

**PROSEDUR PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH ATAS
DASAR PUTUSAN PENGADILAN TATA USAHA NEGARA**

(Skripsi)

Oleh:

Ike Kusuma Astuti



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMPUNG
BANDAR LAMPUNG
2024**

ABSTRAK

PROSEDUR PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH ATAS DASAR PUTUSAN PENGADILAN TATA USAHA NEGARA

**Oleh
Ike Kusuma Astuti**

Kesalahan atau cacat administrasi dalam proses penerbitan sertifikat hak atas tanah dapat menjadi alasan untuk membatalkan sertifikat sesuai Pasal 29 Peraturan Menteri Agraria Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan. Gugatan diajukan ke PTUN sebab objek yang disengketakan adalah KTUN, dengan pejabat yang mengeluarkan keputusan tersebut sebagai pihak tergugat. Permasalahan dalam penelitian ini adalah (1) Bagaimana mekanisme eksekusi terhadap putusan PTUN terkait pembatalan sertifikat hak atas tanah? (2) Bagaimana prosedur pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah di Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung sebagai tindak lanjut putusan PTUN?

Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif dan yuridis empiris. Pengumpulan data diperoleh dari penelitian kepustakaan dan penelitian lapangan dengan pendekatan Undang-Undang dan pendekatan konseptual. Sumber data primer dan data skunder dengan analisis data menggunakan analisis kualitatif.

Hasil pembahasan bahwa: (1) Mekanisme eksekusi terhadap putusan PTUN berdasarkan ketentuan Pasal 116 UU Nomor 51 Tahun 2009 tentang PTUN. Apabila setelah 60 hari kerja tergugat tidak melaksanakan kewajibannya maka sertifikat tidak mempunyai kekuatan hukum lagi, Setelah 90 hari tanpa pelaksanaan, penggugat dapat meminta Ketua Pengadilan untuk memerintahkan tergugat melaksanakan putusan, Jika tergugat tetap tidak melaksanakan, dikenakan upaya paksa berupa pembayaran uang paksa, dan jika masih diabaikan, panitera akan mengumumkannya di media massa. (2) Prosedur pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah di Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung sebagai tindak lanjut putusan PTUN diatur dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penyelesaian Sengketa Pertanahan, khususnya pada Pasal 37 hingga Pasal 42. Pelaksanaannya dimulai dari permohonan pembatalan hingga terbitnya Surat Keputusan pembatalan dari Kantor Wilayah.

Kata Kunci: Pembatalan Sertifikat, PTUN, Kantor Pertanahan

ABSTRACT

PROCEDURE FOR CANCELING LAND RIGHTS CERTIFICATE ON THE BASIS OF THE DECISION OF THE STATE ADMINISTRATIVE COURT

**By
Ike Kusuma Astuti**

Administrative errors or defects in the process of issuing land rights certificates can be a reason to cancel the certificate in accordance with Article 29 of the Regulation of the Minister of Agrarian Affairs Number 21 of 2020 concerning Land Case Settlement. The lawsuit was filed with the PTUN because the object of dispute was KTUN, with the official who issued the decision as the defendant. The problems in this study are (1) What is the mechanism for executing the PTUN decision related to the cancellation of land right certificates? (2) What is the procedure for canceling the Land Right Certificate at the Bandar Lampung City Land Office as a follow-up to the PTUN decision?

This study uses normative juridical and empirical juridical research methods. Data collection was obtained from literature research and field research with a legal approach and a conceptual approach. Primary data sources and secondary data with data analysis using qualitative analysis.

The results of the discussion are that: (1) The mechanism for executing the PTUN decision is based on the provisions of Article 116 of Law Number 51 of 2009 concerning the PTUN. If after 60 working days the defendant does not carry out its obligations, the certificate no longer has legal force, After 90 days without implementation, the plaintiff can ask the Chief Justice to order the defendant to implement the decision, If the defendant still does not carry out, he will be subjected to coercive measures in the form of compulsory payment of money, and if it is still ignored, the clerk will announce it in the mass media. (2) The procedure for canceling the Land Right Certificate at the Bandar Lampung City Land Office as a follow-up to the PTUN decision is regulated in the Regulation of the Minister of Agraria Number 21 of 2020 concerning the Settlement of Land Disputes, especially in Articles 37 to 42. The implementation starts from the cancellation application to the issuance of a cancellation decree from the Regional Office.

Keywords: Certificate Cancellation, PTUN, Land Office

**PROSEDUR PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH ATAS
DASAR PUTUSAN PENGADILAN TATA USAHA NEGARA**

**Oleh:
Ike Kusuma Astuti**

Skripsi

**Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Mencapai Gelar
SARJANA HUKUM**

Pada

**Bagian Hukum Administrasi Negara
Fakultas Hukum Universitas Lampung**



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMPUNG
BANDAR LAMPUNG
2024**

Judul Skripsi : **PROSEDUR PEMBATALAN SERTIFIKAT
HAK ATAS TANAH ATAS DASAR
PUTUSAN PENGADILAN TATA USAHA
NEGARA**

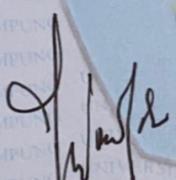
Nama Mahasiswa : **Ike Kusuma Astuti**

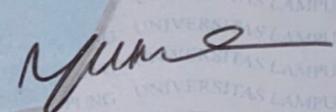
Nomor Pokok Mahasiswa : **2012011353**

Bagian : **Hukum Administrasi Negara**

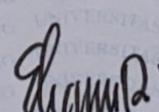
Fakultas : **Hukum**




Upik Hamidah, S.H., M.H.
NIP. 196006061987032012

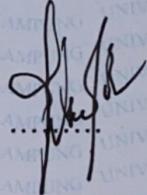

Ati Yuniati, S.H., M.H.
NIP. 197806292005012001

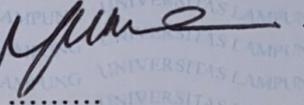
2. Ketua Bagian Hukum Administrasi Negara

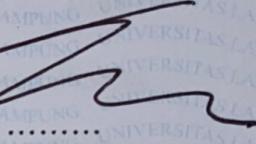

Eka Deviani, S.H., M.H.
NIP. 197310202005012001

MENGESAHKAN

1. Tim Penguji

Ketua : **Upik Hamidah, S.H., M.H.** 

Sekretaris/Anggota : **Ati Yuniati, S.H., M.H.** 

Penguji Utama : **Dr. FX. Sumarja, S.H., M.Hum** 

2. Dekan Fakultas Hukum Universitas Lampung



Dr. Muhammad Fakhri, S.H., M.S.

NIP. 19641218 198803 1 002

Tanggal Lulus Ujian Skripsi: 18 Desember 2024

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Ike Kusuma Astuti
Nomor Pokok Mahasiswa : 2012011353
Bagian : Hukum Administrasi Negara
Fakultas : Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi saya yang berjudul **“Prosedur Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah Atas Dasar Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara”** adalah karya saya sendiri. Semua hasil tulisan yang tertuang dalam Skripsi ini telah mengikuti kaidah penulisan karya ilmiah Universitas Lampung. Apabila kemudian hari terbukti bahwa Skripsi ini merupakan hasil salinan atau dibuat oleh orang lain, kecuali disebutkan di dalam catatan kaki dan daftar pustaka. Maka saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan ketentuan akademik yang berlaku.

Bandar Lampung, 18 Desember 2024



Ike Kusuma Astuti
NPM. 2012011353

RIWAYAT HIDUP



Penulis bernama Ike Kusuma Astuti, penulis dilahirkan di Panggung Jaya, Mesuji, Lampung pada tanggal 05 September 2001. Penulis merupakan anak kedua dari Bapak Kushartoyo (Alm.) dan Ibu Wadiati Budi Astuti. Pendidikan formal diawali pada Tahun 2007 di TK Dharma Wanita dan diselesaikan pada Tahun 2008, pada Tahun yang sama penulis melanjutkan Pendidikan di SD N 2 Panggung Jaya sampai dengan kelas empat SD dan melanjutkan kelas lima sampai dengan selesai di SD N 04 Podomoro. Kemudian dilanjutkan pada Tahun 2014 di SMP N 1 Pringsewu dan lulus pada Tahun 2017. Selanjutnya Sekolah Menengah Atas di SMAN 1 Pringsewu pada Tahun 2017 dan lulus pada Tahun 2020. Pada Tahun yang sama penulis diterima sebagai Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Lampung, program pendidikan Strata 1 (S1) melalui jalur SBMPTN dan pada pertengahan Februari 2023 penulis memfokuskan diri dengan mengambil bagian Hukum Administrasi Negara. Penulis juga telah mengikuti program pengabdian langsung kepada masyarakat yaitu Kuliah Kerja Nyata (KKN) di Desa Kerbang Langgar, Kecamatan Pesisir Utara, Kabupaten Pesisir Barat selama 40 hari pada bulan Januari sampai Februari 2023.

MOTTO

“Kalau dikabulkan berarti baik, kalau tidak dikabulkan berarti ada yang lebih baik”

(Al-Baqarah : 216)

“Tidak ada orang yang sempurna di semua sisi, sama halnya tidak ada orang yang tidak berguna dimana pun ia berada. Yang ada hanya orang yang percaya bahwa dirinya tidak pantas dicintai atau tidak berguna”

(Yoon Hong Gyun)

PERSEMBAHAN

Dengan segala puji syukur atas kehadiran ALLAH SWT.

Atas rahmat dan hidayah-Nya dan dengan segala kerendahan hati, ku
persembahkan Skripsi ini kepada:

Orang Tua Tercinta,

Ibu Wadiati Budi Astuti, Ayah Kushartoyo (Alm), yang senantiasa dengan penuh cinta dan kasih sayang yang murni dan tulus, yang begitu banyak membimbing, memberikan semangat, mendidik, memotivasi, finansial yang tidak akan pernah terbayarkan serta selalu medoakan keselamatanku kesuksesanku pada setiap sujudnya.

Untuk kakakku Devita Kusmelinda yang selalu memberikan dukungan, senantiasa mengusahakan dan menemaniku dengan segala keceriaan dan kasih sayang, serta memberiku semangat dan bantuan dalam menyelesaikan Studi di Fakultas Hukum Universitas Lampung.

Keluarga besarku terima kasih atas doa dan dukungannya selama ini, dan

Untuk Almamaterku Tercinta Universitas Lampung

Tempatku memperoleh ilmu dan merancang mimpi untuk jalan menuju

Kesuksesanku di masa depan.

SANWACANA

Alhamdulillah rabbilalamin, Puji syukur kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan karuniaNya sehingga penulis dapat menyelesaikan Skripsi ini dengan judul **“Prosedur Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah Atas Dasar Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara”** disusun sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana hukum di Fakultas Hukum Universitas Lampung dibawah bimbingan dosen pembimbing serta atas bantuan pihak lain.

Pada penulisan skripsi ini penulis mendapatkan bimbingan, arahan serta dukungan dari berbagai pihak sehingga penyusunan skripsi ini dapat berjalan dengan baik dan terselsaikan. Pada kesempatan ini, penulis ingin menyampaikan rasa hormat dan terimakasih setulus hati yang sebesar-besarnya kepada:

1. Ibu Upik Hamidah, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing I yang telah meluangkan waktu, sabar dalam memberikan arahan, bimbingan, masukan sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini.
2. Ati Yuniati, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing II yang telah meluangkan waktu, sabar dalam memberikan arahan, bimbingan, masukan sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini.
3. Bapak Dr. FX. Sumarja, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembahas I yang telah memotivasi, mengevaluasi, serta memberikan saran yang membangun untuk penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
4. Bapak Agung Budi Prastyo, S.H., M.H., selaku Dosen Pembahas II yang telah memotivasi, mengevaluasi, serta memberikan saran yang membangun untuk penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
5. Bapak Dr. Muhammad Fakhri, S.H., M.S., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lampung.

6. Ibu Eka Deviani, S.H., M.H., selaku Ketua Bagian Hukum Administrasi Negara Fakultas Hukum Universitas Lampung.
7. Ibu Marlia Eka Putri AT, S.H., M.H., selaku Sekertaris Bagian Hukum Administrasi Negara Fakultas Hukum Universitas Lampung.
8. Bapak Torkis Lumbantobing, S.H., M.S., selaku Dosen Pembimbing Akademik yang selalu ada memberikan arahan, dan bimbingan selama perkuliahan.
9. Seluruh Dosen Pengajar Bagian Hukum Administrasi Negara Fakultas Hukum Universitas Lampung yang penuh dedikasi dalam memberikan ilmu yang bermanfaat bagi penulis.
10. Para Staf dan Karyawan Fakultas Hukum Universitas Lampung terutama staf bagian hukum administrasi negara Mba Dewi, Mba Putri, dan Mas Tri yang selalu membantu dalam pemberkasan mulai dari judul sampai ujian.
11. Bapak Herwandi, S.ST., M.H. selaku Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung, Bapak Yogi Suhendra, S.H., M.H. selaku Penata Pertanahan Pertama, yang telah sangat membantu dalam mendapatkan data yang diperlukan dalam penulisan skripsi ini, terima kasih untuk semua kebaikan dan bantuannya.
12. Ibu Wadiati Budi Astuti, Alhamdulillah kini penulis sudah berada di tahap ini, menyelesaikan karya tulis sederhana ini. Terimakasih atas segala dukungan penuh cinta, kasih sayang, yang selalu melangitkan doa-doa baik yang tidak pernah putus hingga penulis mampu menyelesaikan studinya sampai sarjana.
13. Bapak Kushartoyo (Alm), Terimakasih yang telah sabar dan bangga membesarkan putri bungsunya, Terimakasih untuk semua memori baik yang bisa penulis kenang selamanya. Penulis persembahkan karya tulis sederhana dan gelar ini untuk ayah.
14. Saudara perempuanku satu-satunya Devita Kusmelinda yang selalu mengusahakan penulis, memberi dorongan dan motivasi hingga penulis bisa ke tahap ini. Terimakasih sudah selalu mendengar keluh kesah, selalu ada dalam kondisi buruk dan baiknya diriku, selalu ada di masa-masa tersulit, terimakasih karena selalu bisa menghibur dan menemani penulis. Semoga selalu mendapatkan hal-hal baik, berita baik, dan diberi kesehatan selalu.

15. Nenek Sudarsih, Kakek Koesen, Pade Kusdaryanto, dan Bude Kusdaryanti yang telah membimbing, mengusahakan, motivasi, finansial, mendisiplinkan dan memberikan semangat serta selalu medoakan keselamatan juga kesuksesanku pada setiap sholatnya. Terimakasih sudah mendukung dan percaya penulis.
16. Terimakasih persepupuanku Febdiani Kusmara, Fima Dewi Kusmara, Reynaldi Husein, Kiki Wulandari, Beni Hariwibowo dan Fadli Iman Kusmara yang selalu memberikan semangat, nasihat dan memberi dukungan moral dan finansial.
17. Terimakasih kepada sahabat-sahabat seperjuanganku tersayang, terbaikku yang selalu mendukungku dalam hal kebaikan, selalu ada di masa-masa tersulit dalam kehidupan perkuliahan. Semoga kita selalu berhubungan baik dan saling mendukung untuk selamanya.
18. Almamater tercinta, Universitas Lampung yang telah memberikan banyak kenangan, ilmu, teman dan sampai aku menjadi seseorang yang berguna bagi bangsa dan agama.
19. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah membantu dalam menyelesaikan skripsi ini, terimakasih atas semua bantuan dan dukungannya.

Semoga Allah SWT selalu memberikan balasan atas semua bantuan dan dukungan yang telah diberikan kepada penulis. Akhir kata penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kata sempurna, akan tetapi semoga skripsi ini dapat bermanfaat untuk menambah wawasan keilmuan bagi pembaca pada umumnya dan bagi penulis khususnya.

Bandar Lampung, 18 Desember 2024

Ike Kusuma Astuti

DAFTAR ISI

Halaman

ABSTRAK

SANWACANA

BAB 1 PENDAHULUAN

1.1	Latar Belakang Masalah	1
1.2	Rumusan Masalah	7
1.3	Tujuan Penelitian.....	7
1.4	Kegunaan Penelitian.....	7

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

2.1	Pengertian Wewenang	9
2.2	Tinjauan Umum tentang Badan Pertanahan Nasional.....	15
2.3	Tinjauan Umum Hak Atas Tanah.....	17
2.3.1	Hak Milik.....	17
2.3.1	Hak Guna Usaha	17
2.3.2	Hak Guna Bangunan.....	18
2.3.3	Hak Pakai.....	19
2.4	Proses Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah.....	20
2.4.1	Pengumpulan dan Pengolahan Data Fisik	22
2.4.2	Pembuktian Hak dan Pembukuannya	24
2.4.3	Penerbitan Sertifikat	24
2.4.4	Penyajian Data Fisik dan Data Yuridis.....	27
2.4.5	Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah.....	27
2.5	Kompetensi Pengadilan Tata Usaha Negara	29

BAB III METODE PENELITIAN

3.1	Pendekatan Masalah	33
3.2	Sumber dan Jenis Data	34
3.2.1	Data Primer.....	34
3.2.2	Data Sekunder.....	34

3.3	Prosedur Pengumpulan Data dan Pengelolaan Data	35
3.3.1	Prosedur Pengumpulan Data.....	35
3.3.2	Pengelolaan Data	36
3.4	Analisis Data	37

BAB IV PEMBAHASAN

4.1	Mekanisme pelaksanaan Eksekusi Putusan PTUN terkait Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah.....	38
4.1.1	Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Tata Usaha Negara	38
4.1.2	Eksekusi Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara.....	45
4.2	Prosedur Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah Sebagai Tindak Lanjut Putusan Pengadilan di Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung	52

BAB V PENUTUP

5.1	Kesimpulan	61
5.2	Saran	62

DAFTAR PUSTAKA

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Tanah memiliki peran penting yang tertuang dalam Pasal 33 angka (3) Undang Undang Dasar Tahun 1945 dengan menyatakan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya harus dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.¹ Hal ini beriringan dengan berbagai manfaat tanah yang tidak jarang tanah menimbulkan berbagai macam persoalan sebab semakin banyaknya masyarakat yang terlibat dalam kegiatan ekonomi yang melibatkan tanah. Seiring dengan peningkatan jumlah penduduk, kebutuhan manusia terhadap tanah juga semakin meningkat, namun ketersediaan tanah tetap. Untuk memastikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah, maka diberikan sertifikat hak atas tanah sebagai bukti kepemilikan seseorang atas suatu tanah beserta bangunannya. Pasal 19 ayat (1) UUPA menyebutkan “untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah”.

Pendaftaran tanah merupakan langkah penting guna mencapai jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum atas hak kepemilikan tanah. Pendaftaran tanah berfungsi untuk mengetahui status sebidang tanah, siapa pemiliknya, jenis hak yang dimilikinya, luas tanah tersebut, serta tujuannya digunakan untuk apa. Penerbitan sertifikat merupakan bukti resmi bahwa proses pendaftaran tanah telah selesai dilakukan. Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak, sertifikat hak atas tanah dikeluarkan oleh instansi berwenang

¹ Muhammad Bakri, *Hak Menguasai Tanah Oleh Negara (Paradigma Baru Untuk Reforma Agraria)*, (Malang: Universitas Brawijaya Press, 2011), Hlm. 1

sebagai bukti kepemilikan atas tanah beserta bangunannya. Jika sengketa terjadi di tanah tersebut, sertifikat yang dimiliki oleh pemilik tanah dapat digunakan sebagai bukti bahwa tanah tersebut adalah miliknya. Sertifikat hak atas tanah ini terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur yang dijilid menjadi satu, mencakup data fisik dan data yuridis mengenai tanah tersebut. Inti dari proses pendaftaran tanah adalah bahwa suatu lahan dianggap terdaftar setelah klaim kepemilikan tanah tersebut dicatat dalam buku tanah.²

Jaminan kepastian hukum sertifikat tanah berupa kepastian mengenai subjek dan objek hak serta status tanah.³ Sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sebagai surat tanda bukti hak, sesuai dengan data fisik yang ada dalam surat ukur dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah. Memperoleh sertipikat adalah hak yang dijamin oleh undang-undang bagi pemilik hak atas tanah.⁴ Meskipun suatu bidang tanah telah bersertifikat, tanah tersebut tetap berpotensi menjadi objek sengketa. Sengketa adalah perselisihan tanah antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas.⁵ Konflik Pertanahan yang selanjutnya disebut Konflik adalah perselisihan tanah antara orang perseorangan, kelompok, golongan, organisasi, badan hukum, atau lembaga yang mempunyai kecenderungan atau sudah berdampak luas.⁶ Perkara Pertanahan yang selanjutnya disebut Perkara adalah perselisihan tanah yang penanganan dan penyelesaiannya melalui lembaga peradilan.⁷

Sistem pendaftaran tanah di Indonesia menganut sistem publikasi negatif bertendensi positif. Sistem publikasi negatif bertendensi positif adalah negara menjamin kebenaran data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertifikat sebagai bukti hak yang kuat, selama tidak ada putusan pengadilan yang membatalkannya. Sertifikat tersebut dianggap sah dan berlaku sebagai bukti

² Waskito dan Hadi Arnowo, *Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Di Indonesia* (Jakarta: Kencana, 2019), Hlm. 4

³ *Ibid*

⁴ FX. Sumarja, *Hukum Pendaftaran Tanah* (Bandar Lampung: Universitas Lampung, 2010), Hlm. 65

⁵ Pasal 1 angka 2 Peraturan Menteri Agraria Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan

⁶ Pasal 1 angka 3 Peraturan Menteri Agraria Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan

⁷ Pasal 1 angka 4 Peraturan Menteri Agraria Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan

kepemilikan selama tidak ada pihak yang membuktikan sebaliknya. Sistem ini memberikan perlindungan hukum kepada pemegang sertifikat, namun tetap memungkinkan adanya koreksi hukum jika terbukti terjadi kesalahan. Peraturan tersebut memberikan ruang terhadap kemungkinan gugatan dari pihak lain yang merasa memiliki hak atas tanah untuk dapat menggugat pihak yang namanya tercantum dalam sertifikat secara keperdataan ke Peradilan Umum, atau menggugat menyangkut teknis administrasi ke Peradilan Tata Usaha Negara.⁸

Apabila terdapat dua sertifikat yang terkait dengan satu lahan yang sama, dapat dipastikan bahwa salah satunya mengandung cacat dalam proses hukum administrasi atau mungkin juga disebabkan oleh penerbitan sertifikat yang terbukti sebagai hasil dari tindakan melawan hukum. Kesalahan atau cacat administrasi dalam proses penerbitan sertifikat hak atas tanah dapat menjadi alasan untuk membatalkan sertifikat tersebut. Pembatalan hak atas tanah adalah pembatalan keputusan pemberian suatu hak atas tanah atau sertipikat hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum administrasi dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 Peraturan Menteri Agraria Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan. Proses pendaftaran tanah yang seharusnya memberikan kepastian hukum terkadang justru menimbulkan ketidakpastian hukum.

Pada dasarnya penerbitan dan pembatalan sertipikat hak atas tanah dapat dilakukan dengan dua cara yaitu pembatalan karena adanya putusan pengadilan dan pembatalan dilakukan oleh BPN itu sendiri.⁹ Pihak yang merasa dirugikan atas terbitnya sertifikat hak katas tanah dapat mengajukan permohonan kepada Menteri Agraria atau pejabat yang berwenang melalui Kepala Kantor Pertanahan yang wilayah kerjanya mencakup lokasi tanah yang dimaksud. Dalam menyelesaikan sengketa terkait sertifikat hak milik, BPN menempuh berbagai langkah termasuk musyawarah. Selain itu BPN berwenang untuk melakukan

⁸ Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah* (Jakarta: Sinar Grafika, 2014), Hlm. 2-3.

⁹ Alfons Alfons and Dian Aries Mujiburohman, "Penerbitan Dan Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah Karena Cacat Administrasi," *Jurnal Ilmu Hukum* 10, Nomor 2 (2021), <https://doi.org/10.30652/jih.v10i2.8095>. Hlm. 280

negosiasi, mediasi, dan fasilitasi antara pihak-pihak yang bersengketa, untuk mencapai kesepakatan di antara mereka. Apabila penyelesaian melalui musyawarah antara pihak-pihak yang bersengketa tidak berhasil, maka pihak yang merasa dirugikan dapat menempuh melalui jalur pengadilan.

Dalam perkara pembatalan sertifikat hak atas tanah, para pihak yang terlibat dapat mengajukan gugatan dalam ranah hukum Perdata yang akan diperiksa, diadili, dan diputuskan oleh Peradilan Umum, atau dalam gugatan administrasi, dapat diajukan melalui Peradilan Tata Usaha Negara. Situasi tersebut terjadi sebab dualisme kedudukan sertifikat hak atas tanah yang berasal dari dua aspek hukum berbeda.¹⁰ Sertifikat hak atas tanah sebagai Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN), menurut Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan sertifikat hak atas tanah sebagai tanda bukti hak menurut Pasal 31 dan 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dengan kata lain, sertifikat tersebut mengandung data fisik dan yuridis yang erat hubungannya dengan hak keperdataan seseorang.

Pemilihan peradilan ini didasarkan pada kewenangan atau kompetensi masing-masing. Dalam Peradilan Umum, kompetensi absolutnya mencakup perkara perdata terkait hak kepemilikan tanah. Adapun wewenang Peradilan Tata Usaha Negara terkait prosedur penerbitan sertifikat tanahnya apakah sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.¹¹ Fokus pembuktian dalam Peradilan Umum adalah keabsahan perolehan atau penguasaan tanah tersebut. Dalam kasus perdata yang melibatkan sengketa tanah, daripada hanya sekadar melihat sertifikat tanah, pengadilan lebih memperhatikan bukti-bukti yang mendasari kepemilikan atau penguasaan tanah, seperti bukti pembelian atau pewarisan. Sertifikat hak atas tanah penting sebagai tanda bukti administrasi, tetapi keabsahan kepemilikan harus dibuktikan dengan dokumen atau bukti lain yang lebih mendasar. Pengadilan umum hanya memiliki kewenangan untuk memutuskan pembatalan hak kepemilikan tanah

¹⁰ Isis Ikhwanasyah and Djumardin, "Cacat Yuridis Dan Cacat Administrasi Dalam Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah," *Jurnal Jatiswara*, Vol.33 Nomor 1 (Maret, 2018), Hlm. 2.

¹¹ Ali Abdullah, *Teori Dan Praktik Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara Pasca Amandemen Pergeseran paradigma dan Putusan Norma* (Jakarta: Kencana, 2021), Hlm. 89

dalam ranah perdata, namun tidak berwenang untuk membatalkan sertifikat hak atas tanah.

Dalam perkara yang pokok gugatannya adalah pembatalan sertifikat, karena sertifikat tersebut merupakan keputusan yang dikeluarkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara, maka penyelesaiannya harus mengikuti ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Berdasarkan ketentuan tersebut, gugatan diajukan ke PTUN karena objek gugatan adalah keputusan tata usaha negara dan pihak yang digugat adalah pejabat yang mengeluarkan keputusan tersebut. Apabila yang menjadi pokok gugatan adalah sertifikat hak atas tanah, maka gugatan diajukan kepada Menteri Agraria, Kanwil BPN, atau Kepala Kantor Pertanahan, tergantung pada pejabat yang menandatangani sertifikat tersebut.¹²

Lembaga peradilan menghasilkan putusan sebagai hasil akhir dari proses persidangan yang panjang antara pihak tergugat dan penggugat. Sebagai lembaga yang berfungsi untuk memberikan perlindungan hukum kepada masyarakat dari tindakan yang sewenang-wenang yang dilakukan pejabat pemerintahan. Apabila putusan tersebut diikuti dan dilaksanakan sesuai dengan isi yang ditetapkan oleh pengadilan, maka putusan tersebut dianggap efektif dan berhasil.¹³ Namun tidak jarang PTUN tidak mampu memenuhi harapan rakyat dalam mencari keadilan, meskipun telah memenangkan suatu perkara. Hal ini disebabkan oleh kelemahan dalam peraturan eksekusi yang diatur dalam Undang-Undang PTUN. Kelemahan tersebut kerap menghambat dalam pelaksanaan eksekusi. Lemahnya pengaturan norma eksekusi ini juga sering dijadikan alasan oleh Pejabat TUN untuk mengabaikan putusan Pengadilan TUN.

Permasalahan eksekusi putusan di lembaga Peradilan Tata Usaha Negara merupakan fenomena hukum yang kerap terjadi. Sebagaimana diungkapkan oleh Paulus Effendie Lotulung, meskipun berbagai negara telah mengatur eksekusi melalui beragam peraturan dan mekanisme, tetap saja tidak tersedia langkah hukum yang cukup efektif untuk memaksa instansi atau pejabat terkait menaati isi putusan

¹² Benar Sinuraya, "PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH KARENA CACAT HUKUM ADMINISTRASI MENURUT PERATURAN MENTERI NEGARA AGRARIA/KEPALA BPN NOMOR 9 TAHUN 1999," *Fiat Iustitia : Jurnal Hukum*, 2021, 28, <https://doi.org/10.54367/fiat.v2i1.1425>.

¹³ Wulan Febriyanti Putri Suyanto. (2022). EFEKTIVITAS EKSEKUSI UPAYA PAKSA. *JURNAL AL TASYRI' IYYAH*, 34–47. <https://doi.org/10.24252/jat.vi.30521>. Hlm. 35

secara yuridis.¹⁴ Jika putusan PTUN tidak memiliki kekuatan eksekutorial, maka hukum dan masyarakat tidak akan mampu melakukan pengawasan yang efektif terhadap tindakan-tindakan yang dilakukan oleh pejabat Tata Usaha Negara.¹⁵ Kekuatan eksekutorial dari suatu putusan PTUN berarti bahwa putusan tersebut dapat dilaksanakan secara paksa oleh negara. Jika suatu putusan tidak memiliki kekuatan eksekutorial, maka putusan tersebut hanya bersifat deklaratif, yang artinya hanya menyatakan hak atau posisi hukum tanpa bisa dilaksanakan secara langsung. Tanpa kekuatan eksekutorial, maka peran PTUN dalam mengawasi tindakan pemerintah menjadi kurang efektif, karena tidak ada jaminan bahwa pejabat Tata Usaha Negara akan mematuhi putusan tersebut. Eksekusi putusan pengadilan Tata Usaha Negara dilakukan secara sukarela oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang bersangkutan, sebab eksekusi putusan TUN tidak dimungkinkan upaya paksa menggunakan aparat keamanan.¹⁶ Oleh karena itu, penting untuk memahami bagaimana kekuatan hukum PTUN yang sudah berkekuatan hukum tetap, bagaimana mekanisme pelaksanaan putusan PTUN.

Mengingat maraknya penerbitan sertifikat hak atas tanah yang tidak mematuhi ketentuan pendaftaran tanah yang berlaku. Melalui penelitian ini, diharapkan hak pihak yang sebenarnya berhak atas tanah dapat terlindungi sehingga mereka tidak kehilangan haknya. Selain itu, penelitian ini juga bertujuan untuk mendorong BPN agar menjalankan proses pendaftaran tanah, khususnya dalam penerbitan sertifikat hak milik, dengan lebih cermat dan teliti. Dengan demikian, diharapkan kesalahan prosedur dalam penerbitan sertifikat hak milik atas tanah yang dapat berujung pada pembatalan sertifikat tidak akan terulang di masa depan.

Berdasarkan uraian masalah latar belakang tersebut, penting untuk meneliti terkait mekanisme eksekusi putusan PTUN terkait pembatalan sertifikat yang telah berkekuatan hukum tetap berdasarkan Undang-Undang PTUN dan untuk

¹⁴ Paulus Effendi Lotulung, *Peradilan Tata Usaha Negara Di Indonesia Dibandingkan Dengan Peradilan Administrasi Yang Berlaku Di Berbagai Negara, dalam Mengakji Kembali Pokok-Pokok Pikiran Pembentukan Peradilan Tata Usaha Negara*, (Jakarta, LPP-HAN, 2003), Hlm. 64.

¹⁵ Momon Mulyana and Kusumaatmaja, A.C. (2022). Eksekusi Putusan Pengadilan Tata Usaha Neegara Yang Telah Mempunyai Kekuatan Hukum Tetap, *Pakuan Justice Journal of Law (PAJOUL)*, Vol 3 Nomor1, 48

¹⁶ Rozali Abdullah, *Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2004) Hlm. 98

mengetahui prosedur pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah di Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung sebagai tindak lanjut putusan pengadilan. Penelitian ini penting karena berfokus pada pelaksanaan hukum administrasi negara dalam pembatalan sertifikat hak atas tanah. Maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian yang dituangkan dalam bentuk skripsi dengan judul: "Prosedur Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah Atas Dasar Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara".

1.2 Rumusan Masalah

1. Bagaimana mekanisme eksekusi terhadap putusan Pengadilan Tata Usaha Negara terkait pembatalan sertifikat hak atas tanah?
2. Bagaimana prosedur pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah di Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung sebagai tindak lanjut putusan PTUN?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan permasalahan yang akan dibahas, maka tujuan penelitian adalah:

1. Untuk mengetahui dan menjelaskan mekanisme eksekusi terhadap putusan Pengadilan Tata Usaha Negara terkait pembatalan sertifikat hak atas tanah
2. Untuk mengetahui dan menjelaskan mengenai bagaimanakah prosedur pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah di Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung sebagai tindak lanjut putusan PTUN.

1.4 Kegunaan Penelitian

Kegunaan penelitian ini terdiri dari kegunaan secara teoritis dan kegunaan secara praktis, yaitu sebagai berikut:

1. Kegunaan Teoritis

Hasil dari penelitian ini ditujukan untuk memberikan kontribusi pemahaman terkait hukum untuk para pembaca baik itu dari lingkup masyarakat, pemerintah, akademisi maupun para praktisi, terutama untuk para mahasiswa maupun mahasiswi Fakultas Hukum Universitas Lampung untuk dapat digunakan sebagai bahan penelitian selanjutnya.

2. Kegunaan Praktis

Penelitian menghasilkan pengetahuan dan informasi yang dapat memberikan wawasan secara umum untuk para pembaca baik itu dari lingkup masyarakat, pemerintah, akademisi maupun para praktisi, terutama untuk para mahasiswa maupun mahasiswi Fakultas Hukum Universitas Lampung untuk dapat digunakan sebagai bahan penelitian selanjutnya, dan secara khusus teruntuk peneliti sendiri hal ini juga berperan dalam mengembangkan dan meningkatkan pengetahuan serta menjadi sarana untuk mengungkapkan pemikiran tentang suatu isu.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Pengertian Wewenang

Wewenang dianggap sama dengan kata kewenangan, yang berarti hak dan kekuasaan akan melakukan keputusan, memerintah serta melimpahkan tanggung jawab, kepada orang atau badan lain merupakan definisi wewenang berdasarkan KBBI.¹⁷ Undang Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan membedakan wewenang dengan kewenangan. Wewenang merupakan hak yang dimiliki oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan dan penyelenggara negara lainnya guna membuat keputusan dan/atau tindakan dalam penyelenggaraan pemerintahan.¹⁸ Kewenangan Pemerintahan yang disebut sebagai kewenangan merupakan kekuasaan Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan atau penyelenggara negara guna melakukan bertindak pada ranah hukum publik.¹⁹ Prajudi Atmosudirdjo mendefinisikan kewenangan sebagai kekuasaan formal yang mencakup kekuasaan terhadap kelompok individu tertentu maupun bidang pemerintahan khusus. Kekuasaan dalam kewenangan dan didalam kewenangan ada segelintir wewenang, wewenang itu hanyalah salah satu bagian dari kewenangan tersebut.²⁰

Kewenangan adalah kekuasaan yang berarti didalamnya ada hak dan kewajiban sementara wewenang adalah hak, dengan demikian kewenangan lebih luas daripada hak.²¹ Berdasarkan definisi kewenangan yang telah dikemukakan, dapat diartikan bahwa kewenangan meliputi hak dan kewajiban sedangkan wewenang

¹⁷ <https://kbbi.web.id/wewenang>, diakses 12 Oktober 2023

¹⁸ Lihat Pasal 1 Ayat 5 Undang Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan

¹⁹ Lihat Pasal 1 Ayat 6 Undang Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan

²⁰ Prajudi Atmosudirdjo, *Hukum Administrasi Negara* (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1988) Hlm. 76.

²¹ A'an Efendi & Freddy Poernomo, *Hukum Administrasi* (Jakarta: Sinar Grafika, 2019) Hlm. 111

hanya meliputi hak saja. Dengan demikian, bisa disimpulkan bahwasannya kewenangan memiliki cakupan yang lebih luas dibandingkan dengan wewenang. Dalam literatur ilmu hukum, terutama dalam konteks hukum administrasi negara, seringkali terdapat istilah-istilah seperti kekuasaan, kewenangan, dan wewenang. Kadang-kadang, istilah kekuasaan dan kewenangan digunakan secara tidak terpisahkan, dan istilah kekuasaan pun dapat disamakan dengan istilah kewenangan, begitu juga dengan istilah kewenangan yang kadang-kadang disamakan dengan istilah wewenang. Biasanya, kekuasaan ini terkait dengan hubungan dimana “ada satu pihak yang memerintah dan pihak lain yang diperintah”.

Dalam suatu Negara hukum, setiap penguasa dimana dalam konteks ini merupakan pemerintah harus tunduk serta patuh terhadap hukum yang mengatur atau berlaku. Setiap pejabat pemerintah dalam melakukan tugas, fungsi serta wewenangnya harus sepadan dengan hukum yang berlaku.²² Dalam konteks hukum administrasi negara, wewenang menjadi komponen yang penting mengingat pemerintahan baru mampu melaksanakan tugasnya atas dasar wewenang yang didapatkan.²³ Pengertian yang diperoleh dari hukum lembaga pemerintahan, dimana bisa diuraikan menjadi peraturan-peraturan terkait perolehan dan penerapan wewenang pemerintah oleh subjek hukum publik dalam konteks hukum publik, merupakan definisi wewenang menurut H.D. Stout.²⁴ Mengikuti definisi kewenangan menurut para ahli yang disebutkan sebelumnya, penulis berpendapat bahwa kewenangan merupakan hak yang diberikan pemerintah maupun lembaga yang menjalankan wewenangnya berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang sah.

Sebagai negara hukum, setiap tindakan atau kebijakan pemerintah harus didasarkan pada peraturan hukum, sesuai dengan asas legalitas yang menegaskan bahwa tanpa adanya dasar wewenang yang diberikan oleh peraturan hukum yang berlaku, maka semua lembaga pemerintah tidak memiliki kewenangan untuk

²² HR Ridwan, *Hukum Administrasi Negara* (Jakarta: Rajagrafindo, 2014). Hlm 91.

²³ Urip Santoso, *Pejabat Pembuat Akta Tanah Prespektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta* (Jakarta: Kencana, 2017), Hlm. 111.

²⁴ HR Ridwan, *Op.Cit.*, Hlm. 71

mempengaruhi atau mengubah status hukum masyarakat.²⁵ Dalam penggunaan wewenang pemerintahan berlaku asas *geen bevoegdheid zonder verantwoordelijkheid* atau *there is no authority without responsibility* (tidak ada kewenangan tanpa pertanggungjawaban).²⁶ Logemann menyatakan bahwa tidak ada satu jabatan apa pun yang luput atau lepas dari pertanggungjawaban. Menurut Thomas E. Secor, kewenangan harus bertemu dengan pertanggungjawaban (*authority must be matched responsibility*). A.W. Bradley dan K.D. Ewing menegaskan, dalam demokrasi, siapa yang memerintah harus bertanggung jawab kepada mereka siapa yang diperintah (*within a democracy, those who govern must be accountable, or responsible, to those whom they govern*). Hal ini pun diakui Balinfante bahwa dalam negara demokratis, setiap jabatan atau pejabat harus ada pertanggungjawaban dan tempat bertanggung jawab (*geen macht zonder verantwoordelijkheid*).²⁷

Dengan demikian tidak ada kewenangan tanpa adanya kewajiban pertanggungjawaban, yang menyiratkan bahwa tidak ada jabatan manapun yang terbebas dari kewajiban pertanggungjawaban. Kewajiban pertanggungjawaban pemerintah timbul karena adanya dua faktor, yaitu adanya kewenangan yang dimiliki oleh pemerintah dan adanya hak serta kewajiban. Menurut Philipus M. Hadjon mengemukakan bahwa asas *contrarius actus* dalam hukum administrasi negara merupakan asas dimana badan maupun pejabat tata usaha negara yang mengeluarkan keputusan tata usaha negara secara otomatis juga memiliki kewenangan membatalkannya.²⁸ Asas "*contrario actus*" menggarisbawahi bahwa pihak yang memiliki wewenang untuk membuat suatu tindakan hukum atau keputusan juga memiliki hak dan tanggung jawab untuk mengubah atau membatalkan keputusan tersebut jika ada alasan yang sah.

²⁵ Yos Johan Utama, *Hukum Administrasi Negara* (Tangerang Selatan: Universitas Terbuka, 2014), Hlm. 50.

²⁶ Ridwan, *Diskresi dan Tanggung Jawab Pejabat dalam Penyelenggaraan Pemerintahan di Indonesia, Disertasi*, (Surabaya: FH Universitas Airlangga, 2013), Hlm. 208.

²⁷ A'an Efendi dan Freddy Poernomo, *Hukum Administrasi* (Jakarta: Sinar Grafika, 2019), Hlm. 61.

²⁸ Hadjon, Philipus M., and Djamiati, Tatiek Sri, *Argumentasi hukum* (Yogyakarta; Gadjah Mada University Press, 2014), Hlm. 43

Dalam konteks administrasi, di mana pejabat atau badan yang berwenang menerbitkan keputusan, seperti pemberian izin, lisensi, atau sertifikat, juga memiliki wewenang untuk membatalkan atau mencabut keputusan tersebut apabila dikemudian hari diketahui terdapat kesalahan atau kehilafan maka keputusan tersebut dapat ditinjau lagi. Untuk meningkatkan kualitas pelaksanaan pemerintahan, asas-asas umum pemerintahan yang baik adalah landasan yang digunakan untuk pedoman dalam pemanfaatan wewenang oleh otoritas pemerintahan ketika menerbitkan keputusan maupun melakukan tindakan dalam pelaksanaan pemerintahan.

Setiap badan pemerintahan memiliki wewenang berdasarkan dengan ketentuan undang-undang. Jika suatu wewenang tidak didasarkan pada undang-undang yang berlaku maka organ pemerintahan yang melakukan wewenang dinyatakan tidak berwenang secara hukum sehingga wewenang tidak memiliki kekuatan hukum dan dianggap batal.²⁹ Wewenang tersebut hanya dapat digunakan sesuai dengan prosedur yang ditetapkan oleh undang-undang. Pemberian wewenang kepada badan pemerintahan harus disampaikan dengan bahasa yang sangat jelas dan tanpa keraguan, karena tidak ada ruang bagi wewenang yang ambigu, dan interpretasi wewenang tunduk pada standar yang ketat.³⁰ Wewenang pejabat pemerintahan dilakukan dalam batasan:

- 1 masa atau tenggang waktu wewenang;
- 2 wilayah atau daerah berlakunya wewenang; dan
- 3 cakupan bidang atau materi wewenang³¹

Badan atau pejabat pemerintahan dilarang menyalahgunakan wewenang, larangan tersebut terdiri dari:

- 1 larangan melampaui wewenang;
- 2 larangan mencampuradukkan wewenang; dan
- 3 larangan bertindak sewenang-wenang.³⁷

²⁹ Filmon M.P., *Memahami Hukum Acara Tata Usaha Negara* (Malang: Media Nusa Creative, 2016) Hlm.9.

³⁰ Riawan Tjandra, *Hukum Administrasi Negara*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2018), Hlm. 112 ³⁷ *Ibid*, Hlm. 100.

³¹ Pasal 15 ayat 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan

Badan atau pejabat pemerintahan dianggap melampaui wewenang:

- 1 melampaui masa jabatan atau batas waktu berlakunya Wewenang;
- 2 melampaui batas Wewenang; dan
- 3 bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.³²

Keputusan dan/atau tindakan yang dilakukan oleh badan atau pejabat pemerintah dianggap bertindak sewenang-wenang apabila:

- 1 tanpa dasar Kewenangan; dan
- 2 bertentangan dengan Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.³³

Dalam penyelenggaraan hukum administrasi negara, badan atau pejabat negara sebelum menjalankan wewenangnya harus memastikan bahwa wewenang tersebut sah dan jelas. Tanpa adanya wewenang yang sah, tindakan badan atau pejabat tersebut akan sia-sia karena tidak memiliki dasar hukum.³⁴ Kewenangan yang sah diperlukan untuk setiap tindak pemerintahan. Dalam literatur hukum administrasi ada tiga sumber yang digunakan untuk memperoleh kewenangan yang bersumber dari undang-undang, yaitu:

1. Atribusi

Undang-undang memberikan kekuasaan kepada pemerintah, salah satunya adalah atribusi. Atribusi sesuai Pasal 1 angka 22 UU Nomor 30 Tahun 2014 menyatakan pemberian Kewenangan kepada Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan oleh Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 atau Undang-Undang. Wewenang melalui Atribusi diperoleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan apabila:

- 1 diatur dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan/atau undang-undang;
- 2 merupakan Wewenang baru atau sebelumnya tidak ada; dan
- 3 Atribusi diberikan kepada Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan.³⁵

³² Pasal 18 ayat 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan

³³ Pasal 18 ayat 3 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan

³⁴ Filmon M.P, *Op.Cit.*, Hlm.12.

³⁵ Pasal 12 ayat 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan

Kewenangan tersebut merupakan kewenangan baru dan tidak diambil dari kewenangan sebelumnya. Badan legislatif menciptakan kewenangan mandiri dan bukan perluasan kewenangan sebelumnya dan memberikan kepada organ yang berkompeten.

Kewenangan atribusi tidak dapat didelegasikan, kecuali diatur di dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan/atau undang-undang.³⁶ Hal yang perlu ditegaskan adalah bahwa pejabat pemerintah yang telah memiliki wewenang berdasarkan atribusi harus siap dengan konsekuensi atas penggunaan wewenang tersebut. Wewenang BPN (Badan Pertanahan Nasional) merupakan wewenang atribusi, dalam konteks ini Wewenang BPN diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria serta peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan tugas dan fungsi BPN.

2. Delegasi

Pasal 1 angka 23 UU Nomor 30 Tahun 2014 dikatakan bahwa delegasi adalah pelimpahan Kewenangan dari Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang lebih tinggi kepada Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang lebih rendah dengan tanggung jawab dan tanggung gugat beralih sepenuhnya kepada penerima delegasi. Pendelegasian Kewenangan ditetapkan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.³⁷ Atribusi terkait melalui pemberian wewenang yang terkini, sementara itu delegasi berkaitan pelimpahan wewenang yang sudah ada dari organ yang mendapatkan wewenang melalui atributif, sehingga delegasi selalu diawali dengan atribusi. Pengalihan wewenang dengan cara delegasi bisa diartikan bahwa pemberi wewenang sudah melepaskan diri dari tanggung jawab hukum maupun tuntutan pihak luar apabila penerapan wewenang tersebut mengakibatkan kerugian bagi pihak lain. Pembebasan tanggung jawab ini terjadi karena pelimpahan wewenang oleh organ pemerintahan yang awalnya diberi wewenang kepada pihak lain yang kemudian akan melaksanakan wewenang yang

³⁶ Pasal 12 ayat 3 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan

³⁷ Pasal 13 ayat 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan

telah dilimpahkan itu sebagai wewenangnya sendiri.³⁸ Kewenangan yang didelegasikan kepada Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan tidak dapat didelegasikan lebih lanjut, kecuali ditentukan lain dalam peraturan perundang-undangan.³⁹

3. Mandat

Mandat terjadi apabila organ pemerintahan memberikan persetujuan agar organ lain melaksanakan kewenangannya atas namanya. Berdasarkan UU Administrasi Pemerintahan, Mandat adalah tindakan transfer wewenang dari pejabat pemerintahan yang lebih tinggi kepada pejabat pemerintahan yang lebih rendah dengan tanggung jawab dan tanggung gugat tetap pada organisasi atau pejabat yang memberikan mandat. Ini berarti mandat melibatkan pemberian tugas dengan pembuatan keputusan atas nama pejabat yang memberi mandat. Keputusan tersebut sebagai keputusan dari pejabat pemberi mandat, sehingga pemberi mandat tetap bertanggung jawab atas tersebut. Berdasarkan alasan tersebut, dalam perkara TUN penerima mandat tidak dapat diajukan sebagai pihak tergugat. Namun, pemberi mandat tidak akan bertanggung jawab atas tindakan maladministrasi yang dilakukan oleh penerima mandat.

2.2 Tinjauan Umum tentang Badan Pertanahan Nasional

Badan Pertanahan Nasional juga dikenal sebagai BPN berdasarkan Pasal 1 Ayat 1 Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 177 Tahun 2024 tentang Badan Pertanahan Nasional merupakan Lembaga Pemerintah Non Kementerian yang menyelenggarakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan. BPN didirikan atas dasar Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 1986. Sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan BPN memiliki tugas pemerintahan yang bidang tugasnya meliputi bidang pertanahan. BPN melaksanakan fungsi:

1. penyusunan dan penetapan kebijakan di bidang pertanahan;
2. perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang survei dan pemetaan pertanahan;

³⁸ HR Ridwan, *Op.Cit.*, Hlm. 103.

³⁹ *Ibid*, Hlm. 104.

3. perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penetapan hak dan pendaftaran tanah;
4. perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang redistribusi tanah, pemberdayaan tanah masyarakat, penatagunaan tanah, penataan tanah sesuai rencana tata ruang, dan penataan wilayah pesisir, pulau-pulau kecil, perbatasan dan wilayah tertentu;
5. perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengadaan tanah dan pengembangan pertanahan;
6. perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengendalian dan penertiban penguasaan dan kepemilikan tanah, serta penggunaan dan pemanfaatan tanah sesuai rencana tata ruang;
7. perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penanganan dan pencegahan sengketa dan konflik serta penanganan perkara pertanahan;
8. pengawasan atas pelaksanaan tugas di lingkungan BPN;
9. pelaksanaan koordinasi tugas, pembinaan, dan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi di lingkungan BPN;
10. pelaksanaan pengelolaan data dan informasi pertanahan dan lahan pertanian pangan berkelanjutan;
11. pelaksanaan penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan; dan
12. pelaksanaan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan.⁴⁰

Pendaftaran tanah dilakukan oleh BPN hal ini diatur dalam Pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Diterbitkan sertifikat hak atas tanah guna memberikan jaminan kepastian maupun perlindungan hukum terhadap hak kepemilikan terkait bidang tanah. Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintah ini atau perundangundangan yang bersangkutan ditugaskan kepada Pejabat lain.⁴¹ Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu

⁴⁰ Lihat Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 177 Tahun 2024 tentang Badan Pertanahan Nasional

⁴¹ Pasal 6 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.⁴²

Sertifikat hak atas tanah, merupakan produk hukum pendaftaran tanah menurut UUPA maupun Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, peraturan tersebut memiliki kekuatan mengikat bagi pejabat BPN. Artinya, pejabat tersebut memiliki kewajiban untuk mengeluarkan sertifikat sebagai bukti yang kuat tentang kepemilikan tanah. Kewajiban ini berlaku secara tegas, dan apabila terjadi kesalahan atau kelalaian dalam penerbitan sertifikat, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 memerintahkan serta mewajibkan pejabat Badan Pertanahan Nasional untuk memperbaikinya.

2.3 Tinjauan Umum Hak Atas Tanah

2.3.1 Hak Milik

Hak Milik merupakan hak atas tanah yang dapat diturunkan, artinya tidak terbatas jangkawaktu penguasaannya dan jika pemiliknya meninggal dunia akan dilanjutkan oleh ahli-warisnya berdasarkan Pasal 20 UUPA. Hak Milik dikenal sebagai hak terkuat serta terpenuh di antara hak-hak atas tanah menurut UUPA. Di samping itu, jangka waktu kepemilikannya tidak terbatas. Hak Milik bisa diberikan untuk Warga Negara Indonesia maupun badan hukum yang ditentukan oleh Pemerintah. Hak milik dapat hapus meskipun merupakan hak terkuat, hal ini sesuai ketentuan Pasal 27 UUPA:

1. Karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18 UUPA;
2. Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya;
3. Karena ditelantarkan;
4. Tanahnya musnah, umumnya terjadi karena bencana alam.

2.3.1 Hak Guna Usaha

Perusahaan pertanian, peternakan dan perikanan diberikan Hak Guna Usaha (HGU) oleh negara untuk menjalankan kegiatan usahanya dengan jangka waktu yang ditetapkan. Oleh karenanya HGU sebagai hak atas tanah yang bersifat primer yang khusus untuk mengelola tanah milik orang lain untuk tujuan usaha pertanian, peternakan, maupun perikanan. Dari definisi yang telah diberikan di atas, dapat

⁴² Pasal 6 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

dipahami bahwa HGU merupakan hak yang diberikan negara untuk perusahaan pertanian, peternakan, maupun perikanan untuk menjalankan aktivitas usaha mereka di wilayah Indonesia.⁴³ Pasal 29 Undang-Undang Pokok Agraria menetapkan waktu pemberian HGU, yaitu:

1. Hak Guna Usaha diberikan untuk waktu paling lama 25 Tahun;
2. Perusahaan yang membutuhkan waktu lebih lama dapat diberikan Hak Guna Usaha selama maksimal 35 tahun;
3. jangka waktu yang dimaksud dalam ayat (1) dan (2) Pasal ini dapat diperpanjang paling lama 25 Tahun.

Pasal 63 Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 18 Tahun 2021 dapat disimpulkan bahwa Hak Guna Usaha diberikan dalam rentang waktu paling lama 35 Tahun, masih bisa diperpanjang untuk 25 Tahun dan diperbarui untuk jangka waktu paling lama 35 (tiga puluh lima) Tahun. Batas kepemilikan HGU yaitu:

1. Perorangan untuk tanah pertanian 5-25 hektar;
2. Badan hukum untuk tanah pertanian di atas 25 hektar.

HGU dapat hapus oleh:

1. jangka waktunya selesai;
2. dihentikan sebelum jangka waktunya selesai karena terdapat syarat yang tidak dipenuhi;
3. dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya selesai;
4. dicabut demi kepentingan umum;
5. diterlantarkan;
6. tanahnya musnah.

2.3.2 Hak Guna Bangunan

Hak mendirikan maupun memiliki bangunan di atas tanah milik orang lain, termasuk tanah negara, tanah hak pengelolaan, atau tanah hak milik orang lain disebut Hak Guna Bangunan (HGB). HGB merupakan salah satu hak atas tanah yang bersifat primer, selain hak milik, HGU, dan hak pakai atas tanah.⁴⁴ Jangka waktu awal paling lama tiga puluh tahun, yang nantinya dapat diperpanjang

⁴³ Kartini Muljadi, *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak-Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2008), Hlm. 150

⁴⁴ Supriyadi, *Hukum Agraria* (Jakarta: Sinar Grafika, 2018), hlm. 116.

selama paling lama dua puluh tahun dan diperbarui untuk jangka waktu paling lama tiga puluh tahun. Subjek yang dapat memiliki HGB menurut Pasal 36 UUPA:

1. Warga Negara Indonesia;
2. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Hapusnya HGB sebelum berakhirnya jangka waktu disebabkan karena tidak dipenuhinya suatu syarat seperti tanah ditelantarkan dan tanahnya musnah.

2.3.3 Hak Pakai

Hak Pakai merupakan hak untuk menggunakan tanah serta memanfaatkan hasil dari tanah yang bukan miliknya atau yang dikuasai secara langsung oleh Negara. Hak tersebut memberikan wewenang juga kewajiban yang ditetapkan melalui keputusan pemberian yang dibuat oleh pejabat yang memiliki otoritas, atau berdasarkan perjanjian langsung dengan pemilik tanah. Perjanjian tersebut bukan merupakan perjanjian sewa-menyewa. Semua penggunaan tanah harus dilaksanakan sesuai dengan hukum yang berlaku di Indonesia, untuk memastikan penggunaannya sah dan tidak melanggar aturan. Hak Pakai dengan jangka waktu diberikan selama paling lama tiga puluh Tahun, dapat diperpanjang selama dua puluh Tahun dan diperbarui kembali untuk jangka waktu paling lama tiga puluh Tahun. Selama tanah digunakan dan dimanfaatkan sesuai dengan kegunaanya, hak pakai juga dapat diberikan untuk waktu yang tidak ditentukan.

1. Hak Pakai dengan jangka waktu, diberikan kepada:
 - a. Warga Negara Indonesia;
 - b. badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
 - c. badan hukum asing yang memiliki perwakilan di Indonesia;
 - d. badan keagamaan dan sosial; dan
 - e. Orang Asing.
2. Hak Pakai selama dipergunakan, diberikan kepada:
 - a. instansi Pemerintah Pusat;
 - b. Pemerintah Daerah;
 - c. Pemerintah Desa; dan

d. Perwakilan negara asing dan perwakilan badan internasional.

Selama tanahnya digunakan atau selama jangka waktu tertentu, hak pakai dapat diberikan dengan pembayaran atau dengan tanpa biaya atau dengan pemberian jasa berupa apapun.⁴⁵ Hak pakai atas tanah yang dikuasai langsung oleh Negara hanya dapat dialihkan kepada pihak lain dengan izin pejabat yang berwenang. Pengalihan hak pakai atas tanah milik pribadi dapat dilakukan sesuai kesepakatan disepakati dalam perjanjian yang berlaku antara pemilik tanah dan pihak pemegang hak pakai.

2.4 Proses Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah

Pendaftaran tanah adalah serangkaian tindakan yang dilakukan secara teratur dan terus-menerus dilakukan oleh Pemerintah guna mengumpulkan data khusus mengenai tanah di daerah tertentu, mengolah data tersebut, menyimpannya, dan menyediakannya untuk kepentingan masyarakat. Hal ini dilakukan untuk memastikan perlindungan hukum di bidang pertanahan, meliputi menerbitkan dan pemeliharaan bukti-bukti kepemilikan tanah.⁴⁶ Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya.⁴⁷ Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.⁴⁸

Dalam sistem pendaftaran tanah memfokuskan terkait hal-hal apa yang daftar, metode penyimpanan serta penyajian data yuridisnya serta tanda bukti haknya. Baik dalam sistem pendaftaran tanah maupun sistem pendaftaran hak, pengaturan mencakup proses pemberian atau menciptakan hak baru serta pemindahan dan pembebanannya dengan hak lainnya di kemudian hari. Melalui pendaftaran atau penyerahan hak atas tanah kepada semua subjek yang berhak, juga memberikan kewenangan untuk memanfaatkan tanah sesuai dengan tujuan yang telah

⁴⁵ *Ibid*, Hlm.30.

⁴⁶ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya, Jilid 1, Edisi Revisi*. Jakarta: Penerbit Djambatan (Jakarta: Djambatan, 2008). Hlm. 72

⁴⁷ Pasal 1 ayat 6 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

⁴⁸ Pasal 1 ayat (7) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

ditentukan. Dengan cara ini, kepastian hukum untuk pemilik hak dalam kepemilikan dan pemanfaatan lahan mereka dapat terjamin.⁴⁹ Selain menjaga hak pemilik, pendaftaran tanah juga bertujuan untuk mengidentifikasi status tanah, pemiliknnya, hak-hak yang terkait, ukuran lahan, tujuan penggunaan, dan aspek-aspek serupa lainnya.

Perwujudan kepastian hukum yang menjadi tujuan pendaftaran tanah merupakan memberikan tanda bukti hak berupa sertifikat bagi pemegang hak. Jaminan kepastian hukum atau sertifikat tanah berupa kepastian mengenai subjek dan objek hak serta status tanah.⁵⁰ Definisi pendafataran tanah diatur dalam Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA, yang rangkaian kegiatannya mencakup:

- 1) Pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah;
- 2) Pendaftaran hak atas tanah dan peralihan tersebut;
- 3) Pembuktian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagian pembuktian yang kuat.

Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah yang pertama kali, secara jelas Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 1 ayat (10) dan (11) membedakan antara pendaftaran tanah dilaksanakan melalui sistematis dan pendafatran tanah sporadik. Proses pendaftaran tanah sistematis diselenggarakan oleh pemerintah mencakup seluruh wilayah suatu desa atau kelurahan, dan pendaftaran sporadik, dimana pendaftaran tanah dilakukan berdasarkan permintaan pemegang atau penerima hak, baik secara perorangan maupun masal.⁵¹ Prosedur penerbitan sertifikat yang telah ditetapkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah untuk pertama kali:

1. Pengumpulan dan pengolahan data fisik;
2. pembuktian hak dan pembukuannya;

⁴⁹ Reda Manthovani and Istiqomah Istiqomah, "PENDAFTARAN TANAH DI INDONESIA," *Jurnal Magister Ilmu Hukum* 2, Nomor 2 (2021), <https://doi.org/10.36722/jmih.v2i2.744>.

⁵⁰ Waskito dan Hadi Arnowo, *Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Di Indonesia* (Jakarta: Kencana, 2019), Hlm. 7

⁵¹ Septina Marrayanti and Yudha Purbawa, "Optimalisasi Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Keberhasilan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap," *BHUMI: Jurnal Agraria Dan Pertanahan* 4, Nomor 2 (2019), <https://doi.org/10.31292/jb.v4i2.278>.

3. Penerbitan sertifikat;
4. penyajian data fisik dan data yuridis.

2.4.1 Pengumpulan dan Pengolahan Data Fisik

Pengukuran dan Pemetaan:

Dalam proses pengumpulan serta pengelolaan data fisik, langkah awal adalah melakukan pengukuran dan pemetaan lokasi. Tindakan ini mencakup.⁵²

1. Pembuatan Peta Dasar Pendaftaran.

Pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis di wilayah yang telah ditunjuk, mungkin saja terdapat tanah yang telah didaftarkan sebelumnya. Pemberian peta dasar pendaftaran yang dimaksud dalam konteks ini bukan hanya digunakan untuk pembuatan peta pendaftaran dalam proses pendaftaran tanah sistematis, tetapi juga digunakan dalam rangka pemetaan bidang tanah yang sebelumnya telah terdaftar. Peta dasar pendaftaran tanah dapat digunakan untuk menentukan lokasi bidang tanah tertentu dalam kaitannya dengan bidang tanah lain di wilayah tersebut. Hal ini membantu mencegah terjadinya pengeluaran sertifikat ganda untuk satu bidang tanah.

Pembuatan peta dasar pendaftaran sangat penting untuk memastikan bahwa posisi setiap bidang tanah yang terdaftar dapat diidentifikasi secara akurat dan dapat direkonstruksi di lapangan kapan saja. Untuk mencapai tujuan tersebut, diperlukan penggunaan titik-titik dasar teknik nasional, titiktitik yang mana telah ditentukan dengan koordinat yang diperoleh melalui pengukuran serta perhitungan pada suatu sistem tertentu. Fungsi dari titik dasar teknik ini adalah sebagai titik kontrol maupun titik referensi yang digunakan untuk keperluan pengukuran dan rekonstruksi batas tanah. Peraturan Pemerintah 24 Tahun 1997 Pasal 15 dan 16 mengatur aspek yang berkaitan dengan peta dasar pendaftaran tanah.

2. Penetapan Batas Bidang-bidang Tanah.

Guna mendapatkan data fisik yang dibutuhkan untuk bidang-bidang tanah yang akan dipetakan diukur, sesudah ditetapkan letaknya, batas-batasnya sesuai dengan

⁵² Boedi Harsono, *Op.Cit.*, Hlm. 472

keperluannya dipasang tanda-tanda batas pada setiap bidang tanah yang yang dimaksud. Pada pendaftaran tanah di dalam penetapan batas yang dimaksud diusahakan penataan batas sesuai dengan kesepakatan semua pihak yang berkepentingan, realitanya tidak sedikit bidang tanah yang bentuknya buruk, dengan adanya penataan batas bertujuan agar bentuk bidang-bidang tanah yang dimaksud tertera dengan baik. Penetapan batas bidang tanah yang telah dimiliki dengan suatu hak yang belum atau telah terdaftar namun belum ada surat ukur atau gambar situasinya atau surat ukur maupun gambar situasi yang ada berbeda dengan kondisi yang sebenarnya, pendaftaran tanah secara sistematis dilaksanakan oleh Panitia Ajudikasi atau pendaftaran tanah secara sporadik oleh Kepala Kantor Pertanahan, berdasarkan penunjukan batas oleh pemilik hak atas tanah yang dimaksud dan sebisa mungkin disepakati oleh para pihak yang memiliki hak atas tanah yang berbatasan. Jika tidak tercapai kesepakatan antar para pemegang hak yang berkepentingan dalam penetapan batas bidang-bidang tanah tersebut serta pemegang hak yang berbatasan atau pemegang hak atas tidak hadir, biarpun telah diadakan pemanggilan, akibatnya pengukuran bidang tanah diusahakan untuk sementara dilaksanakan berdasarkan batas-batas yang menurut kondisi sebenarnya merujuk pada batas-batas bidang tanah yang dimaksud. Penetapan batas bidang-bidang tanah diatur dalam alam Pasal 17, 18, 19 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

3. Pengukuran dan Pemetaan Bidang-bidang Tanah dan Pembuatan Peta Pendaftaran

Bidang-bidang tanah dengan batas yang telah ditetapkan diukur dan dipetakan dalam peta dasar pendaftaran. Jika belum ada peta dasar pendaftaran dalam wilayah pendaftaran tanah secara sporadik, peta lain dapat digunakan, selama peta tersebut memenuhi persyaratan untuk pembuatan peta pendaftaran. Jika dalam wilayah dimaksud belum tersedia peta dasar pendaftaran maupun peta lainnya, pembuatan peta dasar pendaftaran dilakukan bersamaan dengan pengukuran dan pemetaan bidang tanah yang bersangkutan. Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran diatur dalam pasal 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

4. Pembuatan Daftar Tanah dan Surat Ukur

Bidang-bidang tanah yang telah dipetakan atau dibubuhkan nomor pendaftarannya pada peta pendaftaran dibukukan dalam daftar tanah. Menteri mengatur bentuk, isi, cara pengisian, penyimpanan dan pemeliharaan daftar tanah. Bagi bidang-bidang tanah telah diatur serta dipetakan dalam peta pendaftaran, dibuatkan surat ukur untuk keperluan pendaftaran haknya. Surat ukur dibuat dari hasil pengukuran untuk wilayah-wilayah pendaftaran tanah secara sporadik yang belum tersedia peta pendaftaran. Menteri menetapkan bentuk, isi, cara pengisian, penyimpanan dan pemeliharaan surat ukur.

2.4.2 Pembuktian Hak dan Pembukuannya

Guna menghasilkan kepastian hukum mengenai kepemilikan tanah dan menghindari potensi perselisihan terkait kepemilikan tanah, pembuktian hak atas tanah dan pembukuan hak atas tanah merupakan langkah yang sangat penting. Pembuktian hak atas tanah dan pembukuan hak atas tanah yang kegiatannya meliputi:

- 1 Pembuktian hak baru;
- 2 Pembuktian hak lama;
- 3 Pembukuan hak.

Hak-hak baru mengacu pada hak yang baru diberikan atau diciptakan sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, sementara hak-hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak yang ada pada saat UU Peraturan Pokok Pokok Agraria (UUPA) mulai berlaku dan hak-hak yang belum terdaftar sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961. Pembukuan hak atas tanah merupakan proses yang dilakukan oleh BPN atau kantor pertanahan setempat. Proses ini melibatkan pencatatan dan dokumentasi yang mencakup kedua jenis hak, yaitu hak-hak baru dan lama, untuk memberikan kepastian hukum terkait kepemilikan tanah.

2.4.3 Penerbitan Sertifikat

Pada Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa “Sertifikat adalah surat tanda bukti hak

sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan”. Sertifikat tanah yang diterbitkan oleh BPN merupakan bukti yang sah terkait kepemilikan tanah, yang dapat digunakan dalam penyelesaian sengketa atau berbagai masalah yang berkaitan dengan kepemilikan tanah. Untuk memastikan kepastian hukum, pendaftaran hak atas tanah adalah tindakan yang sangat penting⁵³. Didaftarkan maksudnya dibukukan dan diterbitkan tanda bukti haknya.

Penerbitan sertifikat sebagai tanda bukti hak itu disebut sertifikat hak atas tanah yang terdiri atas salinan buku tanah dan surat ukur yang dijilid menjadi satu dalam satu sampul. Sertifikat diterbitkan sebagai bukti hak yang terkait dengan pemegang hak dan didasarkan pada data hukum yang tercatat dalam buku tanah.

Penerbitan sertifikat ini merupakan hak yang dijamin oleh undang-undang bagi pemegang hak atas tanah. Sertifikat tersebut bertujuan untuk memudahkan pemegang hak dalam membuktikan kepemilikannya dan oleh karena itu, sertifikat dianggap sebagai bukti yang kuat, sesuai dengan ketentuan Pasal 19 UUPA.

Sertifikat tanah memiliki peran penting dalam memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum. Dalam hal dimana suatu bidang tanah telah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik serta secara nyata menguasainya, apabila tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan dalam waktu 5 (lima) Tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu ataupun tidak mengajukan gugatan di pengadilan terkait penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut, maka pihak yang merasa memiliki hak atas tanah tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut.⁵⁴

⁵³ Chintya Agnisya Putri, “Efektivitas Pengecekan Sertifikat Terhadap Pencegahan Sengketa” Jurnal Akta Vol 5

⁵⁴ FX. Sumaria, *Hukum Pendaftaran Tanah* (Bandar Lampung: Universitas Lampung, 2010), Hlm. 47.

Sertifikat merupakan alat pembuktian yang kuat, maksudnya bahwa selama dan sepanjang tidak ada alat pembuktian yang membuktikan sebaliknya, keterangan-keterangan yang tercantum di dalamnya memiliki kekuatan hukum yang harus diterima sebagai keterangan yang benar. Hal ini sesuai dengan kekuatan sertifikat sebagai alat bukti sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 32 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyebutkan bahwa sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.⁵⁵ Ketentuan mengenai penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah diatur dalam Pasal 31 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang berbunyi sebagai berikut:⁵⁶

- 1) Sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1);
- 2) Jika di dalam buku tanah terdapat catatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1) huruf b yang menyangkut data yuridis, atau catatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1) huruf c, d, dan e, yang menyangkut data fisik maupun data yuridis penerbitan sertifikat ditangguhkan sampai catatan yang bersangkutan dihapus;
- 3) Sertifikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang dikuasakan olehnya;
- 4) Mengenai hak atas tanah. atau hak milik atas satuan rumah susun kepunyaan bersama beberapa orang atau badan hukum diterbitkan satu sertifikat, yang diterimakan kepada salah.

⁵⁵ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2007), Hlm. 80.

⁵⁶ Lihat Pasal 31 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

2.4.4 Penyajian Data Fisik dan Data Yuridis

Penyajian data fisik dan data yuridis bertujuan agar memudahkan pihak-pihak yang memiliki kepentingan dalam mengakses informasi yang dibutuhkan. Data Fisik merupakan data-data terkait lokasi tanah, ukuran panjang dan lebar, serta batas-batasnya. Semua data tersebut dicatat dalam surat ukur. Data Yuridis merupakan data-data terkait seluruh hak atas tanah, termasuk identitas pemegang hak, riwayat peralihan hak, serta pembebanan jika ada. Semua data ini dicatat dalam buku tanah. Kantor pertanahan mengadakan tata usaha pendaftaran tanah dalam daftar umum yang terdiri dari peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah serta daftar nama. Informasi fisik dan yuridis yang terdapat dalam daftar nama hanya dapat disediakan untuk lembaga pemerintah yang membutuhkannya dalam menjalankan tugas-tugas mereka. Permintaan tersebut harus mencantumkan alasan kebutuhan informasi tersebut, seperti permintaan dari Pengadilan, Kejaksaan, atau Kepolisian. Pasal 33 dan 34 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah mengatur terkait Penyajian data fisik dan data yuridis.

2.4.5 Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah

Pembatalan hak atas tanah merupakan proses pembatalan keputusan terkait pemberian hak atas tanah maupun sertifikat hak atas tanah sebab terdapat cacat hukum administratif dalam penerbitannya atau guna menegakkan putusan pengadilan yang sudah berkekuatan hukum tetap. Selain faktor administratif, pembatalan sertifikat hak atas tanah dapat terjadi apabila terdapat pihak lain yang berhasil membuktikan bahwa tanah yang bersertifikat tersebut secara sah dan nyata adalah miliknya melalui jalur hukum.

Dasar hukum Pembatalan Sertifikat Hak atas Tanah terdapat dalam Pasal 1 angka 14 Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, disebutkan bahwa “Pembatalan adalah keputusan yang membatalkan Produk Hukum karena cacat administrasi dan/atau cacat yuridis dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap”. Berdasarkan Pasal 1 angka 13 Peraturan Menteri Agraria Nomor 21 Tahun 2020 mendefinisikan produk hukum

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, Kantor Pertanahan sesuai kewenangannya yang selanjutnya disebut Produk Hukum adalah keputusan pejabat Tata Usaha Negara di bidang pertanahan.

Pembatalan hak atas tanah merupakan salah satu tindakan hukum pemerintah dalam hal ini Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional sebagai lembaga pemerintah yang memiliki kewenangan dalam bidang pertanahan. Pembatalan keputusan tata usaha negara di bidang pertanahan oleh Kepala BPN didasarkan pada adanya cacat hukum atau administrasi dalam penerbitannya. Dalam praktiknya, individu maupun badan hukum yang merasa dirugikan kepentingannya mengajukan keberatan melalui Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat, kemudian diteruskan oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi yang terkait.

Terdapat dua cara melakukan pembatalan sertifikat hak atas tanah. Pertama, pembatalan sertifikat tanah dilaksanakan di luar proses peradilan yaitu dengan cara mengajukan permohonan tertulis kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. Permohonan ini diajukan melalui Kepala Kantor Pertanahan yang wilayah kerjanya mencakup lokasi tanah yang dimaksud. Alasan pembatalan sertifikat ini bisa disebabkan oleh cacat administratif, seperti kesalahan perhitungan atau luas tanah yang menyebabkan penyerobotan tanah lain, tumpang tindih hak atas tanah, kesalahan prosedural, atau pemalsuan surat. Permohonan ini diajukan secara tertulis kepada Menteri Agraria melalui Kantor Pertanahan yang mencakup wilayah tanah tersebut. Dengan menyertakan dokumen-dokumen, seperti fotokopi identitas, bukti kewarganegaraan (untuk perorangan), akta pendirian (untuk badan hukum), fotokopi surat keputusan dan/atau sertifikat, serta dokumen terkait lainnya.

Cara kedua dengan melalui pengadilan, yaitu dengan mengajukan gugatan. Terdapat dua jenis pengadilan yang dapat digunakan dalam penyelesaian kasus hak atas tanah yaitu Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) dan Pengadilan Negeri. Amar putusan yang dikeluarkan oleh pengadilan negeri tidak secara eksplisit menyatakan batal, tidak sah, atau tidak memiliki kekuatan hukum atas

sertifikat, sebab gugatan yang diajukan di pengadilan negeri berfokus pada kepemilikan. Sebaliknya, kewenangan untuk mengadili perkara yang berkaitan dengan sertifikat berada pada PTUN. Oleh karena itu, putusan yang dikeluarkan oleh Pengadilan TUN biasanya secara tegas menyatakan bahwa objek perkara yang digugat dinyatakan batal, tidak sah, atau tidak memiliki kekuatan hukum. Gugatan ke PTUN didasarkan pada Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, yang mendefinisikan Keputusan Tata Usaha Negara sebagai keputusan tertulis yang diterbitkan oleh badan atau pejabat pemerintahan dalam menjalankan tugas pemerintahan. Sertifikat hak atas tanah dapat dianggap sebagai salah satu bentuk KTUN. Penting untuk diperhatikan, batas waktu pengajuan gugatan ke PTUN adalah 90 hari sejak diterimanya atau diumumkankannya keputusan badan atau pejabat tersebut, sesuai dengan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

2.5 Kompetensi Pengadilan Tata Usaha Negara

Kompetensi diartikan sebagai kewenangan untuk menentukan atau memutuskan sesuatu merupakan definisi kompetensi berdasarkan KBBI.⁵⁷ Keberadaan PTUN dalam ketatanegaraan di Indonesia merupakan konsekuensi logis dari dianutnya prinsip negara hukum dalam pemahaman *rechstaat* sebagaimana seharusnya Peradilan Tata Usaha berkewajiban untuk menghadirkan peradilan administrasi negara yang bebas dari intervensi dan kepentingan.⁵⁸ Selain itu, untuk menjaga keselarasan antara kepentingan masyarakat umum dan kepentingan individu, Peradilan Tata Usaha Negara bertujuan untuk memastikan bahwa keseimbangan tersebut terjaga dan agar rasa keadilan di dalam masyarakat tetap terjaga.

Dalam ilmu hukum, terdapat dua jenis kompetensi peradilan yang berbeda, yaitu kompetensi absolut dan kompetensi relatif. Kompetensi absolut merupakan kewenangan pengadilan untuk memeriksa dan mengadili suatu sengketa berdasarkan objek yang menjadi pokok persengketaan. Sementara kompetensi relatif merupakan kewenangan pengadilan untuk mengadili perkara-perkara

⁵⁷ <https://kbbi.web.id/kompetensi> diakses pada 12/10/2023

⁵⁸ Munir Fuady, *Dinamika Teori Hukum*, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2007), Hlm. 40

berdasarkan wilayah hukumnya. Secara sederhana kewenangan PTUN untuk memeriksa dan memutus sengketa tata usaha negara yang timbul sebagai akibat dikeluarkannya suatu KTUN merupakan kompetensi absolut. Kewenangan dari PTUN yang mana yang berwenang untuk memeriksa serta memutus perkara tersebut merupakan kompetensi relatif.⁵⁹ PTUN diharapkan berperan sebagai badan peradilan yang bisa menyelaraskan kepentingan masyarakat dengan kepentingan pemerintah melalui penegakan hukum administrasi negara.⁶⁰

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 yang terakhir diubah oleh Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang peradilan tata usaha negara, kompetensi absolut pengadilan tata usaha negara adalah untuk mengadili sengketa tata usaha negara yang melibatkan individu atau badan hukum perdata yang berhadapan dengan badan atau pejabat tata usaha negara sebagai akibat dari diterbitkannya keputusan tata usaha negara. Dalam undang-undang peradilan tata usaha negara, kompetensi absolut terbatas pada tindakan mengadili dan memberikan putusan atas sengketa TUN yang timbul sebagai konsekuensi dari diterbitkannya KTUN.

Timbulnya sengketa hukum dimulai ketika suatu pihak mengajukan pengaduan, berisi keluhan dan tuntutan terkait hak atas tanah, seperti status tanah, atau kepemilikan, dengan harapan bisa diselesaikan melalui administratif sesuai dengan peraturan yang ada. Upaya meningkatkan perlindungan terhadap hak-hak individu dilakukan dengan cara membatasi kekuasaan pemerintah, maka dibuat Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara guna membatasi kekuasaan serta tindakan pemerintah dalam melaksanakan fungsi pemerintahan dan kebahasaan hukum dan menciptakan iklim ketertiban serta memberikan pengayoman kepada masyarakat.⁶¹ Diwadahi dalam PTUN dengan menyediakan kesempatan kepada masyarakat untuk menguji keputusan administrasi (pemerintah) yang dianggap merugikan kepentingan warga. Dengan pengujian tersebut apabila gugatan warga dikabulkan oleh pengadilan maka pihak

⁵⁹ Ali Abdullah, *Op.Cit.*, Hlm. 87-88.

⁶⁰ Yuslim, *Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara* (Jakarta: Sinar Grafika, 2016), Hlm. 20.

⁶¹ Ali Abdullah, *Op.Cit.*, Hlm. 7.

pemerintah dapat memperbaiki kebijakan pemerintah yang dijalankan.⁶² Syarat yang harus dipenuhi suatu KTUN:

1. Bersifat tertulis, penjelasan tertulis di sini bukanlah dalam arti bentuk formalnya. hal ini dibutuhkan guna mempermudah proses pembuktian, melainkan cukup tertulis saja:
 - a. Jelas yang menerbitkannya badan atau pejabat TUN;
 - b. Jelas maksud serta isi tulisan tersebut, dimana tulisan tersebut melahirkan hak dan kewajiban;
 - c. Jelas kepada siapa tulisan itu ditujukan.
2. Bersifat konkret berarti objek yang diputus dalam keputusan tata usaha negara tersebut memiliki bentuk yang spesifik atau dapat diidentifikasi dengan jelas;
3. Bersifat individual, tidak berupa suatu peraturan yang berlaku umum artinya keputusan tata usaha negara itu tidak ditujukan untuk semua orang, tetapi diperuntukan untuk individu atau badan hukum perdata tertentu.
4. Bersifat final sudah definitive dan karenanya bisa menghasilkan akibat hukum atau ketetapan yang tidak membutuhkan izin dari instansi atasannya.

Guna memastikan kepastian hukum, jika salah satu pihak yang berkonflik mengajukan keluhan kepada BPN sebagai pihak yang memiliki wewenang dalam bidang pertanahan, jika dalam proses pembuktian antara pihak-pihak yang bersangkutan tidak menghasilkan kesepakatan atau penyelesaian, maka pihak-pihak yang terlibat dapat memindahkan permasalahan ini ke ranah pengadilan yang memiliki kewenangan dan kompetensi dalam memberikan kepastian hukum. Dalam prakteknya penyelesaian sengketa pertanahan tidak hanya dilakukan melalui mediasi tetapi juga dapat dilakukan melalui PTUN. Terutama, penyelesaian sengketa di PTUN difokuskan pada permasalahan yang berkaitan dengan KTUN yang dikeluarkan oleh BPN atau pejabat yang berwenang lain dalam konteks sengketa pertanahan. Secara umum, sengketa ini seringkali melibatkan upaya pencabutan salah satu sertifikat hak atas tanah.

⁶² Dr. Yuslim, *Loc. Cit.*, Hlm. 20.

Dalam menghadapi banyaknya konflik sertifikat yang diterbitkan secara melanggar hukum, bertentangan dengan hukum, atau tanpa dasar hukum, yang menimbulkan kerugian bagi pemilik tanah yang sebenarnya, pengadilan menjadi jalur penyelesaian konflik yang terakhir untuk mengajukan pemulihan hak atas. Sertifikat merupakan produk Pejabat TUN, sehingga perbuatan hukum yang dilakukan oleh seseorang yang berperan sebagai pejabat Tata Usaha Negara dapat melakukan perbuatan melawan hukum, baik karena kesalahan atau kelalaian dalam menjalankan kewajiban hukumnya.

BAB III

METODE PENELITIAN

3.1 Pendekatan Masalah

Penelitian hukum adalah kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika, dan pemikiran tertentu yang tujuannya adalah untuk memeriksa satu atau beberapa fenomena hukum tertentu dengan menganalisisnya. Penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif dan penelitian yuridis empiris. Penelitian yuridis normatif (*legal research*) dilakukan berdasarkan bahan hukum utama dengan cara menelaah teori-teori, konsep-konsep, asas-asas hukum, dan menggunakan beberapa pendekatan seperti pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) adalah pendekatan yang dilakukan dengan menggunakan telaahan terhadap seluruh undang-undang dan regulasi yang terkait dengan isu hukum yang sedang dibahas, pendekatan konseptual (*conceptual approach*) cara mempelajari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin ilmu hukum, konsep-konsep hukum dan asas-asas hukum yang relevan dengan isu yang menjadi topik permasalahan.⁶³ Penelitian yuridis empiris penelitian dengan meneliti dan mengumpulkan data primer yang diperoleh secara langsung melalui penelitian terhadap objek penelitian dengan cara observasi dan wawancara dengan responden atau narasumber yang berhubungan dengan permasalahan yang dibahas dalam penelitian. Dengan mengkombinasikan analisis normatif dengan penelitian empiris untuk memahami bagaimana aturan-aturan hukum diterapkan dalam situasi tertentu.

⁶³ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010). hlm. 29

3.2 Sumber dan Jenis Data

3.2.1 Data Primer

Data primer merupakan data yang diperoleh langsung dari sumber pertama yang terkait dengan isu yang akan dibahas. Data primer diperoleh dari studi lapangan melalui penelitian terhadap objek penelitian dengan cara observasi dan wawancara dengan responden atau narasumber. Narasumber dalam penelitian ini yaitu Bapak Herwandi, S.ST., M.H. selaku Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung, Bapak Yogi Suhendra, S.H., M.H. selaku Penata Pertanahan Pertama yang memiliki kapasitas untuk menyediakan data dan informasi yang berhubungan dengan isu yang dibahas dalam penelitian.

3.2.2 Data Sekunder

Data sekunder merujuk pada informasi yang peneliti peroleh melalui studi kepustakaan mengacu pada berbagai referensi, termasuk literatur yang mencakup dokumen resmi dalam bidang hukum dan sumber-sumber yang relevan dengan permasalahan yang dibahas. Selain itu, data sekunder digunakan, termasuk berbagai bahan hukum yang mempunyai kekuatan hukum mengikat berupa perundang-undangan, pemikiran filsafat hukum, doktrin hukum, serta putusan pengadilan atau yurisprudensi. Adapun sumber data sekunder dalam penelitian ini yaitu:

1 Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merujuk pada bahan hukum yang memiliki kekuatan hukum yang mengikat di masyarakat. Dalam konteks penelitian ini, bahan hukum primer yang digunakan adalah peraturan perundang-undangan di Indonesia yang memiliki kekuatan hukum yang bersifat mengikat bagi masyarakat. Bahan hukum sekunder yang peneliti gunakan yaitu:

- 1) Undang-Undang Dasar 1945;
- 2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria;
- 3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

- 4) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang
- 5) Peradilan Tata Usaha Negara.
- 6) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan;
- 7) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
- 8) Peraturan Presiden Nomor 177 Tahun 2024 tentang Badan Pertanahan Nasional;
- 9) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan;

2. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder mencakup sumber-sumber seperti literatur, rancangan undang-undang, hasil penelitian, serta pandangan dari ahli hukum yang memberikan penjelasan terkait dengan bahan hukum primer dan cara penerapannya. Contohnya meliputi artikel ilmiah yang didapat dari internet, teori-teori yang dikemukakan oleh para ahli, buku, makalah, skripsi, majalah, artikel dari surat kabar, dan laporan penelitian yang terkait dengan isu yang sedang diselidiki.

3. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier merupakan bahan hukum yang memberikan penjelasan yang berkaitan dengan bahan hukum primer dan sekunder. Bahan hukum tersier yang peneliti gunakan dalam penelitian ini yaitu hasil penelitian, literatur-literatur, petunjuk teknis, kamus, media, elektronik, dan lain-lain yang relevan dengan isu hukum dalam penelitian ini.

3.3 Prosedur Pengumpulan Data dan Pengelolaan Data

3.3.1 Prosedur Pengumpulan Data

Prosedur pengumpulan data dilakukan dalam penelitian ini melalui langkah-langkah studi kepustakaan dan studi lapangan.

1. Studi Kepustakaan

Studi Kepustakaan yaitu pengumpulan data yang dilakukan untuk memperoleh data sekunder dengan cara membaca, mempelajari, dan mencatat hal-hal penting dari berbagai buku literatur, perundang-undangan, artikel dan informasi lain yang berkaitan dengan penelitian ini. Teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui studi kepustakaan yang berkaitan dengan permasalahan dan bahan hukum melibatkan proses analisis peraturan perundang-undangan. Bahan-bahan yang relevan dicari dalam buku-buku yang terkait dengan permasalahan, dan kemudian dilakukan kutipan pada bagian-bagian yang dianggap penting. Selanjutnya, bahan-bahan ini disusun secara sistematis sesuai dengan pembahasan dalam penelitian ini.

2. Studi Lapangan

Studi Lapangan adalah pengumpulan data yang diperoleh dengan cara wawancara yang dilakukan langsung terhadap narasumber. Dalam melakukan wawancara akan diajukan pertanyaan-pertanyaan lisan yang berkaitan dengan penulisan penelitian dan narasumber menjawab secara lisan pula guna memperoleh keterangan atau jawaban yang diperlukan dalam penelitian.

3.3.2 Pengolahan Data

Pengolahan data dilakukan dengan tahapan sebagai berikut:

1. Identifikasi, adalah kegiatan pemeriksaan untuk mengetahui kelengkapan data, selanjutnya data dipilih sesuai dengan permasalahan yang diteliti dalam penelitian ini;
2. Klasifikasi data, adalah tindakan mengelompokkan data sesuai dengan kategori yang telah ditentukan, dengan tujuan untuk mendapatkan data yang sesuai dan akurat yang dapat digunakan untuk analisis lebih lanjut;
3. Penyusunan data, Sistematisasi data adalah pengaturan data yang saling terkait dan membentuk kesatuan yang disusun secara terstruktur sesuai dengan fokus permasalahan, dengan maksud untuk mempermudah proses analisis data.

3.4 Analisis Data

Analisis data dilakukan dengan menggunakan analisis kualitatif untuk menguraikan fakta-fakta yang diperoleh dari kepustakaan dan penelitian lapangan. Proses ini melibatkan penggabungan peraturan-peraturan, yurisprudensi, buku-buku ilmiah, serta informasi yang diperoleh melalui wawancara. Data tersebut kemudian dianalisis secara kualitatif untuk mendapatkan pemecahan masalah dan menarik kesimpulan. Pendekatan ini melibatkan penjabaran data dalam bentuk kalimat yang terstruktur dan diuraikan berdasarkan peraturan perundangundangan yang relevan dengan isu yang sedang diteliti, sehingga memunculkan pemahaman yang lebih jelas. Tujuan dari analisis data adalah menyederhanakan data untuk memudahkan proses pemahaman yang lebih mendalam.

BAB V

PENUTUP

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian diatas, maka penulis akan menguraikan kesimpulan dalam pembahasan pada penelitian ini yaitu sebagai berikut:

- 1 Mekanisme eksekusi terhadap putusan Pengadilan Tata Usaha Negara diatur dalam Pasal 116 UU Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua UU Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yaitu: Putusan Pengadilan yang telah inkraht, dikirimkan kepada para pihak dengan surat oleh panitera pengadilan setempat atas perintah Ketua Pengadilan yang mengadilinya dalam tingkat pertama selambat-lambatnya dalam waktu 14 hari kerja, Apabila setelah 60 hari kerja putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap yang diterima tergugat tidak melaksanakan kewajibannya maka sertifikat yang disengketakan itu tidak mempunyai kekuatan hukum lagi, Tergugat ditetapkan harus melaksanakan kewajiban setelah 90 hari kerja ternyata kewajiban tersebut tidak dilaksanakan, maka penggugat mengajukan permohonan kepada Ketua Pengadilan untuk memerintahkan tergugat melaksanakan putusan pengadilan tersebut, Tergugat tidak bersedia melaksanakan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, terhadap pejabat bersangkutan dikenakan upaya paksa berupa pembayaran sejumlah uang paksa dan atau sanksi adminisratif, dan jika masih diabaikan, panitera akan mengumumkannya pada media massa cetak setempat. Disamping diumumkan pada media massa cetak setempat, ketua pengadilan harus mengajukan hal ini kepada Presiden sebagai pemegang kekuasaan tertinggi untuk memerintahkan pejabat tersebut melaksanakan putusan pengadilan,

dan kepada lembaga perwakilan rakyat untuk menjalankan fungsi pengawasan.

- 2 Prosedur pembatalan sertifikat hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung sebagai tindak lanjut Putusan PTUN diatur dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penyelesaian Sengketa Pertanahan, khususnya pada Pasal 37 hingga Pasal 42. Pelaksanaannya dimulai dari permohonan pembatalan hingga terbitnya Surat Keputusan pembatalan dari Kantor Wilayah. Akibat hukum dari hapusnya suatu hak atas tanah berdasarkan Pasal 52 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa Kepala Kantor Pertanahan bertugas untuk melakukan pendaftaran penghapusan hak atas tanah dengan cara membubuhkan catatan pada buku tanah dan surat ukur serta memusnahkan sertifikat hak yang bersangkutan.

5.2 Saran

Berdasarkan Kesimpulan di atas saran penulis

- 1 Meskipun aturan mengenai eksekusi putusan PTUN sudah ada, banyak pejabat yang masih tidak mematuhi, sehingga menimbulkan masalah dalam penerapan hukum. Jika ketidakpatuhan ini dibiarkan, masyarakat akan dirugikan karena tidak mendapatkan keadilan dan kepastian hukum. Jika tergugat tetap tidak melaksanakan kewajibannya, upaya hukum terakhir yang dapat dilakukan adalah penerapan sanksi pidana terhadap Badan atau Pejabat TUN yang tidak melaksanakan putusan tersebut.
- 2 Terhadap pelaksanaan pembatalan sertifikat di Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung penting untuk ditetapkan jangka waktu dalam memberikan keputusan. Karena proses pembatalan sertifikat tidak diatur dengan batas waktu pelaksanaan yang jelas, Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung diharapkan menetapkan tenggang waktu sendiri. Dengan menentukan batas waktu dapat memastikan bahwa proses pembatalan sertifikat dilakukan secara teratur dan tepat waktu, menghindari penundaan, serta menjamin keadilan dan kepastian hukum bagi semua pihak yang terlibat.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku:

- Abdullah, Ali. 2021. *Teori Dan Praktik Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara Pasca Amandemen Pergeseran paradigma dan Putusan Norma*. Jakarta: Kencana.
- Abdullah, Rozali, 2004. *Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara*. Jakarta: Raja Grafindo Persada
- Atmosudirdjo, Prajudi. 2014. *Hukum Administrasi Negara*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Bakri Muhammad. 2011. *Hak Menguasai Tanah Oleh Negara (Paradigma Baru Untuk Reforma Agraria)*. Malang: Universitas Brawijaya Press
- Efendi, A'an., & Freddy, P. 2019. *Hukum Administrasi*. Jakarta: Sinar Grafika
- Fuady, Munir. 2007. *Dinamika Teori Hukum*. Bogor: Ghalia Indonesia
- Harsono, B. 2008. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jilid 1. In Edisi revisi*. Jakarta: Djambatan
- Ridwan. 2013. *Diskresi dan Tanggung Jawab Pejabat dalam Penyelenggaraan Pemerintahan di Indonesia, Disertasi*. Surabaya: FH Universitas Airlangga.
- Ridwan, HR. 2014. *Hukum Administrasi Negara*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada
- Muljadi, K. 2008. *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana
- M. Hadjon, Philipus, and Djamiati, Tatiek Sri. (2014). *Argumentasi hukum*. Yogyakarta; Gadjah Mada University Press.
- M.P. Filmon. 2016. *Memahami Hukum Acara Tata Usaha Negara*. Malang: Media Nusa Creative.
- Lotulung, Paulus Effendi. *Peradilan Tata Usaha Negara Di Indonesia Dibandingkan Dengan Peradilan Administrasi Yang Berlaku Di Berbagai Negara, dalam Mengakji Kembali Pokok-Pokok Pikiran Pembentukan Peradilan Tata Usaha Negara, (Jakarta,LPP-HAN, 2003), Hlm. 64.*
- Santoso, Urip. 2017. *Pejabat Pembuat Akta Tanah Prespektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta*. Jakarta: Kencana
- Santoso, Urip. 2012. *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. Jakarta: Kharisma Putra Utama

- Sihombing, Romi. 2022. *Cacat Adminustrasi Pembatalan Sertifikat Oleh BPN Tanpa Putusan Pengadilan*. Jakarta: Kencana
- Sumarja, F. X. 2010, *Hukum Pendaftaran Tanah (versi lengkap)*. Bandar Lampung: Universitas Lampung
- Supriyadi, *Hukum Agraria* (Jakarta: Sinar Grafika,
- Sutedi, Adrian. 2007. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika
- Sutedi, Adrian. 2014. *Sertifikat Hak Atas Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Tjandra, Riawan. 2018. *Hukum Administrasi Negara*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Utama, Y. J. 2018. *Hukum Administrasi Negara*. Tangerang Selatan: universitas Terbuka.
- Waskito, dan Hadi Arnowo. 2019. *Penyelenggaraan pendaftaran tanah di Indonesia*. Jakarta: Kencana.
- Wiyono, R. 2013. *Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara Edisi 3 Indonesia*: Sinar Grafika,
- Yuslim, 2022. *Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara*. Jakarta: Sinar Grafika.

B. Jurnal:

- Alfons, A. dan Dian,A.M, (2021). *Penerbitan Dan Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah Karena Cacat Administrasi, Jurnal Ilmu Hukum Sinuraya*, Benar. “PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH KARENA CACAT HUKUM ADMINISTRASI MENURUT PERATURAN MENTERI NEGARA AGRARIA/KEPALA BPN NOMOR 9 TAHUN 1999.” *Fiat Iustitia : Jurnal Hukum*, 2021. <https://doi.org/10.54367/fiat.v2i1.1425>.
- Benar Sinuraya, “PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH KARENA CACAT HUKUM ADMINISTRASI MENURUT PERATURAN MENTERI NEGARA AGRARIA/KEPALA BPN NOMOR 9 TAHUN 1999,” *Fiat Iustitia : Jurnal Hukum*, 2021, 28, <https://doi.org/10.54367/fiat.v2i1.1425>.
- Isis Ikhwansyah and Djumardin, “Cacat Yuridis Dan Cacat Administrasi Dalam Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah,” *Jurnal Jatiswara*, Vol.33 Nomor 1 (Maret, 2018), Hlm. 2.
- Mulyana, Momon and Kusumaatmaja, A.C. (2022). Eksekusi Putusan Pengadilan Tata Usaha Neegara Yang Telah Mempunyai Kekuatan Hukum Tetap, *Pakuan Justice Journal of Law (PAJOUL)*, Vol 3 Nomor1
- Wulan Febriyanti Putri Suyanto. (2022). EFEKTIVITAS EKSEKUSI UPAYA PAKSA. *JURNAL AL TASYRI'IIYAH*, 34–47. <https://doi.org/10.24252/jat.vi.30521>.

C. Undang-Undang:

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

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

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Presiden Nomor 177 Tahun 2024 tentang Badan Pertanahan Nasional

Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No 18 Tahun 2021.

D. Website:

jdih.atrbpn.go.id,

<https://jdih.atrbpn.go.id/peraturan/detail/1030/peraturan-menteri-agraria-dan-tata-ruang-kepala-badan-pertanahan-nasional-nomor-18-tahun-2021> diakses pada 11 Oktober 2023 pukul 20.20 WIB

kbbi.web.id, <https://kbbi.web.id/kompetensi> diakses pada 12 Oktober 2023 pukul 21.15 WIB

opac.perpusnas.go.id,

<https://opac.perpusnas.go.id/ResultListOpac.aspx?pDataItem=Dr.%20Yuslim,%20Hukum%20Acara%20Peradilan%20Tata%20Usaha%20Negara&pType=Title&pLembarkerja=-1&pPilihan=Title> diakses pada 13 Oktober 2023 pukul 23.30 WIB

opac.unila.ac.id

<http://opac.unila.ac.id/detail/194803>

peraturan.bpk.go.id, diakses pada tanggal 13 Oktober 2023 pukul 10.00 WIB

<https://peraturan.bpk.go.id/Details/135448/perpres-no-48-tahun-2020> diakses pada tanggal 11 Oktober 2023 pukul 19.23 WIB