

SKRIPSI

**PROSES PEMBATALAN SERTIPIKAT HAK MILIK NOMOR 414
KELURAHAN TEMINDUNG PERMAI ATAS NAMA H. BAKRAN
AMSOR BERDASARKAN PUTUSAN NOMOR 14/G/2020/PTUN.SMD**

Diajukan untuk memenuhi sebagian persyaratan memperoleh gelar Sarjana

Hukum



Oleh:

ANITA DEWI PUTRI LESTARI

1874201017

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS WIDYA GAMA MAHAKAM SAMARINDA

2025



UNIVERSITAS
WIDYA GAMA MAHAKAM SAMARINDA
FAKULTAS HUKUM
STATUS TERAKREDITASI

KONSENTRASI :
1. HUKUM SUMBER DAYA ALAM
2. HUKUM ADMINISTRASI NEGARA
3. HUKUM TANAH

BERITA ACARA
UJIAN PENDADARAN SKRIPSI

Pada hari ini Senin Tanggal, 24 Pebruari 2025 bertempat di Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda, Tim Penguji Ujian Pendadaran Skripsi Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda, telah melaksanakan Ujian Pendadaran skripsi

Dengan mengingat : Surat Keputusan Dekan Fakultas Hukum Universitas Widya Gama Mahakam Tanggal 11 Bulan September Tahun 2024 Nomor: 17.A /UWGM/FH-D/Pus/IX/2024 Tentang Pelaksanaan Ujian Pendadaran Skripsi Mahasiswa Fakultas Hukum UWGM Samarinda

Memperhatikan :
Pertama : Jawaban dan sanggahan yang diberikan pada waktu ujian berlangsung
Kedua : Hasil nilai Ujian yang dicapai dalam ujian pendadaran skripsi dengan susunan tim sebagai berikut

NO	NAMA PENGUJI	JABATAN	TANDA TANGAN
1.	Dr. H. HUDALI MUKTI. S.H.,M.H..	KETUA	1.
2.	HJ. RUSTIANA, S.H.,M.H	SEKRETARIS	2.
3.	H. NAINURI SUHADI, S.H.,M.Hum	ANGGOTA	3.

MEMUTUSKAN

NAMA : Anita Dewi Putri Lestari
NPM : 18. 111007.74201.027
JUDUL SKRIPSI : Proses Pembatalan Sertifikat Hak Milik Nomor 414 Kelurahan Temindung Permai Atas Nama H. Bakran Amsor Berdasarkan Putusan Nomor 14/G/2020/Ptun.5md

Hasil yang dicapai : **LULUS/ TIDAK LULUS**
Dengan Predikat : **A** Dengan Pujian
B+ Sangat Memuaskan
B. Memuaskan
C+ Cukup

Samarinda , 24 Pebruari 2025

Mahasiswa Peserta Ujian

Anita Dewi Putri Lestari
NPM: 18. 111007.74201.027

Ketua Tim Penguji

Dr. H. HUDALI MUKTI. S.H.,M.H.
NIDN : 1105087302

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Anita Dewi Putri Lestari

NPM : 1874201017

Fakultas : Hukum

Program Studi : Hukum Pertanahan

Bersama dengan ini sebenar-benarnya menyatakan bahwa:

1. Tugas akhir berbentuk penulisan dan penelitian hukum yang berjudul Proses Pembatalan Sertipikat Hak Milik Nomor 414 Kelurahan Temindung Permai Atas Nama H. Bakran Amsor Berdasarkan Putusan Nomor 14/G/2020/PTUN.SMD adalah hasil karya saya, yang tidak terdapat karya ilmiah yang pernah diajukan orang lain atau ditulis dan diterbitkan orang lain untuk memperoleh gelar akademik suatu perguruan baik Sebagian atau seluruhnya terkecuali yang telah tertulis dan tercantumpada naskah ini yang disebutkan di dalam sumber kutipan serta daftar Pustaka.
2. Apabila di dalam tugas akhir penulisan hukum ini terdapat unsur PLAGIASI, maka saya bersedia untuk DIGUGURKAN tugas akhir ini dan GELAR AKADEMIK YANG TELAH SAYA PEROLEH UNTUK DIBATALKAN, dengan merujuk pada peraturan hukum yang berlaku
3. Pada Tugas Akhir Penulisan Hukum ini dapat menjadi sumber Pustaka hukum yaitu HAK BEBAS ROYALTI NON EKSklusif

Samarinda, 14 Februari 2025

Yang menyatakan,



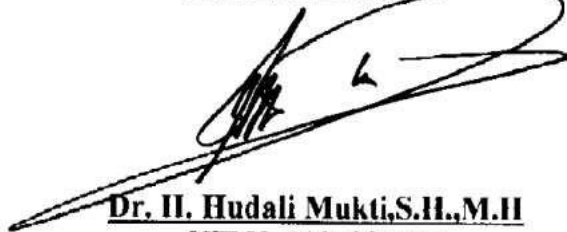
Anita Dewi Putri Lestari

HALAMAN PERSETUJUAN

Nama : Anita Dewi Putri Lestari
NPM : 1874201017
Fakultas : Hukum
Program Studi : Hukum Pertanahan
Judul : Proses Pembatalan Sertipikat Hak Milik Nomor 414
Kelurahan Temindung Permai Atas Nama H. Bakran
Amsor Berdasarkan Putusan Nomor
14/G/2020/PTUN.SMD

Disetujui Oleh:

PEMBIMBING I



Dr. H. Hudali Mukti, S.H., M.H.
NIDN. 1105087302

PEMBIMBING II



Rustiana, S.H., M.H.
NIDN. 1107107705

Mengetahui:

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda



Dr. H. Hudali Mukti, S.H., M.H.
NIK. 2007.073.103

HALAMAN PENGESAHAN

Nama : Anita Dewi Putri Lestari
NPM : 1874201017
Fakultas : Hukum
Program Studi : Hukum Pertanahan
Judul : Proses Pembatalan Sertipikat Hak Milik Nomor 414
Kelurahan Temindung Permai Atas Nama H. Bakran
Amsor Berdasarkan Putusan Nomor
14/G/2020/PTUN.SMD

Disetujui Oleh:

PEMBIMBING I



Dr. H. Hudali Mukti, S.H., M.H.
NIDN. 1105087302

PEMBIMBING II



Rustiana, S.H., M.H.
NIDN. 1107107705

Mengetahui:

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda



Dr. H. Hudali Mukti, S.H., M.H.
NIK. 2007.073.103

UNGKAPAN PRIBADI/MOTTO

Ungkapan Pribadi :

Setelah ada kesusahan pasti ada kemudahan, Inna Ma'al Usri Yusran

Motto:

Semangat dalam berbagai situasi dan kondisi

ABSTRAKSI

Nama : Anita Dewi Putri Lestari
NPM : 1874201017
Fakultas : Hukum
Program Studi : Hukum Pertanahan
Judul : Proses Pembatalan Sertipikat Hak Milik Nomor 414
Kelurahan Temindung Permai Atas Nama H. Bakran
Amsor Berdasarkan Putusan Nomor
14/G/2020/PTUN.SMD

Peraturan Pemerintah Nomor peraturan pemerintah No. 18 Tahun 2021 tentang hak pengelolaan, hak atas tanah, satuan rumah susun dan pendaftaran tanah mengatur bahwa sertifikat sebagai tanda bukti kepemilikan tanah beserta bangunan di atasnya. Sebagaimana kasus pada sertipikat HM no 414, Kelurahan Temindung Permei, tanggal 7 mei 1998, SU No 5264/1996 atas nama H. Bakran Amsor yang telah memperoleh fakta penting terkait cacat administrasi dalam penerbitannya. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menjawab bagaimana Proses Pembatalan Sertipikat hak milik nomor 414 Kelurahan Temindung Permei, atas nama H. Bakran Amsor berdasarkan putusan nomor 14/g/2020/PTUN/SM serta mengidentifikasi terkait kendala dalam proses penerbitan sertipikat tanah tersebut. Pada penelitian ini menggunakan penelitian yuridis normatif, dengan melakukan Analisa terkait sudut pandang dan ketentuan hukum positif yaitu peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hasil penelitian ini dengan turut berdasarkan hasil wawancara dengan pihak Kantor Badan Pertanahan Kota Samarinda bahwa Proses pembatalan sertipikat HM no 414, Kelurahan Temindung Permei, atas nama H. Bakran Amsor sebagaimana telah tertera dalam putusan nomor 14/g/2020/PTUN/SMD yang berkekuatan hukum tetap, harus dibatalkan karna terdapat ketidaksesuaian dalam pengolahan dan penyajian mengenai data fisik dan data yuridis yang dilakukan oleh pihak tergugat dalam hal pembuktian hak dan letak tanahnya dinyatakan cacat hukum secara administrasi.

Kata kunci: Sertifikat, Badan Kantor Pertanahan, Pembatalan sertifikat

ABSTRACT

Government Regulation Government regulation number no. 18 of 2021 concerning management rights, land rights, apartment units and land registration regulates that certificates are proof of ownership of land and the buildings on it. As in the case of HM certificate no. 414, Temindung Permei Village, dated 7 May 1998, SU No. 5264/1996 in the name of H. Bakran Amsor who had obtained important facts related to administrative defects in its issuance. This research aims to find out and answer the process of canceling property rights certificate number 414 Temindung Permei Village, in the name of H. Bakran Amsor based on decision number 14/g/2020/PTUN/SM as well as identifying related obstacles in the process of issuing the land certificate. This research uses normative juridical research, by conducting analysis related to positive legal viewpoints and provisions, namely applicable laws and regulations. The results of this research are also based on the results of interviews with the Samarinda City Land Agency Office that the process of canceling the certificate for HM no. 414, Temindung Permei Village, is in the name of H. Bakran Amsor as stated in decision number 14/g/2020/PTUN/SMD which has the force of permanent law, must be canceled because there is a discrepancy in the processing and presentation of physical data and juridical data carried out by the defendant in terms of proving the rights and location of the land which is declared to be administratively legally flawed.

Keywords: Certificate, Land Office Agency, Cancellation of certificate

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, atas segala limpahan rahmat, taufiq dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan proposal ini yang berjudul **“Proses Pembatalan Sertipikat Hak Milik Nomor 414 Kelurahan Temindung Permai Atas Nama H. Bakran Amsor Berdasarkan Putusan Nomor 14/G/2020/PTUN.SMD”** Sebagai salah satu persyaratan untuk mencapai gelar sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Widyagama Mahakam Samarinda di kota Samarinda Kalimantan Timur.

Penulis banyak mendapatkan dukungan, bimbingan, arahan dan bantuan dari berbagai pihak yang diberikan secara langsung maupun tidak langsung kepada penulis dalam penulisan ini, oleh karena itu pada kesempatan ini penulis dengan kerendahan hati menyampaikan ucapan terima kasih yang setulusnya kepada:

1. **Prof. Dr. Husaini Usman, M.Pd., M.I** selaku Rektor Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda;
2. **Bapak Dr. H. Hudali Mukti, S.H.,M.H.** selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda dan selaku;
3. **Bapak Dr. H. Hudali Mukti, S.H.M.H** selaku Pembimbing I Penulis yang telah banyak mengorbankan tenaga, waktu, dan pikiran untuk memberikan bimbingan, petunjuk, arahan, dan wawasan pemikiran serta melakukan koreksi dalam menyelesaikan penyusunan proposal ini;
4. **Ibu Rustiana, S.H.M.H** selaku Pembimbing II penulis yang dengan sabar dan ikhlas membimbing, memberikan arahan dan petunjuk serta memberikan koreksi yang konstruktif kepada penulis dalam menyelesaikan proposal ini;
5. **Ibu Dinny Wirawan Pratiwie, S.H., M.H.** selaku Ketua Prodi Fakultas

Hukum Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda;

6. Segenap Dosen Fakultas Hukum Universitas Widya Gama Mahakam yang telah memberikan ilmunya kepada penulis;
7. Kepada Orangtua penulis, terima kasih atas segala doa dan restu yang selalu diberikan kepada penulis untuk menyelesaikan penulisan ini;
8. Kepada anak dan suami penulis yang senantiasa memberikan dukungan dan semangat kepada penulis;
9. Kepada keluarga, atas dukungan dan semangat yang diberikan kepada penulis;
10. Teman-teman satu angkatan yang tidak dapat penulis sebut satu persatu dalam proposal ini;

Penulis berharap adanya masukan, kritik dan saran-saran yang membangun demi perbaikan di masa mendatang.

Samarinda, 14 Februari 2025

Penulis

DAFTAR ISI

BERITA ACARA UJIAN SKRIPSI.....	i
--	----------

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN	ii
HALAMAN PERSETUJUAN.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN	iv
UNGKAPAN PRIBADI/MOTTO	v
ABSTRAKSI	vi
ABSTRACT.....	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR GAMBAR	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	3
C. Tujuan Penelitian dan Kegunaan penelitian	4
D. Metode Penelitian	4
E. Sistematika Penulisan	7
BAB II LANDASAN TEORI DAN LANDASAN FAKTUAL TENTANG PROSES PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK MILIK NOMOR 414 KELURAHAN TEMINDUNG PERMAI ATAS NAMA H. BAKRAN AMSOR BERDASARKAN PUTUSAN NOMOR 14/G/2020/PTUN.SMD	9
A. Landasan teori.....	9
1. Teori Penyelesaian Sengketa	9
2. Teori Keadilan	22
3. Teori Kepastian Hukum.....	26
B. Landasan Faktual	34
BAB III PEMBAHASAN TENTANG PROSES PEMBATALAN SERTIPIKAT HAK MILIK NOMOR 414 KELURAHAN TEMINDUNG PERMEI, ATAS NAMA H. BAKRAN AMSOR BERDASARKAN PUTUSAN NOMOR 14/G/2020/PTUN/SMD	44
A. Proses Pembatalan Sertipikat hak milik nomor 414 Kelurahan Temindung Permei, atas nama H. Bakran Amsor berdasarkan putusan nomor	

14/g/2020/PTUN/SMD.....	44
B. Kendala dalam proses penerbitan sertipikat tanah dalam putusan nomor 14/g/2020/PTUN/SMD	53
BAB IV PENUTUP.....	66
A. Kesimpulan.....	66
B. Saran.....	66

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

1. Dokumentasi Penelitian
2. Surat Keterangan Melakukan Penelitian
3. Pedoman Wawancara
4. Riwayat Hidup

DAFTAR GAMBAR

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Banyaknya permasalahan terkait tumpang tindih sertifikat yang belum selesai dan berlarut dari tahun ke tahun sehingga perlu dikajinya terkait proses penyelesaian dan pembatalan sertifikat yang bersengketa.¹ Dalam hal ini telah marak terbitnya (2) dua atau lebih sertifikat tanah di atas sebidang tanah yang sama yang sering disebut tumpang tindih (overlapping) sertifikat yang dalam hal menimbulkan akibat ketidakpastian hukum dan akhirnya menimbulkan persengketaan antara para pemegang hak.² Tingginya permasalahan pertanahan tidak saja menimbulkan keresahan dikalangan masyarakat namun mempengaruhi kinerja BPN sebagai lembaga yang melaksanakan administrasi pertanahan.³

Sebagaimana sertifikat HM no 414, Kelurahan Temindung Permei, tanggal 7 mei 1998, SU No 5264/1996 atas nama H. Bakran Amsor, dimana penggugat selaku pemohon yaitu Sentosa Gunawan yang telah mendaftarkan tanah dan HM di lokasi obyek sengketa dan telah mengajukan permohonan pendaftaran tanah dan hak milik kepada Kantor Pertanahan Kota Samarinda.

Selaku tergugat sejak tahun 2012 dan telah memenuhi semua persyaratan terkait pendaftaran tanah dan penerbitan sertifikat sesuai prosedur hukum yaitu: fotocopy ktp, kk, PBB tahun berjalan, dokumen perolehan tanah, surat pernyataan tidak sengketa, pemasangan tanda batas.

Setelah penggugat melengkapi persyaratan permohonan penerbitan sertifikat akan ditindak lanjuti pengukuhan tanah yang diperoleh gambar ukur tanggal dan bidang pengukuran dan pendaftaran tanah daftar isian yang ditanda tanganin oleh

¹ Urip Santoso, hukum agraria & hak-hak atas tanah, Kencana, Jakarta:, 2020, hlm 50

² Anggiat Perdamean parsaulian dan Sudjito, "Masalah Tumpang Tindih Sertipikat Hak Milik Atas Tanah di Kota Banjar Baru", Jurnal Agraria dan Pertanian Vol. 5, Fakultas Hukum :2021, hlm 130

³ Sumardjono, MSW, Kebijakan Antara Regulasi dan Implementasi, Kompas, jakarta, 2020, hlm 25

Nursuud selaku penunjuk batas, saksi-saksi, juru ukur dan RT

setempat.

Namun setelah memperoleh hasil pengukuran tergugat tidak menindaklanjuti dan menghentikan proses secara diam-diam dan tidak memberikan penjelasan apapun kepada penggugat. Karena tidak adanya tanggapan atas permohonan tersebut penggugat mengajukan kembali permohonan pendaftaran tanah dan hak milik pada tanggal 22 mei 2018.

Bahwa pada tanggal 9 desember 2019 tergugat memberikan jawaban bahwa berdasarkan hasil pemetaan pada pendaftaran, terindikasi tumpang tindih dengan sertifikat hm 414/ Kel Temindung Permai.

Bahwasannya telah terjadi kekeliruan atau ketidaksesuaian antara data fisik dan data yuridis yang telah didaftarkan dalam buku tanah dengan fakta di lokasi obyek sengketa bertentangan dengan Pasal 18 Ayat (1) jo Pasal 31 Ayat (1) jo Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 tentang hak pengelolaan, hak atas tanah, satuan rumah susun dan pendaftaran tanah.

Berdasarkan bukti yang diajukan oleh pihak tergugat bahwa terjadi ketidakselarasan atau kesalahan administrasi yang berdasarkan gambar ukur milih tergugat yang dibuat pada tanggal 18 Desember 1996, diketahui bahwa tanah yang dimohonkan terletak di Kelurahan Temindung Permai, Kecamatan Samarinda Ilir.

Namun pada tanggal tersebut Kelurahan Temindung Permai sudah masuk ke dalam wilayah Samarinda Utara. Berdasarkan pertimbangan hakim melalui Putusan Nomor 14/g/2020/PTUN.SMD yang dalam ini berhubungan dengan ketentuan mengenai pendaftaran tanah dan terdapat ketidaksesuaian dalam pengolahan dan penyajian mengenai data fisik dan data yuridis yang dilakukan oleh

pihak tergugat dalam hal pembuktian hak dan letak tanahnya.

Pembatalan hak atas tanah karna cacat hukum administrasi dalam penerbitannya diatur dalam Pasal 106 (1) dan Pasal 107 Peraturan Menteri Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan dari itu saya mengambil judul “Proses Pembatalan Sertipikat Nomor 414 Kelurahan Temindung Permai Atas Nama H. Bakran Amsor Berdasarkan Putusan Nomor 14/G/2020/PTUN.SMD, maka dalam hal ini saya meneliti terkait sengketa tanah yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat Kantor Pertanahan Kota Samarinda yang perlu untuk dikaji dan diteliti lebih dalam terkait proses pembatalan sertipikat HM no 414, Kelurahan Temindung Permai, atas nama H. Bakran Amsor dan kendala dalam proses penerbitan sertipikat tanah milik Penggugat yaitu Sentosa Gunawan. Mengingat bahwa sertifikat merupakan alat pembuktian yang kuat dan sah terkait kepemilikan tanah.

Dari uraian di atas maka penulis tertarik untuk meneliti skripsi yang berjudul **“Proses Pembatalan Sertipikat hak milik nomor 414 Kelurahan Temindung Permai, atas nama H. Bakran Amsor berdasarkan putusan nomor 14/g/2020/PTUN/SMD”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian di atas, maka dirumuskan permasalahan:

1. Bagaimana Proses Pembatalan Sertipikat hak milik nomor 414 Kelurahan Temindung Permai, atas nama H. Bakran Amsor berdasarkan putusan nomor 14/g/2020/PTUN/SMD?
2. Apa saja kendala dalam proses penerbitan sertipikat tanah dalam putusan

nomor 14/g/2020/PTUN/SMD?

C. Tujuan Penelitian dan Kegunaan penelitian

1. Tujuan penelitian

- 1) Mengetahui dan menjawab bagaimana Proses Pembatalan Sertipikat hak milik nomor 414 Kelurahan Temindung Permei, atas nama H. Bakran Amsor berdasarkan putusan nomor 14/g/2020/PTUN/SMD.
- 2) Mengetahui dan mengidentifikasi terkait kendala dalam proses penerbitan sertipikat tanah dalam putusan nomor 14/g/2020/PTUN/SMD.

2. Kegunaan Penelitian

Adapun yang berhubungan dengan penelitian ini sebagai berikut:

- 1) Dengan adanya penelitian ini diharapkan berhubungan dengan pengembangan dan dinamika ilmu pengetahuan dibidang hukum perdata.
- 2) Dengan adanya penelitian ini diharapkan menjadi masukan bagi pemerintah dalam hal menjaga dan mengawasi serta melindungi suatu kedaulatan negara serta adanya perkembangan dalam hal kebijakan pertanahan.

D. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Dalam melakukan penelitian, penulis menggunakan penelitian yuridis normatif, dengan mengkaji permasalahan dari sudut pandang serta menurut ketentuan hukum positif yaitu peraturan Perundang- undangan

yang berlaku. Penelitian normatif yaitu penelitian dilakukan dengan cara mengumpulkan bahan-bahan hukum tertulis dan literatur- literatur hukum yang berhubungan dengan pokok bahasan yang diteliti.⁴

2. Sumber Bahan Hukum

a. Bahan hukum primer

Bahan hukum primer yang terdiri atas buku-buku teori yang berkaitan dengan proses pengajuan sertifikat hak milik dan Peraturan Perundang- undangan serta putusan-putusan hakim. Bahan hukum primer yang digunakan penulis yaitu:⁵

- a) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 Amandemen IV.
- b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria
- c) Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 tentang Hak Pengelolaah, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah.
- d) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- e) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2024

b. Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan suatu publikasi terkait hukum

⁴ Soerjono Soekanto, Hukum dan Penelitian Hukum, Rajawali Press, Jakarta, 2018, hlm 52

⁵ Peter Mahmud Marzuki, Penelitian Hukum (Edisi Revisi), Kencana, Jakarta, 2017, hlm 181

yang bukan berbentuk dokumen-dokumen resmi, namun dapat berbentuk:⁶

- a) Buku-buku teks/ literatur;
 - b) Jurnal;
 - c) Komentar-komentar putusan pengadilan;
 - d) Makalah/artikel ilmiah yang berhubungan dengan penelitian penulis.
- c. Bahan hukum tersier

Bahan hukum tersier yaitu bahan hukum yang digunakan penulis sebagai pelengkap penjelasan bahan hukum primer dan sekunder, dapat berupa Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), kamus, ensiklopedia, dan sebagainya.

3. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Dalam melakukan penelitian, penulis menggunakan teknik pengumpulan data hukum yaitu:

- a. Studi kepustakaan dengan metode pengumpulan data dengan cara mempelajari buku-buku kepustakaan untuk memperoleh data sekunder yang dilakukan dengan cara menginventarisasi dan mempelajari bahan hukum.
- b. Studi lapangan dengan mewawancarai pihak BPN.

4. Analisis Bahan Hukum

⁶ Ibid, hlm 181

Dalam melakukan penelitian, penulis menggunakan data yuridis normatif, yaitu data yang telah diperoleh melalui penalaran berdasarkan logika untuk dapat menarik kesimpulan yang logis. Menurut Danial dan Nanan, menelaah data kualitatif merupakan kajian yang berdasarkan fenomenologis yaitu menuntut pendekatan yang holistik, artinya menyeluruh, mendudukan suatu kajian dalam konstruksi ganda serta melihat objek dalam suatu konteks natural atau alamiah apa adanya dan bukan parsial.

E. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan ini bertujuan agar para pembaca memahami isi permasalahan skripsi ini secara garis besar, dalam hal ini penulis membagi menjadi 4 (empat) bab dan masing-masing bab terbagi ke dalam sub-sub bab, dimana isinya ialah uraian pembahasan secara singkat permasalahan yang penulis angkat dalam skripsi yang berjudul “ **“Proses Pembatalan Sertipikat hak milik nomor 414 Kelurahan Temindung Permei, atas nama H. Bakran Amsor berdasarkan putusan nomor 14/g/2020/PTUN/SMD”**

BAB 1 : PENDAHULUAN

Pada bab ini penulis mengarahkan secara garis besar isi dari skripsi ini antara lain: latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan kegunaan penelitian, metode penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II : LANDASAN TEORI DAN LANDSAN FAKTUAL TENTANG PROSES PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK MILIK NOMOR 414 KELURAHAN TEMINDUNG PERMAI ATAS NAMA H. BAKRAN AMSOR

BERDASARKAN PUTUSAN NOMOR 14/G/2020/PTUN.SMD

Pada bab ini berisikan landasan teori terkait faktual yang memuat tentang skripsi penulis yaitu: Landasan Teori. Dalam teori ini penulis akan menguraikan tentang teori pengertian sertifikat, teori penyelesaian sengketa, teori keadilan dan teori kepastian hukum.

BAB III : PEMBAHASAN TENTANG PROSES PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK MILIK NOMOR 414 KELURAHAN TEMINDUNG PERMAI ATAS NAMA H. BAKRAN AMSOR BERDASARKAN PUTUSAN NOMOR 14/G/2020/PTUN.SMD

Pada bab ini berisikan proses pembatalan sertifikat hak milik nomor 414 Kelurahan Temindung Permai, atas nama H.Bakran Amsor berdasarkan putusan nomor 14/G/2020/PTUN.SMD dan kendala Pada Proses Penerbitan Sertifikat Dalam Putusan Nomor 14/G/2020/PTUN.SMD.

BAB IV : PENUTUP

Pada bab ini penulis memuat uraian yang berisikan kesimpulan sebagai jawaban atas pembahasan pada BAB III yang telah dijelaskan secara rinci kemudian dilanjutkan dengan saran dari penulis.

BAB II
LANDASAN TEORI DAN LANDASAN FAKTUAL TENTANG PROSES
PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK MILIK NOMOR 414 KELURAHAN
TEMINDUNG PERMAI ATAS NAMA H. BAKRAN AMSOR
BERDASARKAN PUTUSAN NOMOR 14/G/2020/PTUN.SMD

A. Landasan teori

1. Teori Penyelesaian Sengketa

Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 tentang hak pengelolaan, hak atas tanah, satuan rumah susun dan pendaftaran tanah mengatur bahwa sertifikat sebagai tanda bukti kepemilikan tanah beserta bangunan di atasnya.

Dalam hal ini sertifikat berperan untuk memberikan kepastian hukum bagi pemilik tanah sehingga mencegah terjadi sengketa atau permasalahan yang berkaitan dengan tanah. Selain itu, sertifikat mempunyai nilai ekonomi apabila dijadikan sebagai jaminan utang dengan hak tanggungan atas tanah.⁷

Penyelenggaraan administrasi yang tertib sangat penting dalam bidang pertanahan. Hal ini tercermin dalam proses pendaftaran tanah, yang merupakan serangkaian kegiatan yang dilakukan pemerintah secara terus-menerus, berkelanjutan, dan teratur. Kegiatan ini mencakup pengumpulan, pengolahan, pencatatan, penyajian, serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar terkait bidang tanah dan satuan rumah susun. Termasuk juga pemberian surat tanda bukti hak untuk bidang tanah yang sudah memiliki hak, serta hak milik atas satuan rumah susun dan hak-hak tertentu yang terkait.⁸

⁷ Bachsan Mustafa, Hukum agrarian dalam perspektif, (cetakan ketiga), Remaja Karya, Bandung 2019, hlm 9

⁸ Jaidun, Kesiapan Badan Pertanahan Nasional Kota Samarinda Dalam Penerbitan Sertifikat 1 (Satu) Lembar (Menurut Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanaha, jurnalYuriska, Fakultas Hukum Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda, vol 2, no 2, 2018, hlm 150

Meskipun sudah diakui dalam UUPA, sertifikat belum memberikan jaminan kepastian hukum bagi pemiliknya. Hal ini dikarenakan peraturan yang ada masih memberikan kesempatan bagi pihak lain yang merasa memiliki tanah untuk menggugat pemilik yang tercantum dalam sertifikat melalui jalur peradilan perdata di Pengadilan Umum.⁹

Prosedur penerbitan SHM diantara lain yaitu:

1. Mengunjungi dan mengajukan permohonan ke Kantor ATR/BPN

Untuk mengajukan permohonan penerbitan SHM harus menyiapkan persyaratan mengajukan permohonan penerbitan SHM harus menyiapkan persyaratan dokumen sebagai berikut:

- 1) Sertifikat HGB atau dokumen surat tanah asli lainnya.
- 2) Identitas diri (KTP) dan kartu keluarga (KK)
- 3) Fotokopi Surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB)
- 4) SPPT PBB.
- 5) Surat pernyataan kepemilikan lahan.

Setelah menyiapkan dokumen tersebut selanjutnya mengisi formulir pengajuan pembuatan SHM dan menyerahkannya ke petugas dengan dokumen yang telah disiapkan.

2. Mengukur Lahan oleh Petugas BPN

Setelah dokumen dinyatakan sesuai dan lengkap oleh petugas BPN, proses selanjutnya adalah pengecekan lahan dan pengukuran lahan apakah sesuai dengan sertifikat HGB atau surat pernyataan kepemilikan lahan.

⁹ Adrian Sutedi, Sertifikat Hak Atas Tanah, Sinar Grafika, Jakarta, 2023 hlm 23c v

3. Mengesahkan Surat Ukur

Setelah tahap pengecekan dan pengukuran surat, Petugas BPN membuat dan mengesahkan surat ukur lahan yang kemudian didokumentasikan dan dipetakan sebelum ditandatangani oleh pejabat yang bersangkutan.

4. Meneliti Sertifikat oleh Petugas Panitia A

Setelah surat ukur ditandatangani oleh pejabat BPN proses selanjutnya adalah peneliti A yang terdiri antara petugas BPN dan lurah setempat.

5. Mengumumkan Data Yuridis di Kantor Kelurahan

Setelah proses peninjauan telah sesuai oleh peneliti A, kemudian Petugas BPN akan menerbitkan data yuridis tanah dan memajangkannya di kantor desa atau kantor kelurahan setempat dengan tujuan untuk mengumumkan data yuridis sebagai jaminan tidak ada yang mengklaim atau keberatan terhadap permohonan hak atas tanah tersebut.

6. Menerbitkan SHM oleh BPN

Setelah mengumumkan data yuridis tanah selama kurang lebih 30 sampai 60 hari namun tidak ada yang mengklaim data tersebut. BPN akan melanjutkan proses dengan menerbitkan SHM lahan tersebut.

7. Membayar Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah.

Pemilik lahan membayar Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah

(BPHTB) berdasarkan luas tanah yang dimohonkan itu. Besaran biaya yang dibayar tergantung dari NJOP.

8. Mendaftarkan SK Hak atas Penerbitan Sertifikat

Proses terakhir yakni menerbitkan sertifikat subseksi Pendaftaran Hak dan Informasi (PHI). Dan pengambilan sertifikat di kantor BPN

Apabila tanah diperoleh melalui proses jual beli maka dalam pendaftaran tanah tersebut harus memenuhi syarat-syarat materiil dan syarat-syarat formil. Syarat-syarat materiil dalam peralihan hak karena jual beli diantaranya bahwa yang berhak melakukan perbuatan hukum jual beli atas tanah adalah orang yang namanya tercantum dalam sertifikat atau selain sertifikat.

Syarat formal yang menyatakan bahwa setiap tindakan hukum jual beli hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta jual beli yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997.¹⁰

Dalam hal pembuktian dapat dilihat pada Peraturan Pemerintah Nomor peraturan pemerintah No. 18 Tahun 2021 tentang hak pengelolaan, hak atas tanah, satuan rumah susun dan pendaftaran tanah yang mengatur tentang pembuktian kepemilikan hak atas tanah menyatakan bahwa dalam rangka memperoleh kebenaran data yuridis

¹⁰ Nuridin, Muhammad Wildan, Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli, Jurnal IlmuHukum, Vol 8, No. 2 Tahun 2020, hlm 8.

bagi hak-hak yang baru dan untuk keperluan pendaftaran hak maka pembuktiannya dilakukan dengan:

- 1) Penetapan pemberian hak oleh pejabat yang berwenang diberikan sesuai dengan ketentuan yang berlaku apabila hak tersebut berasal dari tanah negara atau tanah hak pengelolaan. Keputusan pejabat yang berwenang mengenai pemberian hak atas tanah negara dapat dikeluarkan baik secara individu, kolektif, maupun umum.
- 2) Akta PPAT asli yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang Hak Milik kepada penerima hak terkait dengan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah Hak Milik. Pemberian Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah Hak Milik diatur dalam Peraturan Pemerintah tahun 2021, serta diatur juga dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 tahun 1999.

UUPA memberikan hak kepada pemilik tanah untuk memanfaatkan tanah miliknya secara maksimal, termasuk melakukan tindakan hukum terkait peralihan hak atas tanah. Dengan diberikan hak atas tanah tersebut, maka hubungan hukum antara pemilik tanah, baik individu maupun badan hukum, telah terjalin.¹¹

Hubungan hukum yang terjalin memungkinkan pemilik hak atas tanah untuk melakukan tindakan hukum terhadap tanah tersebut, seperti jual beli, tukar menukar, dan berbagai perbuatan hukum lainnya dengan

¹¹ Hartanto Andy, *Problematika Hukum Jual Beli Tanah Belum Bersertifikat*, Cet I, Laksbang Mediatma, Yogyakarta, 2019, hlm 17

pihak lain.

Salah satu tujuan pendaftaran tanah yang diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 tentang hak pengelolaan, hak atas tanah, satuan rumah susun, dan pendaftaran tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum serta perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun, dan hak-hak lain yang terdaftar, sehingga mereka dapat dengan mudah membuktikan kepemilikannya atas tanah tersebut.¹²

Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak, sertifikat hak atas tanah diberikan sebagai bukti kepemilikan. Sertifikat ini berfungsi sebagai tanda bukti hak yang bersifat mutlak, asalkan memenuhi unsur-unsur yang ditentukan secara kumulatif, yaitu:¹³

- a. Sertifikat diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum,
- b. Tanah diperoleh dengan iktikad baik,
- c. Tanah dikuasai secara nyata, dan
- d. Dalam jangka waktu 5 (lima) tahun setelah penerbitan sertifikat, tidak ada pihak yang mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat, atau tidak ada gugatan yang diajukan ke pengadilan terkait penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.

¹² Yulies Tiena Masriani, *Pentingnya Kepemilikan Sertifikat Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sebagai Bukti Hak*, Jurnal USM Law Review Vol 5 No 2 Tahun 2022, hlm 539

¹³ Suradiyanto Dan Dinny, Wirawan Pratiwie, Analisis Yuridis Pengambilan Saham PT. Prima Top Boga Oleh Nippon Indosari Corpindo, Tbk Dari Perspektif Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1999, Yuriska: Jurnal Ilmu Hukum, Volume 11, Tahun 2019, hlm 182

Peraturan Pemerintah Nomor No. 18 Tahun 2021 tentang hak pengelolaan, hak atas tanah, satuan rumah susun dan pendaftaran tanah yang menyatakan :

- a. Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum seperti yang tercantum dalam Pasal 3 huruf a, sertifikat hak atas tanah diberikan kepada pemegang hak yang bersangkutan.
- b. Untuk menjalankan fungsi informasi seperti yang diatur dalam Pasal 3 huruf b, data fisik dan data yuridis mengenai bidang tanah dan satuan rumah susun yang telah terdaftar dapat diakses oleh publik.
- c. Untuk mewujudkan tertib administrasi seperti yang tercantum dalam Pasal 3 huruf c, setiap bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk peralihan, pembebanan, dan penghapusan hak atas tanah serta hak milik atas satuan rumah susun, harus didaftarkan.

Terdapat tiga tujuan pendaftaran tanah, yaitu:¹⁴

1. Untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas tanah, sehingga mereka dapat dengan mudah membuktikan kepemilikan atas tanah tersebut.
2. Untuk menyediakan informasi yang dibutuhkan oleh pihak-pihak yang berkepentingan, termasuk pemerintah, agar mereka dapat

¹⁴ Irawan Soeradjo, *Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah*, Arloka, Surabaya: 2021, hlm 249

dengan mudah mengakses data yang diperlukan dalam melakukan perbuatan hukum terkait tanah yang telah terdaftar.

3. Untuk mewujudkan kelancaran administrasi pertanahan yang teratur.

Dapat disimpulkan bahwa permohonan pembatalan sertifikat dapat diselesaikan melalui dua cara, yaitu melalui BPN atau melalui jalur pengadilan. Untuk penyelesaian melalui BPN, permohonan diajukan secara tertulis kepada Kepala Kantor BPN, yang kemudian akan melakukan penelitian terhadap permohonan tersebut.

Selanjutnya, dilakukan musyawarah untuk menyelesaikan permasalahan tersebut. Jika permasalahan dapat diselesaikan, maka akan dikeluarkan keputusan Pembatalan sertifikat hak milik atas tanah tersebut dan diterbitkan sertifikat baru berdasarkan data yang tercantum dalam keputusan tersebut. Namun, jika penyelesaian tidak dapat dilakukan oleh BPN, maka BPN akan menyarankan agar perkara tersebut diajukan ke Pengadilan.

Penyelesaian melalui Pengadilan dilakukan dengan mengajukan gugatan, dan setelah proses persidangan, akan dikeluarkan Putusan Pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap untuk membatalkan sertifikat tersebut. Meskipun demikian, wewenang untuk membatalkan sertifikat tetap berada pada Kantor BPN. Setelah Putusan Pengadilan dikeluarkan, kewenangan tersebut akan diserahkan kembali kepada BPN untuk membatalkan sertifikat yang lama dan menerbitkan sertifikat baru, sesuai dengan isi amar Putusan Pengadilan.¹⁵

Dean G. Pruitt dan Jeffrey Z. Rubin mengemukakan sebuah

¹⁵ Hasan Basri Nata Menggala Dan Sarjita, Pembatalan Dan Kebatalan Hak Atas Tanah, Jogjakarta: Tugu Jogja Pustaka, 2015, hlm 27

teori mengenai penyelesaian sengketa yang terdiri dari lima pendekatan, yaitu:¹⁶

- 1) *Contending* (bertanding), yaitu mencoba menerapkan suatu solusi yang lebih disukai oleh salah satu pihak atas pihak yang lainnya
- 2) *Yielding* (mengalah), yaitu menurunkan aspirasi sendiri dan bersedia menerima kekurangan dari yang sebetulnya diinginkan
- 3) *Problem solving* (pemecahan masalah), yaitu mencari alternatif yang memuaskan dari kedua belah pihak
- 4) *With drawing* (menarik diri), yaitu memilih meninggalkan situasi sengketa, baik secara fisik maupun psikologis.
- 5) *In action* (diam), yaitu tidak melakukan apa-apa.

Para ahli antropologi hukum memberikan pandangannya mengenai cara-cara penyelesaian sengketa dalam masyarakat, baik yang bersifat tradisional maupun modern. Laura Nader dan Harry F. Todd Jr menjelaskan tujuh cara penyelesaian sengketa yang ada dalam masyarakat, yaitu:¹⁷

Keputusan untuk mengabaikan masalah atau isu yang memicu tuntutan dan melanjutkan hubungan dengan pihak yang dianggap merugikan dapat diambil. Hal ini dilakukan karena beberapa alasan,

¹⁶ Dean G Pruitt dan Jeffrey Z. Rubin, *Konflik Sosial*, Yogyakarta, Pustaka Pelajar, 2020, hlm. 4-6

¹⁷ Laura Nader dan Harry F. Todd jr, *The Disputing Process Law In Ten Societies*, Colombia University Press, New York, 1978, Lihat Juga Ihromi T.O, *Antropologi Hukum, Sebuah Bunga Rampai*, Yayasan Obor, Jakarta, 1993, hlm 210-212

seperti kurangnya informasi mengenai prosedur pengajuan keluhan ke peradilan, keterbatasan akses ke lembaga peradilan, atau dengan sengaja tidak membawa masalah ke pengadilan karena memperkirakan bahwa kerugian yang akan ditanggung lebih besar dibandingkan dengan potensi keuntungan, baik dari segi materi maupun psikologis.

- a. **Avoidance (menghindar)**, yaitu ketika pihak yang merasa dirugikan memilih untuk mengurangi atau bahkan menghentikan hubungan dengan pihak yang merugikannya, contohnya dalam hubungan bisnis. Dengan menghindar, masalah yang menjadi sumber keluhan dihindari begitu saja. Ini berbeda dengan pendekatan pertama (*lumping it*), di mana hubungan tetap berlanjut meskipun isu yang muncul dianggap selesai. Dalam pendekatan kedua (*avoidance*), pihak yang dirugikan memilih untuk menghindari masalah tersebut, dan hubungan antara kedua pihak yang bersengketa bisa dihentikan, baik sebagian maupun sepenuhnya.
- b. *Coercion* (paksaan), pihak yang satu memaksakan pemecahan kepada pihak lain, ini bersifat unilateral. Tindakan yang bersifat memaksakan atau ancaman untuk menggunakan kekerasan, pada umumnya mengurangi kemungkinan penyelesaian secara damai.
- c. *Negotiation* (perundingan), kedua belah pihak yang berhadapan merupakan para pengambil keputusan. Pemecahan masalah yang dihadapi dilakukan oleh mereka berdua, mereka sepakat tanpa

adanya pihak yang ketiga yang mencampurinya. Kedua belah pihak berupaya untuk saling menakutkan, jadi mereka membuat aturan mereka sendiri dan tidak memecahkannya dengan bertitik tolak dari aturan-aturan yang ada.

- d. *Mediation* (mediasi), pihak ketiga yang membantu kedua belah pihak yang berselisih pendapat untuk menemukan kesepakatan. Pihak ketiga ini dapat ditentukan oleh kedua belah pihak yang bersengketa, atau ditunjukkan oleh pihak yang berwenang untuk itu. Apakah mediator hasil pilihan kedua belah pihak, atau karena ditunjuk oleh orang yang mempunyai kekuasaan, kedua belah pihak yang bersengketa harus setuju bahwa jasa-jasa seorang mediator akan digunakan dalam upaya mencari pemecahan. Dalam masyarakat kecil (paguyuban) bisa saja tokoh-tokoh yang berperan sebagai mediator juga berperan sebagai arbitrator dan sebagai hakim.
- e. *Arbitration* (Arbitrase), yaitu dua belah pihak yang bersengketa sepakat untuk meminta perantara kepada pihak ketiga, arbitrator dan sejak semula telah setuju bahwa mereka akan menerima keputusan dari arbitrator tersebut.
- f. *Adjudication* (peradilan), yaitu pihak ketiga yang mempunyai wewenang untuk mencampuri pemecahan masalah, lepas dari keinginan para pihak yang bersengketa. Pihak ketiga itu juga berhak membuat keputusan dan menegakkan keputusan itu artinya

pihak ketiga berupaya bahwa keputusan itu dilaksanakan Berdasarkan uraian-uraian mengenai penyelesaian sengketa di atas, maka terdapat cara-cara dalam penyelesaian sengketa. Badan Pertanahan Nasional sebagai instansi pemerintah yang memiliki wewenang dalam penyelesaian sengketa tanah memiliki cara atau proses tersendiri dalam penyelesaian sengketa pertanahan yang terjadi di masyarakat. Proses penyelesaian sengketa tersebut dilakukan berdasarkan aturan-aturan yang telah dibentuk.

Badan Pertanahan Nasional sebagai instansi pemerintah yang memiliki wewenang dalam penyelesaian sengketa tanah memiliki cara atau proses tersendiri dalam penyelesaian sengketa pertanahan yang terjadi di masyarakat sebagaimana yang telah di atur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2024.

Sengketa tanah diatur dalam Undang-undang tentang Sengketa Tanah. Dengan kata lain, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Indonesia No. 3 Tahun 2011 mendefinisikannya sebagai sengketa tanah yang melibatkan badan hukum, badan, atau orang perseorangan. Singkatnya, tanah yang disengketakan adalah tanah yang kepemilikannya dipersengketakan oleh dua pihak yang saling bersaing untuk mengklaim kepemilikan atas tanah tersebut. Jenis kasus sengketa tanah ini berkisar dari dokumen palsu hingga batas tanah yang diubah secara illegal.

Ada tiga jenis sengketa tanah antara lain Kasus Ringan. Dikatakan kasus ringan, karena pengadaannya berupa petunjuk teknis manajemen, yang cukup melengkapi perbandingan dengan petunjuk perbandingan kepada pemohon atau pengadu.

Kedua, kasus sedang. Ini adalah kasus yang moderat karena melibatkan hukum dalam resolusi dan kontrol yang jelas, tetapi tidak menyebabkan gejala sosial, politik, keamanan atau ekonomi.

Ketiga, kasus serius. Konflik mempengaruhi banyak orang dan dapat dianggap serius jika aspek hukumnya cukup kompleks untuk menimbulkan masalah sosial, politik dan keamanan.

Sengketa tanah disebabkan oleh banyak faktor atau sebab. Faktor-faktor tersebut sangat dominan dalam semua sengketa pertanahan, karena peraturan yang tidak sempurna, ketidaksesuaian dengan peraturan, dan kurangnya respon dari otoritas pertanahan terhadap integritas dan kuantitas tanah yang tersedia.¹⁸

Berisi data yang tidak akurat. Data tanah yang tidak lengkap dan tidak akurat, sumber daya yang terbatas untuk menyelesaikan sengketa tanah, transaksi tanah yang tidak akurat, tindakan hukum pemohon, dan perbandingan dengan otoritas lain. Ini mengarah pada duplikasi otoritas.¹⁹

¹⁸ Shella Aniscasary dan Riska Dwi, Tinjauan Yuridis Kekuatan Hukum Sertifikat Tanah Elektronik Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 1 Tahun 2021, Jurnal Hukum dan Etika Kesehatan, 2022, hlm 100

¹⁹ Made Ari Putra Sudana, Ketut Wetan Sastrawan, Proses Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Dan Perlindungan Hukumnya Berdasarkan Putusan Pengadilan di Pengadilan Negeri Singaraja, Jurnal Hukum Vol. 5 No. 2 Desember 2017, hlm 11

Sengketa tanah yang terjadi di Indonesia biasanya terkait dengan persetujuan pemilikan tanah, peralihan hak, peralihan hak, dan penguasaan tanah milik pribadi sebelumnya.²⁰

Untuk menggunakan tanah sebagai sumber daya pertanian secara adil, transparan dan produktif, hak ulayat dan keberadaan masyarakat hukum adat harus diperhatikan. Selain itu, keutuhan data inventarisasi, jumlah/luasan, dan status pengelolaannya harus lengkap dan mutakhir agar tercipta rencana tata ruang wilayah yang serasi dan seimbang.²¹

Badan Pertanahan Nasional (BPN) telah menerbitkan Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI No. 11 tahun 2009 tentang Kebijakan dan Strategis Kepala BPN RI Menangani dan Menyelesaikan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan tahun 2009, dengan berpedoman pada Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 34 tahun 2007 tentang Petunjuk Teknik (Juknis) Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan.

Yang dimaksudkan sertifikat yang cacat hukum administrasi bisa karena kesalahan obyek atau subyek, kesalahan obyeknya seperti pengukuran dan pemetaan tanah yang tidak sesuai data yang sebenarnya, sedangkan mengenai kesalahan subyek seperti kesalahan penunjukan batas tanah oleh pemohon sewaktu dilakukan pengukuran oleh petugas Kantor Pertanahan atas permohonan yang bersangkutan.²²

2. Teori Keadilan

Hukum sangat erat hubungannya dengan keadilan, bahkan ada pendapat bahwa hukum harus digabungkan dengan keadilan, supaya

²⁰ Sudarto, Analisis Kepastian Hukum Bagi Pemilik Tanah Pasca Implementasi Pendaftaran Sertifikat Secara Elektronik, Jurnal Riset Rumpun Ilmu Sosial, Politik dan Humaniora 1, No 2 Tahun 2022

²¹ Roni, Zainul Daulay, Beatrix Benni, Pembatalan Sertipikat Hak Milik Oleh Kantor Pertanahan Berdasarkan Putusan Pengadilan Yang Telah Berkekuatan Hukum Tetap Dalam Perkara Nomor:17/Pdt.G/2009. Pn.Lb.Bs, Jurnal Unes Law, Vol 3, No.1, 2020 hlm 6

²² Rahmadi, T. Mediasi Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat. Jakarta: PT. Radja Grafindo Persada, 2018, hlm 52.

benar-benar berarti sebagai hukum, karena memang tujuan hukum itu adalah tercapainya rasa keadilan pada masyarakat.

Suatu tata hukum dan peradilan tidak bisa dibentuk begitu saja tanpa memerhatikan keadilan, karena adil itu termasuk pengertian hakiki suatu tata hukum dan peradilan, oleh karenanya haruslah berpedoman pada prinsip-prinsip umum tertentu.

Prinsip-prinsip tersebut adalah yang menyangkut kepentingan suatu bangsa dan negara, yaitu merupakan keyakinan yang hidup dalam masyarakat tentang suatu kehidupan yang adil, karena tujuan negara dan hukum adalah mencapai kebahagiaan yang paling besar bagi setiap orang.

Di dalam Pancasila kata adil terdapat pada sila kedua dan sila kelima. Nilai kemanusiaan yang adil dan keadilan sosial mengandung suatu makna bahwa hakikat manusia sebagai makhluk yang berbudaya dan berkodrat harus berkodrat adil, yaitu adil dalam hubungannya dengan diri sendiri, adil terhadap manusia lain, adil terhadap masyarakat bangsa dan negara, adil terhadap lingkungannya serta adil terhadap Tuhan Yang Maha Esa.

Keadilan berasal dari kata adil, menurut Kamus Bahasa Indonesia adil adalah tidak sewenang-wenang, tidak memihak, tidak berat sebelah. Adil terutama mengandung arti bahwa suatu keputusan dan tindakan didasarkan atas norma-norma objektif.

Setidaknya terdapat beberapa teori keadilan dalam filsafat

hukum menurut menurut para ahli.²³

- 1) Teori Plato berpendapat terkait keadilan yaitu emansipasi dan partisipasi warga polis/negara dalam memberikan gagasan tentang kebaikan untuk negara. Hal tersebut kemudian dijadikan pertimbangan filsafat bagi suatu undang-undang
- 2) Teori Aristoteles berpendapat keadilan sebagai keseimbangan.

Adapun ukuran keseimbangan menurut Aristoteles adalah kesamaan numerik dan kesamaan proporsional. Kesamaan numerik dimaknai bahwa setiap manusia disamakan dalam satu unit. Misalnya setiap orang sama di hadapan hukum. Kesamaan proporsional adalah memberikan setiap orang apa yang menjadi haknya, sesuai kemampuan dan prestasinya. Aristoteles membagi keadilan menjadi dua, yaitu:

- a) Keadilan distributif adalah keadilan yang berlaku dalam ranah hukum publik, yaitu fokus pada distribusi kekayaan dan barang lain yang diperoleh masyarakat.
- b) Keadilan korektif berhubungan dengan membetulkan atau membenarkan sesuatu yang salah, memberikan kompensasi bagi pihak yang dirugikan atau memberikan hukuman yang pantas bagi pelaku kejahatan
- 3) Teori Keadilan Menurut Derrida

Teori keadilan dalam hukum menurut Derrida justru tidak

²³ Hukum online, Teori Keadilan dalam filsafat hukum menurut para ahli, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/teori-keadilan-dalam-filsafat-hukum-lt62e268cc4bb9b/axx>

diperoleh dari sumber-sumber dalam tatanan hukum, tetapi dari sesuatu yang melampaui hukum itu sendiri. Menurutnya, keadilan tidak berarti kesesuaian dengan undang-undang, karena kesesuaian dengan undang-undang belum memastikan adanya keadilan.

4) Teori Teori Keadilan Menurut Thomas Aquinas

Hampir sama dengan Aristoteles, pendapat Thomas Aquinas tentang keadilan adalah apa yang sepatutnya bagi orang lain menurut suatu kesamaan proporsional yang dibagi sebagai berikut:

- a. Keadilan distributif (*iustitia distributiva*) adalah keadilan yang berkenaan dengan pembagian jabatan, pembayaran pajak, dan sebagainya.
- b. Keadilan legal (*iustitia legalis*) adalah menyangkut pelaksanaan hukum, atau keadilan umum atau keadilan menurut undang-undang yang sesuai dengan *lex naturalis*.
- c. Keadilan komutatif atau keadilan tukar menukar (*iustitia commutativa*) adalah berkenaan dengan transaksi jual beli.
- d. Keadilan balas dendam (*iustitia vindicativa*) yang pada masa itu berkenaan dengan hukum pidana.

Jika diperhatikan ketentuan tentang ganti kerugian dalam peraturan perundang-undangan mengenai Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum selama ini cenderung merugikan pihak pemegang hak atas tanah.

Pertama, kerugian yang diganti hanyalah kerugian fisik seperti tanah, bangunan dan tanaman saja, sedangkan kerugian non fisik tidak diperhitungkan. Kedua, dasar perhitungan besarnya ganti kerugian atas tanah bukan atas dasar harga sebenarnya atau harga pasar.

Pada dasarnya ganti rugi merupakan pemberian ganti atas kerugian yang diderita oleh pemegang hak atas tanah atas beralihnya hak tersebut. Dalam perspektif hukum keperdataan menurut Bernard Limbong, ganti perbuatan yang menyebabkan kerugian diderita oleh salah satu pihak yang melakukan kesepakatan/konsensus.

Atas dasar pengertian ini, maka bentuk ganti rugi yang ditawarkan semestinya tidak hanya ganti kerugian fisik yang hilang, tetapi juga kerugian non fisik.

Di samping kerugian fisik, seperti hilangnya tanah, rumah dan tanaman, pemegang hak atas tanah juga harus mendapat ganti atas kerugian nonfisik atau kerugian materiil.²⁴

3. 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.

²⁴ Gozali, Hukum Pengadaan Tanah: Asas Kesepakatan Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. UII Press, Yogyakarta:2018, hlm 67

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu terdapat peraturan yang memiliki sifat umum untuk dapat mengetahui apa perbuatan yang boleh serta tidak boleh dilakukan.

Sementara pengertian yang selanjutnya adalah keamanan hukum untuk seorang individu dari kesewenangan pemerintah sebab, dengan adanya peraturan yang berisfat umum itu, individu dapat mengetahui apa yang boleh dibebankan serta apa yang boleh dilakukan oleh negara kepada individu.

Menurut Gustav Radbruch ada empat hal mendasar yang memiliki hubungan erat dengan makna dari kepastian hukum itu sendiri.

- 1) Hukum merupakan hal positif yang memiliki arti bahwa hukum positif ialah Perundang-undangan.
- 2) Hukum didasarkan pada sebuah fakta, artinya hukum itu dibuat berdasarkan pada kenyataan.
- 3) Fakta yang termaksud atau tercantum dalam hukum harus dirumuskan dengan yang jelas, sehingga akan menghindari kekeliruan dalam hal pemaknaan atau penafsiran serta dapat mudah dilaksanakan.
- 4) Hukum yang positif tidak boleh mudah diubah.

Kepastian Menurut Fichte M. Wantu adalah hukum yang tidak mempunyai nilai kepastian hukum kehilangan maknanya karena tidak dapat lagi menjadi pedoman bagi setiap orang.

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 Kepastian hukum 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. Kepastian hukum merupakan perlindungan yang sah terhadap kesewenang-wenangan, artinya seseorang dapat memperoleh apa yang diharapkannya.”²⁵

Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.

Kepastian hukum memberikan aturan hukum yang jelas dan tidak ambigu, konsisten dan tersedia atau dapat diakses. Negara hukum harus menjadi pemberi kekuasaan negara, dan ia memiliki tiga kualitas: jelas, konsisten, dan mudah diperoleh. Supremasi hukum dapat diterapkan dan ditegakkan secara konsisten oleh berbagai otoritas atau badan pemerintah.

Hakim pada hakekatnya independen, artinya hakim tidak mengomentari penerapan negara hukum secara konsisten ketika

²⁵ Ananda, Teori Kepastian Hukum Menurut Para Ahli, <https://www.gramedia.com/literasi/teori-kepastian-hukum/> (9 mei 2022), 2021

seorang hakim dapat mengamati hukum. Putusan-putusan peradilan dapat di implementasikan secara konkrit.

Menurut Jan M. Otto, kelima syarat kepastian hukum tersebut menunjukkan bahwa kepastian hukum dapat tercapai apabila isi undang-undang tersebut menjawab kebutuhan masyarakat luas.

Pada dasarnya setiap kepemilikan atas tanah memiliki kekuatan hukum didalamnya, baik kekuatan hukum atas kepemilikan hak atas tanah maupun perlindungan hukum mengenai pemilik sah atas sengketa tanah yang dimiliki.

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.

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.

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.

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.²⁶

Hukum dan kepastian adalah dua hal yang sangat sulit dipisahkan. Hukum ada karena adanya kepastian, adanya kepastian juga menjadikan hukum lebih taat, diperbolehkan dan apa yang tidak diperbolehkan serta mengetahui akibatnya jika melakukan perbuatan melawan hukum atau melawan hukum.

Kepastian hukum (dalam bahasa Inggris: Legal certainty) adalah asas bahwa hukum harus jelas bagi mereka yang tunduk pada hukum, sehingga mereka dapat menyesuaikan perbuatannya dengan peraturan yang ada dan negara tidak menjalankan kekuasaannya secara sewenang-wenang.

Asas kepastian hukum merupakan salah satu prinsip, atau asas utama dari penerapan hukum selain asas keadilan. Kepastian hukum menuntut lebih banyak penafsiran secara harfiah dari ketentuan undang-undang.

Hukum dan kepastian adalah dua hal yang sangat sulit dipisahkan. Hukum ada karena adanya kepastian, adanya kepastian juga

²⁶ Agus Salim, Penyelesaian Sengketa Hukum Terhadap Pemegang Sertifikat Hak Milik Dengan Adanya Penerbitan Sertifikat Ganda, Jurnal USM Law Review Volume 2, Nomor 2, 2019, hlm.182

menjadikan hukum lebih taat, diperbolehkan dan apa yang tidak diperbolehkan serta mengetahui akibatnya jika melakukan perbuatan melawan hukum atau melawan hukum.

Kepastian berarti “ketetapan Peraturan”, menggabungkan kata “kepastian” dengan kata “hukum”, menjadi suatu kepastian hukum, diartikan sebagai perangkat hukum suatu negara yang dapat menjamin hak dan kewajiban setiap warga negara.

Kepastian hukum (dalam bahasa Inggris: Legal certainty) adalah asas bahwa hukum harus jelas bagi mereka yang tunduk pada hukum, sehingga mereka dapat menyesuaikan perbuatannya dengan peraturan yang ada dan negara tidak menjalankan kekuasaannya secara sewenang-wenang.

Asas kepastian hukum merupakan salah satu prinsip, atau asas utama dari penerapan hukum selain asas keadilan. Kepastian hukum menuntut lebih banyak penafsiran secara harfiah dari ketentuan undang-undang.

Paham negara hukum memiliki keyakinan bahwa kekuasaan negara harus dijalankan atas dasar hukum yang baik dan adil. Jadi ada dua unsur dalam paham negara hukum.

1. Bahwa hubungan antara yang memerintah dan yang diperintah tidak berdasarkan kekuasaan melainkan berdasarkan suatu norma objektif yang juga mengikat pihak yang memerintah.
2. Bahwa norma objektif itu, hukum yang bukan hanya memenuhi

syarat formal, melainkan dapat dipertahankan dengan idea hukum

Hukum menjadi landasan segenap tindakan negara, dan hukum itu sendiri harus baik dan adil. Baik karena sesuai dengan apa yang diharapkan masyarakat dari hukum, dan adil karena maksud dasar segenap hukum adalah keadilan.

Dengan demikian maka, pengertian negara berdasarkan hukum berarti bahwa segala kehidupan berbangsa dan bernegara, serta bermasyarakat harus didasarkan atas hukum. Hal ini berarti hukum mempunyai kedudukan yang tinggi dan setiap orang baik pemerintah ataupun warga negara harus tunduk terhadap hukum. Kepastian hukum merupakan suatu kebutuhan langsung masyarakat.

Keabsahan (legality) merupakan suatu hal yang harus dipenuhi dalam sebuah Keputusan Tata Usaha Negara. Apabila keabsahan tersebut tidak dipenuhi maka dapat menimbulkan sebuah akibat hukum dan sanksi tertentu.

Dalam Pasal 53 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Pengadilan Tata Usaha Negara dan Pasal 52 dan 56 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan memuat beberapa alasan untuk menggugat (beroepsgronden) pembatalan suatu Keputusan Badan atau Pejabat Pemerintah yaitu:

Suatu keputusan yang tidak memenuhi persyaratan baik dari segi wewenang, prosedur dan substansi yang tidak didasarkan pada peraturan perundang-undangan dan Asas-Asas Umum Pemerintahan

yang Baik (AAUPB) dianggap merupakan sebuah keputusan yang tidak sah atau dapat dibatalkan.

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.²⁷

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.²⁸

Pendaftaran tanah ini diselenggarakan untuk mengatur, menurut Muchsin usaha untuk memberikan kepastian hukum tersebut dilakukan

²⁷ Aditya Pratama, 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 2024, hlm 206

²⁸ Noviasih Muharam, Pembatalan sertifikat hak milik atas tanah, Pranata Hukum Volume 10 Nomor 1 Januari 2015, hlm 15

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 UUPA tentang ketentuan-ketentuan konversi hubungan hukum antara subjek dan objek bidang tanah.²⁹

B. Landasan Faktual

1. Mekanisme penerbitan sertifikat di BPN Kota Samarinda yaitu:

Berdasarkan hasil wawancara dengan Pihak BPN diwakili oleh Bapak Noviannor, S.I.P bagian T.U, Bidang Pengendalian dan Penanganan Sengketa pada tanggal 14 Oktober 2024 di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Samarinda ;³⁰

- a) Mendatangi dan Mengajukan Permohonan di Kantor ATR/BPN
- Untuk mengajukan permohonan penerbitan SHM harus menyiapkan persyaratan dokumen sebagai berikut: Sertifikat HGB atau dokumen asli lainnya terkait tanah, identitas pribadi (KTP) dan kartu keluarga (KK), salinan Surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB), SPPT PBB, serta surat pernyataan kepemilikan tanah.

²⁹ Arie S. Hutagalung, Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah, Jakarta: Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, 2015, hlm 58

³⁰ Wawancara dengan pihak BPN diwakili oleh Bapak Noviannor, S.I.P bagian T.U Bidang Pengendalian dan Penanganan Sengketa pada tanggal 14 Oktober 2024 Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Samarinda

b) Mengukur Lahan oleh Petugas BPN

Setelah dokumen dinyatakan sesuai dan lengkap oleh petugas BPN, proses selanjutnya adalah pengecekan lahan dan pengukuran lahan apakah sesuai dengan sertifikat HGB atau surat pernyataan kepemilikan lahan.

c) Mengesahkan Surat Ukur

Setelah tahap pengecekan dan pengukuran surat, Petugas BPN membuat dan mengesahkan surat ukur lahan yang kemudian didokumentasikan dan dipetakan sebelum ditandatangani oleh pejabat yang bersangkutan.

d) Meneliti Sertifikat oleh Petugas Panitia A

Setelah surat ukur ditandatangani oleh pejabat BPN proses selanjutnya adalah peneliti A yang terdiri antara petugas BPN dan lurah setempat.

e) Mengumumkan Data Yuridis di Kantor Kelurahan

Setelah proses peninjauan telah sesuai oleh peneliti A, kemudian Petugas BPN akan menerbitkan data yuridis tanah dan memajangnya di kantor desa atau kantor kelurahan setempat dengan tujuan untuk mengumumkan data yuridis sebagai jaminan tidak ada yang mengklaim atau keberatan terhadap permohonan hak atas tanah tersebut.

f) Menerbitkan SHM oleh BPN

Setelah mengumumkan data yuridis tanah selama kurang lebih 30 sampai 60 hari namun tidak ada yang mengklaim data tersebut. BPN akan melanjutkan proses dengan menerbitkan SHM lahan tersebut.

g) Membayar Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah

Pemilik lahan membayar Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah (BPHTB) berdasarkan luas tanah yang dimohonkan itu. Besaran biaya yang dibayar tergantung dari NJOP.

h) Mendaftarkan SK Hak atas Penerbitan Sertifikat

Proses terakhir yakni menerbitkan sertifikat subseksi Pendaftaran Hak dan Informasi (PHI). Dan pengambilan sertifikat di kantor BPN.

2. Proses penyelesaian sertifikat tumpang tindih di Kantor BPN yaitu:

Berdasarkan hasil wawancara dengan Pihak BPN diwakili oleh Bapak Noviannor, S.I.P bagian T.U, Bidang Pengendalian dan Penanganan Sengketa pada tanggal 14 Oktober 2024 di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Samarinda ;³¹

- a. Permohonan pembatalan diajukan secara tertulis, yang mencakup keterangan tentang pemohon, baik individu maupun badan hukum. Keterangan ini disertai dengan salinan bukti identitas, termasuk bukti kewarganegaraan untuk pemohon perorangan, serta akta

³¹ Ibid.

pendirian perusahaan beserta perubahannya, jika pemohon adalah badan hukum;

- b. Keterangan mengenai tanah yang mencakup data yuridis dan fisik tanah yang sedang dipermasalahkan. Data ini mencakup nomor dan jenis hak, lokasi, batas, luas tanah, serta jenis penggunaan tanah tersebut. Keterangan ini juga disertai dengan salinan surat keputusan dan/atau sertifikat Hak Atas Tanah, serta dokumen lain yang diperlukan untuk mendukung permohonan pembatalan Hak Atas Tanah;
- c. Permohonan diajukan melalui Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kantor Pertanahan yang wilayah kerjanya mencakup lokasi tanah yang bersangkutan;
- d. Kantor Pertanahan akan menginformasikan kepada pihak ketiga yang terkait (termohon) mengenai permohonan pembatalan, dan meminta tanggapannya dalam waktu satu bulan;
- e. Setelah itu, permohonan akan diperiksa dan dianalisis secara mendalam. Jika diperlukan, kantor pertanahan akan melakukan pemeriksaan dokumen dan/atau rekonstruksi terhadap objek hak yang disengketakan. Hasil dari penelitian tersebut akan dituangkan dalam berita acara yang berisi data fisik dan yuridis sebagai dasar untuk memberikan jawaban atas permohonan pembatalan;
- f. Keputusan mengenai permohonan pembatalan, baik berupa pembatalan hak atau penolakan pembatalan, akan disampaikan

kepada pemohon melalui surat tercatat atau metode lain yang memastikan keputusan tersebut diterima oleh pihak yang berhak.

3. Kendala dalam proses penerbitan sertifikat yaitu:

Berdasarkan hasil wawancara dengan Pihak BPN diwakili oleh Bapak Noviannor, S.I.P bagian T.U, Bidang Pengendalian dan Penanganan Sengketa pada tanggal 14 Oktober 2024 di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Samarinda ;³²

- a) Beberapa kantor pertanahan belum menyerahkan sertifikat hasil PTSL;
- b) Beberapa kantor pertanahan belum menandatangani sertifikat, buku tanah, dan surat ukur hasil PTSL;
- c) Beberapa kantor pertanahan telah mencetak surat ukur, namun buku tanah belum dicetak, gambar ukur kosong, dan tanda tangan panitia pemeriksaan tanah belum lengkap;
- d) Terjadi kesalahan dalam pencantuman pembatasan perubahan penggunaan tanah dan pemindahan hak atas tanah;
- e) Banyak berkas yang belum dilengkapi dengan risalah penelitian data yuridis dan penetapan batas;;
- f) Penerbitan keputusan pemberian hak atas tanah sertifikat PTSL 2028 belum sesuai dengan ketentuan;
- g) Kelengkapan dokumen K1 dan K3 belum sesuai dengan ketentuan yang berlaku;

³² Ibid.

- h) Tanah yang masih terhutang (BPHTB dan PPh) belum tercatat pada buku tanah dan sertifikat;

Selain itu pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administrasi yang diterbitkan oleh pejabat yang berwenang, atas dasar:

- 1) Permohonan pemohon untuk pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administrasi yang diterbitkan melalui: Pengajuan permohonan pembatalan diajukan secara tertulis, dapat diajukan langsung kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Atau Melalui Kepala Kantor Pertanahan yang memuat keterangan mengenai diri pemohon dan keterangan mengenai tanahnya meliputi data yuridis dan data fisik serta alasan permohonan pembatalan disertai keterangan lain sebagai data pendukungnya.
- 2) Tanpa permohonan pemohon yaitu:
 - a. Kepala Kantor Pertanahan mengadakan penelitian data yuridis dan data fisik.
 - b. Hasil penelitian disertai pendapat dan pertimbangan disampaikan kepada Kepala Kantor Wilayah atau Kepala Badan Pertanahan Nasional sesuai dengan kewenangannya.
 - c. Kepala Kantor Wilayah meneliti data yuridis dan data fisik dan apabila telah cukup mengambil keputusan, menerbitkan keputusan pembatalannya dan disampaikan kepada pemohon.
 - d. Dalam hal kewenangan pembatalan ada pada Kepala Badan Pertanahan Nasional, hasil penelitian Kepala Kantor Wilayah

disertai pendapat dan pertimbangannya disampaikan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional.

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

4. Tanggapan BPN terhadap putusan Sentosa Gunawan terhadap penerbitan SHM Nomor 414 Kelurahan Temindung Permai sebagai berikut:

Berdasarkan hasil wawancara dengan Pihak BPN diwakili oleh Bapak Noviannor, S.I.P bagian T.U, Bidang Pengendalian dan Penanganan Sengketa pada tanggal 14 Oktober 2024 di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Samarinda ;³³

Pembatalan sertifikat tanah yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) dapat dilakukan karena berbagai alasan, termasuk kesalahan BPN: kesalahan perhitungan luas tanah, tumpang tindih hak atas tanah, kesalahan procedural, pemalsuan surat, cacat administrasi, cacat yuridis

Pembatalan sertifikat tanah dapat dilakukan dengan cara:

- a) Mengajukan surat permohonan tertulis kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/BPN melalui Kantor Pertanahan
- b) Menggugat ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN)

³³ Ibid.

5. Proses pembatalan adalah sebagai berikut:

Berdasarkan hasil wawancara dengan Pihak BPN diwakili oleh Bapak Noviannor, S.I.P bagian T.U, Bidang Pengendalian dan Penanganan Sengketa pada tanggal 14 Oktober 2024 di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Samarinda ;³⁴

- a) Terlebih dahulu dilakukan penelitian data fisik dan data yuridis terhadap keputusan pemberian Hak Atas Tanah dan/atau pemberian sertifikat Hak Atas Tanah yang diduga terdapat kecacatan;
- b) Hasil penelitian kemudian disampaikan kepada kepala kantor wilayah (kanwil) BPN Provinsi dengan menyertakan hasil dari penelitian data fisik dan data yuridis dan telaahan/pendapat kantor pertanahan pemeriksa.
- c) Bila mana berdasarkan data fisik dan data yuridis yang telah diteliti, dinilai telah cukup untuk mengambil keputusan, maka kepala kanwil BPN Provinsi menerbitkan keputusan yang dapat berupa pembatalan atau penolakan pembatalan. Keputusan yang diambil memuat alasan dan dasar hukumnya.
- d) Bila mana kewenangan pembatalan terletak kepada kepala BPN, maka kanwil mengirimkan hasil penelitian beserta hasil telaahan dan pendapat.

³⁴ Ibid.

- e) Kepala BPN selanjutnya akan meneliti dan mempertimbangkan telaahan yang ada, untuk selanjutnya mengambil kesimpulan dapat atau tidaknya keputusan pembatalan hak bilamana dinilai telah cukup untuk mengambil keputusan, maka kepala BPN menerbitkan keputusan pembatalan atau penolakan yang disertai alasan-alasannya.
- f) Sebagaimana yang tertera pada Putusan Pengadilan nomo 14/g/2020/ptun.smd bahwasannya BPN harus membatalkan dan mencabut shm nomor 414 Kelurahan Temindung Permai serta membayar seluruh biaya perkara sejumlah Rp. 2.862.000
- g) Syarat-syarat materiil dalam peralihan hak karena jual beli diantaranya bahwa yang berhak melakukan perbuatan hukum jual beli atas tanah adalah orang yang namanya tercantum dalam sertifikat atau selain sertifikat. Syarat Formil yaitu jual beli yang mengharuskan pembuktiannya dengan akta PPAT
- h) Permohonan pembatalan sertifikat dapat dilakukan dan diambil penyelesaian melalui dua cara yaitu melalui BPN atau penyelesaian melalui pengadilan. Penyelesaian permohonan pembatalan sertifikat hak milik atas tanah melalui BPN di ajukan secara tertulis kepada Kepala Kantor BPN, dan akan dilakukan penelitian terhadap permohonan tersebut.

Kemudian dilakukan musyawarah terhadap penyelesaian permasalahan tersebut, apabila permasalahan tersebut selesai maka

akan dikeluarkan putusan Pembatalan sertifikat hak milik atas tanah tersebut dan di terbitkannya sertifikat baru berdasarkan data yang ada di keputusan tersebut, namun apabila tidak dapat diselesaikan oleh BPN maka BPN menyarankan untuk diajukan ke Pengadilan.

Penyelesaian di Pengadilan dilakukan dengan mengajukan gugatan, dan setelah disidangkan lalu akan keluar Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap untuk membatalkan sertifikat tersebut. Wewenang membatalkan sertifikat tetap berada ditangan Kantor BPN sehingga apabila sudah keluarnya Putusan Pegadilan maka setelah itu kewenangan akan diberikan kembali kepada BPN untuk mebatalkan dan menerbitkan sertifikat baru, sesuai dengan isi Amar Putusan Pengadilan.

BAB III

PEMBAHASAN TENTANG PROSES PEMBATALAN SERTIPIKAT HAK MILIK NOMOR 414 KELURAHAN TEMINDUNG PERMEI, ATAS NAMA H. BAKRAN AMSOR BERDASARKAN PUTUSAN NOMOR 14/G/2020/PTUN/SMD

A. Proses Pembatalan Sertipikat hak milik nomor 414 Kelurahan Temindung Permei, atas nama H. Bakran Amsor berdasarkan putusan nomor 14/g/2020/PTUN/SMD

Undang-Undang Pokok Agraria sebagai bagian dari hukum perdata umum, hal ini tentu harus sejalan dengan hukum perdata utama (KUHPerdata), oleh karena itu Undang-Undang Pokok Agraria juga menganut prinsip pembatalan, melalui sistem pendaftaran tanah yang menggunakan stelsel negatif, yang berarti bahwa seseorang yang namanya tercatat dalam Sertifikat Hak Atas Tanah atau Buku Tanah, tidak serta merta dijamin sebagai pemilik tanah yang sah. Jika suatu saat ada pihak lain yang dapat membuktikan sebaliknya, maka sertifikat hak atas tanah tersebut dapat dibatalkan. Mengingat prinsip pembatalan, melalui sistem pendaftaran tanah yang menggunakan stelsel negatif, yang berarti bahwa seseorang yang namanya tercatat dalam Sertifikat Hak Atas Tanah atau Buku Tanah, tidak serta merta dijamin sebagai pemilik tanah yang sah. Jika suatu saat ada pihak lain yang dapat membuktikan sebaliknya, maka sertifikat hak atas tanah tersebut dapat dibatalkan.

Berdasarkan teori penyelesaian sengketa bahwa kasus Sentosa Gunawan termasuk dalam Cacat hukum administrasi dapat terjadi karena kesalahan pada objek atau subjek. Kesalahan pada objek misalnya seperti

pengukuran dan pemetaan tanah yang tidak sesuai dengan data yang sebenarnya, sementara kesalahan pada subjek bisa melibatkan kesalahan dalam penentuan batas tanah oleh pemohon saat pengukuran dilakukan oleh petugas Kantor Pertanahan atas permohonannya yang bersangkutan.

Sesuai dengan teori keadilan hukum agar tercapainya rasa keadilan pada masyarakat. Maka putusan yang ditetapkan oleh pengadilan tidak semena-mena, adil, objektif dan harus berdasarkan atas norma-norma objektif dan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan keputusan pengadilan harus sejalan dengan prinsip kepastian hukum guna menghindari adanya penafsiran ganda. Dengan demikian, hal ini akan mencegah terjadinya benturan serta konflik norma yang ada di masyarakat, sesuai dengan yang diatur dalam teori kepastian hukum.

Terdapat dua jenis pembatalan hak, yaitu:

a) Pembatalan yang dilakukan secara langsung.

Pembatalan hak akibat cacat hukum administratif merupakan pembatalan yang dilakukan secara langsung tanpa melalui proses peradilan. Pembatalan ini dapat dilakukan apabila dalam permohonan hak yang bersangkutan ditemukan adanya cacat hukum administratif.

Cacat hukum administrasi dapat terjadi akibat kesalahan prosedural, penerapan peraturan perundang-undangan yang tidak tepat, kesalahan dalam penentuan subjek hak, kesalahan terkait objek hak, kesalahan dalam perhitungan luas, kesalahan dalam penentuan jenis hak, tumpang tindih hak atas tanah, ketidaktepatan data yuridis atau

fisik, atau kesalahan lain yang bersifat administratif.

Pembatalan hak atas tanah akibat cacat hukum administrasi yang diterbitkan oleh pejabat berwenang, berdasarkan alasan:

- 1) Tanpa adanya permohonan dari pemohon, yaitu:
 - a) Kepala Kantor Pertanahan melakukan pemeriksaan terhadap data yuridis dan data fisik.
 - b) Hasil pemeriksaan beserta pendapat dan pertimbangannya diserahkan kepada Kepala Kantor Wilayah atau Kepala Badan Pertanahan Nasional sesuai dengan wewenangnya.
 - c) Kepala Kantor Wilayah melakukan pemeriksaan terhadap data yuridis dan data fisik, dan jika sudah dianggap cukup untuk mengambil keputusan, maka akan diterbitkan keputusan pembatalan yang kemudian disampaikan kepada pemohon.
 - d) Apabila kewenangan pembatalan berada pada Kepala Badan Pertanahan Nasional, hasil penelitian dari Kepala Kantor Wilayah beserta pendapat dan pertimbangannya akan disampaikan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional.
 - e) Kepala Badan Pertanahan Nasional akan memeriksa data yuridis dan data fisik, dan jika sudah dianggap cukup, akan mengambil keputusan untuk membatalkan hak tersebut dan menyampaikan keputusan tersebut kepada pemohon.

- b) Pembatalan yang Dilakukan Secara Tidak Langsung.

Pada umumnya, sengketa Tata Usaha Negara timbul karena

adanya individu atau badan hukum yang merasa dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara. Keputusan tersebut merupakan penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Keputusan ini bersifat konkret, individual, dan final, serta menimbulkan akibat hukum bagi individu atau badan hukum tersebut.

Gugatan yang diajukan oleh individu atau badan hukum yang merasa dirugikan harus didasarkan pada alasan-alasan yang sesuai dengan Pasal 53 ayat (2) Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Jo Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

Pembatalan hak yang dilakukan untuk melaksanakan putusan peradilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap (*Inkracht*). Pembatalan ini dilakukan sebagai tindak lanjut dari putusan lembaga peradilan yang telah memiliki kekuatan hukum yang final.

Pada pembatalan sertifikat hak milik yang didasarkan pada Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara, menurut Pasal 116 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, langkah pertama yang dilakukan adalah penyampaian salinan putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap. Penyampaian ini dilakukan oleh panitera berdasarkan perintah ketua pengadilan yang mengadili pada tingkat pertama kepada para pihak melalui surat

tercatat, paling lambat dalam waktu 14 (empat belas) hari kerja.

Merujuk pada putusan Pengadilan Nomor 14/G/2020/PTUN.SMD yang awalnya timbulnya perkara disebabkan oleh penerbitan sertifikat hak milik atas tanah nomor 414 Kelurahan Temindung Permai tanggal 7 Mei 1998, Surat Ukur Nomor 5264/1996 dengan luas 440 meter persegi atas nama H. Bakran Amsor.

Pada pokok perkara terbitnya dua surat pelepasan di atas objek yang sama atas nama pemohon Sentosa Gunawan dan H. Bakran Amsor yang dalam hal ini telah terbitnya sertifikat hak milik atas tanah perkara nomor 414 Kelurahan Temindung Permai yang kemudian mengajukan gugatan pembatalan atas sertifikat hak milik tersebut di atas, karena pihak penggugat merasa telah dirugikan dengan terbitnya sertifikat hak milik tersebut.

Sebagaimana telah diajukan permohonan pendaftaran tanah oleh Sentosa Gunawan pada tanggal 22 Mei 2018 yang berlokasi di Jalan Kesejahteraan RT. 34, Kelurahan Temindung Permai, Kecamatan Sungai Pinang, Kota Samarinda. Bahwa setelah dilakukan pengukuran terhadap objek yang dimohonkan dan pembuatan gambar ukur Nomor 112/2019 Jo Berita Acara Pengukuran tanggal 24 November 2019 pihak Kantor Badan Pertanahan tidak memberikan kejelasan terkait tindak lanjut proses permohonan pendaftaran tanah.

Sentosa Gunawan selaku pemohon pendaftra tanah telah memenuhi persyaratan terkait pendaftaran dan penerbitan sertifikat

sesuai prosedur hukum yang berlaku baik secara teknis maupun administrasi diantaranya:

1. Surat permohonan dari Gunawan Santoso kepada Badan Pertanahan Nasional
2. Fotocopy KTP dan KK
3. Fotocopy PBB tahun berjalan
4. Dokumen perolehan lahan/tanah
5. Surat pernyataan tidak sengketa
6. Pemasangan tanda batas dan dokumen-dokumen lain yang disyaratkan oleh undang-undang
7. Melakukan pembayaran kegiatan pelayanan pengukuran dan pemetaan bidang tanah

Kemudian pemohon yaitu Sentosa Gunawan mengajukan kejelasan dan kepastian penerbitan sertifikat pada Kantor Badan Pertanahan Nasional yang dalam hal ini mendapatkan jawaban melalui surat nomor IP.02.02/1144-64.72/XII/2019 menyatakan bahwa “berdasarkan hasil pemetaan pada peta pendaftaran, bidang tanah yang saudara Sentosa Gunawan mohon terindikasi tumpang tindih dengan sertifikat hak milik nomo 414/Kel. Temindung Permai”.

Berdasarkan Pasal 75 Ayat (1) Jo Pasal 77 Ayat (1) dan ayat (4) Undang- Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan yang berbunyi “bahwa warga masyarakat yang dirugikan oleh keputusan atau tindakan pejabat pemerintahan dapat mengajukan

upaya administratif". Upaya administratif tersebut dapat berupa keberatan atau banding.

Sementara itu, Pasal 77 ayat (1) UU AP mengatur bahwa keberatan terhadap keputusan dapat diajukan dalam waktu paling lama 21 hari kerja sejak keputusan tersebut diumumkan.

Selain itu surat ukur nomor 5264/1996 tanggal 16 Desember 1996 terdapat kekeliruan atau ketidaksesuaian antara data fisik dan data yuridis yang telah didaftarkan dalam buku tanahnya dengan fakta di lokasi obyek snegketa khususnya terkait batas-batasnya sehingga bertentangan dengan Pasal 11 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam hal ini menjadi dasar pengajuan keberatan oleh Sentosa Gunawan untuk mengajukan permohonan gugatan *a quo* karna Sentosa Gunawan selaku pemohon telah mengalami kerugian materiil maupun immaterial berupa:

- 1) Hak memperoleh kepastian hukum dan perlindungan hukum atas tanah yang dikuasai berdasarkan data fisik dan data yuridis
- 2) Kehilangan nilai jual tanah
- 3) Tidak dapat mengalihkan bidang tanah kepada siapapun
- 4) Sulit memperoleh/mengajukan fasilitas kredit dengan agunan/jaminan pada pihak ketiga karena status tanahnya tidak dapat dilakukan peningkatan menjadi hak milik

Proses pembatalan sertifikat perlu dilakukan untuk menghindari terjadinya tumpang tindih hak atas tanah yang baru. Dalam hal ini,

pihak yang berwenang perlu mengambil langkah hukum yang adil dan memberikan kepastian untuk melakukan koreksi terhadap keabsahan sertifikat lama, agar hak atas tanah yang baru dapat diterbitkan atas nama pihak yang berhak sesuai dengan putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap.

Berdasarkan Pasal 53 Ayat 2 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara yaitu Keputusan Badan Pertanahan Negara secara yuridis sertifikat atas nama H. Bakran Amsor telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tidak sesuai dengan asas-asas umum Pemerintahan yang baik. Sebagaimana yang telah ditegaskan dalam Pasal 52 Undang-Undang Administrasi Pemerintahan terkait syarat sahnya Keputusan. Dan diperkuat Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 mengenai hak pengelolaan, hak atas tanah, satuan rumah susun, dan pendaftaran tanah.

Berdasarkan pertimbangan hakim melalui Putusan Nomor 14/g/2020/PTUN.SMD tentang Proses Pembatalan Sertifikat Hak Milik Nomor 414 Kelurahan Temindung Permai Atas Nama H.Bakran Amsor tertanggal 7 Agustus 2020 di Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda, bahwasannya Sentosa Gunawan telah mengajukan alat bukti terkait kepemilikan dokumen-dokumen mulai dari pengumpulan data fisik hingga data yuridis terhadap objek tanah yang menjadi pokok perkara diantaranya yaitu:

1. Surat keterangan melepaskan hak atas tanah tanggal 20 Juni 1987

dari Abdul Sani.

2. Surat keterangan melepaskan hak atas tanah tanggal 5 September 2001 dari Nur Suud.
3. Surat pernyataan penguasaan tanah tanggal 26 Mei 2010 yang dibuat Sentosa Gunawan.
4. Surat pernyataan tidak sengketa tanggal 26 Mei 2010 yang ditandatangani oleh Ketua RT 34 Temindung Permai.
5. Berita acara peninjauan tanah tanggal 24 September 2010 yang ditandatangani staf Kelurahan Temindung Permai.
6. Gambar ukur tanpa nomor tanggal 4 Februari 2013 dari Kantor Pertanahan Kota Samarinda.
7. Permohonan untuk mendapatkan hak milik tanggal 22 Mei 2018 yang ditujukan kepada Kantor Pertanahan Kota Samarinda.
8. Gambar ukur nomor 112/2019.
9. Permohonan penerbitan yang ditujukan kepada Kantor Pertanahan Kota Samarinda melalui kuasa hukumnya tanggal 30 Juli 2019.
10. Permohonan penjelasan dan kepastian penerbitan sertifikat ang ditujukan kepada Kantor Pertanahan Kota Samarinda melalui kuasa hukumnya tanggal 1 November 2019.
11. Surat pemberitahuan Pajak Daerah Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tanggal 1 Maret 2019 atas bidang tanah dengan NOP: 64.72.032.006.014- 0176.0
12. Surat pemberitahuan Pajak Daerah Terhutang Pajak Bumi dan

Bangunan tanggal 8 Januari 2020 atas bidang tanah dengan NOP:
64.72.032.006.014- 0176.0

Berdasarkan pertimbangan hakim terhadap bukti yang telah diajukan oleh Sentosa Gunawan hakim berpendapat bahwa penerbitan objek sengketa sertifikat hak milik atas tanah perkara nomor 414 Kelurahan Temindung Permai secara kumulatif telah mengandung cacat yuridis dari aspek procedural formal dan substansial materiil karena pengolahan dan penelitian atau penyajian data fisik dan data yuridis yang tidak benar, yang dalam hal ini bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan terhadap sertifikat nomor 414 Kelurahan Temindung Permai tanggal 7 Mei 1998, Surat Ukur Nomor 5264/1996 dengan luas 440 meter persegi atas nama H. Bakran Amsor harus dibatalkan.

B. Kendala dalam proses penerbitan sertifikat tanah dalam putusan nomor 14/g/2020/PTUN/SMD

Saat ini wilayah Indonesia banyak mengalami permasalahan terkait sengketa tanah yang disebabkan kurangnya kepastian hukum terhadap tanah. Dalam hal ini sertifikat tanah merupakan bukti hukum kepemilikan tanah. Banyaknya kendala pada sertifikat konvensional baik pendaftaran pertama kali maupun memelihara data yang telah terdaftar pada kantor pertanahan Kota/Kabupaten.

Perubahan sertifikat tanah dengan sistem digital yang dilakukan Kementerian ATR/BPN sebagai bentuk upaya untuk memudahkan memantau

aktivitas mafia tanah dan mencegah terjadinya kesalahan penyalahgunaan data atau perubahan identitas kepemilikan akun.

Adapun kendala-kendala yang dihadapi masyarakat dalam pendaftaran kepemilikan tanah yaitu:

1. Minimnya informasi mengenai syarat-syarat dan prosedur pengurusan sertifikat; Sebagian masyarakat yang telah mengajukan permohonan pendaftaran tanah belum memahami terkait tata cara dan syarat-syarat yang perlu dilengkapi yang di dalam hal ini mengakibatkan proses penerbitan sertifikat atas tanah yang memakan waktu lama karena minimnya informasi atau edukasi yang diberikan kepada masyarakat terhadap prosedur atau tata cara dalam proses pendaftaran tanah.
2. Biaya pendaftaran yang tinggi;
Bagi sebagian masyarakat biaya untuk proses pengalihan hak atas tanah hingga pendaftaran pengalihannya memerlukan biaya yang tinggi dan proses yang menghabiskan waktu yang cukup lama.

Kendala di lingkungan masyarakat dalam penerbitan sertifikat yaitu:

- 1) Faktor anggapan masyarakat bahwa pendaftaran tanah memerlukan biaya yang besar.
- 2) Faktor anggapan bahwa pengurusan sertifikat memerlukan waktu yang lama. Masyarakat berpendapat bahwa proses pengurusan sertifikat hak atas tanah memakan waktu yang cukup panjang. Sebagai contoh, salah satu warga yang telah mendaftarkan tanahnya secara sporadik individual menyebutkan bahwa waktu pembuatan sertifikat dapat memakan waktu

paling cepat 3 hingga 4 bulan, sementara yang terlama bisa mencapai 8 bulan, bahkan ada yang baru selesai setelah 1 tahun.

- 3) Faktor anggapan bahwa alas hak atas tanah yang dimiliki sudah sangat kuat. Berdasarkan hasil penelitian, sebagian masyarakat yang kurang memahami fungsi dan manfaat sertifikat beranggapan bahwa tanah yang sudah terdaftar sudah dianggap sah hanya dengan memiliki suratnya.

Selain tantangan-tantangan yang dihadapi masyarakat dalam proses pendaftaran hak atas tanah terdapat hambatan dibidang yuridsi dan bidang fisik Kantor Pertanahan Nasional yaitu:

- 1) Beberapa kantor pertanahan belum menyerahkan sertifikat hasil program PTSL (Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap);
- 2) Beberapa kantor pertanahan yang belum menandatangani sertifikat, buku tanah, dan surat ukur hasil PTSL;
- 3) Beberapa kantor pertanahan telah mencetak surat ukur, namun buku tanah belum dicetak, gambar ukur masih kosong, dan tanda tangan panitia pemeriksaan tanah belum lengkap;
- 4) Terjadi kesalahan dalam mencantumkan pembatasan perubahan penggunaan tanah dan pemindahan hak atas tanah;
- 5) Banyaknya berkas yang masih belum disertai dengan risalah penelitian data yuridis dan penetapan batas;
- 6) Pengeluaran keputusan pemberian hak atas tanah sertifikat PTSL 2028 belum memenuhi ketentuan yang berlaku;
- 7) Kelengkapan dokumen K1 dan K3 belum sesuai dengan ketentuan objek

yang berlaku;

- 8) Tanah yang memiliki kewajiban pembayaran (BPHTB dan PPh) belum tercatat pada buku tanah dan sertifikat.;

Upaya yang dilakukan oleh Kantor Badan Pertanahan Kota Samarinda untuk mengatasi kendala-kendala tersebut adalah sebagai berikut:

a. Dari segi internal

- 1) Membuat pengumuman terkait informasi mengenai pendaftaran peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli serta pendaftaran tanah untuk pertama kalinya;
- 2) Secara rutin memanggil setiap Kepala Desa/Kepala Kelurahan untuk mendapatkan bimbingan dari pihak Badan Pertanahan mengenai pendaftaran tanah. Hal ini bertujuan agar setiap kepala desa dapat melakukan peralihan hak milik tanah melalui pejabat yang berwenang, demi memastikan kepastian hukumnya. Contohnya, dengan membentuk klinik pendaftaran tanah di setiap kecamatan yang diutamakan untuk warga kurang mampu dan didaftarkan ke Kantor Pertanahan;
- 3) Memberikan pemahaman kepada masyarakat melalui kepala desa mengenai informasi pendaftaran tanah dan memastikan bahwa biaya pendaftaran tanah tidak akan melebihi peraturan pemerintah yang berlaku;

b. Dari Segi Ekstern

1. Penyuluhan langsung oleh pegawai Kantor Agraria dan Tata Ruang yang menjangkau setiap desa bekerja sama dengan PPAT untuk menciptakan masyarakat yang cerdas dalam mendaftarkan tanah.

Seperti yang telah disebutkan sebelumnya, di mana kantor pertanahan dalam melaksanakan peralihan hak milik terlebih dahulu melakukan sosialisasi kepada kepala desa setempat, dan jika diperlukan, beberapa pegawai kantor pertanahan akan mendampingi kepala desa untuk mengedukasi masyarakat mengenai pentingnya pendaftaran peralihan hak milik. Selain menjadi tanggung jawab setiap Kepala Desa untuk mensosialisasikan hal ini kepada warganya, data di lapangan menunjukkan bahwa pendaftaran peralihan hak milik yang dilakukan masyarakat lebih banyak melalui PPAT Camat (80%), sementara yang dilakukan melalui PPAT lainnya hanya sekitar 20%;

2. Meningkatkan kerjasama di semua sektor antara masyarakat, aparat Kelurahan, dan panitia adjudikasi untuk memastikan pelaksanaan pendaftaran tanah, baik secara sistematis maupun sporadis, berjalan dengan baik;
3. Meningkatkan pelayanan kepada masyarakat melalui pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis maupun sporadis sesuai dengan jadwal yang telah ditetapkan, serta memberikan pemahaman kepada masyarakat tentang aparat yang profesional dan berwibawa, yang mencerminkan tata kelola pemerintahan yang baik dan pelayanan publik yang prima. Hal ini juga mencakup pengenalan berbagai konsep pendaftaran, tidak hanya secara fisik, tetapi juga melalui sistem online yang terhubung dengan database kantor pertanahan;

4. Diperlukan peningkatan penyuluhan hukum secara efektif melalui berbagai media, baik media cetak maupun elektronik, agar masyarakat dapat memahami dan menyadari betapa pentingnya sertifikat dalam kepemilikan hak atas tanah;

Berdasarkan kendala dalam proses penerbitan sertipikat tanah dalam putusan nomor 14/g/2020/PTUN/SMD tentang Proses Pembatalan Sertifikat Hak Milik Nomor 414 Kelurahan Temindung Permai Atas Nama H.Bakran Amsor tertanggal 7 Agustus 2020 di Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda, bahwasannya Sentosa Gunawan dalam fakta-fakta data fisik dan data yuridis terkait dengan lokasi objek yang sedang disengketakan dan persyaratan teknis maupun administratif telah dipenuhi oleh Sentosa Gunawan akan setelah memperoleh hasil pengukuran dilapangan pihak Kantor Badan Pertanahan Nasional tidak melanjutkan dan menghentikan proses secara diam-diam dengan tidak memberikan penjelasan apapun.

Pembatalan Hak Atas Tanah adalah tindakan hukum yang diambil oleh pemerintah, dalam hal ini Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional, sebagai lembaga yang memiliki kewenangan di bidang pertanahan, sebagaimana diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006. Tindakan ini dilakukan untuk menangani dan menyelesaikan sengketa pertanahan, sehingga dapat memberikan kepastian hukum bagi pihak-pihak yang terlibat dalam sengketa terkait penggunaan, kepemilikan, dan penguasaan tanah di Indonesia. Peraturan tentang penyelesaian sengketa pertanahan juga telah mengalami berbagai perubahan.

Pembatalan Hak Atas Tanah dapat dijumpai dalam penjelasan Pasal 14 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 mengenai pelimpahan wewenang pemberian hak atas tanah, yang pada dasarnya menjelaskan bahwa pembatalan hak atas tanah tidak sama dengan pencabutan hak atas tanah seperti yang tercantum dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang pencabutan hak-hak atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya. Pembatalan ini lebih merujuk pada pembatalan hak yang disebabkan oleh ketidakmampuan penerima hak dalam memenuhi syarat-syarat yang tercantum dalam surat keputusan pemberian hak atau karena adanya kekeliruan dalam surat keputusan pemberian hak tersebut.

Pengajuan permohonan pembatalan sertifikat hak milik atas tanah karena adanya cacat hukum administrasi harus diajukan secara tertulis, sesuai dengan yang diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 Pasal 108 - Pasal 118. Kepala Kantor Pertanahan bertanggung jawab untuk memeriksa kelengkapan dan kebenaran data yuridis serta data fisik yang diajukan dalam permohonan pembatalan hak atas tanah, dan menilai kelayakan permohonan tersebut sebelum melanjutkan prosesnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Keputusan mengenai pembatalan hak kini telah diserahkan kepada Kepala Kantor Wilayah. Kepala Kantor Pertanahan kemudian mengirimkan berkas permohonan tersebut kepada Kepala Kantor Wilayah, lengkap dengan pendapat dan pertimbangannya.

Permohonan pembatalan hak yang diajukan berdasarkan pelaksanaan

putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap dapat diajukan langsung kepada Menteri atau Kepala Kantor Wilayah, atau melalui Kantor Pertanahan. Setiap permohonan pembatalan hanya berlaku untuk satu atau beberapa hak milik atas tanah yang spesifik.

Permohonan pembatalan hak milik atas tanah yang diajukan langsung kepada Menteri, setelah berkas permohonan diterima, Menteri akan memberikan perintah kepada Pejabat yang ditunjuk untuk:

- 1) Memeriksa dan mengevaluasi kelengkapan data yuridis serta data fisik.
- 2) Mencatat dalam formulir isian.

Prosedur dan langkah-langkah dalam proses pembatalan hak atas tanah:

- a. Prosedur pembatalan hak atas tanah akibat cacat hukum administrasi.
Pembatalan karena cacat hukum administrasi dapat dilakukan baik berdasarkan permohonan pembatalan hak atas tanah maupun tanpa permohonan terlebih dahulu. Menurut Pasal 106 PMNA/KBPN No. 9 Tahun 1999, keputusan pembatalan hak atas tanah karena adanya cacat hukum administratif dalam penerbitannya dapat dilakukan atas permohonan pihak yang berkepentingan atau oleh pejabat yang berwenang tanpa permohonan;
- b. Permohonan pembatalan hak bisa diajukan langsung kepada menteri atau pejabat yang ditunjuk, atau melalui kepala kantor pertanahan;
- c. Pembatalan Hak Atas Tanah akibat cacat hukum administrasi yang diterbitkan berdasarkan permohonan. Prosedur pembatalan hak atas tanah karena adanya cacat hukum administrasi yang diterbitkan

berdasarkan permohonan diatur dalam Pasal 108 hingga 118 PMNA/KBPN No. 9 Tahun 1999;

- d. Permohonan pembatalan diajukan secara tertulis dengan mencantumkan informasi mengenai pemohon, baik individu maupun badan hukum. Informasi ini disertai dengan fotokopi bukti identitas, termasuk bukti kewarganegaraan bagi pemohon individu, serta akta pendirian perusahaan dan perubahannya jika pemohon merupakan badan hukum. Selain itu, disertakan keterangan mengenai tanah yang disengketakan, meliputi data yuridis dan fisik tanah, seperti nomor dan jenis hak, lokasi, batas, luas tanah, serta jenis penggunaan tanah. Keterangan ini juga harus dilengkapi dengan fotokopi surat keputusan dan/atau sertifikat Hak Atas Tanah, serta dokumen lain yang diperlukan untuk mendukung permohonan pembatalan hak atas tanah;
- e. Permohonan disampaikan melalui Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kantor Pertanahan yang wilayah kerjanya mencakup lokasi tanah yang dimaksud;
- f. Kantor pertanahan kemudian akan memberitahukan pihak ketiga yang berkepentingan (termohon) mengenai permohonan pembatalan, dan meminta tanggapan mereka dalam waktu satu bulan;
- g. Setelah itu, permohonan akan diperiksa dan diteliti secara mendalam. Jika diperlukan, kantor pertanahan akan melakukan pemeriksaan berkas/warkah dan/atau rekonstruksi terhadap objek hak yang sedang disengketakan. Hasil dari penelitian ini akan dituangkan dalam berita

acara penelitian data fisik dan data yuridis, yang akan menjadi dasar dalam memberikan jawaban terhadap permohonan pembatalan;

- h. Jawaban atas permohonan pembatalan, baik berupa keputusan pembatalan hak atau penolakan, akan disampaikan kepada pemohon melalui surat tercatat atau cara lain yang memastikan keputusan tersebut sampai kepada pihak yang berhak.

Pembatalan Hak Atas Tanah karena adanya cacat hukum administrasi yang diterbitkan tanpa permohonan. Jika keputusan pemberian hak dan/atau sertifikat Hak Atas Tanah terbukti mengandung cacat hukum administrasi, sebagaimana diatur dalam Pasal 106, dan ditemukan pelanggaran terhadap kewajiban pemegang hak sesuai dengan Pasal 103 PMNA/KBPN (Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional) No. 9 Tahun 1999, maka tanpa adanya permohonan pembatalan, Kepala Badan Pertanahan Nasional dapat mengeluarkan keputusan untuk membatalkan hak tersebut. Pembatalan Hak Atas Tanah karena cacat hukum administrasi yang diterbitkan tanpa permohonan diatur dalam Pasal 119 hingga Pasal 123 PMNA/KBPN No. 9 Tahun 1999.

Prosedur pembatalan adalah sebagai berikut:

- a. Langkah pertama adalah melakukan pemeriksaan terhadap data fisik dan data yuridis terkait keputusan pemberian Hak Atas Tanah dan/atau penerbitan sertifikat Hak Atas Tanah yang diduga mengandung cacat;
- b. Hasil penelitian selanjutnya diserahkan kepada Kepala Kantor Wilayah (Kanwil) BPN Provinsi, bersama dengan hasil pemeriksaan data fisik dan

data yuridis serta analisis atau pendapat dari kantor pertanahan yang melakukan pemeriksaan;

- c. Jika berdasarkan pemeriksaan data fisik dan data yuridis yang telah dilakukan, dianggap cukup untuk membuat keputusan, maka Kepala Kanwil BPN Provinsi akan mengeluarkan keputusan yang bisa berupa pembatalan atau penolakan pembatalan. Keputusan tersebut harus memuat alasan serta dasar hukumnya;
- d. Apabila kewenangan untuk melakukan pembatalan berada pada Kepala BPN, maka Kanwil akan mengirimkan hasil penelitian beserta analisis dan pendapat yang telah dilakukan;
- e. Kepala BPN akan menelaah dan mempertimbangkan analisis yang ada, kemudian mengambil keputusan apakah pembatalan hak dapat dilakukan. Jika dirasa sudah cukup untuk membuat keputusan, maka Kepala BPN akan mengeluarkan keputusan pembatalan atau penolakan, disertai dengan alasan-alasan yang mendasarinya;

Dalam kaitannya dengan pelaksanaan putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 menegaskan bahwa:

- 1) Pelaksanaan putusan pengadilan merupakan langkah selanjutnya dari keputusan lembaga peradilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap. Isi putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap, yang berhubungan dengan penerbitan, peralihan, pembatalan hak atas tanah,

dan/atau pembatalan penetapan tanah terlantar antara lain:

- a. Instruksi untuk membatalkan hak atas tanah;
 - b. Menyatakan hak atas tanah batal/tidak sah/tidak berlaku secara hukum;
 - c. Menyatakan tanda bukti hak tidak sah/tidak memiliki kekuatan hukum;
 - d. Perintah dilakukannya pencatatan atau pencoretan dalam Buku Tanah;
 - e. Instruksi untuk menerbitkan hak atas tanah;
 - f. Instruksi untuk membatalkan penetapan tanah terlantar; dan
 - g. Putusan yang berakibat pada terjadinya peralihan hak atau pembatalan peralihan hak;
- 2) Putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap, yang berkaitan dengan penerbitan, peralihan, pembatalan hak atas tanah, dan/atau pembatalan penetapan tanah terlantar, dilaksanakan berdasarkan permohonan dari pihak yang berkepentingan melalui Kantor Pertanahan setempat.

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan

- 1) Proses pembatalan sertipikat HM no 414, Kelurahan Temindung Permei, atas nama H. Bakran Amsor sebagaimana telah tertera dalam putusan nomor 14/g/2020/PTUN/SMD bahwasannya permohonan pembatalan hak yang di ajukan berdasarkan pelaksanaan putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap harus dibatalkan karena adanya cacat hukum administrasi yang diterbitkan oleh Pihak BPN yang berwenang tanpa permohonan sesuai dengan pasal 106 PMNA/KBPN No. 9 Tahun 1999 dan ditemukan pelanggaran terhadap kewajiban pemegang hak sesuai dengan Pasal 103 PMNA/KBPN No. 9 Tahun 1999, maka proses pembatalan sertifikat HM. No 414 Kelurahan Temindung Permai dilakukan tanpa adanya permohonan pembatalan dan mewajibkan kepada tergugat membayar seluruh biaya perkara sejumlah Rp. 2.862.000, yang kemudian Pihak BPN langsung mengeluarkan keputusan untuk membatalkan hak tersebut sesuai dengan putusan pengadilan.
- 2) Kendala dalam proses penerbitan sertipikat tanah dalam putusan nomor 14/g/2020/PTUN/SMD yaitu dikarenakan di atas tanah yang dimohonkan oleh Sentosa Gunawan telah diterbitkan sertifikat milik H. Bakran Amsor yang menjadi objek sengketa. Bahwasannya Sentosa Gunawan dalam fakta-fakta data fisik dan data yuridis terkait dengan lokasi objek yang sedang disengketakan dan persyaratan teknis maupun administratif telah

dipenuhi oleh Sentosa Gunawan. Yang kemudian dari Pihak BPN melakukan proses pembatalan terlebih dahulu untuk sertifikat hak milik atas nama H. Bakran Amsor, setelahnya dari pihak BPN menindaklanjuti proses penerbitan sertifikat milik Sentosa Gunawan dengan memberi kabar untuk mengajukan kembali permohonan pendaftaran tanah dan hak milik dengan melengkapi kembali persyaratan terkait pendaftaran tanah dan penerbitan sertifikat sesuai prosedur.

B. Saran

- 1) Pemerintah dan Kantor Pertanahan Nasional diharapkan dapat lebih meningkatkan kesadaran masyarakat tentang pentingnya pendaftaran tanah, serta dapat memberikan kepastian hukum terkait hak atas tanah yang bersangkutan hal ini bertujuan untuk mengurangi sengketa tanah akibat dari tidak adanya alat bukti hak berupa sertifikat yang dimiliki oleh masyarakat.
- 2) Pemerintah memberikan sosialisasi kepada masyarakat mengenai pentingnya pengurusan sertifikat sebagai bukti legal kepemilikan tanah.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku / Literatur

- Hartanto Andy, Problematika Hukum Jual Beli Tanah Belum Bersertifikat, Cetakan I, Laksbang Mediatma, Yogyakarta: 2019.
- Hasan Basri Nata Menggala Dan Sarjita, Pembatalan Dan Kebatalan Hak Atas Tanah, Tugu Jogja Pustaka, Jogjakarta:, 2015.
- Dean G Pruitt dan Jeffrey Z Rubin, Konflik Sosial, Pustaka Pelajar, Yogyakarta:, 2020.
- Gozali, Hukum Pengadaan Tanah: Asas Kesepakatan Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. UII Press, Yogyakarta: 2018
- Arie S Hutagalung, Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah, Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia Jakarta:, 2015
- Peter Mahmud Marzuki, Penelitian Hukum (Edisi Revisi), Kencana, Jakarta:, 2017.
- Bachsan Mustafa, Hukum Agrarian Dalam Perspektif, (cetakan ketiga), Remaja Karya,Bandung:, 2019.
- Laura Nader, Harry F. Todd Jr, The Disputing Process Law In Ten Societies, Columbia University Press, New York, 1978
- Rahmadi, T. Mediasi Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat. PT. Radja Grafindo Persada, Jakarta: 2018.
- Urip Santoso, Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah, Kencana, Jakarta:, 2020.
- Sumardjono, MSW, Kebijakan Antara Regulasi dan Implementasi, Kompas Jakarta:, 2020
- Adrian Sutedi, Sertifikat Hak Atas Tanah, Sinar Grafika ,Jakarta:, 2023
- Soerjono Soekanto, Hukum Dan Penelitian Hukum, Rajawali Press, Jakarta:, 2018.
- Irawan Soeradjo,Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah, Arloka, Surabaya:, 2021.

Noviasih Muharam, Pembatalan sertifikat hak milik atas tanah, Pranata Hukum Volume 10 Nomor 1 Januari 2015

B. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 Amandemen IV

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Pertama Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara

Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 tentang hak pengelolaan, hak atas tanah, satuan rumah susun dan pendaftaran tanah.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2024

C. Jurnal

Shella Aniscasary dan Riska Dwi, Tinjauan Yuridis Kekuatan Hukum Sertifikat Tanah Elektronik Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 1 Tahun 2021, Jurnal Hukum dan Etika Kesehatan, 2022.

Jaidun, Kesiapan Badan Pertanahan Nasional Kota Samarinda Dalam Penerbitan Sertifikat 1 (Satu) Lembar (Menurut Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan, Jurnal Yuriska, Fakultas Hukum Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda, vol 2, no 2, 2018

Nuridin, Muhammad Wildan, Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli, Jurnal Ilmu Hukum, Vol 8, No. 2 Tahun 2020.

Anggiat Perdamean Parsaulian dan Sudjito, “Masalah Tumpang Tindih Sertipikat Hak Milik Atas Tanah di Kota Banjar Baru”, Jurnal Agraria dan Pertanian Vol. 5, Fakultas Hukum, 2021.

Aditya Pratama, 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 2024

- Roni, Zainul Daulay, Beatrix Benni, Pembatalan Sertipikat Hak Milik Oleh Kantor Pertanahan Berdasarkan Putusan Pengadilan Yang Telah Berkekuatan Hukum Tetap Dalam Perkara Nomor:17/Pdt.G/2009. Pn.Lb.Bs, Jurnal Unes Law, Vol 3, No.1, 2020
- Agus Salim, Penyelesaian Sengketa Hukum Terhadap Pemegang Sertifikat Hak Milik Dengan Adanya Penerbitan Sertifikat Ganda, Jurnal USM Law Review Volume 2, Nomor 2, 2019.
- Sudarto, Analisis Kepastian Hukum Bagi Pemilik Tanah Pasca Implementasi Pendaftaran Sertifikat Secara Elektronik, Jurnal Riset Rumpun Ilmu Sosial, Politik dan Humaniora 1, No 2 Tahun 2022
- Made Ari Putra Sudana, Ketut Wetan Sastrawan, Proses Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Dan Perlindungan Hukumnya Berdasarkan Putusan Pengadilan di Pengadilan Negeri Singaraja, Jurnal Hukum Vol. 5 No. 2 Desember 2017.
- Suradiyanto Dan Dinny, Wirawan Pratiwie, Analisis Yuridis Pengambilan Saham PT. Prima Top Boga Oleh Nippon Indosari Corpindo, Tbk Dari Perspektif Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1999, Yuriska: Jurnal Ilmu Hukum, Volume 11, Tahun 2019.
- Yulies Tiena Masriani, Pentingnya Kepemilikan Sertifikat Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sebagai Bukti Hak, Jurnal USM Law Review Vol 5 No 2 Tahun 2022.

D. Internet

- Ananda, Teori Kepastian Hukum Menurut Para Ahli (online), <https://www.gramedia.com/literasi/teori-kepastian-hukum/> (9 Mei 2022),2021.
- Hukum online, Teori Keadilan dalam filsafat hukum menurut para ahli, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/teori-keadilan-dalam-filsafat-hukum-lt62e268cc4bb9b/>

Dokumentasi Penelitian

wawancara dengan Pihak BPN diwakili oleh Bapak Noviannor, S.I.P bagian T.U,
Direksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa



Gambar 1. Penelitian pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kutai Kartanegara



Gambar 2. Penelitian pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kutai Kartanegara

UNIVERSITAS WIDYA GAMA MAHAKAM SAMARINDA
FAKULTAS HUKUM
STATUS TERAKREDITASI
Email: fahum@uwgm.ac.id Website: <https://fahum.uwgm.ac.id>

Samarinda, 30 September 2024

Nomor : 470.1/UWGM/FH-B/IX/2024
Lampiran : 1 (satu) Surat
Perihal : Penelitian Skripsi

Kepada Yth.
Kepala Badan Pertanahan Kota Samarinda
di — Tempat

Sehubungan Mahasiswa kami akan menyusun skripsi atas nama:

Nama : ANITA DEWI PUTRI LESTARI
NPM : 18.11.107.74201.017
Judul : "Proses Pembatalan Sertifikat Hak Milik Nomor 414 Kelurahan Temindung Permai Atas Nama H. Bakran Amsor Berdasarkan Nomor 14/G/2020/PTUN.SMD"

Maka untuk keperluan ini perkenankanlah yang bersangkutan untuk mengadakan penelitian/ meminta data/ keterangan pada kantor/ instansi yang Bapak/ Ibu pimpin yang berkenaan dengan masalah skripsi tersebut. Besar harapan kami, Bapak/ Ibu dapat membantu mahasiswa tersebut. **Terlampir daftar pertanyaan** jika tidak bisa menerima secara langsung mohon jawaban dapat dikirimkan melalui email yang bersangkutan.

Demikian disampaikan, atas perhatian dan kerjasamanya kami ucapkan terima kasih.


Dekan,
Dr. H. Mudali Mukti, S.H., M.H.
NIK. 2007.073.103

CP:
1. Dinny Wirawan P. : 085250489932
2. Rustiana : 082153200735

KAMPUS BIRU
Gedung UWGM
Jl. K.H. Wahid Hasyim Sempaja Samarinda
75124
Telp : (0541) 734291 – 737222
Fax : (0541) 736572

FAKULTAS HUKUM
Gedung C Lt. 1
Jl. K.H. Wahid Hasyim Sempaja Samarinda
75124
Telp. 0541745167

Gambar 3 Surat Keterangan Melakukan Penelitian

Nama	: Anita Dewi Putri Lestari
NPM	: 1874201017
No.HP/wa	: 081348223235
Email	: anitadewiputrilestari@gmail.com
Status	: Mahasiswa Smt. Akhir Fakultas Hukum Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda
Perihal	: Penelitian Skripsi

PEDOMAN WAWANCARA

RESPONDEN/NARASUMBER : Kantor Pertanahan Kota Samarinda
 N A M A :
 JABATAN :
 ALAMAT : Jalan H.M Ardans (Ring Road 3) Kota Samarinda
 HARI/WAKTU WAWANCARA :

Daftar pertanyaan wawancara ini berfungsi untuk menjawab rumusan masalah pada penelitian yang berjudul:

"Proses Pembatalan Sertipikat Hak Milik Nomor 414 Kelurahan Temindung Permei Atas Nama H. Bakran Amsor Berdasarkan Nomor 14/G/2020/PTUN.SMD"

Berikut daftar pertanyaan wawancara yang diajukan:

1. Bagaimana mekanisme penerbitan sertifikat dari BPN?
2. Mengapa sertifikat yang dikeluarkan BPN bisa tumpang tindih?
3. Bagaimana proses penyelesaian tumpang tindih sertifikat di BPN?
4. Kendala dalam proses penerbitan sertifikat?
5. Bagaimana tanggapan BPN terhadap putusan Sentosa Gunawan terhadap penerbitan SHM Nomor 414 Kelurahan Temindung Permei?
6. Bagaimana Proses Pembatalan Sertifikat di Kantor BPN?
7. Bagaimanakah prosedur penerbitan SHM apabila terdapat sengketa yang mendasarinya?
8. Siapakah yang berhak melakukan pembatalan sertifikat tumpang tindih?
9. Apakah ada ganti kerugian terhadap pembatalan sertifikat tersebut?
10. Bila terdapat sertifikat ganda atas tanah yang sama, manakah yang lebih kuat dalam pandangan hukum?
11. Tanggungjawab siapakah terhadap timbulnya tumpang tindih sertifikat?
12. Apa saja syarat formal dan materiil dalam penerbitan sertifikat?
13. Upaya hukum apa yang ditempu jika terjadinya tumpang tindih sertifikat?
14. Apa dasar hukum pembatalan sertifikat?
15. Apa saja ketentuan persyaratan penerbitan sertifikat dinyatakan tidak sesuai/caca administrasi

Berikut daftar data penunjang yang diperlukan:

1. Kantor Pertanahan Kota Samarinda
2. Peraturan Perundang- undangan
3. Profil Narasumber

Demikian disampaikan, atas perhatian dan kerjasamanya kami ucapkan terima kasih.

Hormat Saya,

Anita Dewi Putri Lestari

Gambar 4 Pedoman Wawancara



Malang, 06 April 1998
57 kg | 164 cm

PENDIDIKAN

1. SD Negeri Kebonsari 1
Malang
2. SMP Negeri 33
Samarinda
3. SMA Negeri 1 Anggana

SKILL/KEAHLIAN

1. Baker
2. Teamwork

KONTAK

081348223235

anitadewiputrulestati@gmail.com

Jln. P. Suryanata gg. 99 no. 42

Anita Dewi Putri Lestari

PENGALAMAN BEKERJA

- RSUD Abdul Awahab Sjahranie
(2016-sekarang)

Profil

- Sebagai ibu rumah tangga serta ibu pekerja yang bangga dengan profesinya serta pendidik pertama bagi anak-anak dan senantiasa memantaskan diri dengan berbagai ilmu.