

# Dinamika Pembatalan Hak Atas Tanah: Sebuah Tinjauan Yuridis Komprehensif

Asrullah Asrullah<sup>1</sup>, Kairuddin Karim<sup>2</sup>, Muh. Darwis<sup>3</sup> Muh. Akbar Fhad Syahril<sup>4</sup>

<sup>1 2 3 4</sup>Fakultas Hukum Institut Ilmu Sosial dan Bisnis Andi Sapada

Corresponding Email: [akbar9.a9@gmail.com](mailto:akbar9.a9@gmail.com)<sup>4</sup>

## Abstract

This study examines the factors causing the cancellation of land rights due to administrative defects and the mechanism for cancellation. Using normative and empirical juridical approaches, this study examines Agrarian law regulation and practice in the field. As a result, cancellations often occur due to falsification of data and misuse of identity, affecting the real landowner. The settlement of the case at the Pinrang Regency Land Agency Office refers to Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI No. 21 Tahun 2020.

**Keywords:** Mechanism, Land, Court Decision

**Publish Date:** 12 Mei 2024

## Pendahuluan

Setiap manusia membutuhkan tempat tinggal sebagai kebutuhan pokok yang harus dipenuhi, oleh karenanya tanah sebagai tempat berpijak bagi manusia merupakan kebutuhan hidup yang tidak bisa dipungkiri.<sup>1</sup> Akan tetapi tanah disamping dibutuhkan oleh setiap orang, tanah juga dapat dijadikan objek bisnis, karena mempunyai nilai ekonomis, seperti contoh benda berupa tanah itu dapat diperjual belikan, dihibahkan, dijadikan jaminan hutang, bahkan manusia diciptakan dari tanah dan ketika meninggalpun dikembalikan (di kubur) ke dalam tanah, sesuai hukum kodrat alamnya sebagai ciptaan Tuhan yang Maha Esa.<sup>2</sup>

Allah berfirman dalam Qur'an Surah Sad/38: 71 yang Terjemahannya: (ingatlah) ketika Tuhanmu berfirman kepada Malaikat:<sup>3</sup>

“sesungguhnya aku akan menciptakan Manusia dari tanah (THIIN)”.

Benda berupa tanah itu justru sering menimbulkan berbagai masalah dan adanya persengketaan hukum, baik didalam keluarga masalah warisan, bisa juga dengan tetangga mengenai batas-batas tanah bersebelahan dengan tetangga, bahkan juga ada pihak ketiga atau pihak lainnya yang ikut berperan membuat suasana menjadi tumbuhnya persengketaan tanah, seperti tanah tersebut sudah dialihkan atau dijual oleh salah satu anggota keluarga kepada pihak lain/pembeli, namun anggota keluarga yang lain atas tanah yang sudah dijual/dioperalihkan itu kepada pihak pembeli, dijual/dialihkan lagi, dan masih banyak contoh lainnya lagi.<sup>4</sup>

Sengketa dapat terjadi pada siapa saja dan dimana saja. Sengketa dapat terjadi antara individu dengan individu, antara individu dengan kelompok, antara kelompok dengan kelompok, antara perusahaan dengan perusahaan, antara perusahaan dengan negara, antara negara satu dengan yang lainnya, dan sebagainya. Dengan kata lain, sengketa dapat bersifat publik maupun

<sup>1</sup> Ramli, M. R., Karim, K., & Syahril, M. A. F. (2021). Polemik Sengketa Hak Atas Tanah. *Jurnal Litigasi Amsir*, 9(1), 18-25.

<sup>2</sup> Palenewen, J. Y., Thesia, E. H., Bano, Y., & Tanati, D. (2023). Penerapan Ipteks Prosedur Pengurusan Sertifikat Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Di Kampung Asei Besar. *AMMA: Jurnal Pengabdian Masyarakat*, 1(12), 1649-1657.

<sup>3</sup> *Vide* Al-Qur'an Surah Sad/38: 71

<sup>4</sup> Palenewen, J. Y. (2023). Faktor-Faktor Penyebab dalam Penerbitan Sertifikat Asli Tapi Palsu pada Kantor Pertanahan Kota Jayapura. *Socius: Jurnal Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial*, 1(5).

bersifat keperdataan dan dapat terjadi baik dalam lingkup lokal, nasional maupun internasional.<sup>5</sup> Sengketa adalah suatu situasi dimana ada pihak yang merasa dirugikan oleh pihak lain, yang kemudian pihak tersebut menyampaikan ketidakpuasan ini kepada pihak kedua. Jika situasi menunjukkan perbedaan pendapat, maka terjadi lah apa yang dinamakan dengan sengketa.<sup>6</sup> Dalam konteks hukum khususnya hukum kontrak, yang dimaksud dengan sengketa adalah perselisihan yang terjadi antara para pihak karena adanya pelanggaran terhadap kesepakatan yang telah dituangkan dalam suatu kontrak, baik sebagian maupun keseluruhan.<sup>7</sup> Dengan kata lain telah terjadi wanprestasi oleh pihak-pihak atau salah satu pihak

Sengketa adalah perselisihan yang terjadi antara pihak-pihak dalam perjanjian karena adanya wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak dalam perjanjian. konflik atau sengketa merupakan situasi dan kondisi di mana orang-orang saling mengalami perselisihan yang bersifat faktual maupun perselisihan yang ada pada persepsi mereka saja.<sup>8</sup> Dengan demikian, yang dimaksud dengan sengketa ialah suatu perselisihan yang terjadi antara dua pihak atau lebih yang saling mempertahankan persepsinya masing-masing, di mana perselisihan tersebut dapat terjadi karena adanya suatu tindakan wanprestasi dari

pihak-pihak atau salah satu pihak dalam perjanjian.<sup>9</sup>

Sebab-sebab Timbulnya Sengketa Berikut ini beberapa teori tentang sebab-sebab timbulnya sengketa, antara lain:

- a. Teori hubungan masyarakat, menitikberatkan adanya ketidakpercayaan dan rivalisasi kelompok dalam masyarakat. Para penganut teori ini memberikan solusi-solusi terhadap konflik-konflik yang timbul dengan cara peningkatan komunikasi dan saling pengertian antara kelompok-kelompok yang mengalami konflik, serta pengembangan toleransi agar masyarakat lebih bisa saling menerima keberagaman dalam masyarakat.<sup>10</sup>
- b. Teori negosiasi prinsip menjelaskan bahwa konflik terjadi karena adanya perbedaan-perbedaan diantara para pihak. Para penganjur teori ini berpendapat bahwa agar sebuah konflik dapat diselesaikan, maka pelaku harus mampu memisahkan perasaan pribadinya dengan masalah-masalah dan mampu melakukan negosiasi berdasarkan kepentingan dan bukan pada posisi yang sudah tetap.<sup>11</sup>
- c. Teori identitas Teori ini menjelaskan bahwa konflik terjadi karena sekelompok orang merasa identitasnya terancam oleh pihak lain. Penganut teori identitas mengusulkan penyelesaian konflik karena identitas yang terancam dilakukan melalui fasilitasi lokakarya dan dialog antara wakil-wakil kelompok yang mengalami konflik dengan tujuan mengidentifikasi ancaman-ancaman dan kekhawatiran yang mereka rasakan serta membangun

<sup>5</sup> Tjoneng, A. (2017). Gugatan Sederhana sebagai Terobosan Mahkamah Agung dalam Menyelesaikan Penumpukan Perkara di Pengadilan dan Permasalahannya. *Dialogia Iuridica*, 8(2), 93-106.

<sup>6</sup> Mahendra, R., Karim, K., & Syahril, M. A. F. (2023). Kajian Yuridis Terhadap Penguasaan Tanah Secara Melawan Hukum. *Jurnal Litigasi Amsir*, 10(4), 305-314.

<sup>7</sup> Fadillah, F. A., & Putri, S. A. (2021). Alternatif Penyelesaian Sengketa Dan Arbitrase (Literature Review Etika). *Jurnal Ilmu Manajemen Terapan*, 2(6), 744-756.

<sup>8</sup> Fadillah, F. A., & Putri, S. A. (2021). Alternatif Penyelesaian Sengketa Dan Arbitrase (Literature Review Etika). *Jurnal Ilmu Manajemen Terapan*, 2(6), 744-756.

<sup>9</sup> Manik, H. (2019). Eksistensi Lembaga Adat Melayu Jambi Dalam Penyelesaian Sengketa Masyarakat Adat. *Jurnal Selat*, 6(2), 145-246.

<sup>10</sup> Tjoneng, A. (2017). Gugatan Sederhana sebagai Terobosan Mahkamah Agung dalam Menyelesaikan Penumpukan Perkara di Pengadilan dan Permasalahannya. *Dialogia Iuridica*, 8(2), 93-106.

<sup>11</sup> Primadoni, A. (2021). Sengketa Berkepanjangan dalam Pandangan Antropologi Hukum.

- empati dan rekonsiliasi. Tujuan akhirnya adalah pencapaian kesepakatan bersama yang mengakui identitas pokok semua pihak).<sup>12</sup>
- d. Teori kesalahpahaman antar budaya Teori kesalahpahaman antar budaya menjelaskan bahwa konflik terjadi karena ketidakcocokan dalam berkomunikasi diantara orang-orang dari latar belakang budaya yang berbeda.<sup>13</sup> Untuk itu, diperlukan dialog antara orang-orang yang mengalami konflik guna mengenal dan memahami budaya masyarakat lainnya, mengurangi stereotipe yang mereka miliki terhadap pihak lain.
  - e. Teori transformasi Teori ini menjelaskan bahwa konflik dapat terjadi karena adanya masalah-masalah ketidaksetaraan dan ketidakadilan serta kesenjangan yang terwujud dalam berbagai aspek kehidupan masyarakat baik sosial, ekonomi maupun politik.<sup>14</sup> Penganut teori ini berpendapat bahwa penyelesaian konflik dapat dilakukan melalui beberapa upaya seperti perubahan struktur dan kerangka kerja yang menyebabkan ketidaksetaraan, peningkatan hubungan, dan sikap jangka panjang para pihak yang mengalami konflik, serta pengembangan proses-proses dan sistem untuk mewujudkan pemberdayaan, keadilan, rekonsiliasi dan pengakuan keberadaan masing-masing.
  - f. Teori kebutuhan atau kepentingan manusia pada intinya, teori ini

mengungkapkan bahwa konflik dapat terjadi karena kebutuhan atau kepentingan manusia tidak dapat terpenuhi/ terhalangi atau merasa dihalangi oleh orang/ pihak lain. Kebutuhan dan kepentingan manusia dapat dibedakan menjadi tiga jenis yaitu substantif, prosedural, dan psikologis.<sup>15</sup> Kepentingan substantif (substantive) berkaitan dengan kebutuhan manusia yang berhubungan dengan kebendaan seperti uang, 20 sandang, pangan, papan/rumah, dan kekayaan. Kepentingan prosedural (procedural) berkaitan dengan tata dalam pergaulan masyarakat, sedangkan kepentingan psikologis (psychological) berhubungan dengan non-materiil atau bukan kebendaan seperti penghargaan dan empati.

Perubahan paradigma sistem pelaksanaan asas Pemerintahan, yaitu dari Sistem pelaksanaan asas Pemerintahan Dekonsentrasi (terpusat) semasa orde baru menuju sistem pelaksanaan asas Pemerintahan Desentralisasi Pada Orde Reformasi, membawa perubahan pula pada sistem pelaksanaan Pemerintah Negara Republik Indonesia.<sup>16</sup>

Perubahan paradigma sistem pelaksanaan Pemerintahan tersebut, berpengaruh pula pada paradigma pembangunan Pertanian termasuk dengan melaksanakan dekonsentrasi sebagian urusan Pertanian melalui Keputusan Presiden No. 34 Tahun 2001 tentang Kebijakan Nasional di Bidang Pertanian.<sup>17</sup>

Dalam rangka memperbaiki dan meningkatkan kualitas pelayanan pertanian, pemerintah telah mengimplementasikan beberapa regulasi. Instruksi Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanian Nasional No. 3 Tahun

<sup>12</sup> Palenewen, J. Y., Tanati, D., Hadi, S., Sahuleka, O., & Solossa, M. (2023). Sosialisasi Hukum Berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 di Kampung Asei Besar Distrik Sentani Timur Kabupaten Jayapura. *Nanggroe: Jurnal Pengabdian Cendikia*, 2(8).

<sup>13</sup> Palasari, C., Yuliartini, N. P. R., & Mangku, D. G. S. (2022). Penyelesaian Sengketa Secara Damai Dalam Perspektif Hukum Internasional. *Jurnal Komunikasi Hukum (JKH)*, 8(2), 688-697.

<sup>14</sup> Palasari, C., Yuliartini, N. P. R., & Mangku, D. G. S. (2022). Penyelesaian Sengketa Secara Damai Dalam Perspektif Hukum Internasional. *Jurnal Komunikasi Hukum (JKH)*, 8(2), 688-697.

<sup>15</sup> Tjoneng, A. (2017). Gugatan Sederhana sebagai Terobosan Mahkamah Agung dalam Menyelesaikan Penumpukan Perkara di Pengadilan dan Permasalahannya. *Dialogia Iuridica*, 8(2), 93-106.

<sup>16</sup> Thoha, M. (2007). Birokrasi pemerintah Indonesia di era reformasi. Kencana.

<sup>17</sup> *Vide* Keputusan Presiden No. 34 Tahun 2001 tentang Kebijakan Nasional di Bidang Pertanian

1998 bertujuan untuk meningkatkan efisiensi dan kualitas pelayanan masyarakat di bidang pertanahan.<sup>18</sup> Selain itu, Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 Tahun 2005 menetapkan Standar Prosedur Operasi Pengaturan dan Pengolahan di lingkungan Badan Pertanahan Nasional. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1999 dan No. 9 Tahun 1999 mengatur tentang pelimpahan kewenangan dan prosedur pembatalan serta pemberian Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

Meskipun telah ada upaya legislatif untuk mengatur hak milik atas tanah, masih terdapat kekurangan dalam informasi mengenai prosedur pembatalan hak atas tanah, termasuk kewenangan, prosedur yang harus diikuti, dan syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh pemohon.

Hal ini menunjukkan bahwa masih ada kesalahan dalam memahami konsep pembatalan hak atas tanah dengan pembebasan atau pencabutan hak atas tanah. Selain itu, meskipun Undang-Undang Dasar 1945 telah diubah hingga empat kali, tuntutan untuk menghasilkan undang-undang yang mengatur tentang hak milik atas tanah belum terpenuhi, yang menunjukkan pentingnya tanah sebagai sumber kehidupan dalam konteks pembangunan dan investasi.<sup>19</sup>

Hukum berperan sebagai instrumen pembaharuan dalam masyarakat, dan untuk memastikan bahwa perundang-undangan yang bertujuan untuk pembaharuan tersebut efektif, sangat penting bahwa hukum yang dibuat selaras dengan prinsip-prinsip jurisprudensi sosiologis. Ini berarti bahwa hukum yang baik harus mencerminkan nilai-nilai yang berlaku dalam masyarakat. Jika hukum yang dibuat tidak sesuai dengan nilai dan norma yang hidup di masyarakat, maka pelaksanaannya akan menghadapi kesulitan

dan tantangan. Hal ini ditegaskan oleh Lili Rasjidi dan Ira Thania Rasjidi dalam karya mereka, "Dasar-Dasar Filsafat dan Teori Hukum," yang menekankan pentingnya kesesuaian hukum dengan kondisi sosial masyarakat agar dapat berfungsi secara efektif.<sup>20</sup>

Negara wajib memberi jaminan kepastian hukum terhadap hak atas tanah itu walaupun hak itu tidak bersifat mutlak karena dibatasi oleh kepentingan orang lain, masyarakat dan negara.<sup>21</sup> Dalam kenyataan sehari-hari permasalahan tanah muncul dan dialami seluruh lapisan masyarakat.

Sengketa pertanahan merupakan isu yang selalu muncul dan selalu actual dari masa ke masa, seiring dengan bertambahnya penduduk, perkembangan pembangunan, dan semakin meluasnya akses berbagai pihak untuk memperoleh tanah sebagai modal dasar dalam berbagai kepentingan. Masalah pertanahan suatu permasalahan yang cukup rumit dan sensitive sekali sifatnya, baik bersifat social, ekonomi, politis, psikologis dan lain sebagainya, sehingga dalam penyelesaian masalah pertanahan bukan hanya harus memperhatikan aspek yuridis akan tetapi juga harus memperhatikan berbagai aspek kehidupan lainnya agar supaya penyelesaian persoalan tersebut tidak berkembang menjadi suatu keresahan yang dapat mengganggu stabilitas masyarakat.<sup>22</sup>

Pengaduan-pengaduan masalah pertanahan pada dasarnya merupakan suatu fenomena yang mempersoalkan kebenaran suatu hukum yang berkaitan dengan pertanahan. Hal ini dapat berupa produk-produk pertanahan tersebut, riwayat peroleh tanah, penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah, pembebasan tanah dan sebagainya, pendek kata, hampir semua aspek pertanahan dapat mencuat menjadi

<sup>18</sup> Marfu'ah, S. (2024). KUALITAS PELAYANAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH DI KANTOR PERTANAHAN KOTA BANJARMASIN (Doctoral dissertation, Universitas Islam Kalimantan MAB).

<sup>19</sup> Sutedi, A. (2020). Implementasi prinsip kepentingan umum di dalam pengadaan tanah untuk pembangunan. Sinar Grafika (Bumi Aksara).

<sup>20</sup> Martinelli, I., Chandra, C. M., & Maharani, S. A. (2023). Fungsi dan Penerapan Hukum Kontrak Berdasarkan Pandangan Roscoe Pound. *Jurnal Kewarganegaraan*, 7(2), 2089-2095.

<sup>21</sup> Rosmidah, R. (2013). Kepemilikan Hak Atas Tanah di Indonesia. *INOVATIF | Jurnal Ilmu Hukum*, 6(2).

<sup>22</sup> Pratama, A. Y. (2022). *Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Proses Mediasi Oleh Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Klaten* (Doctoral dissertation, UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA).

sumber sengketa pertanahan, seperti hanya keliru akan batas-batas tanah maupun keliru akan pemberian warisan.<sup>23</sup>

Oleh karenanya tanah perlu ada pengaturan serta lembaga negara yang khusus berkecimpung dan berwenang dalam pertanahan ataupun masalah penanganan pertanahan. Sesuai dengan Peraturan Presiden Nomor 85 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional, dikuatkan atas pembentukan Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang disusun dengan memperhatikan sisi dan aspek aspirasi dan peran serta masyarakat guna dapat menunjang kesejahteraan umum. Sehingga BPN berperan dalam membantu dan melayani masyarakat dalam mendapatkan haknya dibidang pertanahan, serta dalam membantu masyarakat untuk dapat menemukan jalan penyelesaian bila mana terdapat sengketa antar masyarakat mengenai haknya dibidang pertanahan.<sup>24</sup>

Karena hal ini selain dimungkinkan pemanfaatannya, dari tugas pokok dan fungsi badan pertanahan nasional dapat mencakup penyelesaian sengketa dengan cara demikian. Mengingat bahwa bangsa Indonesia terkenal dengan penyelesaian masalah melalui musyawarah untuk mencapai mufakat, kiranya pemanfaatan lembaga mediasi dapat merupakan alternatif yang berdampak positif untuk penyelesaian sengketa pertanahan.<sup>25</sup>

Oleh karena itu pemerintah telah melahirkan regulasi guna terkait penyelesaian sengketa tanah yang dialami oleh masyarakat yaitu Peraturan Menteri Agraria No. 21 Tahun 2021 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan karena peraturan pemerintah sebelumnya yaitu, telah ditetapkan peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala

BPN nomor 11 tahun 2016 tentang penyelesaian kasus pertanahan.<sup>26</sup> Dalam pelaksanaannya masih belum efektif sehingga perlu diganti.

Rumusan tentang Pembatalan Hak Atas Tanah terdapat di dalam Pasal 1 angka 12 PMNA/Ka.BPN No. 3 Tahun 1999 yaitu pembatalan keputusan mengenai pemberian suatu hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum dalam penerbitannya atau melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (Hasan Basri Nata Menggala Dan Sarjita, 2005, Pembatalan Dan Kebatalan Hak Atas Tanah) hal 37.

Dalam Pasal 1 angka 14 PMNA/Ka.BPN No. 9 Tahun 1999, pengertian pembatalan hak atas tanah yaitu pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah atau sertifikat hak atas tanah karena putusan tersebut mengandung cacat hukum administrasi dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

Dalam praktek sekarang ini banyak terjadi persengketaan mengenai tanah. Persengketaan ini disebabkan oleh berbagai faktor yang melatar belakangi, diantaranya seperti adanya sertifikat yang cacat administrasi/cacat hukum. Keadaan yang demikian menjadikan kekuatan hukum sertifikat menjadi diragukan.

Pembatalan Hak Atas Tanah yang disebabkan karena cacat hukum/cacat administrasi akan menimbulkan potensi adanya sengketa hak milik atas tanah. Sengketa ini terjadi karena alas hukum yang dijadikan dasar perolehan suatu hak pemilikan atas tanah yang kemudian diterbitkan sertifikat hak atas tanah mengandung cacat yang bersifat subyektif, maka sewaktu-waktu peristiwa yang melahirkan hak tersebut dapat digugat keabsahannya. Apabila hal itu dapat dibuktikan bahwa gugatan keabsahan suatu perbuatan hukum tersebut benar, maka Hakim akan memutuskan menyatakan batal hubungan hukum yang telah terjadi.

<sup>23</sup> Ramli, M. R., Karim, K., & Syahril, M. A. F. (2021). Polemik Sengketa Hak Atas Tanah. *Jurnal Litigasi Amsir*, 9(1), 18-25.

<sup>24</sup> Busyro, M., & Rangkuti, R. (2019). Proses Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Melalui Mediasi Di Kantor Pertanahan Kota. *Jurnal Justitia: Jurnal Ilmu Hukum dan Humaniora*, 1(2), 23-31.

<sup>25</sup> Ramli, M. R., Karim, K., & Syahril, M. A. F. (2021). Polemik Sengketa Hak Atas Tanah. *Jurnal Litigasi Amsir*, 9(1), 18-25.

<sup>26</sup> Hasan, S. Y., Dungga, W. A., & Imran, S. Y. (2023). Penyebab Timbulnya Sengketa Tanah. *Journal of Comprehensive Science (JCS)*, 2(6), 1521-1531.

Selanjutnya putusan ini dapat dijadikan dasar untuk memohon pembatalan surat pemberian hak atas tanah atau sertifikat hak atas tanah.

Dengan demikian pembatalan hak atas tanah karena adanya cacat administrasi adalah merupakan suatu kajian yang menarik untuk diteliti karena dalam permasalahan ini, Masyarakat perlu untuk mengetahui apa dan bagaimana Hak Atas Tanah dapat dibatalkan. Pengetahuan akan proses dan bagaimana suatu Hak Atas Tanah dapat dibatalkan akan menambah wawasan dan pengetahuan yang lebih khususnya bagi Penulis agar mampu untuk menjelaskan bagaimana suatu Hak Atas Tanah dapat dibatalkan.

### Metode Penelitian

Jenis penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif dan pendekatan yuridis empiris.<sup>27</sup> Pendekatan yuridis normatif dilakukan dengan cara studi kepustakaan yaitu dengan mempelajari aturan-aturan hukum Agraria. Sedangkan pendekatan yuridis empiris dilakukan dengan Pendekatan penelitian<sup>28,29</sup>

### Analisis dan Pembahasan

#### Faktor-faktor yang menyebabkan batalnya sertipikat hak milik atas tanah pada Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Pinrang

Salah satu lembaga pemerintah yang mempunyai tugas dibidang pertanahan yang bertugas melaksanakan dan mengembangkan administrasi pertanahan adalah kantor pertanahan.<sup>30</sup> Selain itu kantor pertanahan juga tempat untuk

menyelesaikan sengketa tanah litigasi. Penanganan sengketa tanah di Kantor ATR/BPN Kabupaten Pinrang, dilaksanakan sesuai pengaduan yang berasal dari perorangan, kelompok masyarakat, badan hukum, instansi pemerintah, atau unit teknis Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.

Kasus Pertanahan adalah sengketa, konflik, atau perkara tanah yang disampaikan kepada Kementerian ATR/BPN, Kantor Wilayah BPN, Kantor Pertanahan sesuai kewenangannya untuk mendapatkan penanganan dan penyelesaian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, seperti 3 kasus pertanahan ini:<sup>31</sup>

- a. Sengketa adalah perselisihan tanah antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas;
- b. Konflik adalah perselisihan tanah antara orang perseorangan, kelompok, golongan, organisasi, badan hukum, atau lembaga yang mempunyai kecenderungan atau sudah berdampak luas;
- c. Perkara adalah perselisihan tanah yang penanganan dan penyelesaiannya melalui lembaga peradilan.<sup>32</sup>

Salah satu penyelesaian sengketa yang sering ditangani di Kantor pertanahan ATR/BPN Kabupaten Pinrang adalah batalnya sertipikat hak milik atas tanah.

Sesuai dengan mekanisme Pengadilan Tata Usaha Negara yang memeriksa, memutuskan dan menyelesaikan Sengketa Tata Usaha Negara pada tingkat pertama dengan acara biasa yang diselenggarakan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan.

Maka faktor-faktor yang menyebabkan batalnya sertifikat hak milik

<sup>27</sup> Juliardi, B., Runtuuwu, Y. B., Musthofa, M. H., TL, A. D., Asriyani, A., Hazmi, R. M., ... & Samara, M. R. (2023). *Metode Penelitian Hukum*. CV. Gita Lentera.

<sup>28</sup> *Vide* Keputusan Presiden No. 34 Tahun 2001 tentang Kebijakan Nasional di Bidang Pertanahan

<sup>29</sup> Sampara, S., & Husen, L. O. (2016). *Metode Penelitian Hukum*. Kretakupa Print.

<sup>30</sup> Rasmawati, I., Laturette, A. I., & Radjawane, P. (2022). Kedudukan Badan Pertanahan Nasional Sebagai Mediator Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan. *TATOHI: Jurnal Ilmu Hukum*, 2(1), 47-68.

<sup>31</sup> Montolalu, M. E., Palilingan, T. N., & Setiabudhi, D. O. (2023). Penyelesaian Sengketa Pertanahan Diluar Pengadilan Dalam Kasus Sertifikat Ganda Di Kota Tondano Kabupaten Minahasa. *LEX ADMINISTRATUM*, 11(5).

<sup>32</sup> Sitohang, E., & Siambaton, T. (2021). Peran badan pertanahan nasional dalam penyelesaian sengketa kepemilikan tanah. *Jurnal Hukum PATIK*, 10(1), 61-68.

atas tanah harus sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang bersifat konkrit, individual, dan final.

Yang dapat menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata:<sup>33</sup>

- a. Konkrit, karena Keputusan Tata Usaha Negara berupa objek sengketa tidak abstrak tetapi berwujud, tertentu dan dapat ditentukan apa yang harus dilakukan;
- b. Individual, karena Keputusan Tata Usaha Negara berupa objek sengketa ditujukan dan berlaku khusus kepada Pemegang Sertifikat;
- c. Final, karena Keputusan tersebut sudah definitif dan tidak membutuhkan lagi persetujuan dari instansi atasannya.

Adapun faktor-faktor yang menyebabkan batalnya sertipikat hak milik atas tanah yaitu:

- a. Menghilangkan hak Pemilik yang sebenarnya atas tanah yang dimilikinya sehingga menimbulkan akibat hukum bagi pemilik tanah yang sebenarnya, karena diterbitkannya sertipikat baru diatas tanah pemilik yang sebenarnya oleh orang lain.
- b. Banyaknya terdapat cacat adminstrasi didalam objek sengketa yang merugikan pemilik sebenarnya.

Jadi secara Subtansial kasus dengan Pembatalan hak atas tanah yang bertentangan dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah telah memenuhi unsur pelanggaran sebagaimana diatur dalam Pasal 53 ayat (2) sub (a) UU No. 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Berdasarkan hal ini, berbagai pihak seperti perorangan, kelompok masyarakat, badan hukum, dan instansi pemerintah, termasuk Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan

Nasional, dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara.<sup>34</sup>

Gugatan ini diajukan karena tindakan penerbitan sertifikat oleh badan atau pejabat yang bersangkutan dianggap telah merugikan hak milik yang sah.<sup>35</sup> Dalam konteks hukum, argumen yang digunakan dalam eksepsi tidak terpisahkan dari pokok perkara. Keluhan yang diajukan dapat menolak argumen lawan kecuali yang telah diakui secara eksplisit oleh pengadu dan tidak merugikan kepentingan hukum pihak lawan. Hal ini sesuai dengan Pasal 531 ayat 1 (11) UU No. 19 Tahun 2004 tentang Perubahan UU No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang memungkinkan setiap orang atau badan hukum perdata yang dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara untuk mengajukan gugatan tertulis ke pengadilan yang berwenang. Pengadilan Tata Usaha Negara, berdasarkan UU No. 5 Tahun 1986 yang diubah dengan UU No. 9 Tahun 2004, memiliki kewenangan untuk memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara. Oleh karena itu, dengan memenuhi syarat legal standing, penggugat berhak mengajukan gugatannya, dan Pengadilan Tata Usaha Negara berwenang untuk memeriksa dan menyelesaikan sengketa tersebut.<sup>36</sup>

Dalam kasus yang dibahas, terdapat perbedaan kewenangan antara Peradilan Umum dan Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN) dalam menangani sengketa kepemilikan tanah. Berdasarkan yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 88 K/TUN/1993, dinyatakan bahwa sengketa yang berkaitan dengan pembuktian hak milik atas tanah harus terlebih dahulu diperiksa oleh Peradilan Umum karena

<sup>33</sup> Jaclani, A. K. (2020). Implementasi Daluarsa Gugatan Dalam Putusan Peradilan Tata Usaha Negara di Indonesia. *Pena Justisia: Media Komunikasi dan Kajian Hukum*, 18(2).

<sup>34</sup> Malau, J. P., & Sesung, R. (2018). Tanggung Jawab Notaris Sebagai Penerima Titipan Sertifikat Hak Atas Tanah Setelah Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dibatalkan Pengadilan (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3176 K/Pdt/2013). *JATISWARA*, 33(2).

<sup>35</sup> Hadrian, E., & Hakim, L. (2020). *Hukum acara perdata di Indonesia: permasalahan eksekusi dan mediasi*. Deepublish.

<sup>36</sup> Asikin, H. Z., & Sh, S. U. (2019). *Hukum acara perdata di Indonesia*. Prenada Media.

merupakan sengketa perdata. Hal ini diperkuat oleh yurisprudensi lain seperti Nomor 93/K/TUIN/1996 yang menegaskan bahwa pengadilan perdata bertanggung jawab untuk memeriksa dan menetapkan kepemilikan fisik tanah sebelum menentukan kekeliruan dalam penerbitan sertifikat.<sup>37</sup> Selanjutnya, yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 16K/TUN/2000 dan Nomor 22K/TUN/1998 juga menegaskan bahwa gugatan mengenai sengketa kepemilikan adalah wewenang peradilan umum, bukan PTUN. PTUN tidak memiliki kewenangan untuk memeriksa dan mengadili masalah yang berkaitan dengan kepemilikan tanah, yang melibatkan semua pihak yang berkepentingan. Berdasarkan Pasal 77 ayat (1) UU No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, eksepsi tentang kewenangan absolut pengadilan dapat diajukan setiap waktu selama pemeriksaan.

Jika hakim mengetahui bahwa pengadilan tidak memiliki kewenangan untuk mengadili sengketa yang bersangkutan, ia wajib menyatakan bahwa pengadilan tidak berwenang. Dengan demikian, substansi gugatan yang diajukan oleh penggugat seharusnya tidak diterima oleh PTUN karena bukan merupakan kewenangan lembaga tersebut.<sup>38</sup> Sebaliknya, hal ini merupakan kewenangan absolut dari Peradilan Umum, dalam hal ini Pengadilan Negeri, yang sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Rincik sering digunakan sebagai alat bukti untuk membuktikan penguasaan seseorang atas tanah, namun untuk mendukung klaim kepemilikan tanah, diperlukan bukti tambahan. Berdasarkan putusan Mahkamah Agung pada tanggal 12 Juni 1975 (Nomor: 1102 K/Sip/1975), 25

Juni 1973 (Nomor: 84 K/Sip/1973), dan 3 Februari 1960 (Nomor: 34 K/Sip/1960), surat petuk atau rincik tidak dianggap sebagai bukti definitif hak atas tanah. Dalam kasus pengaduan oleh perorangan atau entitas hukum yang mengklaim kepemilikan atas sebuah bidang tanah, diperlukan dokumen tambahan yang secara spesifik menunjukkan lokasi dan batas-batas tanah yang dimaksud untuk memastikan kebenaran materiil dari rincik dan kohir yang diajukan.

Hal ini penting karena bukan merupakan kewenangan absolut dari Peradilan Tata Usaha Negara. Pelanggaran dalam penerbitan objek tanah yang disengketakan mencakup ketidaksesuaian dengan beberapa ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Tujuan pendaftaran tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak, namun terdapat kesalahan dalam pengumpulan data fisik dan penetapan batas-batas tanah yang harus dilakukan dengan akurat.<sup>39</sup>

Selain itu, berbagai jenis cacat hukum administratif seperti kesalahan prosedur, subjek hak, objek hak, dan jenis hak, yang diatur dalam Pasal 107 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999, juga terjadi. Kesalahan dalam penerbitan sertifikat ini menunjukkan ketidakcermatan dalam menilai bukti yang diajukan, yang berpotensi merugikan pemilik tanah sebenarnya karena menghilangkan hak-hak mereka atas tanah tersebut.

Selain itu sertipikat yang diterbitkan oleh orang yang menerbitkannya tetapi bukan pemilik sebenarnya juga telah melanggar ketentuan Pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi:

<sup>37</sup> Setiawan, P. J., Nugraha, X., & Srihandayani, L. (2022). Konsep Penegakan Hukum Yang Sistematis Dalam Perselisihan Pra-Yudisial Di Indonesia. *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, 29(1), 68-92.

<sup>38</sup> Mustari, Z. N., Rifai, A., Wardani, W. Y., & Nadir, N. (2023). KOMPETENSI ABSOLUT PENGADILAN NEGERI DALAM MENGADILI SENGKETA TATA USAHA NEGARA (Analisis Perkara Putusan No. 13/Pdt. G/2020/PN. Pmk). *Jurnal Yustitia*, 24(2).

<sup>39</sup> Abwar, I. H. B., Suhariyanto, D., & Iryani, D. (2023). PERLINDUNGAN HUKUM HAK MILIK ATAS TANAH MENJADI HAK GUNA USAHA DALAM KEPUTUSAN TATA USAHA NEGARA. *IUS FACTI: Jurnal Berkala Fakultas Hukum Universitas Bung Karno*, 2(1 Juni), 245-248.

"Bahwa dalam rangka menilai alat bukti sebagaimana dimaksud dalam pasal 24 dilakukan pengumpulan dan penelitian data yuridis dan data fisik mengenai bidang tanah yang bersangkutan ..... “

Dalam proses penerbitan sertifikat objek sengketa, terdapat ketidakcermatan yang signifikan oleh perorangan, kelompok masyarakat, badan hukum, instansi pemerintah, atau unit teknis Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional dalam mengumpulkan data fisik dan yuridis tanah. Kesalahan ini mencakup tidak melakukan penelitian riwayat tanah, pengukuran di lapangan, dan pengumuman hasil pengukuran sesuai dengan ketentuan yang berlaku, serta penerbitan sertifikat tanpa alas hak yang otentik.<sup>40</sup>

Akibat dari tindakan ini, sertifikat yang diterbitkan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, termasuk Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986, sehingga harus dibatalkan. Tindakan ini juga melanggar azas kecermatan, kepastian hukum, dan larangan bertindak sewenang-wenang dalam asas-asas umum pemerintahan yang baik.<sup>41</sup>

Dengan tidak cermat dalam menentukan jenis hak atas tanah dan mengabaikan batas-batas serta luas objek sengketa, serta bertindak sewenang-wenang dalam menghilangkan hak-hak pemilik sebenarnya atas tanah, penerbitan sertifikat tersebut telah menyebabkan kerugian besar bagi pemilik tanah yang sebenarnya.<sup>42</sup> Oleh karena itu, keputusan untuk menerbitkan sertifikat objek sengketa tersebut harus dibatalkan untuk memulihkan hak-hak yang telah dilanggar.

### **Mekanisme dan tata cara dalam proses pembatalan hak milik atas tanah pada Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Pinrang.**

Dalam penyelesaian kasus pertanahan, terdapat dua metode utama, yaitu litigasi dan non-litigasi. Litigasi adalah proses penyelesaian sengketa yang dilakukan di pengadilan, di mana hakim memiliki kewenangan untuk mengatur dan memutuskan kasus.<sup>43</sup> Proses ini bersifat formal dan teknis, sering kali menghasilkan solusi win-lose, yang dapat menimbulkan masalah baru, memakan waktu lama, memerlukan biaya besar, dan tidak responsif, serta berpotensi menimbulkan permusuhan antar pihak yang bersengketa.

Karena kondisi ini, masyarakat sering mencari alternatif lain, yaitu penyelesaian sengketa melalui jalur non-litigasi. Penyelesaian sengketa melalui non-litigasi dikenal sebagai Alternative Dispute Resolution (ADR), yang berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, merupakan pranata penyelesaian sengketa di luar pengadilan yang didasarkan pada kesepakatan para pihak.<sup>44</sup> ADR mengesampingkan penyelesaian sengketa secara litigasi di pengadilan, menawarkan proses yang lebih cepat, hemat biaya, dan dapat mempertahankan hubungan baik antar pihak.

Prinsip dasar dalam pengaturan penanganan dan penyelesaian kasus pertanahan meliputi penanganan sengketa, konflik, dan perkara melalui tahapan yang jelas, berdasarkan fakta hukum yang sah dan dasar hukum yang kuat. Hak pengadu dan pihak yang diadukan dilindungi, dengan syarat hak tersebut dapat dibuktikan secara yuridis, fisik, dan administratif yang sah. Kementerian Agraria dan Tata

<sup>40</sup> Soetarto, E. Penegakan Hukum Penertiban Dan PenDayagu.

<sup>41</sup> Jaelani, A. K. (2020). Implementasi Daluarsa Gugatan Dalam Putusan Peradilan Tata Usaha Negara di Indonesia. *Pena Justisia: Media Komunikasi dan Kajian Hukum*, 18(2).

<sup>42</sup> Adrian Sutedi, S. H. M. H. (2023). Sertifikat hak atas tanah. Sinar Grafika.

<sup>43</sup> Hidayat, M. R., & Komarudin, P. (2020). Penyelesaian Sengketa Wakaf Melalui Jalur Litigasi Dan Non-Litigasi. *Al-Adl: Jurnal Hukum*, 11(2), 184-196.

<sup>44</sup> Dewi, N. M. T. (2022). Penyelesaian Sengketa Non Litigasi Dalam Penyelesaian Sengketa Perdata. *Jurnal Analisis Hukum*, 5(1), 81-89.

Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) diintegrasikan sebagai bagian dari sistem penegak hukum, dan setiap langkah penanganan serta penyelesaian sengketa harus diatur dengan regulasi yang efektif.<sup>45</sup>

Dalam proses pembatalan hak milik atas tanah di Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Pinrang, permohonan diajukan secara tertulis. Permohonan ini harus mencakup informasi tentang pemohon, yang bisa berupa individu atau badan hukum. Untuk individu, diperlukan fotokopi identitas dan bukti kewarganegaraan, sedangkan untuk badan hukum, diperlukan fotokopi akta pendirian perusahaan dan dokumen perubahannya.

Permohonan juga harus menyertakan detail tentang tanah yang bersangkutan, termasuk data yuridis dan fisik seperti nomor dan jenis hak, lokasi, batas, luas tanah, serta jenis penggunaannya, dilengkapi dengan fotokopi surat keputusan atau sertifikat hak atas tanah (HAT) dan dokumen pendukung lainnya. Permohonan ini disampaikan melalui Kepala Kantor Pertanahan yang wilayah kerjanya mencakup lokasi tanah yang dimaksud.<sup>46</sup> Kantor Pertanahan akan meneruskan permohonan ini kepada pihak ketiga yang berkepentingan untuk meminta tanggapan mereka dalam waktu satu bulan.

Setelah itu, permohonan akan diteliti lebih lanjut, termasuk penelitian berkas dan/atau rekonstruksi atas objek hak yang disengketakan. Hasil penelitian ini akan dicatat dalam berita acara yang menjadi dasar untuk menjawab permohonan pembatalan. Jawaban atas permohonan, baik itu keputusan pembatalan hak atau penolakan, akan disampaikan kepada pemohon melalui surat tercatat atau metode lain yang menjamin pemberitahuan kepada yang berhak.

Dalam proses pembatalan hak milik atas tanah di Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Pinrang, langkah pertama yang dilakukan adalah penelitian terhadap data fisik dan yuridis dari keputusan pemberian Hak Atas Tanah (HAT) atau sertifikat HAT yang diduga memiliki kecacatan. Hasil dari penelitian ini kemudian disampaikan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional (BPN) Provinsi, lengkap dengan telaahan dan pendapat dari kantor pertanahan pemeriksa. Jika berdasarkan penelitian tersebut, data dianggap cukup untuk mengambil keputusan, Kepala Kanwil BPN Provinsi akan menerbitkan keputusan yang bisa berupa pembatalan atau penolakan pembatalan, dengan menyertakan alasan dan dasar hukumnya. Apabila kewenangan pembatalan berada di tangan Kepala BPN, Kanwil akan mengirimkan hasil penelitian beserta telaahan dan pendapatnya. Kepala BPN kemudian akan meninjau dan mempertimbangkan telaahan tersebut untuk mengambil kesimpulan apakah pembatalan dapat dilakukan atau tidak, dan selanjutnya menerbitkan keputusan yang disertai dengan alasan-alasannya.

### Kesimpulan

Faktor-faktor yang menyebabkan pembatalan sertifikat hak milik atas tanah meliputi penerbitan sertifikat baru atas tanah yang sudah memiliki pemilik, yang mengakibatkan pemilik sebenarnya kehilangan haknya dan menimbulkan konsekuensi hukum bagi pemilik tanah yang sah. Selain itu, terdapat cacat administratif dalam objek sengketa, termasuk data yang tampak dipalsukan, seperti tanda tangan kepala kantor yang telah pensiun dan menyangkal bahwa itu adalah tanda tangannya. Proses dan mekanisme pembatalan hak milik atas tanah di Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Pinrang harus dilaksanakan sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

<sup>45</sup> Anatami, D. (2017). Tanggung jawab siapa, bila terjadi sertifikat ganda atas sebidang tanah. *Jurnal Hukum Samudra Keadilan*, 12(1), 1-17.

<sup>46</sup> Putra, F. M. K. (2015). Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah Karena Cacat Administratif Serta Implikasinya Apabila Hak Atas Tanah Sedang Dijaminkan. *Perspektif*, 20(2), 101-117.

## Referensi

Al-Qur-an dan Terjemahan

- Abwar, I. H. B., Suhariyanto, D., & Iryani, D. (2023). Perlindungan Hukum Hak Milik Atas Tanah Menjadi Hak Guna Usaha Dalam Keputusan Tata Usaha Negara. *Ius Facti: Jurnal Berkala Fakultas Hukum Universitas Bung Karno*, 2(1 Juni), 245-248.
- Adrian Sutedi, S. H. M. H. (2023). Sertifikat hak atas tanah. Sinar Grafika.
- Anatami, D. (2017). Tanggung jawab siapa, bila terjadi sertifikat ganda atas sebidang tanah. *Jurnal Hukum Samudra Keadilan*, 12(1), 1-17.
- Asikin, H. Z., & Sh, S. U. (2019). Hukum acara perdata di Indonesia. Prenada Media.
- Busyro, M., & Rangkuti, R. (2019). Proses Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Melalui Mediasi Di Kantor Pertanahan Kota. *Jurnal Justitia: Jurnal Ilmu Hukum dan Humaniora*, 1(2), 23-31.
- Dewi, N. M. T. (2022). Penyelesaian Sengketa Non Litigasi Dalam Penyelesaian Sengketa Perdata. *Jurnal Analisis Hukum*, 5(1), 81-89.
- Fadillah, F. A., & Putri, S. A. (2021). Alternatif Penyelesaian Sengketa Dan Arbitrase (Literature Review Etika). *Jurnal Ilmu Manajemen Terapan*, 2(6), 744-756.
- Fadillah, F. A., & Putri, S. A. (2021). Alternatif Penyelesaian Sengketa Dan Arbitrase (Literature Review Etika). *Jurnal Ilmu Manajemen Terapan*, 2(6), 744-756.
- Hadrian, E., & Hakim, L. (2020). Hukum acara perdata di Indonesia: permasalahan eksekusi dan mediasi. Deepublish.
- Hasan, S. Y., Dungga, W. A., & Imran, S. Y. (2023). Penyebab Timbulnya Sengketa Tanah. *Journal of Comprehensive Science (JCS)*, 2(6), 1521-1531.
- Hidayat, M. R., & Komarudin, P. (2020). Penyelesaian Sengketa Wakaf Melalui Jalur Litigasi Dan Non-Litigasi. *Al-Adl: Jurnal Hukum*, 11(2), 184-196.
- Jaelani, A. K. (2020). Implementasi Daluarsa Gugatan Dalam Putusan Peradilan Tata Usaha Negara di Indonesia. *Pena Justisia: Media Komunikasi dan Kajian Hukum*, 18(2).
- Jaelani, A. K. (2020). Implementasi Daluarsa Gugatan Dalam Putusan Peradilan Tata Usaha Negara di Indonesia. *Pena Justisia: Media Komunikasi dan Kajian Hukum*, 18(2).
- Juliardi, B., Runtunuwu, Y. B., Musthofa, M. H., TL, A. D., Asriyani, A., Hazmi, R. M., ... & Samara, M. R. (2023). *Metode Penelitian Hukum*. CV. Gita Lentera.
- Mahendra, R., Karim, K., & Syahril, M. A. F. (2023). Kajian Yuridis Terhadap Penguasaan Tanah Secara Melawan Hukum. *Jurnal Litigasi Amsir*, 10(4), 305-314.
- Malau, J. P., & Sesung, R. (2018). Tanggung Jawab Notaris Sebagai Penerima Titipan Sertifikat Hak Atas Tanah Setelah Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dibatalkan Pengadilan (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3176 K/Pdt/2013). *JATISWARA*, 33(2).
- Manik, H. (2019). Eksistensi Lembaga Adat Melayu Jambi Dalam Penyelesaian Sengketa Masyarakat Adat. *Jurnal Selat*, 6(2), 145-246.
- Marfu'ah, S. (2024). Kualitas Pelayanan Peralihan Hak Atas Tanah Di Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin (Doctoral dissertation, Universitas Islam Kalimantan MAB).
- Martinelli, I., Chandra, C. M., & Maharani, S. A. (2023). Fungsi dan Penerapan Hukum Kontrak Berdasarkan Pandangan Roscoe Pound. *Jurnal Kewarganegaraan*, 7(2), 2089-2095.
- Montolalu, M. E., Palilingan, T. N., & Setiabudhi, D. O. (2023). Penyelesaian Sengketa Pertanahan Diluar Pengadilan Dalam Kasus Sertifikat Ganda Di Kota Tondano Kabupaten Minahasa. *LEX ADMINISTRATUM*, 11(5).
- Mustari, Z. N., Rifai, A., Wardani, W. Y., & Nadir, N. (2023). Kompetensi

- Absolut Pengadilan Negeri Dalam Mengadili Sengketa Tata Usaha Negara (Analisis Perkara Putusan No. 13/Pdt. G/2020/PN. Pmk). *Jurnal Yustitia*, 24(2).
- Palasari, C., Yuliantini, N. P. R., & Mangku, D. G. S. (2022). Penyelesaian Sengketa Secara Damai Dalam Perspektif Hukum Internasional. *Jurnal Komunikasi Hukum (JKH)*, 8(2), 688-697.
- Palenewen, J. Y. (2023). Faktor-Faktor Penyebab dalam Penerbitan Sertifikat Asli Tapi Palsu pada Kantor Pertanahan Kota Jayapura. *Socius: Jurnal Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial*, 1(5).
- Palenewen, J. Y., Tanati, D., Hadi, S., Sahuleka, O., & Solossa, M. (2023). Sosialisasi Hukum Berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 di Kampung Asei Besar Distrik Sentani Timur Kabupaten Jayapura. *Nanggroe: Jurnal Pengabdian Cendikia*, 2(8).
- Pratama, A. Y. (2022). Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Proses Mediasi Oleh Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Klaten (Doctoral dissertation, Universitas Atma Jaya Yogyakarta).
- Primadoni, A. (2021). Sengketa Berkepanjangan dalam Pandangan Antropologi Hukum.
- Putra, F. M. K. (2015). Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah Karena Cacat Administratif Serta Implikasinya Apabila Hak Atas Tanah Sedang Dijaminkan. *Perspektif*, 20(2), 101-117.
- Ramli, M. R., Karim, K., & Syahril, M. A. F. (2021). Polemik Sengketa Hak Atas Tanah. *Jurnal Litigasi Amsir*, 9(1), 18-25.
- Rasmawati, I., Laturette, A. I., & Radjawane, P. (2022). Kedudukan Badan Pertanahan Nasional Sebagai Mediator Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan. *TATOHI: Jurnal Ilmu Hukum*, 2(1), 47-68.
- Rosmidah, R. (2013). Kepemilikan Hak Atas Tanah di Indonesia. *INOVATIF| Jurnal Ilmu Hukum*, 6(2).
- Sampara, S., & Husen, L. O. (2016). *Metode Penelitian Hukum*. Kretakupa Print.
- Setiawan, P. J., Nugraha, X., & Srihandayani, L. (2022). Konsep Penegakan Hukum Yang Sistematis Dalam Perselisihan Pra-Yudisial Di Indonesia. *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, 29(1), 68-92.
- Sitohang, E., & Siambaton, T. (2021). Peran badan pertanahan nasional dalam penyelesaian sengketa kepemilikan tanah. *Jurnal Hukum PATIK*, 10(1), 61-68.
- Soetarto, E. *Penegakan Hukum Penertiban Dan Pendayagu*.
- Sutedi, A. (2020). Implementasi prinsip kepentingan umum di dalam pengadaan tanah untuk pembangunan. *Sinar Grafika (Bumi Aksara)*.
- Thoha, M. (2007). *Birokrasi pemerintah Indonesia di era reformasi*. Kencana.
- Tjoneng, A. (2017). Gugatan Sederhana sebagai Terobosan Mahkamah Agung dalam Menyelesaikan Penumpukan Perkara di Pengadilan dan Permasalahannya. *Dialogia Iuridica*, 8(2), 93-106.
- Keputusan Presiden No. 34 Tahun 2001 tentang Kebijakan Nasional di Bidang Pertanahan

**Conflict of Interest Statement:**

The author declares that the research was conducted in the absence of any commercial or financial relationships that could be construed as a potential conflict of interest.

Copyright © 2024 Litigasi. All rights reserved.