



Tinjauan Yuridis Tentang Prosedur Penerbitan Sertifikat Atas Tanah Di Desa Waemulang Kabupaten Buru Selatan Berdasarkan Program Pemerintah

Fandri Solissa^{1*}, Adonia Ivonne Laturette², Novyta Uktolseja³

^{1,2,3} Fakultas Hukum Universitas Pattimura, Ambon, Indonesia.

@ : _solissa199@gmail.com

doi : [10.47268/tatohi.v3i11.2101](https://doi.org/10.47268/tatohi.v3i11.2101)

Info Artikel

Keywords:

Procedure; Certificate Issuance; Land Rights.

Kata Kunci:

Prosedur; Penerbitan Sertifikat; Hak Atas Tanah.

Abstract

Introduction: Based on the reality that occurs in everyday life in the environment where the author lives, namely in the village of Waemulang, Leksula sub-district, South Buru Regency, where the community The problems that occur in the Waemulang village community in South Buru district are related to the cancellation of land rights certificates that occur in today's society. This, started with the existence of a government program regarding the National Agrarian Project Operation (PRONA) for making certificates of land rights.

Purposes of the Research: This writing aims to find out the procedures for obtaining certificates of land rights based on government programs, to find out what are the grounds for objections to the issuance of land title certificates issued by the national land agency, and as one of the academic requirements in completing studies at the Faculty of Law, University of Pattimura

Methods of the Research: The normative juridical research method is descriptive analysis in nature, namely obtaining data from the library in the form of documents, books, magazines and other literature related to writing. The source of legal material used is Primary legal material, Secondary legal material, and Tertiary legal material and used as a technique for collecting legal material, then processing and analyzing legal material through qualitative analysis, namely the data obtained is then systematically arranged for further qualitative analysis based on scientific disciplines. Civil law to achieve clarity of issues to be discussed.

Results of the Research: The results of the study show that the procedure for issuing land certificates in obtaining land rights is carried out by the land registration process, so that there is a guarantee of legal certainty for all right-holders, while the procedure for obtaining land rights, namely the procedure for land registration is carried out sporadically at the request of interested parties, and procedures Systematic land registration is carried out according to work plans carried out in designated areas. A conflict can lead to disputes so that dispute resolution can be done in several ways: Dispute resolution through formal courts, through administrative efforts and through lawsuits.

Abstrak

Latar Belakang: Berdasarkan kenyataan yang terjadi dalam kehidupan sehari-hari dilingkungan tempat tinggal penulis yaitu pada desa waemulang kecamatan Leksula, Kabupaten Buru selatan, dimana masyarakat Masalah yang terjadi di dalam masyarakat desa waemulang di kabupaten buru selatan terkait dengan pembatalan sertifikat hak atas tanah yang terjadi dalam masyarakat sekarang ini, berawal dari adanya program pemerintah mengenai Oprasi Proyek Nasional Agraria (PRONA) untuk pembuatan sertifikat hak atas tanah.

Tujuan Penelitian: Penulisan ini bertujuan untuk mengetahui tata cara perolehan sertifikat hak atas tanah berdasarkan program Pemerintah,

Untuk mengetahui apa dasar keberatan penerbitan sertifikat hak milik atas tanah yang diterbitkan oleh badan pertanahan nasional, dan sebagai salah satu persyaratan akademik dalam menyelesaikan studi pada Fakultas Hukum Universitas Pattimura

Metode Penelitian: Metode penelitian Yuridis Normatif yang bersifat deskriptif analisis, yaitu memperoleh data dari perpustakaan berupa dokumen, buku - buku majalah dan literatur lainnya berkaitan dengan penulisan. Sumber bahan hukum yang digunakan bahan hukum Primer, bahan hukum Sekunder, dan bahan hukum Tersier serta dijadikan Teknik pengumpulan bahan hukum selanjutnya teknik pengolahan dan analisa bahan hukum melalui analisis kualitatif, yaitu data yang didapat kemudian disusun secara sistematis untuk selanjutnya dianalisis secara kualitatif berdasarkan disiplin ilmu hukum perdata untuk mencapai kejelasan masalah yang akan dibahas.

Hasil Penelitian: Hasil penelitian menunjukkan bahwa Prosedur penerbitan sertifikat atas tanah Dalam memperoleh hak atas tanah dilakukan proses pendaftaran tanah, sehingga adanya jaminan kepastian hukum bagi semua pemegang hak, adapun Prosedur perolehan hak atas tanah yaitu Prosedur Pendaftaran tanah secara sporadik dilakukan atas permintaan pihak yang berkepentingan, dan prosedur pendaftaran tanah secara sistematik dilaksanakan pada rencana kerja yang dilaksanakan pada wilayah -wilayah yang telah ditentukan. Suatu konflik dapat menimbulkan sengketa sehingga penyelesaian sengketa dapat dilakukan dengan beberapa cara: Penyelesaian sengketa melalui pengadilan formal, melalui Upaya administrasi dan melalui upaya gugatan.

1. Pendahuluan

Manusia sebagai makhluk hidup yang merupakan pelengkap di muka bumi, di berikan hak dan kewajiban oleh Tuhan Yang Maha Kuasa, Pencipta langit dan bumi untuk menguasai kekayaan yang ada di muka bumi ini bila di dibandingkan dengan makhluk lain. Disini kita dapat lihat dengan jelas hubungan yang mempunyai kaitan erat yang tidak dapat dipisahkan antara manusia dan tanah, karena manusia sebagai makhluk yang tertinggi sebagai yang menerima kuasa untuk menguasai bumi, tidak dapat dipisahkan dengan tanah tempat manusia berpijak.¹

Tanah adalah sumberdaya alam yang dikaruniai oleh Tuhan Yang Maha Esa kepada manusia untuk mencukupi kebutuhan-kebutuhan hidupnya seperti: bercocok tanam dan sebagai tempat tinggal (perumahan), maupun untuk melaksanakan usahanya seperti untuk tempat perdagangan, industry, pendidikan, serta pembangunan sarana dan prasarana lainnya. Karena tanah sangat penting bagi kehidupan masyarakat, Negara mengatur hal ini di pada Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945 yang menyatakan: "Bumi dan air dan kekayaan alam yang ada di dalamnya dikuasai oleh Negara dan di pergunakan untuk kemakmuran banyak rakyat".

Tanah juga bagi kehidupan manusia mempunyai kedudukan yang sangat penting. Hal ini disebabkan hampir seluruh aspek kehidupannya terutama bagi bangsa Indonesia tidak dapat terlepas dari keberadaan tanah yang sesungguhnya tidak hanya dapat ditinjau dari aspek ekonomi saja, melainkan meliputi segala kehidupan dan penghidupannya. Tanah mempunyai *multiple value*, maka sebutan tanah air dan tumpah darah dipergunakan

¹ A. P. Parlindungan, *Aneka Hukum Agraria*, Bandung: Maju Mundur, 1983, h. 24.

oleh bangsa Indonesia untuk menyebutkan wilayah negara dengan menggambarkan wilayah yang didominasi tanah, air, dan tanah yang berdaulat.²

Berdasarkan kenyataan yang terjadi dalam kehidupan sehari-hari dilingkungan tempat tinggal penulis yaitu pada desa waemulang kecamatan Leksula, Kabupaten Buru selatan, dimana masyarakat setempat telah mendaftarkan tanah mereka lewat program pemerintah yaitu Proyek Operasi Nasional Agraria (PRONA), pada tahun 2020, sebagian masyarakat setempat mengikuti PRONA dengan mendaftarkan hak mereka pada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Buru, sehingga dari Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Buru melalui petugas Pendaftaran Tanah Sistem Lengkap (PTSL) melakukan pengukuran pada hak sebagian masyarakat yang terdaftar, dengan demikian maka diterbitkan sertifikat hak milik dari masyarakat tersebut namun ada pihak lain dan/atau pihak ketiga melakukan pencegahan penerbitan sertifikat, sehingga penulis tertarik untuk melakukan pengkajian terhadap masalah tersebut.

Penjelasan pasal 1 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengatakan bahwa yang dimaksud dengan pendaftaran tanah adalah "beberapa cara yang dilaksanakan oleh pemerintah secara selalu, berkesinambungan, dan baik, meliputi kumpulan, pengelolaan, pembukuan dan pemberian serta memelihara data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai lokasi-lokasi tanah dan satuan rumah susun termasuk juga surat tanda bukti haknya bagi bidang - bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak yang membebaninya.³ Pada saat ini usaha pendaftaran tanah merupakan tugas Negara yang dilakukan oleh pemerintah bagi kepentingan masyarakat, dengan tujuan memberikan jaminan kepastian hukum di bidang Pertanahan.⁴

Mendaftarkan tanah dimaksud untuk mencatat identitas yang dimiliki seseorang (individual) atau suatu badan dengan hak tertentu ke Kantor Badan Pertanahan Kabupaten/Kota tempat dimana tanah itu berada dan kepada pemilik tanah di berikan sertifikat hak atas tanah, dengan berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah maka Kantor Badan Pertanahan Nasional mempunyai fungsi sebagai pejabat pendaftaran dan pejabat yang menerbitkan tanda bukti hak atas tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Pengelolaan Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan pendaftaran tanah, Dalam pasal 1 ayat 4 menyatakan bahwa Hak atas tanah adalah hak yang didapat dari hubungan hukum antara pemilik hak dengan tanah termasuk tempat diatas tanah dan/atau tempat dibawah tanah, untuk menguasai, miliki, menggunakan dan bermanfaat, serta pemeliharaan tanah, tempat diatas dan /atau tempat dibawah tanah, bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah.⁵

Tanah yang ditempati oleh masyarakat selama puluhan-pulu tahun dan tidak didaftarkan hak miliknya pada Kantor Badan Pertanahan Nasional setempat dimana tanah itu berada, sehingga status dari tanah tersebut belum jelas mengenai data fisik maupun yuridis dari

² Adonia Ivonne Laturette, *Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Masyarakat Hukum Adat*, *Jurnal Sasi*, Vol 22, No 2 Juli - Desember, 2016, h. 52.

³ Harun Al Rashid, *Sekilas tentang Jual Beli Tanah*, Jakarta: Graha Indonesia, 1987, h. 56.

⁴ Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, *Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah*.

⁵ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Bagian I Jilid II*, Jakarta: Jembatan, 1971, h. 51.

tanah tersebut, hal ini dengan mudah dapat menimbulkan konflik atau sengketa, dalam praktek kepastian hukum terhadap hak atas tanah kadangkala tidak terwujud seperti apa yang kita harapkan seperti ada tanah di desa waemulang yang belum didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Buru, tetapi masyarakat bisa tinggal dan berdiam di atas tanah tersebut selama puluhan tahun, sedangkan pemerintah telah memberikan sosialisasi lewat Pemerintah Desa untuk mengadakan program Proyek Operasi nasional Agraria (PRONA) bagi masyarakat secara gratis.

Selanjutnya ulasan tersebut dapat berdampak negatif bagi masyarakat setempat karena status hak milik mereka belum jelas sehingga dengan mudah dapat menimbulkan konflik atau sengketa, apabila salah satu pihak di dalam daerah setempat yang merasa dirugikan dan menyatakan ketidakpuasannya, maka dengan mudah menimbulkan konflik pada masyarakat setempat. Dengan adanya pendaftaran tanah maka adanya jaminan kepastian hukum atas tanah tersebut, dengan demikian untuk mencegah konflik atau sengketa tersebut Pemerintah telah mengundang Undang-Undang Pokok Agraria pada tanggal 24 September tahun 1960 sebagai pedoman dalam melakukan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia.

Adanya ketentuan yang di keluarkan Pemerintah tentang pendaftaran hak milik atas tanah sudah jelas yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) sebagai hukum nasional bahwa dalam rangka menjamin kepastian hukum maka harus diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia, agar dapat memberikan kenyamanan bagi pemegang hak milik, jika terjadinya konflik atau sengketa hak atas tanah, maka pemilik tanah dapat memberikan bukti-bukti yang dipegang, bahkan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten/Kota dapat memberikan data-data yang sesuai dengan pemegang hak milik.

2. Metode Penelitian

Metode penelitian Yuridis Normatif yang bersifat deskriptif analisis, yaitu memperoleh data dari kepustakaan berupa dokumen, buku - buku majalah dan literatur lainnya berkaitan dengan penulisan. Sumber bahan hukum yang digunakan bahan hukum Primer, bahan hukum Sekunder, dan bahan hukum Tersier serta dijadikan Teknik pengumpulan bahan hukum selanjutnya teknik pengolahan dan analisa bahan hukum melalui analisis kualitatif, yaitu data yang didapat kemudian disusun secara sistematis untuk selanjutnya dianalisis secara kualitatif berdasarkan disiplin ilmu hukum perdata untuk mencapai kejelasan masalah yang akan dibahas.

3. Hasil Dan Pembahasan

A. Kedudukan dan Peranan Kantor Badan Pertahanan Nasional Dalam Penyelesaian Pembatalan Sertifikat

Menjamin kepastian hukum terhadap hak-hak masyarakat atas tanah diselenggarakan pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah dalam Undang-Undang Pokok Agraria di atur dalam Pasal 19 ayat (1) dan (2) sebagai berikut: (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah; (2). Pendaftaran tanah dalam ayat 1 pasal ini meliputi: a) Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah; b)

Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut; c) Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat bukti.

Pendaftaran tanah bertujuan memberikan jaminan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah sehingga dari hasil pendaftaran tanah tersebut diberikan surat tanda bukti hak yang disebut dengan sertifikat. Dengan terselenggaranya pendaftaran tanah memungkinkan bagi para pemegang hak atas tanah dapat dengan mudah membuktikan hak atas tanah yang dikuasainya seperti dalam hal ini masyarakat yang berada di desa Waemulang, Kabupaten Buru Selatan, agar supaya masyarakat tersebut memahami tentang program pemerintah terhadap penerbitan sertifikat. Namun yang bertalian dengan sertifikat di tengah kehidupan bermasyarakat masih ditemukan berbagai permasalahan seperti;⁶ BPN dalam penyelesaian konflik atau sengketa diatur dalam Pasal 11 ayat 3 Permen ATR/Kepala BPN nomor 11 tahun 2016 tentang penyelesaian kasus pertanahan. Dari ketentuan di atas ada 2 model kewenangan penyelesaian sengketa pertanahan dalam pembatalan sertifikat yaitu: 1) Melalui murni upaya administrasi di BPN dengan tidak menjalankan putusan pengadilan; dan 2) Perkara hukum di bidang pertanahan yang menjadi kewenangan Lembaga Peradilan khususnya Pengadilan Tata Usaha Negara berkaitan dengan menentukan sah tidaknya suatu keputusan atau sertifikat. Dalam Pasal 53 Undang-undang No.5 Tahun 1986 disebutkan "Seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis pada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan atau direhabilitasi. Sehingga ketentuan yang mengatur tentang penyelesaian kasus pertanahan mengenai pembatalan terhadap sertifikat ganda menimbulkan konflik norma (*conflic of norm*) mengenai kewenangan. Terjadinya tumpang tindih kewenangan atau regulasi yang ada.⁷ Sengketa hukum di bidang pertanahan yang menjadi wewenang Peradilan Tata Usaha Negara adalah melibatkan antara orang atau badan hukum perdata dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara sebagai akibat dikeluarkannya keputusan Tata Usaha Negara sebagai akibat dikeluarkannya keputusan Tata Usaha Negara, masuk dalam lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara terutama berkenaan dengan pembatalan sertifikat sebagai produk badan Tata Usaha Negara.

1. Proses Penyelesaian Sengketa Pertanahan yang Dilakukan Oleh Badan Pertanahan Dalam Kaitan Pembatalan Sertifikat Menurut Permen Nomor 11 Tahun 2016

Sengketa pertanahan adalah merupakan gejala yang sering terjadi dalam kehidupan masyarakat sehingga menjadi suatu kajian oleh para peneliti. Sengketa merupakan cerminan dari suatu keadaan yang tidak terpenuhinya rasa keadilan bagi masyarakat yang mengandalkan hidupnya pada sektor pertanahan.⁸ Pandangan teori konflik untuk melihat sengketa yang terjadi dewasa ini, maka sengketa itu adalah merupakan gejala kemasyarakatan yang akan senantiasa melekat di dalam kehidupan setiap masyarakat, dan oleh karena itu tidak mungkin dihilangkan. Sengketa yang terjadi perlu dipicahkan dengan baik diantaranya mencari jalan keluar atau upaya penyelesaian karena kalau tidak bisa bersifat anarkis.

⁶ Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan*, Jakarta: Prestasi Pustaka, 2002, h. 2.

⁷ Nia Kurniati, *Sengketa Pertanahan*, Cetakan Pertama, Jakarta: Refika Aditama, 2016, h. 118.

⁸ Abu Rohmad, *Paradigma Resolusi konflik Agraria*, Cetakan I, Semarang: Walisongo Press, 2008, h. 1.

Penyelesaian sengketa memang tidak semudah yang dibayangkan, apalagi kalau tidak dibekali dengan pengetahuan atau pemahaman yang mendasar mengenai bagaimana cara mengelola sengketa, tentu sengketa tidak pernah akan mencapai titik penyelesaian. Oleh karena itu prioritas utama yang harus dilakukan sekarang ini mencari dan menemukan cara atau teknik dan strategi yang efektif untuk mengelola sengketa. Pihak-pihak yang terkait dalam sengketa harus mau duduk bersama dan saling mau menerima dan mengalah.⁹ Upaya penyelesaian sengketa yang terjadi dalam masyarakat dapat dilakukan melalui dua cara yaitu: melalui pengadilan formal dan di luar pengadilan formal.

Penyelesaian sengketa melalui pengadilan formal penyelesaiannya sangat lambat dan berbelit, biaya perkara mahal, peradilan tidak tanggap dan penyelesaian pada umumnya tidak responsif, putusan pengadilan tidak menyelesaikan masalah, kemampuannya para hakim bersifat generalis. Penyelesaian sengketa yang berkaitan dengan pembatalan sertifikat dapat dilakukan melalui Pengadilan Tata Usaha Negara dan di luar pengadilan. Penyelesaian sengketa melalui Pengadilan Tata Usaha Negara diselesaikan melalui dua cara yaitu:¹⁰ 1) Melalui upaya administrasi, cara ini di tempuh apabila seseorang atau badan hukum perdata tidak puas terhadap suatu keputusan Tata Usaha Negara. Upaya ini dapat dilakukan dengan cara banding administrasi dan keberatan Pasal 48 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986).¹¹ 2) Melalui gugatan, subjek atau pihak yang berperkaranya di Pengadilan Tata Usaha Negara ada dua pihak yaitu: Penggugat dan tergugat. Sedangkan penyelesaian sengketa di luar pengadilan dalam hal ini dilakukan oleh BPN sendiri melalui pembatalan. Kewenangan BPN dalam melakukan pembatalan diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan Pasal 66 yaitu: mengenai keputusan yang dibuat oleh pejabat yang berwenang hanya dapat di batalkan apabila terdapat cacat: wewenang, prosedur, dan substansi. Keputusan Pembatalan tersebut hanya dapat dilakukan oleh: a) Pejabat Pemerintahan yang menetapkan Keputusan; b) Atasan Pejabat yang menetapkan Keputusan; c) Atas Putusan Pengadilan.

Kemudian lebih khusus dasar kewenangan pembatalan sertifikat oleh BPN diatur dalam Pasal 11 ayat (3) Permen ATR/Kepala BPN Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Petanahan yaitu mengenai: a) Kesalahan prosedur dalam proses pengukuran, pemetaan dan/ atau perhitungan luas; b) Kesalahan prosedur dalam proses pendaftaran; c) Kesalahan prosedur dalam proses penetapan dan/atau pendaftaran hak tanah; d) Kesalahan prosedur dalam proses penetapan tanah terlantar; e) Tumpang tindih hak atau sertifikat hak atas tanah yang salah satu alas haknya jelas terdapat kesalahan; f) Kesalahan prosedur dalam proses pemeliharaan data pendaftaran tanah; g) Kesalahan prosedur dalam proses penerbitan sertifikat pengganti; h) Kesalahan dalam memberikan informasi data pertanahan; i) Kesalahan prosedur dalam proses pemberian izin; j) Penyalahgunaan pemanfaatan ruang.¹²

⁹ Sahnun, *Pilihan Hukum Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan (Studi Kasus Sengketa Tanah Hak Guna Bangunan (HGB) PT. Sinar Rowok Indah Di Kawasan Pariwisata Selong Belanak, Kabupaten*

¹⁰ Elza Syarief, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, Cetakan I, Jakarta: Kepus Takaan Populer Gramedia, 2012, h. 235.

¹¹ Banding administrasi adalah penyelesaian upaya administrasi yang dilakukan oleh instansi atasan atau instansi lain dari yang mengeluarkan keputusan. Sedangkan yang dimaksud dengan keberatan adalah penyelesaian upaya administrasi yang dilakukan sendiri oleh badan atau pejabat Tata Usaha Negara yang mengeluarkan keputusan.

¹² Pasal 66 ayat (3) UU No. 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan

Adapun proses penyelesaian sengketa yang dilakukan oleh BPN dalam pembatalan sertifikat dalam lingkup kewenangan kementerian adalah sebagai berikut: 1) Inisiatif kementerian artinya Kementerian, melalui Kepala Kantor Pertanahan (Kakantah), Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional (Kakanwil BPN), atau Direktorat Jenderal (Ditjen), melaksanakan pemantauan untuk mengetahui Sengketa dan Konflik yang terjadi dalam suatu wilayah tertentu terhadap pengaduan atau pemberitaan pada surat kabar. Selanjutnya, Kakantah melaporkan hasil pemantauan kepada Kakanwil BPN setiap 4 (empat) bulan sekali dan ditembuskan kepada Menteri. Apabila hasil pemantauan perlu ditindaklanjuti, Menteri atau Kakanwil BPN memerintahkan Kakantah untuk melakukan kegiatan penyelesaian Sengketa dan Konflik;¹³ 2) Pengumpulan data, Data yang dikumpulkan adalah: a) Data fisik dan data yuridis; b) Putusan peradilan, berita acara pemeriksaan dari Kepolisian Negara RI, Kejaksaan RI, Komisi Pemberantasan Korupsi atau dokumen lainnya yang dikeluarkan oleh lembaga/instansi penegak hukum; c) Data yang dikeluarkan atau diterbitkan oleh pejabat yang berwenang; d) Data lainnya yang terkait dan dapat mempengaruhi serta memperjelas duduk persoalan Sengketa dan Konflik; dan/atau e) keterangan saksi. 3) Setelah data terkumpul maka dilakukan analisis. Maksud dilakukan analisis untuk mengetahui pengaduan tersebut adalah merupakan kewenangan kementerian atau tidak. Adapun kewenangan penyelesaian sengketa atau konflik yang menjadi kewenangan kementerian diatur dalam Pasal 11 ayat 3 meliputi: a) Tumpang tindih hak atau sertifikat hak atas tanah yang salah satu alas haknya jelas terdapat kesalahan; b) Kesalahan prosedur dalam proses pemeliharaan data pendaftaran tanah; c) Kesalahan prosedur dalam proses penerbitan sertifikat pengganti; d) Kesalahan dalam memberikan informasi data pertanahan; e) Kesalahan prosedur dalam proses pemberian izin. 4) Jika sengketa tersebut termasuk dalam kewenangan Kementerian, maka akan dilakukan proses berikutnya yaitu penyelesaian sengketa yang terdapat pada bagian tiga, dalam menangani sengketa ini, akan dilakukan pengkajian terhadap: a) Kronologis Sengketa atau Konflik; b) Data yuridis, data fisik, dan data pendukung lainnya. 5) Melakukan pengkajian, dilakukan pemeriksaan lapangan, dalam kegiatan pemeriksaan lapangan tersebut meliputi: a) Penelitian atas kesesuaian data dengan kondisi; b) Pencarian keterangan dari saksi-saksi dan/atau pihak-pihak yang terkait; c) Penelitian batas bidang tanah, gambar ukur, peta bidang tanah, gambar situasi/surat ukur, peta rencana tata ruang dan atau; d) Kegiatan lainnya yang diperlukan.¹⁴ 6) Apabila sudah selesai hasil pengkajian dan hasil pemeriksaan lapangan, maka dapat dilakukan tahap selanjutnya yaitu: Melakukan Pemaparan dan pendiskusian terhadap hasil pengkajian dan hasil pemeriksaan lapangan yang dilakukan oleh Kementrian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional dalam rangka penanganan dan/ atau penyelesaian Kasus Pertanahan. Hasil pemaparan dibuatkan dalam Berita Acara Pemaparan yang ditandatangani oleh pimpinan pemaparan atau perwakilan pemaparan. Berita Acara Pemaparan sebagaimana dimaksud harus memuat: peserta pemaparan, pokok permasalahan Sengketa dan Konflik; dan hasil pemaparan.¹⁵

Penyelesaian sengketa dengan cara mediasi menurut Gary Good paster adalah proses negosiasi pemecahan masalah dimana pihak luar yang tidak memihak (*impartial*) dan netral bekerja dengan pihak yang bersengketa untuk membantu mereka dalam memperoleh

¹³ Meidiana Cahya Nugraheni Putri, 2019, Keabsahan Pembatalan Sertifikat Ganda Oleh BPN Berdasarkan Peraturan Menteri ATR/ Kepala BPN Nomor 11 Tahun 2011

¹⁴ Pasal 17 ayat (1) Permen ATR/BPN No. 11 Tahun 2016

¹⁵ Paragraf 3 Permen ATR/Kepala BPN No. 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

kesepakatan dengan memutuskan. Sedangkan menurut Ahmad Santosa dan Anton L.P. Hutapea menyatakan bahwa mediasi adalah negosiasi yang dihadiri oleh pihak ketiga yang netral yang tidak mempunyai kewenangan untuk memutuskan. Pihak ketiga yang dimaksud disini sebagai mediator yang berfungsi untuk membantu para pihak yang berselisih untuk menyediakan fasilitas bagi pihak-pihak di dalam negosiasi untuk mencapai suatu kesepakatan.¹⁶

Penyelesaian sengketa dengan cara mediasi, menurut Moore sebagaimana di kutip oleh Jonathan G. Shailor menyatakan bahwa kehadiran pihak ketiga harus bisa diterima oleh pihak-pihak yang bersengketa, adil, dan netral, dan tidak mempunyai otoritas untuk membuat keputusan. Pihak-pihak yang bersengketalah yang dengan sukarela untuk memutus penyelesaian masalah yang menguntungkan bagi keduanya,¹⁷ dalam pelaksanaan penyelesaian sengketa dengan cara mediasi di BPN, pihak-pihak yang terlibat adalah: a) Tim Pengolah; b) Pejabat kementerian, kantor Wilayah BPN dan/atau Kantor Pertanahan; c) Mediator dari Kementerian, Kantor Wilayah BPN dan/atau kantor Pertanahan; d) Para pihak dan/atau pihak lain yang terkait dan atau/atau; e) Pakar dan/atau ahli yang terkait dengan sengketa dan konflik, instansi terkait, dan unsur masyarakat, tokoh masyarakat/adat/agama, atau pemerhati/penggiat agraria dan penataan ruang, serta unsur-unsur lain apabila diperlukan.

Peserta yang terlibat dalam proses mediasi harus mendapat penugasan dari kementerian kecuali para pihak yang bersengketa (Pasal 39 ayat 2). Adapun proses penyelesaian sengketa dengan cara mediasi adalah sebagai berikut: 1) Mediator memanggil pihak yang bersengketa untuk didengar pendapatnya; 2) Apabila dalam pemanggilan pertama para pihak atau salah satu pihak tidak hadir, maka akan dilakukan pemanggilan kedua; 3) Apabila dalam pemanggilan kedua para pihak yang bersengketa tidak hadir, maka akan dilakukan pemanggilan ketiga; 4) Apabila dalam pemanggilan ketiga para pihak yang bersengketa tidak hadir maka mediasi batal dan para pihak dipersilahkan untuk menyelesaikan sengketanya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku (Lihat. Pasal 39 ayat 4); 5) Akan tetapi, apabila mediasi dilakukan maka pelaksanaan mediasi dicatat dalam notulensi dan hasil pelaksanaannya di tuangkan dalam berita acara yang memuat mengenai: a) Pokok permasalahan; b) Kronologi; c) Uraian masalah; dan d) Hasil mediasi (lihat. pasal 40 ayat 1 dan 2). 6) Notulensi mediasi ditanda tangani oleh mediator dan notulis (Pasal 40 ayat 3); 7) Berita Acara mediasi ditanda tangani oleh pejabat kementerian, Kantor Wilayah BPN dan/atau Kantor Pertanahan, mediator dan para pihak yang bersengketa serta perwakilan dari peserta (lihat. Pasal 40 ayat 4); 8) Akan tetapi apabila salah satu pihak tidak bersedia menanda tangani berita acara maka ketidaksediaan tersebut dicatat dalam berita acara mediasi (lihat. Pasal 40 ayat 7); 9) Dalam hal mediasi menemukan kesepakatan, maka dibuatkan perjanjian perdamaian berdasarkan berita acara mediasi yang mengikat para pihak (lihat. Pasal 41 ayat 1); 10) Perjanjian perdamaian yang disepakati oleh para pihak, di daftarkan pada Kepanitraan Pengadilan Negeri setempat sehingga mempunyai kekuatan hukum tetap.

¹⁶ Mas Ahmad Santosa dan Anton L.P. Hutapea, *Mendayagunakan Mekanisme Alternatif Penyelesaian Sengketa Lingkungan (MAPS) di Indonesia*, Jakarta: USAID dan Walhi, 1992, h 3.

¹⁷ Jonathan G. Shailor, *Empowerment in Disput Mediation: a Critical Analysis of Communication*, London: Wesport Connecticut, 1994. h. 1.

2. Bentuk Kewenangan Badan Pertanahan Nasional Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan.

Kewenangan negara dalam mengurus hal-hal yang berkaitan dengan pertanahan telah diatur dalam peraturan perundang-undangan. Kewenangan dari negara melalui Hak Menguasai Negaranya untuk mengatur peruntukan penguasaan dan pemilikan hak atas tanah telah di atur dalam Pasal 2 ayat 2 UUPA yaitu: a) mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut; b) menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa; c) menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Selain wewenang yang disebutkan dalam pasal 2 ayat 2 UUPA di atas, menurut Boedi Harsono. Negara memiliki tugas dan wewenang dibidang hukum publik lain seperti: 1) Mengatur dan menyelenggarakan penyediaan alat-alat pembuktian mengenai hubungan-hubungan hukum dan perbuatan-perbuatan yang terdapat dalam pasal 2 ayat 2 UUPA di atas dengan menyelenggarakan pendaftaran tanah yang meliputi seluruh wilayah negara yang pengaturannya terdapat dalam PP 24 tahun 1997; 2) Mengatur penyelenggaraan sistem informasi pertanahan terpadu dan penyediaan data pertanahan yang meliputi data fisik dan data yuridis serta data persediaan kemampuan, peruntukan dan penggunaan serta nilai tanah yang diperlukan bagi perencanaan dan pelaksanaan pembangunan oleh negara dan masyarakat; 3) Mengatur penyelesaian sengketa hukum di bidang pertanahan baik yang bersifat perdata maupun tata usaha negara; 4) Mengatur dan menetapkan lembaga-lembaga pelaksanaan tugas tersebut baik pada tingkat pemerintah pusat maupun daerah, serta menyediakan sumber daya manusia yang ahli dan berkemampuan melalui penyelenggaraan pendidikan dan pelatihan professional.

Kewenangan negara dalam bidang pertanahan baik dalam hal penerbitan dan hal penyelesaian sengketa dalam pembatalan sertifikat dilaksanakan oleh BPN, yang penyelenggaraan pendaftaran tanah diberikan kepada badan/pejabat Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota (lihat: UUPA dan PP 24 Tahun1997), dalam ketentuan selanjutnya sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah ditegaskan kewenangan penerbitan sertifikat oleh BPN bagi pemegang hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 31 yaitu: 1) Sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1); 2) Jika di dalam buku tanah terdapat catatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1) huruf b yang menyangkut data yuridis, atau catatan sebagaimana di- maksud Pasal 30 ayat (1) huruf c, d, dan e yang menyangkut data fisik maupun data yuridis penerbitan sertifikat ditangguhkan sampai catatan yang bersangkutan dihapus; 3) Sertifikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang dikuasakan olehnya; 4) Mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun kepunyaan bersama beberapa orang atau badan hukum diterbitkan satu sertifikat, yang diterima-kan kepada salah satu pemegang hak bersama atas penunjukan tertulis para pemegang hak bersama yang lain; 5) Mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun kepunyaan bersama sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dapat diterbitkan sertifikat sebanyak jumlah pemegang hak

bersama untuk diberikan kepada tiap pemegang hak bersama yang bersangkutan, yang memuat nama serta besarnya bagian masing-masing dari hak bersama tersebut.¹⁸

BPN yang diberi tugas dan kewenangan untuk menjalankan urusan dibidang pertanahan selain menerbitkan keputusan dalam hal pendaftaran tanah juga memiliki kewenangan dalam pembatalan sertifikat yang sudah ia keluarkan yang menjadi produk hukum berupa keputusan tata usaha negara. Pembatalan suatu sertifikat hak milik atas tanah diatur dalam Pasal 12 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara yaitu: 1) Pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah yang telah dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya yang terdapat cacat hukum dalam penerbitannya; 2) Pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah yang kewenangan pemberiannya dilimpahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya dan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Propinsi, untuk melaksanakan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap, Kewenangan yang dimiliki oleh BPN dalam membuat suatu keputusan berupa pembatalan sertifikat hak milik atas tanah yang didalamnya terdapat cacat hukum administrasi yang telah dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota (Kakantah) yang kewenangannya telah dilimpahkan oleh Kepala Kantor Wilayah (Kakanwil) maupun keputusan berupa pembatalan sertifikat yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Wilayah untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.¹⁹

B. Prosedur Pencegahan Penerbitan Sertifikat Yang di Terbitkan Oleh Badan Pertanahan Nasional

Sertifikat hak atas tanah terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur yang dijilid dalam satu sampul, yang memuat data fisik dan data yuridis.²⁰ Sertifikat merupakan tanda bukti hak yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar (Pasal 32 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah), ketentuan pasal tersebut yang dikenal dengan asas pendaftaran tanah yaitu sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif. Boedi Harsono, menyatakan sistem pendaftaran yang digunakan adalah pendaftaran hak (*registration of titles*), bukan sistem pendaftaran akta, hal ini tersebut tampak dengan adanya buku tanah sebagai dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik yang dihimpun dan disajikan serta diterbitkan sertipikat sebagai surat tanda bukti hak yang didaftar.²¹ Sertifikat merupakan alat bukti yang sah dan kuat yang dimiliki seseorang mengenai hak atas tanah. Sertifikat adalah sebagai penanda atau bukti bahwa orang yang tercantum namanya dalam sertipikat tersebut adalah sebagai pemilik yang sah.²²

¹⁸ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, 1999, h. 49.

¹⁹ Bachtiar Effendie, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya*, Bandung: Alumni, 1993, h. 25.

²⁰ Dian Aries Mujiburohman. "Transformasi dari Kertas ke Elektronik: Telaah Yuridis dan Teknis Sertipikat Tanah Elektronik." *BHUMI: Jurnal Agraria dan Pertanahan* 7.1 (2021): 57-67.

²¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, 2008, h. 477.

²² Fani Martiawan Kumara Putra, "Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah Karena Cacat Administratif Serta Implikasinya Apabila Hak Atas Tanah Sedang Dijaminkan" *Jurnal Perspektif*, Vol. XX No. 2 (2015): 102.

Sedangkan sistem publikasi yang digunakan dalam pendaftaran tanah yaitu sistem negatif yang mengandung unsur positif karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat sepertinya dinyatakan dalam Pasal 10 ayat (2) huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38 ayat (2) UUPA, hal ini terjadi karena sistem publikasi negatif murni tidak akan menggunakan sistem pendaftaran hak, juga tidak akan ada pernyataan seperti dalam pasal-pasal UUPA tersebut bahwa sertifikat merupakan alat bukti yang kuat. Menurut Urip Santoso sistem publikasi negatif bertendensi positif adalah negara tidak menjamin kebenaran data fisik dan data yuridis yang disajikan dan tidak adanya jaminan bagi pemilik sertipikat dikarenakan sewaktu-waktu akan mendapatkan gugatan dari pihak lain yang merasa dirugikan atas diterbitkannya sertifikat.²³

Kajian terkait pencegahan penerbitan sertifikat hak atas tanah telah dilakukan oleh beberapa peneliti diantaranya: Pertama, Heriaksa dkk (2020) menyatakan bahwa untuk penerbitan sertipikat atas tanah di Wilayah Pesisir Sempadan Pantai Kuda Laut Kelurahan Barang Timur, Kabupaten Karimun tidak sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999, dikarenakan pemohon hak milik atas tanah tidak memiliki dasar penguasaan atau alas hak atas tanah tersebut, baik itu secara yuridis maupun secara fisik.²⁴

Proses pembatalan sertifikat pada kawasan hutan dilakukan dengan mengajukan permohonan pembatalan oleh pihak yang berkepentingan kepada Kantor Pertanahan sebagai lembaga pemerintah yang melaksanakan tugas dibidang pertanahan secara nasional, tidak dapat memberikan tanggungjawab dikarenakan keputusan pemberian sertifikat pada kawasan hutan dikategorikan sebagai keputusan yang cacat substansi dan sebagai tanggungjawab administrasinya, Badan Pertanahan Nasional akan mencabut atau membatalkan keputusannya mengenai pemberian sertifikat.²⁵ Ketiga, Penelitian Permata dkk (2018), dasar alasan Kantor Pertanahan melaksanakan pembatalan sertifikat dikarenakan batalnya Akta Jual Beli yang mengakibatkan pada batalnya sertifikat hak milik, sebab Akta Jual Beli merupakan dasar peralihan bidang-bidang tanah tersebut, pelaksanaan pembatalan akan dibuktikan dengan Surat Keputusan yang telah ditandatangani Kepala Kantor Pertanahan.

Pembatalan sertifikat yang menimbulkan kerugian harus diajukan oleh pihak yang merasa kepentingannya dirugikan atas terbitnya sertifikat tersebut.²⁶ Pada dasarnya penerbitan dan pembatalan sertifikat hak atas tanah dapat dilakukan dengan dua cara yaitu pembatalan karena adanya putusan pengadilan dan pembatalan dilakukan oleh BPN itu sendiri. karena keputusan pengadilan hanya menilai keabsahan/ tidak mempunyai kekuatan hukum, sedangkan pembatalan sertifikat merupakan kewenangan BPN, merupakan dua hal yang berbeda.

²³ Urip Santoso, *Hukum Agraria, Kajian Komprehensif*, Jakarta: Kharisma Putra Utama, 2012, h. 319.

²⁴ Andi Heriaksa, Farida Patittingi., Kahar Lahae. "Perlindungan Hukum Atas Penguasaan Tanah Oleh Masyarakat Di Wilayah Pesisir Tanjung Balai Karimun Kepulauan Riau". *Jurnal Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Riau*. 9, No. 1, (2020), 27-43.

²⁵ Rozi Aprian Hidayat. "Analisis Yuridis Proses Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah Pada Kawasan Hutan", *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan*, Vol. 4.2 (2016), h. 82-95.

²⁶ Shirly Claudia Permata., achmad Safa'at., R. Imam Rahmat Safi'i. "Implementasi Putusan Hakim Terhadap Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah", *Jurnal IUS Kajian Hukum Dan Keadilan*, Vol 6.3, 2018, h. 468-480.

C. Kekuatan Hukum Dalam Pembatalan Sertifikat Oleh Badan Pertanahan Nasional

Pemberian hak atas tanah diiringi kewajiban-kewajiban dan sesuai dengan surat keputusan pemberian haknya.²⁷ Namun pemberian sertifikat sebagai tanda bukti hak tidak mutlak merupakan tanda bukti yang dapat dipertahankan dalam sistem hukum tanah nasional, sehingga kemungkinan digugat itu ada, maka untuk memberikan jaminan kepastian hukum itu kepada pemegang hak adalah pemegang hak itu sendiri, sebab yang dapat membuktikan kebenaran kepunyaan dari pada hak atas tanah itulah adalah yang pemilik langsung berhubungan dengan tanah tersebut baik datanya secara materil maupun formilnya.

Sertifikat sebagai tanda bukti kepemilikan tanah merupakan pembuktian hubungan hukum yang terjadi antara tanah dan orang yang menguasai atau memiliki tanah tersebut, dengan tanda bukti tersebut berupa sertipikat tanah maka pemilik tanah bebas untuk memanfaatkan tanahnya untuk yang sesuai peruntukannya, selain itu dapat melakukan perbuatan hukum atas tanah dimaksud dengan siapa saja sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan yang berlaku.

Apabila terjadi ketidak sesuaian antara data yang tertuang dalam isi sertipikat misalnya, tumpang tindih sebagian atau seluruhnya, sertipikat ganda, dan letak tanah tidak sesuai fakta lapangan, dapat dikategorikan kesalahan administrasi, maka tindakan yang diambil adalah melakukan rekonstruksi kembali objek tanah, dan dapat diminta kepada Kantor Pertanahan untuk menyelesaikannya secara prosedur melalui pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Jo PMNA/Ka. BPN No. 3 Tahun 1997 Jis Peraturan Menteri ATR/BPN No. 11 tahun 2016, yakni melakukan pembatalan secara langsung atas objek tanah yang sertipikatnya belakangan terbit, melalui Surat Keputusan dengan memperhatikan kewenangan.

Kesalahan dalam keputusan penerbitan sertipikat tanah, tidak masuk dalam ranah pidana atau perdata, namun dapat dimintakan datanya sengketa secara administrasi pada kantor pertanahan. Secara administrasi Aparat Kantor Pertanahan tidak dapat menolak permohonan pendaftaran tanah dalam rangka permohonan hak pertama kali atau pendaftaran tanah karena perubahan subjek hak atau objek hak, jika secara administrasi berkas permohonan telah terpenuhi syaratnya, karena aparat pertanahan tidak memiliki legalitas untuk melakukan pemeriksaan data yuridis menyangkut isi dan kebenaran surat-surat tanah yang dikuasai pemohon sebab itu adalah tanggung jawab pemohon karena uji materiil atas kebenaran alas hak pemohon tidak dibenarkan bagi aparat pertanahan, sehingga pemohon adalah orang yang dianggap pada saat itu beritikad baik.

Proses penerbitan sertipikat hak atas tanah, bisa saja terdapat kesalahan atau cacat administrasi, maka penerbitan sertipikat dapat dibatalkan. Pembatalan hak atas tanah adalah pembatalan keputusan pemberian suatu hak atas tanah atau sertipikat hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum administrasi dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (Pasal 1 angka 14 Permen Agraria/BPN No. 9 Tahun 1999)

Mekanisme pembatalan sertifikat hak atas, yaitu: Pertama, permohonan pembatalan karena cacat hukum administratif dalam penerbitan sertifikat, dapat dilakukan karena

²⁷ Dian Aries Mujiburohman. "Menyoal Penafsiran Tanah Terlantar: Kajian Putusan Nomor 24/G/2013/PTUN.JKT", *Jurnal Yudisial* 11, No. 1 (2018): 1-22.

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.

Pencegahan 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 (Pasal 107, Pasal 108, Pasal 110 Permen Agraria/BPN No. 9 Tahun 1999); untuk pencegahan 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. Kedua, Pembatalan hak atas tanah juga dapat terjadi karena melaksanakan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.

Amar putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap meliputi dinyatakan batal atau tidak mempunyai kekuatan hukum atau yang pada intinya sama dengan itu. Permohonan pembatalan diajukan langsung kepada Menteri atau Kepala Kantor Wilayah atau melalui Kepala Kantor Pertanahan. Satu permohonan pembatalan, hanya untuk satu atau beberapa hak atas tanah tertentu yang letaknya dalam satu Kabupaten/Kota (Pasal 124 dan Pasal 133 Permen Agraria/BPN No. 9 Tahun 1999).

Pengadilan berwenang memutuskan ketidakabsahan atau menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum terhadap suatu sertifikat, tetapi pengadilan tidak berwenang membatalkan sertifikat yang bersangkutan. Perbedaan prinsipnya terletak pada kewenangan dan akibat hukumnya. Pernyataan bahwa suatu sertifikat tidak mempunyai kekuatan hukum merupakan kewenangan pengadilan sedangkan pembatalan sertifikat merupakan kewenangan BPN. Sedangkan objek pembatalan hak atas tanah terdiri dari: a) surat keputusan pemberian hak atas tanah; b) sertifikat hak atas tanah; c) surat keputusan pemberian hak atas tanah dalam rangka pengaturan penguasaan tanah.²⁸

4. Kesimpulan

Tata cara perolehan sertifikat hak atas tanah berdasarkan program pemerintah dalam memperoleh hak atas tanah dilakukan proses pendaftaran tanah, sehingga adanya jaminan kepastian hukum bagi semua pemegang hak, adapun Prosedur perolehan hak atas tanah yaitu Prosedur Pendaftaran tanah secara sporadik dilakukan atas permintaan pihak yang berkepentingan, dan prosedur pendaftaran tanah secara sistematik dilaksanakan pada rencana kerja yang dilaksanakan pada wilayah -wilayah yang telah ditentukan. Keberatan dari pihak ketiga untuk penerbitan sertifikat hak milik atas tanah yang di terbitkan oleh badan pertanahan nasional tidak memberikan kepastian hukum. Suatu konflik dapat menimbulkan sengketa sehingga penyelesaian sengketa dapat dilakukan dengan beberapa cara: Penyelesaian sengketa melalui non litigasi yang terdiri dari konsultasi, negosiasi,

²⁸ Ilyas Ismail. "Sertifikat Sebagai Alat Bukti Hak Atas Tanah Dalam Proses Peradilan". *Kanun Jurnal Ilmu Hukum* 53, Th. XIII, 2011, h. 23-34.

mediasi. Tetapi sampai sekarang tidak mendapatkan titik temu. Untuk itu masyarakat meminta agar negara hadir untuk memberikan kepastian hukum bagi mereka.

Daftar Referensi

Jurnal

- Adonia Ivonne Laturette, *Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Masyarakat Hukum Adat*, *Jurnal Sasi*, Vol 22, No 2 Juli – Desember, 2016
- Andi Heriaksa, Farida Patittingi., Kahar Lahae. "Perlindungan Hukum Atas Penguasaan Tanah Oleh Masyarakat Di Wilayah Pesisir Tanjung Balai Karimun Kepulauan Riau". *Jurnal Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Riau*. 9, No. 1, (2020)
- Dian Aries Mujiburohman. "Menyoal Penafsiran Tanah Terlantar: Kajian Putusan Nomor 24/G/2013/PTUN.JKT", *Jurnal Yudisial* 11, No. 1 (2018)
- Dian Aries Mujiburohman. "Transformasi dari Kertas ke Elektronik: Telaah Yuridis dan Teknis Sertipikat Tanah Elektronik." *BHUMI: Jurnal Agraria dan Pertanahan* 7.1 (2021)
- Fani Martiawan Kumara Putra, "Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah Karena Cacat Administratif Serta Implikasinya Apabila Hak Atas Tanah Sedang Dijaminkan" *Jurnal Perspektif*, Vol. XX No. 2 (2015)
- Ilyas Ismail. "Sertifikat Sebagai Alat Bukti Hak Atas Tanah Dalam Proses Peradilan". *Kanun Jurnal Ilmu Hukum* 53, Th. XIII, 2011
- Rozi Aprian Hidayat. "Analisis Yuridis Proses Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah Pada Kawasan Hutan", *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan*, Vol. 4.2 (2016)
- Shirly Claudia Permata., achmad Safa'at., R. Imam Rahmat Safi'i. "Implementasi Putusan Hakim Terhadap Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah", *Jurnal IUS Kajian Hukum Dan Keadilan*, Vol 6. 3, 2018

Buku

- A. P. Parlindungan, *Aneka Hukum Agraria*, Bandung: Maju Mundur, 1983
- Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan*, Jakarta: Prestasi Pustaka, 2002
- Abu Rohmad, *Paradigma Resolusi konflik Agraria*, Cetakan I, Semarang: Walisongo Press, 2008
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Bagian I Jilid II*, Jakarta: Jembatan, 1971
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djembatan, 1999
- Bachtiar Effendie, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya*, Bandung: Alumni, 1993
- Elza Syarief, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, Cetakan I, Jakarta: Kepustakaan Populer Gramedia, 2012
- Harun Al Rashid, *Sekilas tentang Jual Beli Tanah*, Jakarta: Graha Indonesia, 1987
- Jonathan G. Shailor, *Empowerment in Disput Mediation: a Critical Analisis of Communication*, London: Wesport Connecticut, 1994

Mas Ahmad Santosa dan Anton L.P. Hutapea, *Mendayagunakan Mekanisme Alternatif Penyelesaian Sengketa Lingkungan (MAPS) di Indonesia*, Jakarta: USAID dan Walhi, 1992

Nia Kurniati, *Sengketa Pertanahan*, Cetakan Pertama, Jakarta: Refika Aditama, 2016

Urip Santoso, *Hukum Agraria, Kajian Komprehensif*, Jakarta: Kharisma Putra Utama, 2012

Online/World Wide Web Dan Lain-Lain

Meidiana Cahya Nugraheni Putri, 2019, Keabsahan Pembatalan Sertifikat Ganda Oleh BPN Berdasarkan Peraturan Menteri ATR/ Kepala BPN nomor 11 Tahun 2011

Sahnan, *Pilihan Hukum Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan (Studi Kasus Sengketa Tanah Hak Guna Bangunan (HGB) PT. Sinar Rowok Indah Di Kawasan Pariwisata Selong Belanak, Kabupaten*