

**PROSES PEMBATALAN SERTIPIKAT TANAH KARENA ADANYA CACAT
ADMINISTRASI DALAM PENERBITANYA DI KANTOR PERTANAHAN KOTA
ADMINISTRASI JAKARTA BARAT
(Studi Kasus Perkara Nomor 556/Pid.B/2021/PN.Jkt.Brt)**

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat untuk Memperoleh Sebutan Sarjana Terapan
di Bidang Pertanahan Pada Program Studi Diploma IV Pertanahan



Disusun Oleh :

ALDI PRAYITNO
NIT. 22314404

**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
POLITEKNIK AGRARIA STPN**

2026

ABSTRACT

Land is a resource that has a significant meaning in people's lives, both from an economic, social, and legal perspective. In order to guarantee legal certainty over land control and ownership, the government organizes land registration as evidenced by the issuance of land title certificates. However, these certificates can be revoked if there are administrative or legal defects found in the issuance or transfer of rights. This study aims to examine the cancellation mechanism for Land Title Certificate Number 1675/Jelambar Baru at the West Jakarta City Administration Land Office, identify obstacles that arise during the implementation process, and analyze efforts made to overcome these obstacles.

This study applies an empirical legal research method through a qualitative approach. Data were obtained through interviews, documentation studies, field observations, and analysis of laws and regulations relevant to the cancellation of land title certificates. The research focuses on Case Number 556/Pid.B/2021/PN.Jkt.Brt, which indicates the use of false identities and documents in the land title transfer process.

Research findings indicate that the certificate cancellation process involves an application, physical and legal data examination, case review, and case title, before the cancellation decision is issued by the authorized official. Several obstacles encountered include the lack of a clear deadline for completion, the applicant not yet physically possessing the land object, the existence of a counterclaim, and the failure to submit a report on the execution of the land. In an effort to overcome these problems, the Land Office, together with the BPN Regional Office, conducted field research, as well as ensuring legal certainty and preventing further transfer of rights.

Keywords : certificate annulment, administrative defects, land rights, land disputes, legal certainty.

DAFTAR ISI	
HALAMAN PENGESAHAN	ii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	iii
MOTTO	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR.....	viii
ABSTRACT	x
DAFTAR TABEL	xiv
DAFTAR GAMBAR	xv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan.....	8
D. Manfaat Penelitian	8
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	10
1. Penelitian Terdahulu.....	10
2. Landasan Teori	15
A. Hak Atas Tanah	15
B. Pendaftaran Tanah Untuk Menjamin Kepastian Hukum.....	18
C. Sertipikat Hak Atas Tanah.....	24
D. Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah	28
E. Penyelesaian sengketa.....	36
3. Kerangka Penelitian	40
BAB III METODE PENELITIAN	42
1. Jenis Pendekatan Penelitian	42
2. Lokasi Penelitian.....	42
3. Jenis dan Sumber Data	43
4. Informan dan Teknik Pemilihan Informan	44
5. Teknik Pengumpulan Data	44
6. Teknik Analisis Data	45
7. Time Schedule.....	46
BAB IV GAMBARAN UMUM WILAYAH LOKASI PENELITIAN	47

A. Gambaran Umum Kota Administrasi Jakarta Barat.....	47
B. Gambaran Umum Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat...	50
C. Lokasi Objek Permasalahan Pembatalan Sertipikat.....	68
BAB V PEMBATALAN SERTIPIKAT PERKARA NOMOR 556/Pid.B/2021/PN.Jkt.Brt	70
A. Bagaimana mekanisme pembatalan Sertipikat Hak Milik Nomor 1675/Jelambar Baru karena adanya cacat administrasi di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat	70
B. Apa saja kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan mekanisme pembatalan Sertipikat Hak Milik Nomor 1675/Jelambar Baru tersebut.....	82
C. Apa solusi yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat dalam mengatasi kendala tersebut	89
BAB VI PENUTUP	96
DAFTAR PUSTAKA.....	99
LAMPIRAN.....	105

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah dianggap sebagai salah satu sumber daya yang paling penting dan bernilai bagi kehidupan manusia. Selain itu, tanah merupakan elemen kritis dalam pembangunan, karena diperlukan sebagai lokasi untuk mendirikan infrastruktur guna melaksanakan berbagai aktivitas sosial dan ekonomi (Sihombing, 2022). Karakteristik Indonesia sebagai negara agraris kian menegaskan bahwa, tanah berperan sebagai sektor produksi utama bagi pemenuhan kebutuhan hidup. Namun, terjadi peningkatan intensitas kebutuhan atas tanah yang disorong oleh melonjaknya kuantitas penduduk, perluasan basis entitas bisnis, serta multiplisitas pemanfaatan ruang spasial (Pratama, 2023). Kondisi ini berpotensi menimbulkan sengketa lahan antara masyarakat adat, berbagai pihak, seperti masyarakat adat, pemerintah, dan pihak swasta, yang mencerminkan lemahnya perlindungan hak atas tanah serta minimnya kurangnya kepastian hukum yang terkait kepemilikan lahan (Nathania, 2022).

Sejak Indonesia mendeklarasikan diri sebagai bangsa yang telah merdeka dan memiliki kedaulatan penuh, regulasi pertanahan yang mengatur tentang penguasaan, pemilikan, maupun pemanfaatan tanah ternyata masih belum dapat menjamin adanya kepastian hukum atas hak-hak tersebut bagi masyarakatnya. Hal ini terjadi karena peraturan mengenai tanah yang ada merupakan warisan dari hukum penjajahan, sedemikian tercantum pada Dalam Pasal 1 Agrarische Besluit diatur bahwa “Domein verklaring” yang telah dihapus melalui Undang-undang No. 5 Tahun 1960 mengenai Dasar pengaturan Utama-utama Agraria (Damanik et al., 2022). Pertanahan peran yang sangat penting, seperti yang dinyatakan di dalam Undang-Undang Dasar Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960, yang menegaskan betapa urgensinya pengelolaan tanah secara adil dan berkelanjutan, sesuai dengan kebutuhan masyarakat luas dan mempertimbangkan kebutuhan generasi yang akan datang. UUD RI Tahun 1945 juga memberikan dasar hukum tertinggi untuk

pengaturan hak, kebebasan, dan kewajiban warga negara, termasuk dalam aspek pertanahan (Amilio, 2025). Sebagai akibatnya, dibutuhkan adanya aturan yang lebih menyeluruh mengenai peruntukan tanah agar dapat memenuhi kriteria yang diharapkan oleh Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 menegaskan bahwa "Bumi, air, dan sumber daya alam yang terdapat di dalamnya dikuasai oleh negara dan digunakan seoptimal mungkin untuk kesejahteraan masyarakat." Sementara itu, Pasal 2 menekankan bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, tujuan dari pemanfaatan sumber daya adalah untuk mencapai kesejahteraan rakyat secara maksimal. Menginterpretasikan bunyi aturan itu menyampaikan kekuasaan kepada negara untuk mengelola dan menentukan pemanfaatan kepemilikan tanah di seluruh daerah Indonesia. Dengan demikian, negara memiliki wewenang untuk mengatur, merencanakan, dan mengendalikan penguasaan serta kepemilikan hak atas tanah (Bustamin & Kunu, 2012).

Melalui hak penguasaan negara, ada beragam bentuk hak penggunaan permukaan tanah yang dikenal sebagai hak milik, yang dapat diberikan dan dimiliki secara perorangan maupun entitas hukum (Nugroho, 2017). Hak atas tanah ini memberi kewenangan dalam penggunaan lahan dimaksud berdasarkan keperluan yang terkait langsung dengan penggunaannya berdasarkan peraturan yang diatur dalam ketentuan hukum yang ada. Dengan demikian, pemerintah menerbitkan sertifikat tanah untuk menjamin kepastian hukum.

Sertifikat tanah adalah dokumen resmi yang menunjukkan hak individu terhadap sebidang tanah, atau dengan istilah lain, dokumen ini menunjukkan bahwa seorang individu memiliki tanah tertentu dengan bukti kuat yang berbentuk surat yang dikeluarkan oleh institusi yang berwenang (Hulu, 2021). Sertifikat berfungsi sebagai bukti tertulis yang signifikan dalam membuktikan hak atas tanah serta sebagai bukti yang sangat dapat dipercaya. Sesuai dengan ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, yang mengatur mengenai berbagai jenis hak pertanahan yang mencakup hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah

wakaf, hak milik, dan hak jaminan untuk satuan-satuan, ditegaskan bahwa pendaftaran tanah diatur oleh pemerintah yang memproduksi sertipikat kepemilikan pertama kali yang mencakup sertipikat hak dan kepemilikan unit hak atas tanah (Heriyanti et al., 2023).

Mengacu pada regulasi yang tercantum dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah menetapkan yakni pendaftaran tanah adalah serangkaian pelaksanaan berkelanjutan yang dilaksanakan secara teratur dilakukan pihak berwenang, mencakup pengolahan, pengumpulan data, pencatatan, dan presentasi informasi fisik serta yuridis yang disusun berupa peta dan dokumen daftar terkait bidang-bidang tanah termasuk satuan hunian diapartemen atau rusun, serta pengeluaran surat bukti kepemilikan hak atas lahan yang dimaksud. Adapun yang hendak dicapai dari hal ini merupakan guna memberikan jaminan dan perlindungan hukum mengenai hak kepemilikan tanah (Rekno, 2021). Aturan ini diarahkan senantiasa menganut sistem publikasi negatif dalam pelaksanaannya di satu sisi, dan di sisi lain secara proporsional menyediakan jaminan kepastian hukum bagi pihak yang secara jujur dan beritikad baik memegang kendali atas suatu bidang tanah serta terdaftar dalam kedudukannya sebagai subjek yang memegang hak pada buku tanah dengan sertipikat selaku bukti kepemilikan, yang sesuai dengan UUPA berfungsi dijadikan sebagai dokumen bukti yang valid dan mempunyai kekuatan hukum yang kuat.

Masalah utama yang timbul, sebagaimana diatur dan dilaksanakan dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, adalah penyelesaian terkait tanah, yang mana sertipikat berfungsi sebagai dokumen utama yang menjadi bukti kepemilikan yang sah. Disamping itu, dengan mempertimbangkan keadaan pendaftaran tanah di Indonesia yang masih berstandar pada sistem negatif, meskipun terdapat indikasi menuju sistem positif. Dalam sistem negatif, sertipikat sebagai alat bukti hak hanya dianggap sebagai bukti yang kuat tetapi bukan sebagai bukti yang absolut. Nama orang yang tercatat dalam sertipikat tidak secara otomatis menegaskan status

seseorang sebagai pemilik yang diakui secara hukum. Perihal ini dikarenakan sertifikat itu sampai saat ini masih bisa dibatalkan jika terdapat pihak tertentu yang mengklaim hak dengan bukti tambahan bahwa mereka adalah pemilik sah, sehingga Pengadilan memiliki wewenang untuk membatalkan sertifikat tersebut (Akib et al., 2020). Berbagai faktor dapat menjadi penyebab munculnya permasalahan tersebut, mencakup keabsahan dasar hak yang digunakan sebagai landasan dalam proses pendaftaran tanah maupun kondisi penguasaan secara fisik di lapangan. Oleh karena itu, aspek yang menjadi kunci dalam mencegah terjadinya permasalahan semacam ini adalah memastikan bahwa setiap tahapan pelaksanaan pendaftaran tanah diselenggarakan berdasarkan dan mengacu pada ketentuan aturan peraturan yang berlaku di Indonesia (Rahman, 2023).

Berkaitan melalui pembatalan sertifikat yang berpedoman pada Permen ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 telah menetapkan mekanisme penanganan dan tata cara penyelesaian sengketa pertanahan, termasuk di dalamnya pembatalan sertifikat yang dilatarbelakangi oleh kesalahan prosedur administratif maupun penerapan putusan yang dikeluarkan oleh lembaga peradilan yang telah dinyatakan inkraacht. Sesuai dengan pengaturan tersebut, langkah-langkah untuk pembatalan dilakukan oleh pejabat yang berwenang melalui serangkaian tahapan yang terstruktur, mulai dari penelitian, analisis, gelar perkara, hingga akhirnya diterbitkannya keputusan pembatalan secara resmi. Adapun pembatalan sertifikat pada umumnya dipicu oleh adanya cacat administrasi dan/atau cacat yuridis dalam proses penerbitannya, yang dapat berwujud kesalahan pada subjek hak, kesalahan pada objek tanah, maupun kesalahan dalam prosedur pemberian hak itu sendiri.

(Gayatri et al., 2021) mengemukakan yakni pembatalan sertifikat hak atas tanah secara administratif terjadi manakala terdapat unsur cacat atau ketidaksempurnaan secara hukum dalam proses penerbitannya dan pihak yang berwenang mengajukan permohonan pembatalan secara resmi. Hal ini dapat terjadi, misalnya, ketika aparat Badan Pertanahan Nasional menemukan

bahwa suatu sertifikat diterbitkan secara tidak sah dari segi substansi, atau ditemukan bukti adanya kesalahan prosedur administratif dalam proses penerbitannya sehingga sertifikat tersebut dinyatakan mengandung cacat hukum. Senada dengan hal tersebut, (Mauludin, 2022) mengungkapkan bahwa apabila suatu sertifikat terbukti mengandung cacat administrasi dan berdampak merugikan bagi pihak tertentu, maka sertifikat yang bersangkutan dapat digugat untuk dibatalkan melalui mekanisme penyelesaian sengketa Tata Usaha Negara, baik dengan menggugat pejabat yang berwenang menerbitkan sertifikat tersebut maupun melalui jalur Pengadilan Tata Usaha Negara.

Permasalahan tersebut menjadi landasan penting yang melatarbelakangi fokus penelitian ini pada kasus pembatalan sertifikat di wilayah Kota Administrasi Jakarta Barat, khususnya yang ditangani oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat. Objek dalam penelitian ini adalah bidang tanah berstatus Hak Milik Nomor 1675/Jelambar Baru atas nama Ronny Kurniawan dengan luas 62 m², sebagaimana tercantum dalam Gambar Situasi Nomor 2179/1997 tertanggal 5 Maret 1997 dan resmi diterbitkan pada tanggal 18 Maret 1997. Sertifikat hak milik tersebut pada mulanya merupakan hasil konversi dari Hak Guna Bangunan yang telah sah secara hukum. Secara administratif, bidang tanah dimaksud berlokasi di Jalan Senin Budaya Raya, Kelurahan Jelambar Baru, Kecamatan Grogol Petamburan, Kota Administrasi Jakarta Barat.

Namun dalam perkembangannya, terjadi serangkaian peralihan hak atas tanah yang dilandasi oleh penggunaan identitas dan tanda tangan palsu. Cacat administrasi ini bermula dari peralihan hak milik atas nama Djap Djit Fong kepada Anthony Kifly yang didasarkan pada Akta Jual Beli yang mengandung cacat hukum, sebab proses peralihan tersebut dilakukan dengan menggunakan identitas palsu yang mengaku sebagai pemilik tanah yang sah. Kondisi tersebut telah terbukti secara sah dan meyakinkan melalui Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 556/Pid.B/2021/PN.Jkt.Brt yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), sehingga menjadi dasar hukum

yang kuat bagi upaya pembatalan sertipikat yang diterbitkan berdasarkan proses peralihan hak yang cacat tersebut.

Selanjutnya, bidang tanah yang sama beralih kembali kepada Ronny Kurniawan berdasarkan Akta Jual Beli yang dibuat di hadapan pejabat yang berwenang. Meskipun secara administratif peralihan hak tersebut telah didaftarkan dan menghasilkan sertipikat hak milik atas nama pihak terakhir, namun secara yuridis perolehan hak dimaksud bersumber dari rangkaian perbuatan hukum yang mengandung cacat sejak awal, sehingga keseluruhan proses peralihan hak tersebut dinyatakan batal demi hukum atau setidaknya tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat terhadap pihak penggugat. Dengan demikian, keabsahan sertipikat yang diterbitkan atas nama Ronny Kurniawan menjadi patut dipersoalkan, mengingat alas hak yang mendasari penerbitannya tidak dapat dilepaskan dari cacat yuridis yang melekat pada setiap mata rantai peralihan hak sebelumnya.

Legalitas kepemilikan atas bidang tanah tersebut menjadi semakin krusial seiring dengan diajukannya permohonan pembatalan sertipikat oleh pihak kuasa hukum yang merasa dirugikan, sebagaimana tertuang dalam surat permohonan Nomor 010/S-Permohonan/DSP/III/2025. Keberatan yang diajukan tersebut didasarkan pada riwayat peralihan hak dari Djat Djit Fong kepada Anthony Kifly yang terbukti dilakukan dengan menggunakan dokumen palsu, yang mana peristiwa hukum tersebut telah menjadi objek perkara pidana Nomor 556/Pid.B/2021/PN.Jkt.Brt dan telah diputus dengan berkekuatan hukum tetap. Dengan demikian, kasus ini secara nyata menggambarkan adanya keterkaitan yang erat antara putusan pidana yang telah (*inkracht van gewijsde*) dengan proses pembatalan sertipikat dalam ranah administrasi pertanahan, sekaligus menegaskan bahwa penyelesaian sengketa kepemilikan tanah tidak dapat dipisahkan dari aspek pembuktian dalam proses peradilan pidana yang mendahuluinya.

Secara umum, pembatalan sertipikat dapat ditempuh melalui dua faktor utama, yakni ditemukannya cacat administrasi atau cacat yuridis dalam proses

penerbitannya, serta adanya putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Prosedur pembatalan tersebut dilaksanakan melalui serangkaian tahapan yang komprehensif, meliputi penelitian, pengkajian, gelar perkara, hingga diterbitkannya keputusan pembatalan, sebagaimana telah diatur secara tegas dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020. Namun demikian, dalam tataran praktis terdapat persoalan yang kerap muncul, yakni ketika putusan pidana telah membuktikan secara sah adanya pemalsuan, penipuan, atau penggunaan dokumen palsu, yang kemudian diperkuat oleh putusan perdata yang secara tegas menyatakan bahwa akta peralihan hak adalah batal demi hukum, sementara di sisi lain sertifikat yang diterbitkan berdasarkan alas hak tersebut masih dianggap memiliki kekuatan hukum yang mengikat.

Atas dasar permasalahan tersebut, penelitian ini memiliki urgensi yang signifikan untuk mengkaji secara mendalam mekanisme pelaksanaan pembatalan sertifikat hak atas tanah yang diakibatkan oleh adanya cacat administrasi, sekaligus mengevaluasi sejauh mana efektivitas mekanisme tersebut dalam memberikan perlindungan secara hukum yang nyata bagi pemegang hak yang sah, khususnya dalam konteks peralihan hak yang telah terbukti secara hukum bersumber dari tindak pidana pemalsuan dokumen.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut, maka permasalahan penelitian ini dapat diuraikan sebagai berikut :

1. Bagaimana mekanisme pembatalan Sertipikat Hak Milik Nomor 1675/Jelambar Baru karena adanya cacat administrasi di kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat?
2. Apa saja kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan mekanisme pembatalan Sertipikat Hak Milik Nomor 1675/Jelambar Baru tersebut?
3. Apa solusi yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat dalam mengatasi kendala tersebut?

C. Tujuan

Berdasarkan rumusan masalah diatas, tujuan penelitian ini bertujuan sebagai berikut :

1. Menganalisis mekanisme dan prosedur pembatalan Sertipikat Hak Milik Nomor 1675/Jelambar Baru di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat yang didasari adanya cacat administrasi berupa penggunaan dokumen palsu dalam proses peralihan hak.
2. Untuk menganalisis kedudukan Putusan Pengadilan Negeri Nomor 556/Pid.B/2021/PN.Jkt.Brt yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) sebagai dasar pembuktian adanya cacat administrasi dalam proses pembatalan sertipikat hak atas tanah dimaksud.
3. Untuk memahami kendala-kendala yang ditemui oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat dalam pelaksanaan pembatalan sertipikat yang hak atas tanahnya telah beralih kepada pihak ketiga, serta mengidentifikasi solusi penyelesaiannya guna menjamin terwujudnya kepastian hukum.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan mampu memberi kontribusi, baik dari sisi teoritis maupun praktis, yaitu sebagai berikut :

1. Secara teoritis
 - a) Memberikan kontribusi gagasan dan pemikiran dalam rangka perkembangan ilmu hukum agraria dan hukum tata usaha negara, khususnya yang berkaitan dengan interaksi antara putusan peradilan pidana dan tindakan administrasi pertanahan dalam hal pembatalan sertipikat hak atas tanah.
 - b) Menjadi referensi akademis dalam mengkaji implementasi asas *nemo plus iuris transferre potest quam ipse habet*, yakni prinsip yang menyatakan bahwa seseorang tidak dapat memindah tangankan hak

melampaui apa yang sesungguhnya dimilikinya, khususnya dalam konteks peralihan hak atas tanah yang didasari oleh penggunaan dokumen palsu.

2. Secara Praktis

- a) Sebagai bahan pertimbangan dan evaluasi bagi Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat dalam menangani sengketa yang melibatkan unsur tindak pidana pemalsuan surat, khususnya prinsip kehati-hatian.
- b) Menyediakan pemahaman hukum tentang pentingnya memverifikasi keabsahan riwayat tanah sebelum melakukan jual beli supaya terhindar dari sengketa pembatalan sertifikat di masa mendatang.
- c) Menyediakan pemahaman tentang bahaya hukum dalam pengalihan hak tanah serta pentingnya pemeriksaan menyeluruh terhadap keabsahan warkah (alas hak) sebelum pembuatan akta.

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan kajian yang sudah dilaksanakan mengenai proses pembatalan sertipikat hak atas tanah yang dipicu oleh cacat administrasi dalam prosedur penerbitannya di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat, terutama berhubungan dengan Perkara Nomor 556/Pid.B/2021/PN.Jkt.Brt, maka beberapa kesimpulan dapat diambil sebagai berikut :

1. Mekanisme pembatalan Sertipikat Hak Milik Nomor 1675/Jelambar Baru dilaksanakan dengan berpedoman pada ketentuan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional mengenai penanganan dan penyelesaian kasus pertanahan. Pembatalan tersebut dilakukan karena ditemukannya cacat administrasi dalam proses peralihan hak, yaitu berupa penggunaan identitas dan dokumen palsu dalam Akta Jual Beli yang dijadikan dasar peralihan hak atas tanah. Rangkaian proses pembatalan diawali dengan pengajuan permohonan dari pihak yang merasa dirugikan, kemudian dilanjutkan dengan penelitian data yuridis dan data fisik, pengkajian perkara, gelar perkara, hingga pada akhirnya penerbitan keputusan pembatalan oleh pejabat yang berwenang. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 556/Pid.B/2021/PN.Jkt.Brt yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap menjadi landasan penting dalam membuktikan adanya tindak pidana pemalsuan yang mengakibatkan sertipikat dimaksud mengandung cacat administrasi.
2. Dalam pelaksanaan mekanisme pembatalan sertipikat, ditemukan berbagai kendala yang menghambat jalannya proses, antara lain tidak adanya batasan waktu yang pasti dalam proses pembatalan sertipikat, sulitnya pemenuhan persyaratan berita acara pelaksanaan

eksekusi mengingat objek sengketa masih berada dalam penguasaan pihak yang kalah, serta munculnya gugatan bantahan yang kembali diajukan terhadap objek yang sama. Kondisi-kondisi tersebut mengakibatkan proses pembatalan sertifikat berlangsung dalam waktu yang cukup panjang dan menimbulkan ketidakpastian hukum bagi pihak yang telah memenangkan perkara. Di samping itu, dalam praktiknya Kantor Pertanahan juga berada pada posisi yang cukup kompleks, karena harus tetap bersikap hati-hati dalam mengambil tindakan administratif selama objek sengketa masih terkait dengan proses hukum lanjutan yang sedang berlangsung di pengadilan.

3. Langkah yang ditempuh oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat ketika menghadapi kendala tersebut adalah dengan mengambil langkah-langkah administratif sesuai dengan kewenangan yang dimilikinya. Kantor Pertanahan tetap melanjutkan proses administrasi secara bertahap, dimulai dari pelaksanaan penelitian lapangan untuk mendokumentasikan kondisi faktual objek sengketa ke dalam berita acara penelitian, serta meneruskan seluruh perkembangan perkara kepada Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta sebagai bahan pertimbangan dalam pelaksanaan gelar perkara. Di samping itu, Kantor Pertanahan juga bersedia menerima dokumen-dokumen alternatif yang diajukan oleh pemohon sebagai bukti sementara mengenai kondisi penguasaan fisik objek sengketa, serta melakukan pemeliharaan data pada buku tanah guna mencegah terjadinya peralihan hak lebih lanjut kepada pihak lain selama proses pembatalan masih berlangsung.

B. Saran

Bertolak dari hasil penelitian yang sudah dilaksanakan, penulis mengajukan beberapa saran sebagai berikut :

1. Bagi Kantor Pertanahan, diperlukan peningkatan penerapan prinsip kehati-hatian serta verifikasi yang lebih mendalam terhadap data yuridis maupun riwayat peralihan hak dalam setiap proses pendaftaran dan peralihan hak atas tanah. Adapun, koordinasi antara Kantor Pertanahan, Kantor Wilayah BPN, dan lembaga peradilan perlu terus diperkuat agar proses tindak lanjut terhadap putusan pengadilan dapat berjalan lebih efektif dan mampu memberikan kepastian hukum yang nyata bagi masyarakat. Peneliti menyarankan agar pihak pemohon memfokuskan upaya hukum pada pengajuan Permohonan Eksekusi Putusan Perdata kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat. Hal ini krusial untuk mendapatkan Berita Acara Eksekusi Pengosongan sebagai syarat mutlak administratif bagi BPN, sekaligus untuk pelaksanaan amar putusan yang memerintahkan BPN untuk mencoret dan mengganti sertipikat atas nama pemohon yang sah.
2. Bagi masyarakat, khususnya untuk pihak yang berminat melakukan transaksi jual beli properti tanah, diperlukan sikap yang lebih cermat dan teliti dalam memeriksa secara menyeluruh alas hak, riwayat peralihan hak, serta kondisi fisik objek tanah yang bersangkutan. Langkah tersebut sangat penting untuk dilakukan guna meminimalkan risiko terjadinya sengketa maupun pembatalan sertipikat yang dapat merugikan di kemudian hari.
3. Bagi peneliti selanjutnya. Diharapkan dapat mengembangkan penelitian terkait pembatalan sertipikat hak atas tanah dengan penekanan yang lebih luas, seperti efektivitas penerapan asas *contrarius actus* dalam praktik pertanahan.

DAFTAR PUSTAKA

- Abbas, D. S. (2017). *Mediasi: dalam hukum syariah, hukum adat, dan hukum nasional*. Prenada Media.
- Abdurasyid, H. P. (1996). *Penyelesaian Sengketa Komersial Nasional dan Internasional di Luar Pengadilan* (Makalah, September.).
- Akib, R., Japri, M., & Kursiswanti, E. T. (2020). *Implementasi Pasal... Rusli Akib, dkk* (Vol. 3, Number 2). Online.
- Ali Achmad Chomzah. (2002). *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia)*. Prestasi Pustakaraya.
- Amilio, F. (2025). Penerapan Asas Kepastian Hukum Dalam Hukum Agraria Terhadap Pembatalan Sertifikat Cacat Administratif (Studi Putusan No 81/G/2023/PTUN.SBY). *Judge : Jurnal Hukum*, 6(03). <https://doi.org/10.54209/judge.v6i03.1550>
- Andi Nurdiyanti Rukmini. (2015). *Pelaksanaan Prosedur Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah DI Kabupaten Maros*.
- Ardani, M. N. (2019). *Ardani, M. N. (2019). Tantangan pelaksanaan kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dalam rangka mewujudkan pemberian kepastian hukum*. 6, 268–286.
- Arie S. Hutagalung. (2005). *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*. LPHI.
- Azam, S. (2003). *Eksistensi Hukum Tanah dalam mewujudkan tertib Hukum Agraria*.
- Bachtiar Effendy. (1993). *Pendaftaran Tanah Di Indonesia Dan Pelaksanaannya* (Alumni 1993).
- Bagir Manan. (2003). *Lembaga Kepresidenan*. FH UII Press.
- Boedi Harsono. (2007). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria*, . Djambatan.
- Budiman, E. (2005). Peradilan Agraria (Solusi Alternatif penuntasan Sengketa Agraria). *Jurnal Hukum USU*, 1(1), 74.
- Bustamin, A., & Kunu, D. (2012). Kedudukan Hak Menguasai Negara Atas Tanah. In *Fiat Justitia Jurnal Ilmu Hukum* (Vol. 6, Number 1).
- Damanik, D. R., Limbong, D., & Ramadhan, M. C. (2022). Analisis Hukum Terhadap Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah Oleh Putusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan No.80/Sk-12.71/VIII/2020. *Journal of Education*,

Humaniora and Social Sciences (JEHSS), 5(3), 1660–1672.
<https://doi.org/10.34007/jehss.v5i3.1345>

Djatmiati, T. S. (2010). *Maladministrasi Dalam Konteks Kesalahan Pribadi dan Kesalahan Jabatan, Tanggung-Jawab Pribadi dan Tanggung-Jawab Jabatan*. Universitas Trisakti.

Efendi, A. A. , & P. F. (2022). *Hukum administrasi*. Sinar Grafika.

Erviana, P. D. (2020). Tahap Negosiasi dan Memorandum of Understanding (MoU) dalam Penyusunan Kontrak. *Acta Comitas*, 5(1)(124).

Fatnia, N., Sastro, M., & Rahman, A. (2025). *Efektivitas Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nomor 21 Tahun 2020 Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi (Studi Penelitian di Badan Pertanahan Nasional Kota Lhokseumawe)*. 8(2).
<https://doi.org/10.29103/jimUh.v8i2.21605>

Fuady, M. (2000). *Fuady, M.* Citra Aditya Bakti.

Goodpaster, G. (1995). Tinjauan Terhadap Penyelesaian Sengketa. *Dalam Seri Dasar Hukum*.

Hadi, I., & Andella, D. (2010). *Studi Hukum Pembatalan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah*.

Hadjon, P. M. ., (2011). Pengantar Hukum administrasi Indonesia. *Gadjah Mada University Press. Cetakan Kesebelas, Yogyakarta*.

Hadjon, P. M. , & D. T. S. (2020). *Argumentasi hukum ((Cetakan ke-4))*. Gadjah Mada University Press.

Hanifah, M. (2013). *Manfaat pentingnya pendaftaran tanah bagi masyarakat*.

Hapa, I. G., Maramis, R. A., & Wongkar, V. A. (2024). *Lex_Administratum Vol_12_No_05_Sept_2024 Universitas Sam Ratulangi_Fakultas Hukum Tinjauan Yuridis Terhadap Kepastian Hukum Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Oleh PTUN*. <https://klc2.kemenkeu.go.id/kms/knowledge/ptun->

Harahap, M. Y. (1997). *Harahap, M. Y. (1997). Beberapa tinjauan mengenai sistem peradilan dan penyelesaian sengketa*. Penerbit PT. Citra Aditya Bakti.

Harahap, M. Y. (2017). *Hukum acara perdata: tentang gugatan, persidangan, penyitaan, pembuktian, dan putusan pengadilan*. Sinar Grafika.

Harsono, B. (2002). *Hukum Agraria Indonesia*. Djambatan.

Harsono, B. (2010). *Undang-Undang Pokok Agraria, Sejarah Penyusunan, Isi Dan Pelaksanaannya*. Jilid Pertama. Jakarta: Djambatan.

- Heriyanti Heriyanti, Sandi Noel Rajagukguk, Samuel Sitinjak, & Elvira Fitriyani Pakpahan. (2023). Tinjauan Hukum Terhadap Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (PERMEN ATR/BPN) Nomor 1 Tahun 2021 Dan Pasal 19 Ayat 2 UUPA. *JURNAL HUKUM, POLITIK DAN ILMU SOSIAL*, 2(4), 15–33. <https://doi.org/10.55606/jhps.v2i4.2299>
- Hidayat, R. A. (2016). *Analisis Yuridis Proses Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah Pada Kawasan Hutan*. www.dephut.
- Hulu, K. I. (2021). Kekuatan Alat Bukti Sertifikat Hak Milik Atas Tanah dalam Bukti Kepemilikan Hak. *Jurnal Panah Keadilan*, 1, 22–31.
- Julyano, M. , & S. A. Y. (2019). Pemahaman terhadap asas kepastian hukum melalui konstruksi penalaran positivisme hukum. *Crepido*, 1(1), 13–22.
- Laila, F. (2017). *Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Di Kota Magelang*. (Doctoral dissertation, Skripsi, Universitas Muhammadiyah Magelang).
- Laturette, A. I. (2016). Penyelesaian sengketa hak atas tanah masyarakat hukum adat. *SASI*, 22(2), 52. <https://doi.org/10.47268/sasi.v22i2.168>
- Lubis, M. A. M. (2022). Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah Akibat Kelalaian BPN dan sebagai Pelaksana Putusan Pengadilan. *Smart Hukum (JSH)*, 1(1), 108–118.
- Lubis, M. Y. (2008). *Hukum pendaftaran tanah*. Mandar Maju.
- Mangare, S. S. (2024). Proses Penyelesaian Konflik Pertanahan Dan Peran BPN Menurut Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. *LEX ADMINISTRATUM*, 12(5).
- Marsella, M. (2015). Perspektif Penanganan Sengketa Pertanahan Di Badan Pertanahan Nasional. *Jurnal Ilmiah Penegakan Hukum*, 2(2), 101–107.
- Miles, M. B. , H. A. M. , & S. J. (2014). *Qualitative data analysis: A methods sourcebook*.
- Muchsan, M. (1992). Sistem pengawasan terhadap perbuatan aparat pemerintah dan peradilan tata usaha negara di Indonesia. *Yogyakarta: Liberty*.
- Muhammad Arif Mulyanto. (2021). *Penerbitan Sertipikat Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Konawe (Berdasarkan Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap)*. Volume 12, No.2.
- Muhammad, F. S. (2019). *Penyelesaian Sengketa Pertanahan Oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Padang*. (Doctoral dissertation, UNIVERSITAS ANDALAS).

- Mujiburohman, D. A. (2021). Transformasi dari kertas ke elektronik: Telaah yuridis dan teknis sertifikat tanah elektronik. *BHUMI: Jurnal Agraria Dan Pertanahan*, 7(1), 56–67.
- Muljadi, K. (2004). *Hak-hak atas Tanah*.
- Murad, R. (1991). *Penyelesaian sengketa hukum atas tanah*. (Alumni).
- Napitupulu, D. R. (2022). *Pendaftaran Tanah (Pensertipikatan Hak Atas Tanah dan Peralihannya)*.
- Nathania, N. R. (2022). Solusi Menangani Krisis Tanah Dan Pentingnya Pendaftaran Tanah Di Indonesia Dalam Mewujudkan Kepastian Hukum. *Management Economics Trade and Accounting Journal (META JOURNAL)*, 2, 3031–0938. <https://abadiinstitute.org/index.php/META>
- Nugroho, S. S. , T. M. , & R. M. (2017). *Hukum Agraria Indonesia*. Kafilah Publishing.
- Parlindungan, A. P. . (1999). *Pendaftaran Tanah di Indonesia (Berdasarkan PP 24 Tahun 1997) Dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PP 37 Tahun 1998)* (Vol. 18). Mandar Maju.
- Pratama, P. R. A. , S. I. G. , & S. I. N. (2023). Proses Pembatalan Hak Atas Tanah Karena Cacat Administrasi Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah Dalam Hal Adanya Tumpang Tindih Hak Atas Tanah Di Kabupaten Buleleng. *Kertha Widya*, 11.
- R Hermanses. (1981). *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*. Direktorat Jenderal Agraria.
- Rahmadi, T. (2007). (2007). Mediasi Perbankan, makalah disampaikan pada Diskusi Terbatas Mediasi Perbankan, diselenggarakan oleh Bank Indonesia dan Sekolah Pascasarjana Universitas Sumatera Utara bekerjasama Universitas Andalas. *Bumi Minang*, 3.
- RAHMAN, A. (2023). *Analisis Pembatalan Sertipikat Akibat Cacat Administrasi (Studi Kasus Permasalahan 38 Sertipikat Hak Guna Bangunan Atas Nama Perseroan Terbatas Salve Vertitate Dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 04931/Cakung Barat Atas Nama Harto Khusumo Di Kota Administrasi Jakarta Timur)*. Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.
- Rekno, W. (2021). *Implikasi Putusan Pengadilan yang Telah Mempunyai Kekuatan Hukum Tetap Terhadap Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 1005 K/Pdt/2006)*. Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.

- Rizvi Hadziq, F. (2021). *Kesadaran Hukum Masyarakat Dalam Rangka Pendaftaran Tanah (Studi Kasus Di Desa Gedangan, Sumobito Jombang)* (Vol. 10, Number 1). <https://www.academia.edu/4727274/Hubunga>
- Safitri, F. A. , & T. L. A. L. W. (2019). Tinjauan yuridis pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum hak atas tanah. *Notarius*, 12(1).
- Sahnan, S. , A. M. , & S. L. W. P. (2019). Kewenangan Badan Pertanahan Nasional dalam penyelesaian sengketa pertanahan. *Jurnal IUS Kajian Hukum Dan Keadilan*, 7(3), 436–450.
- Santoso, U. (2007). *Sertifikat sebagai Tanda Bukti Hak Atas Tanah.*: 10(1). Era Hukum-Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum,.
- Sembiring, J. J. , & S. M. (2011). *Cara menyelesaikan sengketa di luar Pengadilan*. Visimedia.
- Sihombing, I. D. R. , & S. M. (2022). *Cacat Administrasi: Pembatalan Sertifikat Tanah oleh BPN Tanpa Putusan Pengadilan*. Prenada Media.
- Simpson, S. Rowton. (1976). *Land Law and Registration*. Cambridge. Cambridge University Press.
- Suardi. (2005). *Hukum Agraria*. BP IBLAM.
- sugiyono. (2005). *Metode penelitian kuantitatif kualitatif dan R&D*. Alfabetha.
- Sugiyono, D. (2013). *Metode penelitian pendidikan pendekatan kuantitatif. Kualitatif Dan R&D*.
- Sumardjono, M. S. (2008). *Mediasi sengketa tanah: potensi penerapan alternatif penyelesaian sengketa (ADR) di bidang pertanahan*. Penerbit Buku Kompas.
- Sumarto, P. (2012). *Penyelesaian Konflik Pertanahan Dengan Prinsip Win-Win Solution Oleh Badan Pertanahan Nasional RI*. Disampaikan Pada Diklat Direktorat Konflik Pertanahan Kemendagri RI Tanggal 19.
- Supriadi. (2007). *Hukum Agraria Kehutanan*. Sinar Grafika.
- Suriadinata, V. (2018). Asas Presumptio Iustae Causa Dalam Ktun: Penundaan Pelaksanaan Ktun Oleh Hakim Peradilan Umum. *Refleksi Hukum. Refleksi Hukum: Jurnal Ilmu Hukum*, 2(2), 139–152. <https://doi.org/10.24246/jrh.2018.v2.i2.p139-152>
- Sutedi, A. (1996). *Sertifikat hak atas tanah*. Sinar Grafika.
- Tehupeiory, A. (2012). *Pentingnya pendaftaran tanah di Indonesia*. Raih Asa Sukses.

- Tumbal, A. B. (2018). Tinjauan Yuridis Terhadap Kedudukan Kepemilikan Sertifikat Hak Atas Tanah Dalam Sistem Pembuktian Perdata. *Lex Privatum*, 6(7).
- Umar, U. H., & Putra, W. M. (2020). Estimasi Waktu Untuk Pengadaan Material Berdasarkan Time Schedule Pada Proyek Pembangunan Ruko Kawasan SP Plaza Batu Aji. In *Journal of Civil Engineering and Planning No. X* (Vol. 2020).
- Urip Santoso. (2019). *Pendaftaran dan peralihan hak atas tanah*. Prenada Media.
- Usman, R. (2003). *Pilihan penyelesaian sengketa di luar pengadilan*. Citra Aditya Bakti.
- Waluyo, B. (2008). *Penelitian hukum dalam praktek*.
- Wesmartim Simangunsong, W., Andiza, D., Kunci, K., Yuridis, T., Sertipikat, P., Atas Tanah, H., & Perdata, H. (2025). VIVA THEMIS: JURNAL ILMU HUKUM DAN HUMANIORA Tinjauan Yuridis Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah menurut Hukum Perdata (Analisis Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor 115/G/2023/PTUN.MDN) Info Artikel Abstrak Penulis Korespondensi. *Journal Homepage*, 08, 2598–9626. <https://doi.org/10.24967/vt.v8i1.4144>
- Williamson, J. (1986). *Understanding Land Registration*. Oxford University Press.
- Yonatan Parmahan Sibuea, H., Kunci, K., Tanah Untuk Pertama Kali, P., Tanah Sistematis, P., Hukum, K., & Latar Belakang, S. A. (2016). *Arti Penting Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali*.