Jurnal Rekomendasi Hukum Universitas Mataram
Volume 2, Issue 3, September 2026, E-ISSN : 3164-0532
Nationally Journal
open access at : https://journal.unram.ac.id/index.php/rekomendasihukum

ANALISIS YURIDIS PEMBATALAN PENERBITAN SERTIPIKAT HAK MILIK DALAM PERKARA PUTUSAN NO.45/G/2023/PTUN.MTR

NISRINA QATRUNNADA FAJAR
Fakultas Hukum, Ilmu Sosial dan Ilmu politik, Universitas Mataram
Email : arinizulviatun@gmail.com

WAHYUDDIN
Fakultas Hukum, Ilmu Sosial dan Ilmu politik, Universitas Mataram
Email : musakirsalat@unram.ac.id

Received: 2025-09-11; Reviewed: 2026-03-03; Accetped: 2026-07-20; Published: 2026-09-30

ABSTRAK

Pembatalan sertipikat hak atas tanah sebagai tindak lanjut putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap merupakan tindakan administrasi pertanahan yang harus dilaksanakan berdasarkan kewenangan dan prosedur yang ditentukan peraturan perundang-undangan. Persoalan muncul ketika sertipikat yang dibatalkan telah beralih kepada pihak yang tidak menjadi pihak dalam perkara sebelumnya. Penelitian ini bertujuan menganalisis legalitas pembatalan Sertipikat Hak Milik oleh Badan Pertanahan Nasional sebagai pelaksanaan putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap serta pertimbangan hukum hakim dalam Putusan Nomor 45/G/2023/PTUN.MTR. Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan, konseptual, dan kasus. Bahan hukum dianalisis secara preskriptif-analitis dengan menguji kewenangan, prosedur, substansi keputusan, dan penerapan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan putusan pengadilan dalam administrasi pertanahan tidak bersifat mekanis. Meskipun putusan berkekuatan hukum tetap dapat menjadi dasar pembatalan produk hukum pertanahan, BPN tetap wajib memastikan kesesuaian objek putusan dengan objek administrasi, kewenangan, prosedur, serta asas kecermatan dan kepastian hukum. Dalam perkara yang diteliti, pembatalan empat Sertipikat Hak Milik dinilai tidak memberikan perlindungan hukum yang memadai kepada pemegang sertipikat yang tidak menjadi pihak dalam perkara sebelumnya. Penelitian ini menegaskan pentingnya pemeriksaan administratif yang cermat dalam pelaksanaan putusan pengadilan untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum bagi pihak yang terdampak.

Kata kunci: ***AUPB, Badan Pertanahan Nasional, Kepastian Hukum, Pembatalan Sertipikat.***

LEGAL ANALYSIS OF THE CANCELLATION OF THE ISSUANCE OF OWNERSHIP CERTIFICATE IN CASE DECISION NO.45/G/2023/PTUN.MTR

ABSTRACT

Cancellation of land title certificates pursuant to a final and binding court judgment constitutes an administrative land action that must be exercised within the authority and procedures prescribed by law. The legal issue arises when a cancelled certificate has been transferred to a party who was not a litigant in the preceding proceedings. This study examines the legality of the cancellation of Certificates of Ownership by the National Land Agency as an implementation of a final and binding court judgment and

analyzes the court's legal reasoning in Decision Number 45/G/2023/PTUN. MTR. This normative legal research employs statutory, conceptual, and case approaches. Legal materials are analyzed prescriptively and analytically by examining administrative authority, procedure, substance, and the application of the General Principles of Good Governance. The study finds that the implementation of a final and binding judgment in land administration is not merely mechanical. Although such a judgment may constitute a legal basis for the cancellation of a land administrative product, the National Land Agency remains obligated to ensure the conformity of the judgment's subject matter with the administrative object, lawful authority and procedure, and the principles of due care and legal certainty. In the case examined, the cancellation of four Certificates of Ownership failed to provide adequate legal protection to certificate holders who were not parties to the preceding litigation. The study underscores the necessity of careful administrative examination in implementing court judgments to ensure legal certainty and protection for affected parties.

Keywords: Certificate Cancellation, National Land Agency, General Principles of Good Governance, Legal Certainty.

I. PENDAHULUAN

Untuk dapat memperoleh pengakuan secara yuridis terhadap hak atas tanah, maka dilakukan pendaftaran hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 1 angka 9 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, LN.2021/No.28, TLN No.6630, mendefinisikan:

> *"Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliptrti pengurnpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, rnengenai bidang-bidang Tanah,..".*

Meskipun BPN memiliki kewenangan untuk mengatur dan mengelola administrasi pertanahan secara sah, kenyataannya dalam pelaksanaan tugasnya masih ditemukan sejumlah permasalahan, seperti kelalaian atau bahkan penyalahgunaan wewenang oleh pejabat pertanahan. Hal ini menciptakan potensi terbitnya sertifikat tanah yang tidak sesuai dengan prosedur yang berlaku.

Oleh karena itu, penting bagi BPN untuk menggunakan kewenangannya untuk membatalkan sertifikat tanah apabila terdapat kesalahan administratif dalam penerbitannya sebagaimana dalam Pasal 11 Permen ATR/Kepala BPN Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan yaitu mengenai:

a. Kesalahan prosedur dalam proses pengukuran, pemetaan dan/ atau perhitungan luas
b. Kesalahan prosedur dalam proses pendaftaran
c. Kesalahan prosedur dalam proses penetapan dan/atau pendaftaran hak tanah;
d. Kesalahan prosedur dalam proses penetapan tanah terlantar;

e. Tumpang tindih hak atau sertifikat hak atas tanah yang salah satu alas haknya jelas terdapat kesalahan;
f. Kesalahan prosedur dalam proses pemeliharaan data pendaftaran tanah;
g. Kesalahan prosedur dalam proses penerbitan sertifikat pengganti;
h. Kesalahan dalam memberikan informasi data pertanahan;
i. Kesalahan prosedur dalam proses pemberian izin;
j. Penyalahgunaan pemanfaatan ruang; atau
k. Kesalahan lain dalam penerapan peraturan perundang-undangan

Kewenangan ini tidak hanya sebagai upaya untuk menjaga akurasi data pertanahan, tetapi juga berfungsi sebagai mekanisme pengawasan untuk memastikan bahwa setiap proses administrasi pertanahan dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, demi tercapainya kepastian hukum dan mencegah timbulnya sengketa yang merugikan pihak-pihak terkait.

Dari semua kewenangan pembatalan sertifikat oleh BPN di atas, bisa berasal dari inisiatif dari kementerian, dan bisa dari pengaduan oleh masyarakat, yang penyelesaiannya dapat dilakukan oleh kementerian dan di luar kementerian.[1] Dalam pelaksanaan kewenangannya tersebut, BPN wajib tetap berpedoman pada Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB) sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB) menjadi pedoman normatif yang wajib diikuti oleh aparatur negara dalam setiap pengambilan keputusan administratif. Prinsip-prinsip AUPB, seperti kepastian hukum, keadilan, keterbukaan, profesionalitas, dan proporsionalitas, dirancang untuk memastikan bahwa keputusan yang diambil tidak hanya sah secara hukum, tetapi juga berorientasi pada keadilan dan kepentingan masyarakat luas.[2]

Dalam konteks hak atas tanah, ketentuan ini memperkuat prinsip bahwa BPN atau pejabat pertanahan wajib bertindak sesuai dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB), termasuk asas kepastian hukum, ketidakberpihakan, dan akuntabilitas. Jika BPN tidak menjalankan kewenangannya secara tepat waktu dan prosedural, maka hal itu tidak hanya melanggar AUPB, tetapi juga berpotensi mengakibatkan pengabaian hak masyarakat. Oleh karena itu, kepatuhan terhadap AUPB dan Pasal 53 UU 30/2014 saling melengkapi dalam memastikan bahwa proses administrasi pertanahan, termasuk pembatalan atau penerbitan hak atas tanah, dilakukan secara adil, transparan, dan tidak merugikan pihak yang berhak.

1 . Sahnan, M. Arba dan L. Wira Pria Suhartana, *Kewenangan Badan Pertanahan Nasional Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, Jurnal IUS, Volume 7 No. 3, Desember 2019, hlm. 441

2 . Widayanti , dkk, *Tanggung Jawab Hukum Aparatur Negara atas Keputusan Administratif yang Melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB)*, Jurnal Kolaboratif Sains, Volume 7 No. 12, Desember 2024 , hlm. 4672

Salah satu perkara pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah yang relevan dengan uraian di atas yakni perkara Putusan No. 45/G/2023/PTUN.MTR. Dalam perkara tersebut BPN melakukan pembatalan berupa Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Nusa Tenggara Barat Nomor 76.2/SK-52.MP.02.03/VII/2023 menetapkan pembatalan atas empat sertifikat hak milik yang berada di Desa Gili Indah. Sertifikat tersebut terdiri atas SHM Nomor 255 atas nama Ika Taukhida, serta SHM Nomor 798, 799, dan 800 atas nama Irma Sri Wahyuni, yang seluruhnya berasal dari peralihan atau pemecahan hak atas nama Sari Soraya Ruka.

Penelitian mengenai pembatalan sertipikat hak atas tanah pada dasarnya telah banyak membahas kewenangan Badan Pertanahan Nasional dalam menyelesaikan sengketa pertanahan serta mekanisme pembatalan produk hukum pertanahan. Namun, penelitian yang secara khusus menganalisis pembatalan sertipikat sebagai tindak lanjut putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dengan memperhatikan kedudukan pihak ketiga yang tidak menjadi pihak dalam perkara sebelumnya masih terbatas. Persoalan tersebut menjadi penting karena pelaksanaan putusan pengadilan dalam administrasi pertanahan tidak dapat dipahami sebagai tindakan yang bersifat mekanis. BPN tetap berkewajiban memastikan bahwa tindakan administratif yang dilakukan berada dalam batas kewenangannya, memiliki kesesuaian antara objek putusan dengan objek administrasi yang dibatalkan, memenuhi prosedur yang ditentukan, serta memperhatikan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik, khususnya asas kecermatan dan asas kepastian hukum.

Berdasarkan kesenjangan tersebut, penelitian ini memiliki kebaruan pada analisis mengenai batas kewenangan administratif BPN dalam melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap ketika objek putusan berkaitan dengan sertipikat yang telah beralih kepada pihak yang tidak menjadi pihak dalam perkara sebelumnya. Penelitian ini menunjukkan bahwa keberadaan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap memang dapat menjadi dasar bagi BPN untuk melakukan tindakan administrasi berupa pembatalan produk hukum pertanahan, tetapi pelaksanaannya tetap harus disertai pemeriksaan administratif yang cermat terhadap identitas pemegang hak, objek yang akan dibatalkan, hubungan antara amar putusan dan objek administrasi, serta akibat hukum terhadap pihak yang terdampak. Dengan demikian, penelitian ini menempatkan asas kecermatan dan kepastian hukum sebagai parameter untuk menilai legalitas tindakan pembatalan sertipikat oleh BPN dalam Putusan Nomor 45/G/2023/PTUN.MTR.

Berdasarkan uraian latar belakang yang telah dijelaskan diatas, adapun rumusan masalah dari penelitian ini sebagai berikut:

1. Bagaimanakah prosedur pembatalan sertifikat hak atas tanah sebagai Keputusan Tata Usaha Negara?

2. Bagaimana pertimbangan hakim dalam sengketa Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah Pada Putusan No. Nomor 45/G/2023/PTUN.MTR?

II. METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*), dan pendekatan kasus (*case approach*). Pendekatan perundang-undangan digunakan untuk menganalisis ketentuan mengenai kewenangan BPN, pembatalan produk hukum pertanahan, administrasi pemerintahan, dan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB). Pendekatan konseptual digunakan untuk mengkaji konsep kewenangan, pembatalan sertipikat, kepastian hukum, dan perlindungan hukum, sedangkan pendekatan kasus digunakan untuk menganalisis Putusan Nomor 45/G/2023/PTUN.MTR beserta putusan pengadilan yang menjadi dasar penerbitan keputusan pembatalan sertipikat.

Bahan hukum yang digunakan terdiri atas bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Bahan hukum primer meliputi peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan yang relevan dengan objek penelitian; bahan hukum sekunder meliputi buku, jurnal ilmiah, hasil penelitian, dan pendapat ahli; sedangkan bahan hukum tersier digunakan sebagai bahan penunjang. Pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui studi kepustakaan dengan menginventarisasi dan mengklasifikasikan bahan hukum sesuai dengan permasalahan penelitian. Selanjutnya, bahan hukum dianalisis secara preskriptif-analitis dengan menguji legalitas keputusan pembatalan sertipikat berdasarkan aspek kewenangan, prosedur, substansi, dan AUPB, khususnya asas kecermatan dan kepastian hukum. Analisis tersebut digunakan untuk menilai legalitas pembatalan Sertipikat Hak Milik sebagai pelaksanaan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap serta pertimbangan hukum hakim dalam Putusan Nomor 45/G/2023/PTUN.MTR.

III. PEMBAHASAN

A. Prosedur Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah Sebagai Keputusan-Tata UsahaNegara

Sertipikat hak atas tanah dikategorikan sebagai Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN), sehingga sengketa yang timbul darinya merupakan sengketa dalam ranah Tata Usaha Negara (TUN). Dalam menyelesaikan sengketa TUN, terdapat dua jalur yang dapat ditempuh, yaitu melalui upaya administratif dan melalui Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN). Upaya administratif dilakukan terlebih dahulu dalam bentuk pengajuan keberatan kepada pihak yang menerbitkan KTUN, yakni Badan Pertanahan

Nasional (BPN). Oleh karena itu, penyelesaian sengketa TUN mengutamakan proses administratif sebelum melanjutkan ke jalur hukum melalui PTUN jika diperlukan.

Hasan Basri menjelaskan bahwa permohonan untuk pembatalan yang diajukan melalui Kantor Pertanahan dapat dilakukan berdasarkan alasan adanya cacat hukum administratif dengan melalui[3]:

1. Permohonan

Berdasarkan pada Pasal 108-118 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999, pengajuan pemohon pembatalan diajukan dengan cara tertulis, dan diajukan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional atau melalui Kepala Kantor Pertanahan. Yang juga memuat:

a. Keterangan Mengenai Pemohon.
   1) Setiap individu harus menyertakan informasi pribadi seperti nama, umur, kewarganegaraan, alamat tempat tinggal, dan pekerjaan, serta melampirkan fotokopi bukti identitas dan bukti kewarganegaraan.
   2) Badan hukum wajib menyertakan informasi seperti nama, lokasi, kedudukan, serta akta atau peraturan pendiriannya, disertai dengan fotokopi dokumen tersebut
b. Keterangan Mengenai Tanahnya.
   Disertai pula dengan data fisik dan data yuridis:
   1) Mencantumkan nomor dan jenis hak yang dimiliki, disertai dengan surat keputusan atau sertipikat.
   2) Letak, batas, luas tanah disertai fotocopy surat ukur atau gambar situasi.
   3) Jenis penggunaan tanah (pertanian atau perumahan).
c. Alasan permohonan pembatalan disertai keterangan lain sebagai data pendukungnya.
   Atas permohonan dimaksud, pejabat yang berwenang menerbitkan surat keputusan pembatalan hak atau penolakan pembatalan hak dan disampaikan kepada pemohon.

2. Tanpa Permohonan.

Berdasarkan pada Pasal 103 dan 106 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 sebagai berikut:

a. Terlebih dahulu dilakukan penelitian data fisik dan data yuridis terhadap keputusan pemberian hak atas tanah dan/atau sertipikat hak atas tanah yang diduga terdapat kecacatan.
b. Hasil penelitian kemudian disampaikan kepada Kepala Kantor Wilayah (Kanwil) BPN Provinsi dengan menyertakan hasil dari penelitian data fisik dan data yuridis dan telaahan/pendapat kantor pertanahan pemeriksa.
c. Bilamana berdasarkan data fisik dan data yuridis yang telah diteliti, dinilai telah cukup untuk mengambil keputusan, maka Kepala Kanwil BPN Propinsi menerbitkan

3 . Hasan Basri, *Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, Bina Cipta, Jakarta, 1989 hlm. 54-58.

keputusan yang dapat berupa pembatalan atau penolakan pembatalan. Keputusan yang diambil memuat alasan dan dasar hukumnya.

d. Bilamana kewenangan pembatalan terletak pada Kepala BPN, maka Kanwil mengirimkan hasil penelitian beserta hasil telaahan dan pendapat. Kepala BPN selanjutnya akan meneliti dan mempertimbangkan hasil telaah dan pendapat.
e. Kepala BPN selanjutnya akan meneliti dan mempertimbangkan telaahan yang ada, untukselanjutnyamengambilkesimpulandapatatautidaknyadikeluarkankeputusan pembatalan hak. Bilamana dinilai telah cukup untuk mengambil keputusan, maka Kepala BPN menerbitkan keputusan pembatalan atau penolakan yang disertai alasan-alasannya.

3. Pembatalan Karena Melaksanakan Putusan Pengadilan yang Berkekuatan Hukum Tetap

Prosedur pembatalan sertipikat yang didasarkan pada cacat administrasi diatur secara rinci dalam Pasal 68 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (Perkaban) No. 3 Tahun 2011, yang menjelaskan langkah-langkah yang harus diikuti sebagai berikut:

1. Penelitian oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional setempat dilakukan melalui serangkaian tahapan yang meliputi analisis dan pengolahan data dari pengaduan yang diterima, verifikasi kondisi di lapangan, pelaksanaan gelar kasus, serta penyusunan Risalah Pengolahan Data sebagai dokumen final hasil investigasi.
2. Proses pengolahan berkas permohonan oleh Kantor Badan Pertanahan setempat dilakukan melalui serangkaian tahapan yang mencakup penelitian dan pengolahan data dari pengaduan yang diajukan, investigasi lapangan untuk memverifikasi fakta, penyelenggaraan gelar perkara guna membahas permasalahan, hingga penyusunan Risalah Pengolahan Data sebagai dokumen akhir hasil pemeriksaan.
3. Pengajuan usulan perbuatan hukum pertanahan dari Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten/Kota kepada Kepala Kantor Wilayah Pertanahan Nasional Provinsi dilakukan dengan melampirkan berkas penanganan kasus beserta Risalah Pengolahan Data,yangharusdisampaikanpalinglambattigabulansetelahpermohonanpembatalan diterima dari pemohon. Usulan atau permohonan perbuatan hukum administrasi terkait sertipikat hak atas tanah yang mengalami cacat administrasi dapat diajukan oleh pihak yang berkepentingan, baik oleh pemohon sendiri maupun kuasanya. Pihak yang berkepentingan dalam prosedur ini termasuk aparatur BPN RI yang memiliki pengetahuan mengenai data dan/atau warkah penerbitan hak atas tanah yang tidak sah, baik dari segi substansi maupun proses penerbitannya. Selain itu, aparatur BPN RI yang memiliki bukti adanya kesalahan prosedur dalam penerbitan sertipikat hak atas tanah, serta pihak-pihak yang dirugikan akibat terbitnya sertipikat yang cacat tersebut, juga termasuk dalam kategori pihak berkepentingan.

4. Pemrosesan berkas usulan dan Risalah Pengolahan Data di tingkat Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi dilakukan untuk menilai kelayakan atau tidaknya pelaksanaan perbuataan hukum pertanahan. Penilaian tersebut harus diselesaikan dalam jangka waktu paling lambat 3 (tiga) bulan sejak diterimanya surat usulan dari Kepala Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten/Kota, dengan mempertimbangkan semua aspek yang relevan sebelum keputusan final dikeluarkan.
5. Penerbitan keputusan dari Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi dapat berupa surat keputusan pembatalan cacat hak atas tanah, surat perintah kepada Kantor Pertanahan untuk melakukan pencatatan pada Buku Tanah dan Daftar Umum lainnya, atau surat pemberitahuan kepada Kantor Pertanahan bahwa permohonan atau usulan tidak dapat dikabulkan. Penundaan atau penolakan atas pelaksanaan tindakan hukum administrasi pertanahan dapat disebabkan oleh beberapa alasan, seperti surat yang akan dibatalkan masih dalam status blokir, penyitaan oleh pihak berwenang, tanah yang dimohonkan sedang menjadi obyek perkara di pengadilan, atau jika pembatalan diperkirakan akan menimbulkan konflik sosial atau gejolak massa.
6. Apabila Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi belum mampu membuat keputusan karena alasan tertentu, maka ia dapat meminta pertimbangan kepada Deputi yang berwenang. Permohonan pertimbangan ini harus disertai dengan berkas lengkap penanganan kasus serta Risalah Pengolahan Data. Permintaan pertimbangan ini wajib diajukan paling lambat dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan sejak usulan dari Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten/Kota diterima.
7. Deputi bertugas untuk memproses berkas penanganan kasus serta Risalah Pengolahan Data yang diterima dari Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi. Setelah mengkaji berkas tersebut, Deputi memberikan tanggapan berupa instruksi tegas agar segera dilakukan pembatalan sertipikat dan pencatatan terkait, atau memberikan surat pemberitahuan kepada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi serta Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten/Kota bahwa permohonan/usulan tersebut tidak dapat dikabulkan. Selain itu, Deputi juga memiliki kewenangan untuk mengambil alih proses pembatalan sertipikat hak atas tanah dan/atau tindakan pencatatan yang diperlukan, dengan menunjuk pejabat yang berwenang untuk melaksanakan tugas tersebut.

B. Pertimbangan Hakim Dalam Sengketa Pembatalan Sertifikat Dalam Putusan No. Nomor 45/G/2023/PTUN.MTR.

Duduk Perkara:

Para Penggugat, Ika Taukhida dan Irma Sri Wahyuni, menggugat Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi NTB atas Keputusan Nomor 76.2/SK-52.MP.02.03/VII/2023 yang membatalkan empat sertifikat hak milik atas tanah mereka di Desa Gili Indah, Lombok

Utara. Sertifikat tersebut sebelumnya diperoleh secara sah melalui hibah dan jual beli dari pemilik sebelumnya, Sari Soraya Ruka.

Pokok Sengketa:

Pembatalan sertifikat tanah milik Para Penggugat oleh Tergugat, berdasarkan Putusan Pengadilan Agama terkait harta bersama antara Sari Soraya Ruka dan mantan suaminya, tanpa melibatkan para Penggugat sebagai pihak.

Dalil Gugatan:

- Para Penggugat baru mengetahui pembatalan pada 7 September 2023 dan telah menempuh upaya administratif melalui surat keberatan.
- Objek gugatan adalah keputusan konkret, individual, dan final, serta menimbulkan akibat hukum, sehingga masuk ranah PTUN.
- Sertifikat dibatalkan tanpa prosedur yang sah dan tanpa pemanggilan/ pemberitahuan kepada Para Penggugat.
- Tindakan Tergugat dinilai bertentangan dengan hukum, asas pemerintahan yang baik, dan ketentuan Peraturan Menteri ATR/BPN No. 21 Tahun 2020.
- Para Penggugat dirugikan secara ekonomi dan kehilangan kepastian hukum atas tanah miliknya.

Dalam Penundaan:

Para Penggugat memohon kepada Majelis Hakim agar pelaksanaan Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi NTB Nomor: 76.2/SK-52.MP.02.03/VII/2023 ditunda, karena:

- Telah menimbulkan kerugian dan ketidakpastian hukum.
- Dikhawatirkan akan menimbulkan kerugian yang lebih besar jika tetap dilaksanakan.
- Demi kepastian hukum dan keadilan hingga adanya putusan berkekuatan hukum tetap (inkracht), sesuai Pasal 67 ayat (2) UU No. 5 Tahun 1986.

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat seluruhnya.
2. Menyatakan batal/tidak sah Keputusan Kepala Kanwil BPN NTB No. 76.2/SK-52. MP.02.03/VII/2023 yang membatalkan 4 sertifikat tanah milik Penggugat:
   - SHM No. 255 atas nama Ika Taukhida.
   - SHM No. 798, 799, dan 800 atas nama Irma Sri Wahyuni. (Keseluruhannya terletak di Desa Gili Indah, Kab. Lombok Utara.)

1. Pertimbangan Hakim Dalam Putusan No. Nomor 45/G/2023/PTUN.MTR

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat adalah sebagaimana terurai dalam "Duduk Perkara" di atas;

Menimbang bahwa pada gugatan tersebut, Para Penggugat mohon pembatalan dan pencabutan terhadap objek sengketa a quo karena telah diterbitkan oleh Tergugat dengan bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku dan

telah pula melanggar Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AUPB) dengan menguraikan beberapa peraturan yang seharusnya dipatuhi oleh Tergugat, akan tetapi sebaliknya Tergugat telah membantahnya dengan mengemukakan bahwa Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa a quo telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tidak melanggar Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AUPB) yang hal tersebut juga sejalan dengan dalil Tergugat II Intervensi yang diuraikan dalam jawabannya; Menimbang bahwa berdasarkan gugatan, jawab-menjawab dari para pihak yang selanjutnya dihubungkan dengan bukti-bukti surat yang diajukan oleh para pihak di persidangan, maka diperoleh fakta-fakta hukum yang relevan dengan pertimbangan hukum sebagai berikut:

1. Bahwa telah terbit Buku Tanah Hak Milik No. 225/Desa Gili Indah, tanggal 11 Januari 2005, Surat Ukur No. 421/GI/2004 tanggal 3 November 2004, luas 2000 m2, atas nama Andy, terletak di Desa Gili Indah Kecamatan Pemenang, Kabupaten Lombok Barat, Provinsi Nusa Tenggara Barat (vide bukti T-15);
2. Bahwa telah terbit Sertipikat Hak Milik No. 255/Desa Gili Indah, tanggal 12 April 2005, Surat Ukur No. 456/GI/2005, tanggal 2 April 2005, Luas 1.450 m2, terakhir atas nama Ika Taukhida, terletak di Desa Gili Indah Kecamatan Pemenang, Kabupaten Lombok Barat, Provinsi Nusa Tenggara Barat (vide bukti P-2);
3. Bahwa telah terbit Buku Tanah Hak Milik No. 486/Desa Gili Indah, tanggal 10 Juli 2008, Surat Ukur No. 686/Gili Indah/2008, tanggal 31 Maret 2008, Luas 5803 m2, terakhir atas nama Sari Soraya Ruka terletak di Desa Gili Indah Kecamatan Pemenang, Kabupaten Lombok Barat, Provinsi Nusa Tenggara Barat (vide bukti T-16);
4. Bahwa telah terbit Sertipikat Hak Milik No. 798/Desa Gili Indah, tanggal 20 Desember 2011, Surat Ukur No. 994/Gili Indah/2010, tanggal 27 Desember 2010, Luas 675 m2, terakhir atas nama Irma Sri Wahyuni, terletak di Desa Gili Indah Kecamatan Pemenang, Kabupaten Lombok Barat, Provinsi Nusa Tenggara Barat (vide bukti P-3);
5. Bahwa telah terbit Sertipikat Hak Milik No. 799/Desa Gili Indah, tanggal 20 Desember 2011, Surat Ukur No. 995/Gili Indah/2010, tanggal 27 Desember 2010, Luas 613 m2, terakhir atas nama Irma Sri Wahyuni, terletak di Desa Gili Indah Kecamatan Pemenang, Kabupaten Lombok Barat, Provinsi Nusa Tenggara Barat (vide bukti P-4);
6. Bahwa telah terbit Sertipikat Hak Milik No. 800/Desa Gili Indah, tanggal 20 Desember 2011, Surat Ukur No. 996/Gili Indah/2010, tanggal 27 Desember 2010, Luas 686 m2, terakhir atas nama Irma Sri Wahyuni, terletak di Desa Gili Indah Kecamatan Pemenang, Kabupaten Lombok Barat, Provinsi Nusa Tenggara Barat (vide bukti P-5);
7. Bahwa telah terbit putusan Pengadilan Agama Giri Menang Nomor 992/Pdt.G/2020/PA.GM Tanggal 25 Januari 2021 (vide bukti T-10 dan T.II.3);
8. Bahwa telah terbit Putusan Pengadilan Tinggi Agama Mataram Nomor 52/Pdt.G/2021/PTA.MTR tanggal 10 Mei 2021 yang memperbaiki amar putusan Pengadilan Agama

Giri Menang Nomor 992/Pdt.G/2020/PA.GM tanggal 25 Januari 2021 (vide bukti T-11 dan T.II.4);

9. Bahwa telah terbit Putusan Mahkamah Agung Nomor 952 K/Ag/2021 tanggal 14 Desember 2021 yang menguatkan putusan Pengadilan Tinggi Agama Mataram Nomor 52/Pdt.G/2021/PTA.MTR tanggal 10 Mei 2021 (vide bukti T-12 dan T.II.5);
10. Bahwa telah terbit Berita Acara Pelaksanaan Putusan (eksekusi) Nomor 2/Pdt. Eks/2022/PA.GM tanggal 23 Juni 2022 (vide bukti T-13 dan T.II.1);
11. Bahwa telah diajukan surat nomor: 086/ESP/VII/SP-BPNLU/2022 hal: Permohonan Pembatalan dan Penerbitan Sertipikat tanggal 22 Agustus 2022 oleh kuasa hukum Sari Soraya Ruka Tergugat II Intervensi in casu yang pada pokoknya menguraikan permohonan untuk membatalkan tanah SHM No. 798 luas 675 m2, SHM No. 799 luas 613 m2 dan SHM No. 800 luas 686 m2 yang kesemuanya atas nama Irma Sri Wahyuni dan tanah SHM No. 255 luas 1.450 m2 atas nama Ika Tauhida (vide bukti T.II.2.a);
12. Bahwa Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Utara telah menerbitkan Kajian Permohonan Pembatalan terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 255/Desa Gili Indah dan Sertipikat Hak Milik Nomor 798, 799 dan 800/Desa Gili Indah (berasal dari pemecahan Sertipikat Hak Milik Nomor 486/Gili Indah) tanggal 22 September 2022 (vide bukti T-2);
13. Bahwa Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Utara telah mengajukan kepada Tergugat surat nomor: MP.01.02/815-52.08/XI/2022 perihal: Usulan Permohonan Pembatalan sebagai pelaksana putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap tanggal 21 November 2022 (vide bukti lampiran T-9);
14. Bahwa Tergugat telah menerbitkan Hasil Pengkajian No. Reg. Kasus: 01/ KANWILBPNNTB/I-2023 tanggal 2 Januari 2023 (vide bukti T-3);
15. Bahwa telah terbit Berita Acara Hasil Penelitian Lapang (Fisik dan/atau Yuridis) Reg. No. 01/KANWILBPNNTB/I-2023 tanggal 6 Januari 2023 (vide bukti T-4);
16. Bahwa telah terbit Berita Acara Rapat Gelar Kasus Akhir Nomor: 04/BA-MP.02.03/I/2023 tanggal 9 Januari 2023 (vide bukti T-5);
17. Bahwa telah terbit Laporan Penyelesaian Kasus Nomor: 01/MP.01.03/I/LP/2023 No.Reg.Kasus: 01/KANWILBPNNTB/I-2023 tanggal 16 Januari 2023 (vide bukti T-6);
18. Bahwa Tergugat telah menerbitkan Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Nusa Tenggara Barat Nomor: 76.2/SK-52.MP.02.03/ VII/2023 Tentang Pembatalan [...] Berdasarkan Putusan Pengadilan Yang Telah Berkekuatan Hukum Tetap (Inkracht Van Gewijsde) tanggal 31 Juli 2023 (vide bukti P-8 dan T-1);

Menimbang, bahwa setelah mencermati dalil-dalil gugatan Para Penggugat, jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi, replik, duplik, bukti-bukti surat, Ahli

Para Penggugat dan kesimpulan para pihak yang telah diajukan di persidangan, maka yang menjadi inti permasalahan dalam perkara ini adalah apakah objek sengketa a quo yang diterbitkan oleh Tergugat telah bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku ditinjau dari segi kewenangan, prosedur dan substansi serta bertentangan pula dengan Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB);

Menimbang, bahwa untuk menjawab pokok permasalahan tersebut di atas Pengadilan berpendapat akan terlebih dahulu mempertimbangkan substansi penerbitan objek sengketa a quo berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku; Menimbang bahwa Para Penggugat pada pokoknya menyatakan perbuatan Tergugat yang telah mengeluarkan Obyek Sengketa bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik terutama kecermatan dan ketelitian atau kehati-hatian, sedangkan proses peralihan hak yang dilakukan oleh para penggugat telah sesuai dan berdasarkan peraturan perundang-undangan;

Menimbang, bahwa ketentuan peraturan perundang-undangan yang menguraikan mengenai pembatalan produk hukum diatur berdasarkan ketentuan Pasal 29 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan yaitu: Pasal 29 (1) Pembatalan Produk Hukum dilakukan oleh Pejabat yang berwenang karena:

a. cacat administrasi dan/atau cacat yuridis;
b. pelaksanaan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;

Menimbang bahwa oleh karena dasar diterbitkannya objek sengketa adalah putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap maka ketentuan peraturan perundang-undangan yang selanjutnya dijadikan acuan adalah Pasal 38 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan yang menguraikan bahwa:

Pasal 38:

(1) Atas permohonan yang berkepentingan, putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dapat ditindaklanjuti pelaksanaannya dengan tindakan administrasi pertanahan berupa penerbitan keputusan Pembatalan Produk Hukum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
(2) Pembatalan Produk Hukum sebagai pelaksanaan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap ditindaklanjuti jika amarnya menyatakan batal/tidak sah/tidak mempunyai kekuatan hukum/tidak mempunyai kekuatan mengikat/tidak mempunyai kekuatan pembuktian meliputi:
   a. penetapan hak atas tanah;

b. pendaftaran hak tanah pertama kali;
c. pemeliharaan data pendaftaran tanah;
d. sertipikat pengganti hak atas tanah;
e. sertipikat Hak Tanggungan;
f. keputusan Pembatalan;
g. keputusan penetapan tanah terlantar;
h. sertipikat hak milik atas satuan rumah susun;
i. penetapan konsolidasi tanah; j. penegasan tanah objek landreform;
j. penetapan kesediaan pemberian ganti rugi bekas tanah partikelir;
k. keputusan pemberian izin lokasi yang meliputi lintas provinsi;

Penetapan Pejabat Tata Usaha Negara di Lingkungan Kementerian di bidang pertanahan yang bersifat konkret, individual dan final.

(3) Mewajibkan Tergugat mencabut keputusan tersebut.

(4) Menghukum Tergugat membayar biaya perkara.

Keputusan yang dikeluarkan oleh Tergugat dinilai bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik, khususnya asas kehati-hatian dan ketelitian. Tindakan pembatalan sertifikat yang dilakukan tanpa melibatkan Para Penggugat sebagai pemilik sah tanah telah menimbulkan kerugian nyata, baik secara materil maupun imateril, serta menciptakan ketidakpastian hukum terhadap status hak milik yang sebelumnya telah diperoleh secara sah. Oleh karena itu, keputusan tersebut patut dianggap cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat**.**

IV. PENUTUP

A. Kesimpulan

a. Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan, dapat disimpulkan bahwa pembatalan sertipikat hak atas tanah sebagai pelaksanaan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap merupakan tindakan administrasi pertanahan yang berada dalam kewenangan pejabat pertanahan sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. Pasal 29 dan Pasal 30 memberikan dasar hukum bagi pembatalan produk hukum pertanahan sebagai pelaksanaan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, termasuk kewenangan Kepala Kantor Wilayah untuk menerbitkan keputusan pembatalan dalam lingkup kewenangannya. Namun, pelaksanaan putusan tersebut tidak bersifat mekanis. BPN tetap berkewajiban memastikan kesesuaian antara amar putusan dengan objek administrasi yang dibatalkan, memeriksa data fisik dan data yuridis, serta melaksanakan kewenangannya berdasarkan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik, terutama asas kecermatan dan kepastian hukum. Dengan

demikian, keberadaan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap tidak menghilangkan kewajiban BPN untuk melakukan pemeriksaan administratif secara cermat sebelum menerbitkan keputusan pembatalan.

b. Pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam Putusan Nomor 45/G/2023/PTUN.MTR pada pokoknya menilai legalitas Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Nusa Tenggara Barat Nomor 76.2/SK-52.MP.02.03/VII/2023 dari aspek kewenangan, prosedur, substansi, dan AUPB. Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa para Penggugat merupakan pemegang Sertipikat Hak Milik yang menjadi objek pembatalan, sedangkan mereka tidak menjadi pihak dalam perkara perdata/agama yang melahirkan putusan yang dijadikan dasar pembatalan oleh BPN. Keadaan tersebut menjadi penting karena pembatalan sertipikat secara langsung menimbulkan akibat hukum terhadap kedudukan dan kepastian hak para Penggugat. Dalam konteks tersebut, tindakan BPN yang tidak memberikan perlindungan prosedural yang memadai kepada pihak yang haknya terdampak dinilai tidak mencerminkan asas kecermatan dan ketelitian dalam pengambilan keputusan administrasi. Oleh karena itu, keputusan pembatalan dinyatakan bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik. Putusan tersebut menegaskan bahwa pelaksanaan putusan pengadilan oleh BPN harus tetap memperhatikan batas kewenangan administratif dan perlindungan hukum terhadap pihak yang terdampak, khususnya pihak ketiga yang tidak terlibat dalam perkara yang menjadi dasar penerbitan keputusan pembatalan.

B. Saran

Badan Pertanahan Nasional perlu memperkuat mekanisme pemeriksaan administratif sebelum menerbitkan keputusan pembatalan produk hukum pertanahan sebagai pelaksanaan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Pemeriksaan tersebut perlu memastikan kesesuaian antara amar putusan, objek yang dibatalkan, data fisik dan data yuridis, serta kedudukan hukum pemegang sertipikat yang terdampak. Dalam hal objek pembatalan telah beralih kepada pihak yang tidak menjadi pihak dalam perkara yang melahirkan putusan pengadilan, BPN perlu memberikan pemberitahuan dan kesempatan yang memadai kepada pihak tersebut untuk menyampaikan keterangan dan bukti yang relevan. Langkah tersebut diperlukan untuk mewujudkan asas kecermatan, kepastian hukum, dan perlindungan hukum dalam penyelenggaraan administrasi pertanahan. Selain itu, diperlukan penguatan pedoman teknis internal mengenai pelaksanaan putusan pengadilan dalam pembatalan produk hukum pertanahan agar kewenangan administratif BPN tidak dilaksanakan secara mekanis dan tetap memperhatikan hak serta kepentingan hukum pihak yang terdampak.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

A P Parlindungan, 1999. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Bandung, Mandar Maju

Arie S Hutagalung, 2005. *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*. Jakarta, Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia.

Bahtiar Effendie, 1993. *Pendaftaran Tanah Di Indonesia dan Peraturan-peraturan Pelaksanaannya*. Bandung: Alumni, 1993

Boedi Harsono, 2008. *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Jakarta, Djambatan.

----------,2003 *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta, Djambatan.

D J Galligan,1996. *Due Process and Fair Procedures A Study of Administrative Procedures*. Oxford, Clarendon Press.

Hasan Basri, 1989. *Penyelesaian Sengketa Pertanahan*. Jakarta, Bina Cipta.

Ilham Yudi Isdiyanto, 2017. *Rekonstruksi Hukum & Ketatanegaraan Indonesia*. Yogyakarta, UII Press.

Irfan Fachruddin, 2004. *Pengawasan Peradilan Administrasi Terhadap Tindakan Pemerintah*. Bandung, Alumni.

John Rawls, 1971. *A Theory of Justice*. Cambridge, Harvard University Press.

Muhaimin, 2020. *Metode Penelitian Hukum*. Cetakan pertama. Mataram University Press, Mataram.

P M Hadjon, 2002. *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*. Yogyakarta, Gajah Mada University Press.

Peter Mahmud Marzuki, 2011. *Penelitian Hukum*. Cetakan ke-11. Jakarta, Kencana.

Ridwan HR, 2010. *Hukum Administrasi Negara*. Jakarta, Rajawali Press.

Willy R Tjandra, 2006. *Praksis Good Governance*. Yogyakarta, Pondok Edukasi.