



Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Pendaftaran Tanah

Wahib, Ervianto Dwi Braviaji Wicaksono, Naib, Sani Syaukani
Fakultas Hukum, Universitas Pamulang, Tangerang

ABSTRAK

Tanah sebagai sumber daya alam esensial di Indonesia diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), di mana sertifikat hak milik menjadi bukti kepemilikan yang kuat namun tidak mutlak karena dapat dibuktikan sebaliknya apabila terdapat cacat prosedur atau yuridis. Dalam praktik, sering terjadi sengketa pertanahan akibat penerbitan sertifikat yang tumpang tindih dengan penguasaan fisik historis, sehingga memerlukan mekanisme pembatalan melalui Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN) untuk mengembalikan tertib administrasi pertanahan. Rumusan masalah dalam penelitian ini meliputi bagaimana mekanisme pembatalan Sertifikat Hak Milik (SHM) atas tanah melalui PTUN berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 jo Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, serta bagaimana pertimbangan hakim dalam menyelesaikan sengketa Sertifikat Hak Milik dalam Putusan Nomor 115/G/2023/PTUN.MDN. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus, mengandalkan bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan serta bahan sekunder berupa buku, jurnal, dan putusan pengadilan, dengan analisis data secara kualitatif deskriptif-analitis. Hasil penelitian menunjukkan bahwa mekanisme pembatalan SHM melalui PTUN merupakan mekanisme hukum yang sah apabila terbukti adanya cacat administrasi atau yuridis, sebagaimana diatur dalam Pasal 32 PP Nomor 24 Tahun 1997 dan Pasal 64 PP Nomor 18 Tahun 2021.

ABSTRACT

Land, as an essential natural resource in Indonesia, is governed by Law Number 5 of 1960 concerning the Basic Agrarian Law (UUPA). Under this law, a certificate of ownership serves as strong, though not absolute, evidence of land rights, as it may be rebutted where procedural or legal defects exist. In practice, land disputes frequently arise due to the issuance of certificates that overlap with historical physical possession, necessitating a cancellation mechanism through the State Administrative Court (PTUN) to restore order in land administration. This study addresses two key issues: first, the procedure for canceling a Certificate of Ownership (SHM) over land through the PTUN under Government Regulation Number 24 of 1997 as amended by Government Regulation Number 18 of 2021; and second, the legal considerations of judges in resolving ownership certificate disputes as reflected in Civil Court Ruling Number 115/G/2023/PTUN.MDN. The research employs a normative juridical method, utilizing statutory and case approaches. It relies on primary legal materials, including legislation, as well as secondary sources such as books, journals, and court decisions, with data analyzed using descriptive-analytical qualitative methods. The findings indicate that the cancellation of an SHM through the PTUN constitutes a lawful legal mechanism when administrative or legal defects are proven, as stipulated in Article 32 of Government Regulation Number 24 of 1997 and Article 64 of Government Regulation



Number 18 of 2021

PENDAHULUAN

Tanah dan manusia mempunyai hubungan yang bersifat abadi. Hal tersebut disebabkan Tanah yang merupakan suatu tempat dari manusia untuk berpijak dan untuk mendirikan tempat hidup dan kehidupan. Oleh karena itu, sifat hubungan yang unik tersebut menimbulkan hubungan hukum yang erat dan kuat. Namun demikian, Permasalahan sebuah bidang tanah sering dikaitkan dengan masalah kepemilikan dari bidang tanah tersebut. Oleh karena itu, Negara memeberikan jaminan kepastian hukum dalam kepemilikan hak atas tanah yang telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Hal ini bertujuan untuk meminimalisir permasalahan yang terjadi pada sertifikat hak atas tanah.

Suatu subjek hukum yang mempunyai hak milik terhadap bidang tanah maka, dapat berbuat apa saja terhadap tanah yang dimilikinya, selama hal tersebut tidak bertentangan dengan peraturan dan melanggar hak atau kepentingan setiap orang. Kebutuhan manusia terhadap sebuah bidang tanah sangatlah tinggi, tetapi dalam hal persediaan sebuah bidang tanah juga sangatlah terbatas serta untuk permasalahan jumlah lahannya yang bersifat tetap. Adanya hal ini tidak menutup kemungkinan bisa terjadi permasalahan dalam sertifikat hak atas tanah akibat adanya cacat administrasi. Pendaftaran tanah juga bertujuan untuk memberikan informasi yang jelas mengenai bidang tanah pada orang yang berkepentingan termasuk pemerintah agar mudah mendapatkan informasi tentang data yang dibutuhkan.

Sertifikat hak atas tanah adalah suatu tanda atau surat keterangan atau merupakan pernyataan tertulis atau tercetak dari orang yang berwenang yang dapat digunakan sebagai bukti kepemilikan terhadap bidang tanah tersebut. Salah satu yang merupakan fungsi dari pendaftaran tanah ini yaitu untuk memberikan kepastian hukum terhadap kepemilikan suatu tanah sehingga dalam hal ini dikeluarkan suatu jaminan yang merupakan sebuah sertifikat hak atas tanah yang dijelaskan pada Pasal 3 dan Pasal 4. Tanah merupakan salah satu alasan bagi seseorang dan lainnya memiliki konflik dalam hal ingin memiliki hak atas tanah tersebut. Sehingga salah satu cara untuk memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah itu dengan membuat sertifikat sebagai alat bukti.

Menurut Pasal 32 Nomor 24 Tahun 1997 dijelaskan bahwa sertifikat merupakan suatu surat tanda bukti hak yang berlaku. Sehingga selama tidak dapat ditemukannya suatu bukti yang berbanding terbalik, maka data fisik dan data yuridis yang terdapat di dalam sertifikat hak atas



tanah tersebut harus diterima menjadi data yang benar, baik dalam melakukan suatu perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam berperkara di pengadilan. Walaupun demikian, sertifikat bisa diragukan keabsahannya. Suatu Pembatalan sertifikat bisa terjadi akibat adanya putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap yang harus dilaksanakan. Selain itu ada juga terdapat cacat hukum pada administrasi sertifikat hak atas tanah tersebut seperti adanya kekeliruan data dalam sertifikat hak atas tanah (Jacklyn Samantha Kotalino dkk.).

Penyelesaian suatu kasus-kasus didalam bidang pertanahan seperti ini harus segera ditangani. Sehingga hal ini bisa diatasi dengan cara mengajukan pembatalan sertifikat hak atas tanah. maupun subjek dari isi sertifikat tersebut. Pembatalan suatu sertifikat hak atas tanah dapat diartikan sebagai suatu pembatalan pemberian keputusan terhadap suatu hak atas tanah, sehingga dengan batalnya suatu sertifikat hak atas tanah maka batal pula haknya atas tanah tersebut. Pembatalan sertifikat hak atas tanah ini diatur dalam peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang /kepala Badan pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999. Pembatalan sertifikat yang terjadi akibat adanya cacat hukum administrasi merupakan suatu upaya pencegahan, pengawasan serta penindakan agar menghindari konflik kepentingan dari hak atas tanah yang dapat memberikan kerugian kepada beberapa pihak yang berkaitan dengan hak atas tanah. Pembatalan sertifikat hak atas tanah merupakan hal yang krusial, dikarenakan dalam hal ini pembatalan sertifikat yang sering terjadi yaitu adanya cacat administrasi dari sertifikat hak atas tanah tersebut. Pasal 1 ayat 6 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, ketika pejabat kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat hak milik atas tanah bagi seseorang atau badan hukum perdata. Masalah sengketa tanah muncul sebagai konsekuensi dari kerumitan mekanisme kepemilikan dan perolehan hak milik tersebut.

Sengketa tanah didefinisikan sebagai perselisihan antara dua pihak atau lebih yang merasa dirugikan terkait penguasaan, penggunaan, atau hak atas tanah yang dapat diselesaikan melalui musyawarah, mediasi, atau jalur peradilan. Berdasarkan laporan Kementerian ATR/BPN tahun 2025, terdapat total 5.973 kasus pertanahan yang mencakup 1.664 sengketa tanah, 60 konflik tanah, dan 4.249 perkara tanah, dengan penyebab utama seperti ketimpangan kepemilikan tanah (59% lahan dikuasai 1% penduduk), mafia tanah (pemalsuan dokumen 66%, penggelapan 16%, okupasi ilegal 11%), serta konflik dari sektor perkebunan dan proyek strategis nasional. Sengketa ini tidak hanya berdampak pada kepastian hukum individu, tetapi juga menghambat pembangunan nasional seperti proyek infrastruktur strategis nasional (PSN).

Dalam perspektif hukum administrasi sengketa seringkali melibatkan pembatalan sertifikat melalui Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) jika terbukti adanya cacat prosedur atau yuridis oleh pejabat BPN, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

METODE PENELITIAN

Pengungkapan dalam pembahasan ini menggunakan pendekatan atau metode penelitian hukum yuridis normatif atau yang sering disebut juga penelitian yang menjadikan norma hukum positif sebagai acuan dengan pendapat atau pandangan para ahli. Penelitian yuridis normatif pada dasarnya adalah penelitian hukum yang menempatkan hukum sebagai suatu sistem norma. Norma yang dimaksud adalah kaedah-kaedah yang mengatur mengenai apa yang seharusnya, meliputi prinsip-prinsip hukum, asas hukum, peraturan perundang-undangan, maupun putusan pengadilan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Sertifikat Hak Milik dan Mekanisme Pembatalan

Dalam konstruksi hukum tanah nasional, Sertifikat Hak Milik (SHM) menempati posisi sentral sebagai surat tanda bukti hak yang berlaku sebagaialat pembuktian yang kuat. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) juncto Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Frasa "alat pembuktian yang kuat" (*sterk bewijskracht*) bermakna bahwa data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertifikat harus dianggap benar oleh hakim atau pihak manapun, sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya (*tegenbewijs*) oleh alat bukti lain yang lebih kuat (Adrian Sutedi, 120). Namun demikian, kekuatan pembuktian tersebut tidak bersifat mutlak atau absolut (*absolute bewijskracht*) karena Indonesia menganut sistem publikasi negatif yang bertendensi positif. Sistem ini membuka ruang bagi pihak yang merasa dirugikan sebagai pemilik tanah yang sebenarnya untuk mengajukan keberatan dan menuntut pembatalan sertifikat yang telah terbit atas nama orang lain, baik karena adanya cacat dalam prosedur penerbitannya (cacat administrasi) maupun karena adanya kesalahan pada alas hak yang mendasarinya (cacat yuridis) (Boedi Harsono, hlm. 476).



2. Sertifikat Sebagai Objek Sengketa Tata Usaha Negara

Mekanisme pembatalan sertifikat di PTUN berpijak pada pemahaman bahwa penerbitan sertifikat tanah adalah tindakan hukum publik yang dilakukan oleh Pejabat Tata Usaha Negara, dalam hal ini Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Oleh karena itu, sertifikat hak atas tanah memenuhi unsur-unsur sebagai Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) sebagaimana didefinisikan dalam Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yaitu bersifat konkret, individual, dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata (Rusmadi Murad, hlm.8-9). Dalam konteks PP Nomor 24 Tahun 1997, kegiatan pendaftaran tanah yang berujung pada penerbitan sertifikat merupakan serangkaian proses administrasi (ajudikasi) yang meliputi pengumpulan data fisik (pengukuran) dan data yuridis (penelitian riwayat tanah). Apabila dalam rangkaian proses ini Pejabat BPN melakukan kesalahan, kelalaian, atau penyalahgunaan wewenang, maka produk akhirnya (sertifikat) menjadi cacat hukum. Gugatan pembatalan sertifikat di PTUN umumnya didasarkan pada alasan-alasan sebagaimana diatur dalam Pasal 53 ayat (1) dan ayat (2) UUPTUN, yang jika dikaitkan dengan hukum tanah meliputi:

- a. Keputusan tersebut bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Misalnya, BPN menerbitkan sertifikat di atas tanah yang sudah bersertifikat (sertifikat ganda/ overlapping), melanggar ketentuan batassempadan, atau menerbitkan sertifikat kepada subjek yang tidak memenuhi syarat (WNA memiliki SHM).
- b. Keputusan tersebut bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB). Terutama asas kecermatan (principle of carefulness), di mana BPN dianggap tidak cermat meneliti kebenaran warkah (surat-surat dasar pendaftaran) sehingga meloloskan data palsu, atau asas keterbukaan dan kepastian hukum.

3. Prosedur Pembatalan Berdasarkan PP Nomor 18 Tahun 2021

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 memberikan kerangka hukum yang lebih rigid dan rinci mengenai bagaimana pembatalan hak atas tanah dilakukan, khususnya sebagai tindak lanjut dari putusan pengadilan. Berdasarkan analisis terhadap ketentuan Pasal 64 PP No.18 Tahun 2021, mekanisme pembatalan melalui jalur peradilan tata usaha negara dapat diuraikan secara sistematis sebagai berikut:



3.1. Tahap Pengajuan Gugatan dan Pembuktian Cacat Hukum

Langkah awal dalam mekanisme ini adalah pengajuan gugatan oleh pihak yang dirugikan (Penggugat) terhadap Kepala Kantor Pertanahan (Tergugat) dan Pemegang Sertifikat (Tergugat II Intervensi). Dalam persidangan fokus pemeriksaan hakim PTUN adalah menguji validitas prosedur penerbitan sertifikat. Hakim akan menilai apakah penerbitan sertifikat tersebut telah sesuai berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960, khususnya Pasal 19 ayat (2) huruf c tentang pendaftaran tanah, serta diatur lebih rinci dalam Peraturan Pemerintah (PP) No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, terutama Pasal 32 yang menegaskan sertifikat sebagai alat bukti kuat. Pembatalan akan dikabulkan jika terbukti adanya "Cacat Administrasi fisik dan yuridis" sebagaimana dimaksud dalam peraturan pelaksana PP 18/2021 (Permen ATR/BPN No. 21 Tahun 2020), yang meliputi:

- a. Kesalahan Prosedur Pendaftaran Tanah Pasal 3 dan Pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Penjelasan: Pendaftaran tanah bertujuan memberikan kepastian dan perlindungan hukum. Apabila sertifikat diterbitkan tanpa melalui tahapan pendaftaran secara lengkap dan benar (penelitian riwayat tanah, pemeriksaan lapangan, pengumuman data), maka tujuan pendaftaran tanah tidak tercapai dan menimbulkan cacat administrasi.
- b. Kesalahan Data Fisik (Luas, Letak, dan Batas Tanah) Pasal 19 ayat (2) UUPA jo. Pasal 31 ayat (1) PP 24/1997 Penjelasan: Data fisik tanah harus diperoleh melalui pengukuran dan pemetaan yang sesuai kondisi nyata di lapangan. Apabila terdapat kesalahan luas, batas, atau letak tanah dalam sertifikat, maka sertifikat tersebut mengandung cacat administrasi.
- c. Kesalahan Data Yuridis (Alas Hak Tidak Sah atau Tidak Lengkap) Pasal 31 ayat (1) PP 24/1997 Penjelasan: Sertifikat diterbitkan berdasarkan data yuridis yang dibukukan dalam buku tanah. Apabila alas hak yang digunakan tidak sah, tidak lengkap, atau tidak mencerminkan riwayat penguasaan tanah yang sebenarnya, maka keputusan administrasi tersebut cacat hukum.
- d. Ketidaksesuaian antara Data Fisik dan Data Yuridis Pasal 32 ayat (1) PP 24/1997



Penjelasan: Sertipikat hanya merupakan alat bukti yang kuat sepanjang data fisik dan data yuridis sesuai dengan surat ukur dan buku tanah. Apabila terjadi ketidaksesuaian, termasuk tumpang tindih hak, maka kekuatan pembuktian sertipikat melemah dan dapat dibatalkan.

- e. Penerbitan Sertipikat di Atas Tanah yang Masih dikuasai atau Diklaim Pihak Lain. Pasal 54 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Penjelasan: Permohonan Hak Milik harus didasarkan pada penguasaan tanah yang jelas dan tidak dalam sengketa. Apabila tanah masih dikuasai atau diklaim pihak lain, maka penerbitan sertipikat tersebut mengandung cacat administrasi.
- f. Pernyataan Tanah Tidak Dalam Sengketa Pasal 54 ayat (1) huruf d angka 5 PP 18/2021 Penjelasan: Pemohon wajib menyatakan bahwa tanah tidak dalam sengketa. Apabila pernyataan ini tidak sesuai dengan fakta di lapangan, maka sertipikat diterbitkan berdasarkan data yang tidak benar dan karenanya cacat secara administratif.
- g. Kesalahan Subjek Hak (Pemegang Hak Tidak Berhak) Pasal 1 angka 15 Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 Penjelasan: Sertipikat mengandung cacat administrasi apabila diterbitkan atas nama pihak yang tidak berhak atau tidak memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah.
- h. Pelanggaran Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB) Pasal 10 ayat(1) huruf c dan d Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Penjelasan: Pejabat pertanahan wajib bertindak cermat dan tidak memihak. Ketidacermatan dalam memverifikasi data atau keberpihakan pada satu pihak tanpa penelitian menyeluruh merupakan cacat administrasi yang dapat menjadi dasar pembatalan sertipikat.

3.2. Tahap Putusan Berkekuatan Hukum Tetap (Inkracht)

Mekanisme eksekusi pembatalan sertifikat baru dapat dijalankan apabila putusan PTUN telah memperoleh kekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde). Hal ini berbeda dengan putusan serta merta. Dalam hukum administrasi, prinsip praduga rechtmatig (praesumptio iustae causa) berlaku artinya sertifikat dianggap sah sampai ada putusan pengadilan yang final menyatakan sebaliknya. Putusan PTUN yang mengabulkan gugatan penggugat biasanya berbunyi:

- a. Menyatakan batal atau tidak sah Sertifikat Hak Milik Nomor X.



- b. Memerintahkan Tergugat (Kepala Kantor Pertanahan) untuk mencabut Sertifikat Hak Milik Nomor X.
- c. Memerintahkan Tergugat untuk mencoretnya dari Buku Tanah.

3.3. Tahap Pelaksanaan Putusan (Eksekusi Administratif) oleh BPN

Ini adalah tahap krusial yang diatur secara spesifik dalam Pasal 64 ayat (2) dan ayat (3) PP Nomor 18 Tahun 2021. Berbeda dengan eksekusi perdata yang membutuhkan juru sita eksekusi putusan PTUN bersifat administratif (administrative execution). Kepala Kantor Pertanahan sebagai Pejabat TUN wajib melaksanakan perintah hakim. Langkah-langkah teknis pelaksanaan pembatalan berdasarkan PP 18/2021 adalah:

- a. Pencatatan Putusan pada Buku Tanah Segera setelah menerima salinan putusan yang inkracht, Kepala Kantor Pertanahan wajib melakukan pencatatan pada Buku Tanah yang bersangkutan. Pencatatan ini berfungsi sebagai pemblokiran internal (internal blocking) untuk mencegah tanah tersebut dialihkan atau dijadikan jaminan utang selama proses pembatalan berlangsung.
- b. Penerbitan Keputusan Pembatalan Hak Berdasarkan perintah putusan pengadilan Kepala Kantor Pertanahan (atau pejabat yang didelegasikan wewenang oleh Menteri) menerbitkan Surat Keputusan (SK) Pembatalan Hak Atas Tanah. Keputusan ini merupakan dasar hukum administratif yang menyatakan bahwa hak atas tanah (SHM) tersebut hapus secara hukum.
- c. Penarikan dan Pencabutan Sertifikat Pasal 64 ayat (3) PP 18/2021 mengatur mekanisme penarikan sertifikat. Kepala Kantor Pertanahan akan menyurati pemegang sertifikat yang kalah untuk menyerahkan sertifikat aslinya dalam jangka waktu tertentu. Apabila sertifikat diserahkan: BPN akan memberikan stempel "BATAL" atau "DICABUT" pada sertifikat tersebut dan memusnahkannya atau menyimpannya sebagai warkah tidak berlaku. Apabila sertifikat tidak diserahkan BPN tidak perlu melakukan penyitaan paksa. PP 18/2021 memberikan kewenangan kepada BPN untuk mengumumkan dalam Berita Negara atau media massa setempat bahwa sertifikat tersebut dinyatakan tidak berlaku lagi. Pengumuman ini memiliki kekuatan hukum erga omnes (mengikat umum), sehingga sertifikat fisik yang masih dipegang oleh pihak yang kalah menjadi sekadar kertas tanpa nilai hukum.
- d. Pemulihan Data Pendaftaran Tanah Setelah sertifikat dinyatakan batal dan dicabut, status



tanah kembali kepada keadaan semula sebelum sertifikat diterbitkan. Jika tanah tersebut asalnya tanah negara, maka kembali menjadi Tanah Negara. Jika tanah tersebut asalnya milik adat yang belum terdaftarmakakembalimenjadi tanah milik adat. Selanjutnya, BPN akan memproses penerbitan hak baru atas nama pihak yang dimenangkan oleh pengadilan (Penggugat), sesuai dengan prosedur pendaftaran tanah pertama kali atau pemeliharaan data pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam PP 24/1997.

Harmonisasi PP 24/1997 dan PP18/2021 dalam Menjamin Kepastian Hukum Analisis mendalam terhadap kedua peraturan pemerintah ini menunjukkan adanya harmonisasi dan penguatan norma hukum dalam pembatalan sertifikat. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 lebih menitikberatkan pada aspek prosedural teknis pendaftaran tanah. Dalam konteks pembatalan, PP ini mengatur bahwa data fisik dan data yuridis yang sudah terdaftar selama 5 tahun tidak dapat diganggu gugat (*rechtsverwerking*), kecuali dapat dibuktikan adanya perolehan yang tidak sah. Ketentuan ini seringkali menimbulkan perdebatan multitafsir mengenai kapan pembatalan bisa dilakukan. Kehadiran Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 mengisi kekosongan dan mempertegas mekanisme tersebut. PP 18/2021 memberikan kepastian melalui dua ketentuan kunci:

- a. Batasan Waktu 5 Tahun untuk Pembatalan Administratif Pasal 64 menegaskan bahwa jika cacat administrasi baru ditemukan setelah 5 tahun, BPN tidak boleh membatalkannya sendiri (kecuali ada unsur pidana). Hal ini memaksa sengketa lama untuk diselesaikan melalui lembaga peradilan (PTUN) yang independen, sehingga hak pemegang sertifikat terlindungi dari kesewenang-wenangan pejabat administrasi.
- b. Kewajiban Mutlak Melaksanakan Putusan Pengadilan PP 18/2021 menutup celah bagi BPN untuk menunda-nunda eksekusi putusan pengadilan. Dengan adanya mekanisme "pengumuman ketidakberlakuan sertifikat" jika sertifikat asli tidak diserahkan, PP ini mengatasi kendala klasik eksekusi di mana pihak yang kalah menyembunyikan sertifikatnya.

Mekanisme pembatalan SHM melalui PTUN berdasarkan PP 24/1997 dan PP 18/2021 ini sejalan dengan Teori Perlindungan Hukum dari Satjipto Rahardjo. Hukum tidak hanya hadir sebagai sekumpulan aturan (*rules*) tetapi juga sebagai perilaku (*conduct*). Pembatalan sertifikat bukanlah tujuan akhir melainkan sarana untuk mencapai keadilan substantif.



KESIMPULAN

Pembatalan Sertifikat Hak Milik melalui PeradilanTataUsaha Negara merupakan mekanisme hukum yang sah apabila penerbitan sertifikat terbukti mengandung cacat administrasi atau cacat yuridis dalam proses pendaftaran tanah. Sertifikat hak atas tanah pada prinsipnya merupakan alat bukti hak yang kuat sebagaimana ditegaskandalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, namun kekuatan tersebut tidak bersifat mutlak karena masih dimungkinkan adanya pembuktian sebaliknya apabila penerbitannya bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku.Sertifikat Hak Milik yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan memenuhi unsur sebagai KeputusanTata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga dapat dijadikan objek sengketa di PTUN berdasarkan Pasal 53 ayat (2) undang-undang tersebut, khususnya apabila penerbitannya bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan asas-asas umum pemerintahan yang baik, termasuk ketidakpatuhan terhadap prosedur pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Selanjutnya, pelaksanaan pembatalan Sertifikat Hak Milik sebagai tindak lanjut putusan PTUN yang telah berkekuatan hukum tetap dilakukan melalui mekanisme administratif sebagaimana diatur dalam Pasal 64 Peraturan Pemerintah Nomor18 Tahun 2021. Ketentuan ini mewajibkan pejabat pertanahan untuk melaksanakan putusan pengadilan melalui pencatatan pada buku tanah, penerbitan keputusan pembatalan hak, serta penarikan atau pengumuman ketidakberlakuan sertifikat, sehingga pembatalan Sertifikat Hak Milik melalui PTUN dilaksanakan secara terstruktur, berlandaskanputusan yang inkraecht, dan menjamin kepastian hukum serta tertib administrasi pertanahan.

DAFTAR PUSTAKA

- Achmad, Yulianto dan Mukti Fajar. Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris. Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2010.
- Fuady, Munir. Dinamika Teori Hukum.Ghalia Indonesia, Bogor, 2007.
- Harsono, Boedi. Hukum Agraria Indonesia. Djambatan, Jakarta,2003.



- Harsono, Boedi. Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya. Edisi Revisi. Djambatan, Jakarta, 2008.
- Harsono, Boedi. Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional. Universitas Trisakti, Jakarta, 2003.
- Hutagalung, Arie S. Serba Aneka Masalah Tanah. FH UI, Jakarta, 2005.
- Hutagalung, Arie S. Serba Aneka Masalah Tanah dalam Kegiatan Ekonomi. Badan Penerbit FH UI, Jakarta, 2005.
- Ibrahim, Johnny. Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif. Bayumedia Publishing, Malang, 2006.
- Murad, Rusmadi. Administrasi Pertanahan dan Penyelesaian Sengketa. Mandar Maju, Bandung, 2013.
- Murad, Rusmadi. Administrasi Pertanahan: Pelaksanaan Hukum Pertanahan dalam Praktek. Mandar Maju, Bandung, 2013.
- Murad, Rusmadi. Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah. Alumni, Bandung, 1999.