

Pelaksanaan Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah Karena Cacat Administrasi dan Putusan Pengadilan di Kabupaten Lombok Timur

Yuliana

Universitas Jayabaya, Indonesia; zahra.yulia@gmail.com

Received: 30/07/2023

Revised: 14/10/2023

Accepted: 11/11/2023

Abstract

Efforts to guarantee legal certainty and land legality apart from publish land certificates, also can be done by canceling land ownership certificates. In practice, it was found that a lot of land in East Lombok Reegency was still under disputed status. The discovery of administrative defects due to human error is evidence of non-compliance with the principle of land registration. This study aims to analyze the mechanism for cancellation of land ownership certificates due to administrative defects and court decisions at the National Land Agency Office in East Lombok Regency. Researchers apply normative juridical techniques with statutory approach. National Land Agency (BPN) has the authority to issue and cancel land rights in a concrete and final manner which causes legal consequences for both individual and legal entities. When a land title certificate is published, there is a possibility of administrative defects, and it can be canceled by a court decision as a party with permanent legal force. Conflict resolution disputes land in East Lombok Regency through legal measures has advantages and also disadvantages compared to negotiation and also mediation. Legal measures for disputes land in East Lombok can be used as an alternative conflict resolution involving indigenous peoples in order to maintain national security.

Keywords

Disputes Land; Land Certificate; East Lombok; National Land Agency

Corresponding Author

Yuliana

Universitas Jayabaya, Indonesia; zahra.yulia@gmail.com

1. PENDAHULUAN

Hak atas tanah termasuk salah satu hak perseroangan yang mewewenangkan pemegangnya untuk menguasai, seperti menggunakan maupun memanfaatkan tanah yang dikuasainya. Undang-Undang No.5 Tahun 1960 Mengenai Dasar Pokok-Pokok Agraria, menyebutkan hak atas tanah sebagai wewenang seseorang untuk menggunakan tanah terkait, begitupun terhadap tubuh bumi, air dan ruang di atasnya untuk keperluan tertentu (Santoso, 2007). Pada hak tersebut juga berisikan berbagai kewajiban, wewenang maupun larangan untuk pemegang hak melakukan sesuatu terhadap tanahnya. Segala hal yang wajib, boleh ataupun dilarang untuk dilakukan adalah sebagai pembeda serta kriteria terhadap hak-hak penguasaan tanah sebagaimana diatur oleh hukum (Harsono, 2007).



Kriteria khusus kepemilikan tanah ialah seseorang berhak mendayagunakan dan memanfaatkan tanah yang merupakan haknya tersebut. Seperti yang dijelaskan Pasal 53 UUPA, diantaranya Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Membuka Tanah serta Hak Memungut Hasil Hutan. Pemberian hak tersebut tidak dibatasi waktu sehingga bisa digunakan secara berkelanjutan.

Pendaftaran tanah disebut tahapan ataupun proses pendataan yang membuktikan bentuk dan luas bidang tanah, nilai dan penguasaannya (Soerodjo, 2003). Aturan tentang pendaftaran ini tercantum pada Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, bahwa pendaftaran tanah adalah aktivitas yang dilaksanakan secara yuridis maupun fisik untuk membuktikan kepemilikan maupun penguasaan yang sah terhadap tanah. Kegiatan registrasi tanah pertama kali harus memiliki data atau informasi perihal tanah yang akan didaftarkan di wilayah tertentu dengan memenuhi syarat objek pendaftaran yang ada di Desa ataupun Kelurahan dilakukan secara individual atau kelompok. Pendataan tanah secara komprehensif dan berlaku bagi pendaftaran pertama, terkait kondisi fisik maupun dari segi hukum sehingga bisa terdaftar dengan resmi, begitupun jika akan memecahkan sertifikat yang telah ada sebelumnya (Hermit, 2009).

Pendaftaran tanah ini berfokus atas pemilik suatu objek yang akan didaftarkan sebagai bukti kekuasaan yang tidak dapat digugat. Manajemen dan penjagaan data kepemilikan tanah adalah bentuk aktivitas pendataan terkait berubahnya identitas kepemilikan, seperti nama dan ukuran tanah sesuai informasi yuridis dan fisik tanah bersangkutan maka diharuskan melakukan pendaftaran ulang perubahan (Permata et al., 2018). Berkaitan dengan informasi yuridis ataupun subjek kepemilikan, yang sering terjadi ialah saat masa berlaku telah berakhir kemudian pembebanan kepada orang lain pasca pencabutan hak. Ketika ada perubahan terkait subjek sangat kerap dilakukan masyarakat terlebih ketika mewariskan tanahnya, sehingga perubahan ini akan dicatat ulang pada sertifikat tanah berdasarkan perubahan (Dilapanga, 2017).

Secara etimologi, sertifikat ialah surat yang berisikan keterangan dan tanda terhadap suatu objek. Cakupan sertifikat ini adalah surat ukur dan salinan buku tanah, kemudian mendapat sampul dengan gambar garuda, kemudian disatukan dan diterbitkan pihak Badan Pertanahan Nasional. Sehingga sertifikat hak atas tanah tersebut sebagai bukti kuat bagi pemilik tanah sepanjang tidak ada pihak yang menggugat (Murni & Sulaiman, 2022). Pemegang sertifikat dilindungi hukum dan akan lebih kuat jika pemegangnya ialah nama yang tertera dalam sertifikat. Apabila pemegang sertifikat bukan namanya, balik nama harus dilakukan agar menghindari persengketaan. Sebab nama yang tertera oleh hukum adalah dianggap pemilik yang sebenarnya (Sibuea, 2011).

Produk akhir pada proses pendaftaran tanah yaitu sertifikat hak atas tanah tersebut, didasarkan kepada UUPA serta Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, peraturan itu mengikat dan dapat

digunakan menjadi alat pembuktian yang kuat. Maksud mengikat ialah pejabat Badan Pertanahan Nasional apabila terdapat kesalahan saat penerbitan sertifikat, diharuskan oleh Peraturan pemerintah No. 24 Tahun 1997 untuk mengoreksinya. Menanggapi berbagai kasus gugatan terhadap sertifikat melalui cara yang tidak dibenarkan hukum karena dapat mendatangkan kerugian untuk pemilik sebenarnya, jalur pengadilan adalah jalan yang paling tepat untuk memperoleh hak tanah tersebut.

Pembatalan hak atas tanah disebut tindakan hukum dengan tujuan menetapkan, menghapus maupun menghentikan keterkaitan hukum antara subjek terhadap tanah sebagai objek hukum. Sebab pembatalan ini yaitu karena ditemukan dalam administrasinya ada kecacatan hukum, maupun karena mematuhi putusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum (Nirwana et al., 2018). Tidak dipenuhinya berbagai syarat yang ditentukan maupun karena terdapat kekeliruan telah tercantum pada surat keputusan pemberian hak atas tanah. Apabila ada pihak lain yang bisa membuktikan, maka sertifikat yang telah terbit terdahulu bisa dibatalkan. Tindakan untuk membatalkan hak tanah akibat kecacatan administrasi akan dilaksanakan ketika ada permohonan pembatalan dari pihak yang dirugikan (Wahid, 2008).

Hak tanah yang dibatalkan sebab putusan pengadilan adalah tindak lanjut terhadap putusan dari pengadilan karena adanya kekuatan hukum tetap yang dimilikinya berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan. Dijelaskan Pasal 49 ayat (2) Permen ATR/KBPN Nomor 11/2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan menyebutkan putusan pengadilan berkaitan terhadap penerbitan, pembatalan maupun peralihan sertifikat tanah. Akan tetapi pada pelaksanaannya Kantor Pertanahan akan melaksanakan putusan pengadilan hanya terkait bidang perdata dan tata usaha negara saja. Berkaitan dengan proses administrasi itulah ranah dari Pengadilan Tata Usaha Negara. Sedangkan tidak ditemukan keharusan pelaksanaan putusan pengadilan di ranah pidana seperti yang tercantum di pasal 49 ayat (2) Permen ATR/KBPN Nomor 11/2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan. Akan tetapi hanya mengenai pembuktiaan perbuatan terkait pertanahan.

Perlindungan serta kepastian hukum terhadap kepemilikan tanah dijamin pemerintah dengan menerbitkan sertifikat sebagai pembuktian yang sah dan kuat. Maka pemilik tanah dapat menguasai secara aman karena telah memperoleh perlindungan dari sengketa yang mungkin terjadi. Selain itu, dilihat berdasarkan aspek waktu, seseorang bisa menguasai tanahnya berdasarkan kewenangan yang diberikan sertifikat tanah tersebut (Alfons et al., 2021). musyawarah dengan para pemegang hak atas tanah hingga tercapai kata sepakat diantara kedua belah pihak. Melalui hak atas tanah pemiliknya diberikan kewenangan memanfaatkan suatu bidang tanah untuk keperluan tertentu (Rosmaniar et al., 2023).

Individu maupun badan hukum bisa memiliki hak atas tanah. Beragam persengketaan tanah di tengah masyarakat harus segera ditemukan jalan keluarnya yang adil untuk kedua pihak. Sehingga ideal dilakukan penyelesaian sengketa secara perdata bagi tanah yang berada diluar lembaga peradilan (Apriani & Asmar, 2022). Jika harus menempuh jalan hukum, hal yang dikaji bukan saja terkait aspek hukum, melainkan juga ekonomi, hak penguasaan, hingga terkait aspek sosio-kultural. Sengketa yang diselesaikan dengan jalan hukum akan menetapkan pihak menang kalah, sehingga sering memunculkan konflik secara berkepanjangan. Ketika hanya satu sebab masalah hukum yang diangkat, akan muncul ketidakpuasan terhadap putusan pengadilan sehingga memicu kekerasan fisik dalam persengketaan (Saraswati & Ratna, 2022).

Salah satu upaya dalam memberikan jaminan atas hak tanah, telah digariskan dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) mengenai keharusan pendaftaran tanah seperti yang diamanatkan Pasal 19 UUPA. Ketentuan pada Pasal 19 UUPA adalah landasan hukum pendaftaran tanah dalam rangka mendapatkan sertifikat bukti hak yang kedudukannya menurut hukum adalah kuat dan sah. Pendindaklanjutan hal ini tercantum pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Terkait Pendaftaran Tanah. Untuk memperoleh sertifikat tanah, akan dilibatkan dalam prosesnya pihak pemilik tanah yang bersebelahan, pemerintah desa serta lembaga terkait agar diperoleh penjelasan yang sebenarnya. Namun penjelasan secara tulisan ataupun lisan yang dijabarkan pihak terkait bisa saja manipulasi, sehingga akan muncul cacat hukum pada sertifikat. Seringkali beredar sertifikat palsu maupun ganda di tengah masyarakat, maka pemilik hak yang sebenarnya harus menemukan informasi sebenarnya di Kantor Pertanahan atas data yang tercantum pada sertifikat (Somomoeljono, 2021).

Hakikatnya, baik penerbitan ataupun pembatalan atas sertifikat tanah bisa dilangsungkan melalui dua cara, yaitu dibatalkan atas putusan BPN maupun putusan dari pengadilan. Meskipun telah diputuskan oleh pengadilan bahwa sertifikat ternyata tidak sah, BPN tidak berarti langsung membatalkan sertifikat, sebab yang dinilai pengadilan hanya keabsahan sertifikat, yang berwenang membatalkannya adalah BPN (Muharam, 2015). Pejabat Tata Usaha Negara sebagai pemilik produk hukum sertifikat hak tanah, namun penerbitannya dilakukan oleh Kantor Pertanahan, kapanpun bisa digugat oleh berbagai pihak yang merasa keberatan atas penerbitannya. Walaupun sifat sertifikat adalah kuat dan sah, akan tetapi jika ditemukan adanya fiktif dalam pembuatannya bisa saja dibatalkan (Meiranda et al., 2023).

Contoh kasus nyata yang terjadi di Kabupaten Lombok Timur ialah sebidang tanah dan mempunyai sertifikat tumpang tindih. Terjadinya kasus tersebut sebab tanah itu adalah warisan namun dibeli seseorang. Akan tetapi sebagian tanah sudah pindah kepemilikan sebab pembagian warisan, namun masih terdapat sertifikat yang berinduk pada sertifikat sebelumnya. Rencananya tanah akan dijual namun karena persengketaan sertifikat menyebabkan terjadi permasalahan dalam

penjualannya. Terdapat juga kasus lain yaitu sertifikat ganda, salah satunya merupakan sertifikat asli, dan satunya adalah asli tapi palsu. Keduanya mempunyai kesamaan terhadap objek tanah yang diakui, dari sisi letak, luas dan posisinya. Kedua sertifikat memang dikeluarkan oleh BPN dan asli. Hal ini terjadi sebab kurangnya transparansi penguasaan dan kepemilikan tanah serta informasi yang masih kurang sehingga menyebabkan terjadinya persengketaan tanah.

Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 11 Tahun 2016 memberikan aturan mengenai pembatalan hak tanah yang tidak secara khusus. Sengketa pertanahan dapat diselesaikan dengan penerbitan putusan mengenai pembatalan hak tanah oleh Kepala Kantor Wilayah BPN. Pembatalan akan diputuskan karena dua hal, apabila ditemukan prosedur yang salah berdasarkan pasal 11, ataupun karena menjalankan putusan pengadilan sesuai ketentuan pasal 49. Kepala Kantor Pertanahan/ Kepala Kantor Wilayah BPN memberikan putusan pembatalan sertifikat diselenggarakan karena dua sebab, yakni karena permohonan dari pihak yang merasa dirugikan maupun karena ditemukan kecacatan oleh Kepala Kantor Pertanahan. Kedua, sebab putusan yang dikeluarkan pengadilan karena kecacatan sehingga bertentangan terhadap Undang-Undang.

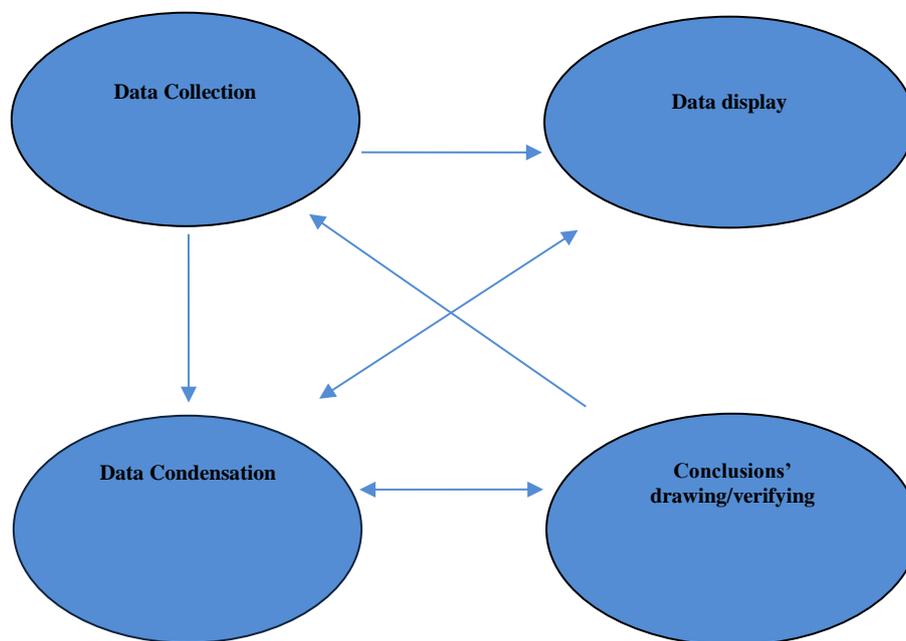
Riset yang dilakukan oleh (Gayatri et al., 2021) bahwa sebab pembatalan sertifikat hak atas tanah karena secara administrasi ditemukan adanya cacat hukum dan pihak berkepentingan mengajukan permohonan pembatalan. Misal ketika Aparatur Badan Pertanahan Nasional menemukan perbitan yang tidak sah secara substansi terhadap sertifikat, menemukan bukti prosedur administrasi yang salah dalam penerbitannya sehingga cacat hukum. Hasil penelitian dari (Mauludin, 2022) mengungkapkan apabila sertifikat itu ternyata mengandung cacat administratif dan menimbulkan kerugian pihak tertentu, menyebabkan sertifikat dapat digugat untuk dibatalkan sebab termasuk sengketa TUN. Gugatan bisa diajukan kepada pejabat TUN sebagai penerbit sertifikat maupun ke Pengadilan TUN.

Cacat hukum secara administrasi dalam penerbitan sertifikat dapat dibatalkan jika ada permohonan dari pihak berkepentingan maupun pejabat berwenang melalui surat permohonan. Diupayakan adanya solusi tepat untuk menyelesaikan sengketa tanah sesuai aturan Undang-Undang oleh Badan Pertanahan Nasional berlandaskan keadilan serta perlindungan terhadap hak maupun kewajiban setiap pihak yang terkait. Sengketa bisa diselesaikan dengan jalan litigasi, non litigasi ataupun melalui advokasi (Bahri, 2006).

Tujuan riset ini ialah untuk menganalisis mekanisme pembatalan sertifikat hak atas tanah karena cacat administrasi dan putusan pengadilan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Lombok Timur.

2. METODE

Riset ini dilaksanakan di Kabupaten Lombok Timur, Provinsi Nusa Tenggara Barat. Riset ini memakai metode kualitatif deskriptif dengan pendekatan yuridis normatif berdasarkan aturan perundang-undangan. Peneliti mewawancarai pihak-pihak bersengketa dan pejabat Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Lombok Timur untuk mengumpulkan informasi terkait konflik sengketa tanah yang terjadi antar masyarakat. Wawancara ini dilakukan dengan in-depth-interview, peneliti mengajukan pertanyaan ke para narasumber dengan harapan pelaksanaannya lebih bebas dan terbuka memberikan pandangan-pandangannya. Sumber data pada riset ini juga berasal dari dokumen-dokumen berkaitan dengan topik penelitian, baik itu buku, artikel jurnal, dan yang sejenisnya. Metode analisis data yang digunakan ialah metode kualitatif model (Miles, Huberman, Saldana, 2014).



Gambar 1. Proses Analisis Data Penelitian Kualitatif
Sumber: Miles, Huberman and Saldana, 2014

Penghimpunan data dilaksanakan melalui beragam teknik (*interview*, rekaman, intisari dokumen), selanjutnya melalui pemrosesan data sebelum digunakan untuk pengetikan, pencatatan hingga penyuntingan.

1. Pengumpulan data disebut tahapan untuk menghimpun data yang masih mentah pada kegiatan riset.
2. Reduksi data sebagai tahapan memilih, memfokuskan, menyederhanakan, serta mentransformasi data catatan saat di lapangan.
3. Penyajian data disebut tahapan menuliskan informasi melalui suatu teknik untuk menghasilkan kesimpulan. Semua data yang diperoleh dari dokumentasi dan wawancara kemudian dianalisis

dengan berlandaskan pada teori-teori sehingga bisa memunculkan deskripsi tentang pelaksanaan pembatalan sertifikat hak atas tanah karena cacat administrasi dan putusan pengadilan di kantor BPN Lombok Timur.

4. Kesimpulan meliputi makna yang sudah disederhanakan, peneliti menguraikan kesimpulan berdasarkan kajian peneliti agar tujuan riset dicapai.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1 Pelaksanaan dan Prosedur Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah Cacat Prosedur Di Kantor BPN Kabupaten Lombok Timur.

Data penyelesaian sengketa di kantor ATR/BPN Kabupaten Lombok timur tahun 2019-2022.

Tahun Sengketa	Cacat Administrasi/Prosedur	Putusan Pengadilan
2019	6 Permohonan	12 Permohonan
2020	8 Permohonan	12 Permohonan
2021	11 Permohonan	9 Permohonan
2022	13 Permohonan	11 Permohonan

Sumber: Badan Pertanahan Nasional Lombok Timur

Berdasarkan data diatas, proses penyelesaian sengketa pertanahan tidaklah semudah dan secepat dibayangkan, prosesnya sudah jelas dalam peraturan Menteri Agraria Tata Ruang Badan Pertanahan Kabupaten Lombok Timur Nomor 21 tahun 2020 tentang penyelesaian sengketa pertanahan perlu waktu untuk melaksanakan prosesnya, baik yang cacat prosedur maupun putusan pengadilan.

Berlandaskan *interview* dengan Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa bahwa alur pelaksanaan pembatalan sertifikat di kantor BPN Kabupaten Lombok Timur karena cacat prosedur. Berdasarkan keterangan narasumber, proses pelaksanaannya tidak jauh berbeda dengan pembatalan sertifikat pada umumnya, baik yang cacat prosedur atau karena putusan pengadilan sesuai dengan Permen No. 21 tahun 2020 tentang penyelesaian sengketa pertanahan. Berikut ialah pelaksanaan pembatalan sertifikat karena cacat prosedur secara umum, yaitu:

1. Bagi masyarakat yang merasa seritifikat yang di kuasanya cacat atau terdapat kesalahan didalamnya dapat melakukan pendaftaran terlebih dahulu;
2. Menjelaskan kondisi dan kronologi masalah atau kasus;
3. Membawa bukti-bukti baik bukti fisik dan yuridis;
4. Pemeriksaan bukti-bukti sengketa atau kasus;
5. Penentuan waktu penyelesaian dan bentuk penyelesaian;
6. Keputusan kasus atau sengketa

Secara lebih spesifik, narasumber juga menjelaskan alur tiap-tiap tahapan ketika sengketa telah di terima oleh kantor ATR/BPN Kabupaten Lombok Timur, yakni:

- a. Pengkajian Kasus, ialah proses yang di ambil oleh pegawai atau yang berwenang di bagian penyelesaian sengketa di kantor ATR/BPN Kabupaten Lombok Timur untuk mengkaji dan mempelajari terlebih dahulu sengketa yang sudah masuk, baik itu judul, inti permasalahan disertai pihak yang berselisih, permohonan pengadu, letak, luas, status objek kasus, riwayat kasus, berbagai dokumen yang disertakan, informasi kasus serta hal lain yang penting.
- b. Setelah melakukan pengkajian terhadap kasus, baru ke tahapan gelar awal, yaitu melakukan pemeriksaan awal yang tujuannya menantukan lembaga ataupun pihak yang berwenang menangani kasus serta merencanakan kegiatan penanganan dan peraturan yang menjadi acuan, menetapkan bukti serta bahan untuk penyusunan rencana kerja serta menetapkan target penyelesaian. Setelah itu, pegawai atau yang berwenang di bagian sengketa ATR/BPN Kabupaten Lombok Timur mengeluarkan surat hasil gelar awal mencakup:
 - 1) Mempersiapkan surat bagi instansi lain ketika ada hubungannya dengan kewenangan instansi tersebut;
 - 2) Mempersiapkan surat untuk Kepala Kantor Pertanahan agar kasus ditangani dan diselesaikan;
 - 3) Mempersiapkan tanggapan yang diajukan pada pengadu sebagai dasar melaksanakan penyelesaian kasus ke tahap selanjutnya.
- c. Melakukan penelitian kasus atau sengketa dilakukan yang didasarkan atas Undang-Undang dan dilengkapi surat pengantar yang bertujuan untuk:
 - 1) Memeriksa data fisik seperti peta kadastral dan tematik, fotogrametris dan terestritis, peta citra sebagai petunjuk keterangan luas, letak, batas, dan hal lain sesuai kasus yang akan diselesaikan;
 - 2) Memeriksa data yuridis berbentuk dokumen mengenai subjek yang berselisih, akta perolehan tanah, alas hak, dokumen bukti status tanah, riwayat kepemilikan tanah, data administrasi yang terkait serta putusan pengadilan atas tanah;
 - 3) Mencocokkan dokumen lapangan yang menjelaskan keadaan sesuai fakta, pemanfaatan maupun penguasaan tanah sebagai objek perselisihan;
 - 4) Beberapa keterangan informasi yang disampaikan orang-orang yang pernah melibatkan diri saat proses diterbitkannya sertifikat, beserta pihak yang mengetahui pasti hubungan para pihak terhadap tanah sengketa.
- d. Ekspos penelitian ialah penyampaian informasi sebagai deksripsi tentang status hukum sertifikat hak atas tanah maupun posisi hukum dari masing-masing pihak panitia penyelesaian sengketa dan kasus di kantor ATR/BPN Kabupaten Lombok Timur menjelaskan kedudukan hukum para pihak yang tujuannya ialah sebagai berikut:
 - 1) Mengevaluasi dan menyelesaikan sengketa sehingga tercapai keadilan untuk kedua pihak;
 - 2) Memperoleh informasi kemajuan atas kasus yang sedang ditangani;

- 3) Menetapkan rencana penindaklanjutan;
 - 4) Memperoleh kepastian bahwa hal-hal yang diadukan adalah sesuai berdasarkan fakta;
 - 5) Menetapkan Undang-Undang atau hukum yang menjadi acuan dan landasan;
 - 6) Mengkoordinasikan permasalahan dengan lembaga atau pihak lain yang ikut terlibat apabila lembaga tersebut berwenang;
 - 7) Memperoleh kepastian masalah diselesaikan sesuai target;
 - 8) Memberikan keputusan terhadap sengketa yang tengah diselesaikan;
 - 9) Mengatur sasaran serta rencana apabila masih dibutuhkan.
- e. Rapat koordinasi dijalankan dalam rangka mendapatkan saran dari instansi atau pihak ahli untuk penyelesaian kasus yang dilakukan oleh panitia penyelesaian sengketa di kantor ATR/BPN Kabupaten Lombok Timur dengan tujuan sebagai berikut:
- 1) Penyelesaian kasus;
 - 2) Informasi tambahan atau petunjuk yang masih dibutuhkan untuk bisa menyelesaikan perkara.
- f. Gelar akhir adalah panitia penyelesaian sengketa di kantor ATR/BPN Kabupaten Lombok Timur mengambil keputusan penyelesaian sengketa yang dilaksanakan Menteri, Kepala Kantor Wilayah atau Kepala Kantor Pertanahan dengan maksud sebagai berikut:
- 1) Evaluasi penanganan yang telah dilakukan;
 - 2) Memastikan kesesuaian antara data bukti dan bahan keterangan saksi atau ahli;
 - 3) Penyempurnaan berkas kasus, menentukan layak tidaknya penerapan hukum dan ketentuan peraturan perundang-undangan terhadap kasus yang ditangani.
- g. Penyelesaian kasus atau sengketa adalah setelah semua tahapan atau prosedur sudah dilakukan oleh panitia penyelesaian sengketa maka berdasarkan hasil dari gelar kasus terakhir atau gelar akhir sebuah sertifikat hak atas tanah dapat di batalkan dengan sebuah surat keputusan dari kantor ATR/BPN provinsi nusa tenggara barat.

3.2 Pelaksanaan dan Prosedur Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah Karena Putusan Pengadilan di Kantor ATR/BPN Kabupaten Lombok Timur

Suatu sertifikat akan dinyatakan tidak berkekuatan hukum dan tidak absah oleh pengadilan sebagai pihak yang berwenang, namun pembatalan tidak dapat dilakukan oleh pengadilan. Prinsipnya berbeda dalam hal akibat hukum dan wewenang. Pengadilan hanya berhak menetapkan bahwa sertifikat tidak berkekuatan hukum, akan tetapi BPN yang berhak membatalkan sertifikat tersebut. Sedangkan objek pembatalan hak tanah mencakup sertifikat hak atas tanah serta surat keputusan pemberian hak atas tanah. Permohonan untuk pembatalan bisa dilakukan jika pengadilan sudah menerbitkan putusannya.

Perkara terkait sengketa sertifikat hak milik atas tanah biasanya diajukan di Pengadilan Tata Usaha atau Pengadilan Negeri. Perbedaan antara PTUN dan PN, yakni PTUN objek perkaranya (*objektum litis*) dan merupakan keputusan dari TUN dikeluarkan oleh Pejabat TUN atau penguasa, sedangkan pada PN objek perkaranya adalah hak-hak dan kepentingan masyarakat yang sudah dirugikan sebagai akibat dikeluarkannya keputusan TUN, termasuk Sertifikat Hak Atas Tanah dikeluarkan oleh BPN dimana seringkali merugikan hak juga kepentingan masyarakat. Adanya Putusan Kasasi MA Nomor 162 K/TUN/2012 menunjukkan penyelesaian sengketa tanah bisa melalui media Peradilan Tata Usaha Negara, jika obyeknya merupakan Keputusan Tata Usaha Negara dan pihak yang menerbitkannya adalah Pejabat Tata Usaha Negara.

Seluruh tanah mencakup tanah yang telah dimiliki secara sah bisa diajukan pembatalan ketika putusan pengadilan sudah dikeluarkan, maupun saat ditemukan cacat hukum administrasi. Mengenai pembatalan sertifikat hak milik tanah yang didasarkan atas putusan pengadilan, meskipun dinyatakan sertifikat tersebut tidak absah atau batal, namun tidak langsung membatalkan sertifikat tersebut, karena pihak yang memenangkan perkara harus mengajukan permohonan pembatalan sebab termasuk urusan administrasi pemerintah. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, sesudah dikeluarkan putusan, BPN kemudian berkewajiban melaksanakan hasil putusan tersebut.

Kewajiban BPN dalam menjalankan putusan pengadilan dikecualikan apabila terdapat kondisi yang dibenarkan untuk tidak menjalankannya. Pasal 49 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan Ayat (2), menyatakan menyebutkan putusan pengadilan berkaitan terhadap penerbitan, pembatalan maupun peralihan sertifikat tanah diantaranya:

- a. Instruksi penarikan hak atas tanah;
- b. Menetapkan bahwa hak atas tanah tidak sah/batal/tidak berkekuatan hukum lagi;
- c. Memberikan bukti ketidakabsahan sertifikat hak;
- d. Instruksi untuk mencatat dan mencoret buku tanah yang tidak sah, serta menerbitkan sertifikat baru;
- e. Instruksi pembatalan status tanah terlantar;
- f. Arahan yang mengakibatkan timbulnya akibat hukum terkait peralihan hak maupun pembatalan peralihan.

Pernyataan mengenai pembatalan sertifikat hakikatnya adalah wewenang Peradilan Tata Usaha Negara, akan tetapi eksekusinya dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan. Pada kasus ini penggugat tidak menyuarkan gugatannya ke Peradilan TUN sebab sudah melebihi batas waktu pengajuan yakni 90 hari dihitung sejak Tata Usaha Negara mengumumkan putusannya (Pasal 55 UU No. 5 Tahun 1986

tentang Peradilan Tata Usaha Negara). Keputusan membatalkan sertifikat tanah adalah hak dari penerbit sertifikat yaitu Kantor Pertanahan sekitar.

Sertifikat pengganti dapat diterbitkan sebagaimana dinyatakan Pasal 57 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pemilik hak dapat mengajukan permohonan diterbitkan sertifikat baru untuk mengganti sertifikat yang telah hilang maupun rusak. Sesudah dinyatakan sertifikat tidak sah, maka akan dianggap sertifikat tersebut tidak pernah ada. Sementara itu tindakan yang pemohon harus lakukan adalah mengumumkan sertifikat pengganti yang sudah diterbitkan di media cetak yang dibiayai oleh pemohon sendiri, apabila tidak ada pihak yang menggugat dalam waktu 30 hari, secara sah sertifikat pengganti akan diterbitkan. Secara umum, proses pendaftaran hak tanah yang didasarkan atas putusan Pengadilan ditentukan oleh amar putusan terkait. Diperlukan adanya interpretasi dari pihak berwenang dalam memutuskan serta menentukan prosedur serta dasar hukum untuk mendaftarkan tanah berlandaskan pada putusan pengadilan.

Merujuk hasil *interview* dengan Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Kantor ATR/BPN Kabupaten Lombok Timur, Kantor Pertanahan bertanggungjawab mengatasi sengketa dengan cara melakukan penerbitan sertifikat baru yang dilandaskan atas permohonan pemilik hak untuk penerbitan sertifikat pengganti atas hilang atau rusaknya sertifikat lama. Jika sertifikat yang tergugat kuasai dinyatakan hilang sebab ketidakhadiran mereka saat persidangan dan sertifikat tidak dikembalikan dengan sukarela, maka langkah awal yang dilaksanakan yaitu mengumumkan 1 (satu) kali melalui Koran, yang dibiayai langsung pemohon, apabila tidak ada pihak yang menggugat dalam waktu 30 hari, secara sah sertifikat pengganti akan diterbitkan.. Alur pelaksanaan sebagai berikut:

- a. Setelah adanya putusan pengadilan, panitia pelaksana penyelesaian sengketa melakukan hal yang sama seperti gelar awal;
- b. Bagi masyarakat yang menang dalam perkara wajib melaporkan hasil putusan pengadilannya jika sudah memiliki kekuatan hukum tetap;
- c. Panitia penyelesaian sengketa memeriksa dan menentukan bagaimana proses penyelesaian sengketa walaupun sudah memiliki putusan pengadilan;
- d. Setelah panitia penyelesaian sengketa mempelajari amar putusan maka panitia dapat mengambil langkah selanjutnya;
- e. Panitia penyelesaian sengketa memberi surat rekomendasi kepada ATR./BPN Provinsi terkait sengketa yang sudah putus, kemudian ketika sudah menerima jawaban dari ATR/BPN Provinsi berupa berita acara pembatalan sertifikat;
- f. Panitia penyelesaian sengketa memerintahkan pihak yang kalah menyerahkan sertifikat yang di kuasanya jika putusan dari pengadilan negeri dan jika di dalam pengadilan TUN, maka sudah pasti amar putusannya ialah sertifikat batal karena cacat prosedur beda dengan di pengadilan negeri.

Pihak yang kalah diberi surat agar menyerahkan sertifikat dikuasainya secara sukarela karena telah dibatalkan;

- g. Jika dalam tenggang waktu tertentu pihak yang kalah tidak menyerahkan sertifikat tersebut maka panitia memberikan surat lagi berupa surat pemberitahuan bahwa sertifikat yang di kuasainya sudah tidak berlaku lagi;
- h. Terakhir bagi pihak yang menang dalam perkara, maka dapat mengajukan balik nama dan membuat sertifikat baru tergantung dari amar putusannya, baik berupa merubah jumlah tanah luas tanah dan sebagainya.

4. KESIMPULAN

Subjek hak bertanggungjawab atas kebenaran informasi fisik dan yuridis pada sertifikat, berkaitan dengan cara memperoleh hak, pejabat atau pihak yang membuatnya serta surat bukti penguasaan hak. Sementara Kantor Pertanahan tidak berwenang menjalankan uji materiil terhadap bukti yuridis mengenai penguasaan tanah dari pemohon. Kecacatan hukum yang ditemukan pada sertifikat dapat dibatalkan berdasarkan pengajuan pemohon melalui TUN dan BPN, sertifikat yang masih bermasalah akan diperbaharui dengan pendaftaran ulang. Resolusi konflik sengketa sertifikat hak atas tanah melalui proses hukum di Kabupaten Lombok Timur dilakukan sebagai pilihan terakhir dari para pihak yang bersengketa. Sebelum menyelesaikan sengketa tanah ke pengadilan, para pihak menerapkan mediasi terlebih dahulu. Upaya hukum atas suatu sengketa sertifikat hak atas tanah merupakan ultimum remidium sebagai langkah terakhir menyelesaikan sengketa karena putusan pengadilan bersifat final atau inkraacht.

Pemerintah diharuskan bisa bekerjasama dengan semua rakyat untuk membatalkan sertifikat hak tanah yang cacat secara administrasi, selain itu wawasan tentang sanksi dan ketentuan pada penerbitan sertifikat harus dipahami masyarakat sehingga kecacatan administrasi dapat dihindari ketika pembuatan sertifikat. Pendaftaran terhadap tanah dan sertifikatnya harus dibuat dengan berlandaskan pada ketetapan Undang-Undang. BPN Lombok Timur juga diharapkan meningkatkan ketelitian mereka saat mengecek data yuridis dan fisik sehingga kecacatan administrasi saat pembuatan sertifikat bisa dihindari, sebab kesalahan prosedur banyak terjadi dan menyebabkan hak tumpang tindih, yang pada akhirnya sertifikat yang dikeluarkan diragukan keabsahan dan hukumnya.

REFERENSI

- Alfons, Mujiburohman, D. A., & Sutaryono. (2021). Penerbitan Dan Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah Karena Cacat Administrasi. *Jurnal Ilmu Hukum*, 10(2), 277–288. <https://doi.org/10.30652/jih.v10i2.8095>
- Apriani, R., & Asmar, A. R. (2022). Pelaksanaan Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Oleh Badan

- Pertanahan Nasional Berdasarkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara. *Alauddin Law Development Journal*, 4(11), 95–101.
- Bahri, S. (2006). *Hukum Agraria Indonesia Dulu dan Kini*. Padang: Universitas Andalas.
- Dilapanga, R. A. (2017). Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah Merupakan Alat Bukti Otentik Menurut Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960. *Lex Crimen*, 6(5), 137–144.
- Gayatri, N. M. S., Seputra, I. P. G., & Suryani, L. P. (2021). Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Akibat Cacat Administrasi. *Jurnal Analogi Hukum*, 3(1), 79–83. <https://doi.org/10.22225/ah.3.1.2021.79-83>
- Harsono, B. (2007). *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- Hermit, H. (2009). *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah*. Bandung: Maju Mundur
- Lubis, R. (2008). *Hukum Pendaftaran Tanah*. Bandung : Mandar Maju.
- Mauludin, N. A. (2022). Faktor Penyebab Dan Upaya Penyelesaian Kasus Pertanahan Di Desa Bilelando Kecamatan Praya Timur Kabupaten Lombok Tengah. *Jurnal Ganec Swara*, 16(2), 1572–1577.
- Meiranda, A., Syamsunasir, S., Sukendro, A., & Widodo, P. (2023). Upaya Hukum Terhadap Penyelesaian Sengketa Tanah Ulayat di Kabupaten Kampar Guna Menjaga Keamanan Nasional. *Jurnal Analisis Hukum*, 6(1), 99–114. <https://doi.org/10.38043/jah.v6i1.4232>
- Milles, M., B., Huberman, M., & Saldana, J. (2014). *Qualitative Data Analysis A Methods Sourcesbook*. Los Angeles-London: Sage, 10.
- Muharam, N. (2015). Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah. *Pranata Hukum*, 10(1), 14–23.
- Murni, C. S., & Sulaiman, S. (2022). Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Merupakan Tanda Bukti Hak Kepemilikan Tanah. *Lex Librum: Jurnal Ilmu Hukum*, 8(2), 183–198.
- Nirwana, Patittingi, F., & Nur, S. S. (2018). Perlindungan Hukum bagi Pemegang Hak atas Tanah Sesungguhnya dalam Transaksi Jual Beli Menggunakan Rincik Palsu. *Pagarutuang Law Journal*, 1(2), 180–197.
- Permata, S. C., Safa'at, R., & Safi'i, R. I. R. (2018). Implementasi Putusan Hakim Terhadap Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah. *IUS: Jurnal Kajian Hukum Dan Keadilan*, 6(3), 468–480. <https://doi.org/10.29303/ius.v6i3.573>
- Rosmaniar, A., Mimin, A. K., & Lay, B. P. (2023). Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Sengketa Pemerintah Daerah Kabupaten Kupang. *Jurnal Ilmiah Dan Karya Mahasiswa*, 1(3), 340–354.
- Santoso, U. (2007). *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Saraswati, A. M., & Ratna, E. (2022). Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Karena Overlapping Di Kantor Pertanahan Kota Semarang. *Notarius*, 15(1), 403–418.
- Sibuea, H. Y. P. (2011). Arti Penting Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali. *Negara Hukum*, 2(2), 287–

306.

Soerodjo, I. (2003). *Pengelolaan atas Tanah dan Kepastian Hukum tanah di Indonesia*, Surabaya: Arkola.

Somomoeljono, S. (2021). Pembatalan Sertifikat Tanah Dalam Perspektif Hukum Agraria Dan Tindak Pidana Korupsi. *Res Justitia: Jurnal Ilmu Hukum*, 1(2), 168–178.

Wahid, M. (2008). *Mamaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah*, Jakarta: Republika.