Sertifikat Tanah Ganda, Semarang, Eureka Media Aksara, hlm 59
[8] Urip Santoso, 2010, Pendaftaran dan peralihan Hak Atas Tanah , Jakarta, kencana, hlm 280

diskresi. Di Indonesia belum ada pengaturan khusus mengenai perlindungan hukum preventif.

b). Sarana Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikansengketa. Penanganan perlindungan hukum oleh Pengadilan Umum dan Pengadilan Administrasi di Indonesia termasuk kategori perlindungan hukum ini. Prinsip perlindungan hukum terhadap tindakan pemerintah bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia karena menurut sejarah dari barat, lahirnya konsep-konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan kepada pembatasan-pembatasan dan peletakan kewajiban Masyarakat dan pemerintah. Prinsip kedua yang mendasari perlindungan hukum terhadap tindak pemerintahan adalah prinsip negara hukum. Dikaitkan dengan pengakuan dan

perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia, pengakuan dan perlindungan terhadap hak-[9] hak asasi manusia mendapat tempat utama dan dapat dikaitkan dengan tujuan dari negara hukum.

Tujuan perlindungan hukum hak atas tanah merupakan berbagai upaya hukum yang harus diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun terhadap hak atas tanah yang dikuasainya. perlindungan hukum hak atas tanah merupakan berbagai upaya hukum yang harus diberikan

[9] Philipus M. Hadjon, 2005, Hukum Administrasi Negara, Yogyakarta: Gadjah Mada University Press,

oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun terhadap hak atas tanah yang dikuasainya.[10]

Adanya pembatalan sertipikat hak milik atas tanah dipengaruhi oleh sistem publikasi pendaftaran tanah di Indonesia yang menganut sistem publikasi negatif yangmengandung unsur positif.[11] Sistem publikasi pendaftaran ini ini dibuktikan dengan daya pembuktian sertipikat yang tidak mutlak, melainkan kuat.[12] Dapat dikatakan kuat dengan syarat bahwa data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertipikat sesuai dengan data yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.[13] Sertipikat hak atas tanah diterbitkan dengan tujuan untuk memberikan kepastian hukum

dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah.[14] Meskipun demikian, karena sifatnya yang tidak mutlak tersebut negara tidak menjamin kebenaran data fisik dan data yuridis yang disajikan dan tidak ada jaminan bagi pemegang sertipikat karena sewaktu-waktu bisa saja mendapatkan gugatan dari pihak lain yang merasa dirugikan atas diterbitkannya sertipikat itu.

3. Teori Kewenangan.

Menurut H.D Stout wewenang adalah pengertian yang berasal dari hukum organisasi pemerintahan, yang dapat dijelaskan sebagai seluruh aturan-aturan

[10] Ishaq, 2009, dasar dasar ilmu hukum, sinar grafika, Jakarta hlm 43
[11] Boedi Harsono, 2008 *Hukum agraria Sejarah pembentukan undang undang pokok agraria isi dan pelaksaannya* ,Djambatan, Jakarta . hlm 477
[12] Pasal 32 ayat (1) PP nomor 18 tahun 2021
[13] Ibid
[14] Pasal 4 ayat (1) PP 24 tahun nomor 1997

yang berkenaan dengan perolehan dan penggunaan wewenang-wewenang pemerintahan oleh subjek hukum publik didalam hubungan hukum publik[15]

Wewenang merupakan lingkup tindakan hukum publik, lingkup wewenang pemerintahan, tidak hanya meliputi wewenang membuat keputusan pemerintah (bestuur), tetapi meliputi wewenang dalam rangka pelaksanaan tugas, dan memberikan wewenang serta distribusi wewenang utamanya ditetapkan dalam peraturan perundangundangan. Secara yuridis pengertian wewenang adalah kemampuan yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan untuk menimbulkan akibatakibat hukum. Sedangkan pengertian wewenang menurut H.D.Stoud adalah "*bevoegheid wet kan worden omscrevenals het geheel van bestuurechttelijke bevoegheden door publiekrechtelijke rechtssubjecten in het bestuurechttelijke rechtsverkeer*" bahwa wewenang dapat dijelaskan sebagai keseluruhan aturan-aturan yang berkenaan dengan perolehan dan penggunaan wewenang pemerintah oleh subjek hukum publik dalam hukum public [16]

Badan Pertanahan Nasional sebagai instansi pemerintah yang telah diberikan kewenangan oleh peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan dalam penyelesaian sengketa atau konflik pertanahan. Kewenangan BPN di atur didalam Pasal 24 ayat (7) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Nomor 11 Tahun 2016 menyebutkan bahwa;

[15] Ridwan HR. 2013 Hukum Administrasi Negara. PT Raja Grafindo Persada. Jakarta, hal 71
[16] Irfan Fachruddin, 2004 Pengawasan Peradilan Administrasi terhadap Tindakan Pemerintah, Alumni, Bandung, 2004, hlm.4

‘’Dalam hal di atas satu bidang tanah terdapat tumpang tindih sertifikat hak atas tanah, Menteri atau Kepala Kantor Wilayah BPN sesuai kewenangannya menerbitkan Keputusan pembatalan sertifikat yang tumpang tindih, sehingga di atas bidang tanah tersebut hanya ada 1(satu) sertifikat hak atas tanah yang sah.’

Kewenangan Penyelesaian sengketa atau konflik yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional adalah merupakan terobosan baru yang dilakukan oleh pemerintah, Hal ini dimaksudkan untuk menghindari penumpukan atau paling tidak dapat di minimalisir perkara yang masuk di pengadilan. kewenangan Kementrian ATR/Kepala BPN dalam penyelesaian konflik atau sengketa diatur dalam Pasal 11 ayat 3 Pemen ATR/Kepala BPN nomor 11 tahun 2016 tentang penyelesaian kasus pertanahan.[17] Kewenangan mengenai pembatalan sertifikat hak milik atas tanah yang tumpeng tindih sebagaimana diuraikan di atas selain kewenangan badan peradilan juga menjadi kewenangan administrasi di BPN sebagaimana di atur dalam peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan. Berdasarkan penjelasan tentang spesifikasi dari lembaga penyelesaian sengketa baik lembaga litigasi dan lembaga non litigasi, sampai saat ini jelas bahwa semua cara itu tidak dapat menyelesaikan masalah sengketa pertanahan secara tuntas dalam waktu yang singkat, malah cenderung berlarut-larut karena adanya konflik kewenangan. BPN mengalami kendala

[17] Nia Kurniati, 2016, Sengketa Pertanahan, Cetakan Pertama, Refika Aditama, Jakarta, hlm.118

dalam mengatasi sengketa pertanahan khususnya permasalahan sertifikat ganda dikarenakan tumpang tindihnya peraturan atau regulasi yang ada.[18]

4. Teori Kepastian Hukum

Secara normatif, kepastian hukum sebagai peraturan perundang-undangan untuk mengatur dengan jelas serta logis untuk mencegah timbulnya multitafsir. Sehingga tidak akan berbenturan serta tidak menimbulkan konflik dalam norma yang ada di masyarakat. Dalam ketentuan Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 tentang hak pengelolaan, hak atas tanah, satuan rumah susun dan pendaftaran tanah. Menjelaskan bahwa sebuah pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan jaminan terhadap kepastian dan perlindungan hukum di bidang pertanahan.

Kepastian hukum diartikan sebagai kejelasan standar sehingga dapat dijadikan pedoman bagi yang tercakup dalam peraturan ini. Pengertian kepastian dapat diartikan bahwa ada kejelasan dan ketegasan dalam proses pembuatan hukum sosial.

Kepastian Hukum Menurut Van Apeldoorn adalah “Kepastian hukum dapat juga berarti hal-hal yang dapat ditentukan oleh undang- undang dalam hal-hal tertentu. Kepastian hukum merupakan jaminan bahwa hukum akan ditegakkan, bahwa yang berhak akan memperoleh haknya dan keputusan dapat ditegakkan.

[18] Sahnan & M.arba.2018 Kewenangan Badan Pertanahan Nasional Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan. Jurnal hukum

Kepastian hukum merupakan perlindungan yang sah terhadap kesewenang-wenangan, artinya seseorang dapat memperoleh apa yang diharapkannya.[19]

Selain itu dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria secara garis besar telah menjelaskan bahwa tujuan dilakukannya pendaftaran tanah yaitu untuk mendapatkan kepastian hukum mengenai subyek hak dan objeknya.[20]

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang kemudian diganti dengan Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 tentang hak pengelolaan, hak atas tanah, satuan rumah susun dan pendaftaran tanah, dalam Pasal 13 ayat (3) didalamnya menjelaskan bahwa surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftarkan disebut dengan sertifikat. [21]

Secara umum kedudukan hukum sertifikat dinilai kuat dalam sudut pandang hukum, namun bila mana timbul sertifikat lain terhadap sebidang tanah maka sertifikat tersebut menjadi lemah dan secara yuridis tidak dapat dijadikan sebagai alat pembuktian yang sah, sehingga dalam sengketa. Sertifikat ganda ini pemilik dan pemegang hak atas tanah tidak dapat diberikan perlindungan hukum sepenuhnya[22]

[19] Ananda, 2022 Teori Kepastian Hukum Menurut Para Ahli, https://www.gramedia.com/literasi/teorikepastian-hukum
[20] Undang undang pokok agraria pasal 19 ayat (1)
[21] Peraturan pemerintah nomor 18 tahun 2021 Pasal 13 ayat (3)
[22] Agus Salim, 2019 Penyelesaian Sengketa Hukum Terhadap Pemegang Sertifikat Hak Milik DenganAdanya Penerbitan Sertifikat Ganda, Jurnal USM Law Review Volume 2, Nomor 2, hlm.182

Kepastian hukum sertifikat seharusnya dapat diartikan sebagai sertifikat yang dihasilkan oleh lembaga pemerintah, merupakan bukti yang kuat terkait kepemilikan hak atas tanah yang tidak dapat diganggu gugat.[23]

Meskipun demikian, Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menjelaskan bahwa sertifikat hanya menjadi bukti yang kuat selama tidak ada bukti sebaliknya, dan data fisik serta data yuridis yang tercantum di dalamnya diterima sebagai fakta yang benar. Dari penjelasan ini dapat disimpulkan bahwa sertifikat, meskipun dihasilkan oleh lembaga pemerintah, masih memiliki potensi untuk tidak benar (tanpa memandang penyebabnya). Oleh karena itu, hal ini dapat mengurangi kepastian hukum yang melekat pada sertifikat itu sendiri.

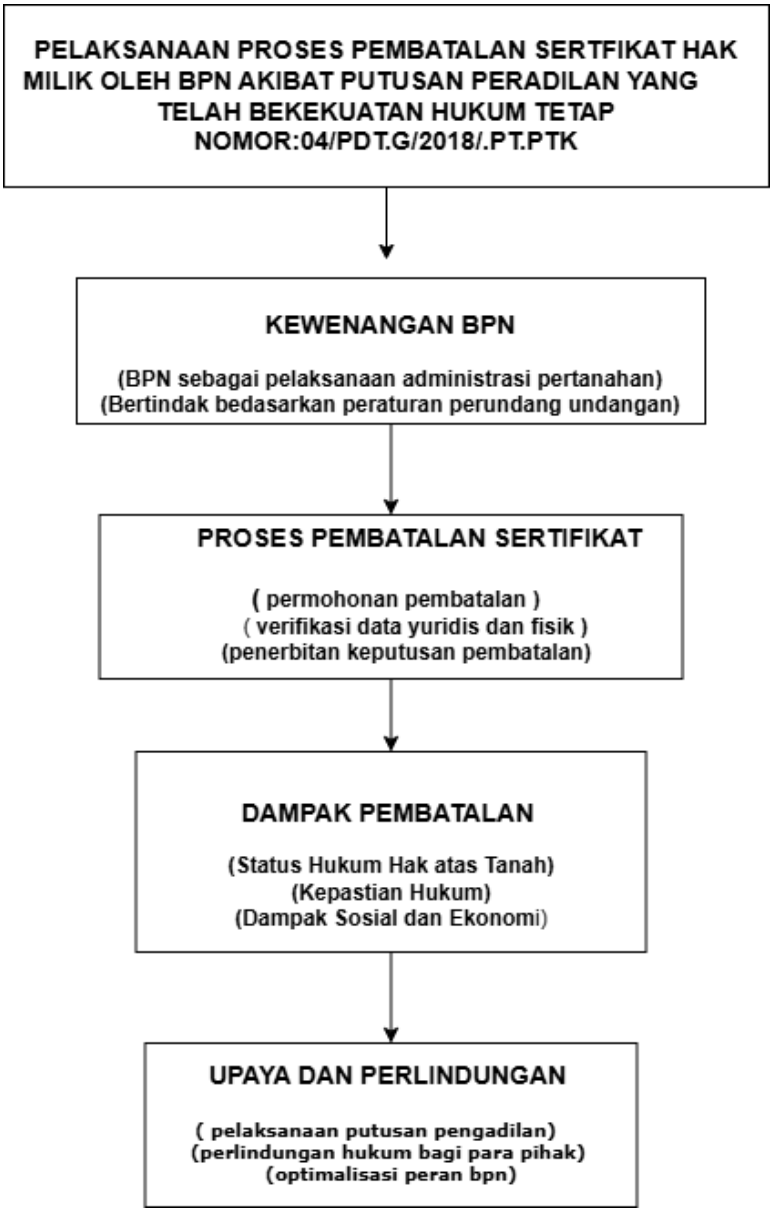
Tujuan yang ketiga diundangkannya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 yaitu untuk meletakkan dasar kepastian hukum, maka pada pasal 19 undang-undang UUPA diatur tentang pendaftaran tanah[24] Pendaftaran tanah ini diselenggarakan untuk mengatur, menurut Muchsin usaha untuk memberikan kepastian hukum tersebut dilakukan dengan mengadakan pendaftaran tanah yang bersifat recht cadaster dan melaksanakan konversi hak-hak atas tanah yang berasal dari hukum agraria lama menurut hak-hak atas tanah sesuai dengan ketentuan hukum agraria nasional yang baru (UUPA). Pendaftaran tanah diatur dalam pasal 19 UUPA, sedangkan mengenai konversi diatur dalam diktum kedua

[23] Aditya Pratama, 2024. Nirwan Junus dan Mohammad Taufik,Kendala-Kendala Dalam Pengajuan Sertifikat Hak Atas Tanah Sempadan Danau Perintis Kab. Bone Bolango, Jurnal Dunia Ilmu Hukum dan Politik, Vol 2, No. 2, Tahun, hlm 206

[24] Noviasih Muharam, 2015 Pembatalan sertifikat hak milik atas tanah, jurnal Pranata Hukum Volume 10 Nomor 1 Januari, hlm 15

UUPA tentang ketentuan-ketentuan konversi hubungan hukum antara subjek dan objek bidang tanah[25]

G. KERANGKA KONSEP



[25] Arie S. Hutagalung, 2015 Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah, Jakarta: Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, hlm 58

Kerangka konsep penelitian ini diawali dari putusan pengadilan tersebut, karena BPN terikat dan tunduk pada putusan sebagai pihak turut tergugat, Dalam kedudukannya ini, BPN bertindak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, khususnya yang mengatur pendaftaran tanah dan kewenangan pembatalan sertifikat, sehingga setiap tindakan yang dilakukan memiliki dasar hukum yang sah.

Selanjutnya, kewenangan tersebut diwujudkan dalam proses pembatalan sertifikat, yang dimulai dari adanya permohonan pembatalan, kemudian dilakukan verifikasi data yuridis dan data fisik, dilanjutkan dengan penerbitan keputusan pembatalan sertifikat, serta diakhiri dengan pencatatan pembatalan tersebut dalam buku tanah sebagai bentuk penegasan administratif.

Di sisi lain, proses pembatalan sertifikat juga menimbulkan dampak pembatalan, terutama terhadap status hukum hak atas tanah, tingkat kepastian hukum bagi para pihak, serta dampak sosial dan ekonomi yang timbul akibat perubahan penguasaan atau pemilikan tanah. Hambatan pelaksanaan dan dampak pembatalan tersebut saling berkaitan dan menjadi satu kesatuan yang mempengaruhi keberhasilan pelaksanaan pembatalan sertifikat. Atas dasar hubungan tersebut, diperlukan upaya dan perlindungan hukum yang bertujuan untuk menjamin pelaksanaan putusan pengadilan secara efektif, memberikan perlindungan hukum bagi para pihak yang berkepentingan, serta mengoptimalkan peran BPN agar pelaksanaan pembatalan sertifikat dapat mewujudkan kepastian dan keadilan hukum di bidang pertanahan.