

**SKRIPSI**

**PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH YANG CACAT  
ADMINISTRASI DISEBABKAN TUMPANG TINDIH HAK ATAS TANAH  
DI KOTA SAMARINDA**

*Diajukan Sebagai Syarat Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum Pada Fakultas  
Hukum Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda*



**OLEH:**

**ANASTHASIA ASTRID**

**NPM: 2174201077**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS WIDYA GAMA MAHAKAM SAMARINDA**

**2025**

**SKRIPSI**

**PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH YANG CACAT  
ADMINISTRASI DISEBABKAN TUMPANG TINDIH HAK ATAS TANAH  
DI KOTA SAMARINDA**

*Diajukan Sebagai Syarat Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum Pada Fakultas  
Hukum Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda*



**OLEH:**

**ANASTHASIA ASTRID**

**NPM: 2174201077**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS WIDYA GAMA MAHAKAM SAMARINDA**

**2025**



**UNIVERSITAS  
WIDYA GAMA MAHAKAM SAMARINDA  
FAKULTAS HUKUM  
STATUS TERAKREDITASI**

KONSENTRASI :  
1. HUKUM SUMBER DAYA ALAM  
2. HUKUM ADMINISTRASI NEGARA  
3. HUKUM TANAH

**BERITA ACARA  
UJIAN PENDADARAN SKRIPSI**

Pada hari ini Kamis Tanggal, 28 Agustus 2025 bertempat di Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda, Tim Penguji Ujian Pendadaran Skripsi Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda, telah melaksanakan Ujian Pendadaran skripsi

Dengan mengingat : Surat Keputusan Dekan Fakultas Hukum Universitas Widya Gama Mahakam Tanggal 11 Bulan September Tahun 2024 Nomor: 17.A /UWGM/FH-D/Pus/IX/2024 Tentang Pelaksanaan Ujian Pendadaran Skripsi Mahasiswa Fakultas Hukum UWGM Samarinda

Memperhatikan :  
Pertama : Jawaban dan sanggahan yang diberikan pada waktu ujian berlangsung  
Kedua : Hasil nilai Ujian yang dicapai dalam ujian pendadaran skripsi dengan susunan tim sebagai berikut

NO	NAMA PENGUJI	JABATAN	TANDA TANGAN
1.	WAHYUNI SAFITRI, S.H.M.Hum	KETUA	
2.	H. NAINURI SUHADI, S.H.,M.Hum	SEKRETARIS	
3.	RATHI DWI A.P.K.S.H.,M.H	ANGGOTA	3.

**MEMUTUSKAN**

NAMA : Anasthasia Astrid  
NPM : 21.111007.74201.077  
JUDUL SKRIPSI : Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah Yang Cacat Administrasi Disebabkan Tumpang Tindih Hak Atas Tanah Di Kota Samarinda

Hasil yang dicapai : **LULUS/ TIDAK LULUS**  
Dengan Predikat :  A. Dengan Pujian  
B+ Sangat Memuaskan  
B. Memuaskan  
C+ Cukup

Samarinda, 28 Agustus 2025

Mahasiswa Peserta Ujian

**Anasthasia Astrid**  
NPM: 21. 111007.74201.077

Ketua Tim Penguji

**Wahyuni Safitri, S.H.M.Hum**  
NIP : 1965 0924 199203 2 008

## SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda Tangan di bawah ini:

Nama : Anasthasia Astrid  
NPM : 2174201077  
Fakultas : Hukum  
Program studi : Hukum

Dengan ini menyatakan sebenar-benarnya bahwa:

1. Tugas Akhir Penulisan Hukum dengan judul : **Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah Yang Cacat Administrasi Disebabkan Tumpang Tindih Hak Atas Tanah Di Kota Samarinda.** Adalah hasil karya saya, dan dalam naskah Tugas Akhir Penulisan Hukum ini tidak terdapat karya ilmiah yang pernah diajukan orang lain untuk memperoleh gelar akademik disuatu perguruan tinggi, dan tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, baik sebagian maupun keseluruhan, kecuali yang secara tertulis dikutip dalam naskah ini dan disebutkan sumber kutipan dan daftar pustaka.
2. Apabila ternyata di dalam Tugas Akhir Penulisan Hukum ini dapat dibuktikan terdapat unsur-unsur PLAGIASI, saya bersedia Tugas Akhir Penulisan Hukum ini DIGUGURKAN dan GELAR AKADEMIK YANG TELAH SAYA PEROLEH DIBATALKAN, serta diproses sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.
3. Tugas Akhir Penulisan Hukum ini dapat dijadikan sumber Pustaka yang merupakan HAK BEBAS ROYALTI NON EKSLUSIF.

Demikian Pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya untuk di pergunakan bagaimana mestinya.

Samarinda, 07 Agustus 2025

Yang menyatakan

**ANASTHASIA ASTRID**  
**NPM: 2174201077**

**HALAMAN PERSETUJUAN**

Nama : Anasthasia Astrid  
NPM : 2174201077  
Fakultas : Hukum  
Program Studi : Hukum  
Judul Skripsi : **PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK ATAS  
TANAH YANG CACAT ADMINISTRASI  
DISEBABKAN TUMPANG TINDIH HAK  
ATAS TANAH DI KOTA SAMARINDA.**

Menyetujui,

**PEMBIMBING I**



H.J. WAHYUNI SAFITRI, S.H., M.Hum.  
NIDN. 1124096501

**PEMBIMBING II**



H. NAINURI SUHADI, S.H., M.Hum.  
NIDK. 8903730021

Mengetahui,

**Dekan Fakultas Hukum  
Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda**



Drs. H. HUDALI MUKTI, S.H., M.H.  
NIK. 2007.073.103.

**HALAMAN PENGESAHAN**

Nama : Anasthasia Astrid  
NPM : 2174201077  
Fakultas : Hukum  
Program Studi : Hukum  
Judul Skripsi : **PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK ATAS  
TANAH YANG CACAT ADMINISTRASI  
DISEBABKAN TUMPANG TINDIH HAK  
ATAS TANAH DI KOTA SAMARINDA.**

Menyetujui,

**PEMBIMBING I**



**HJ. WAHYUNI SAFITRI, S.H., M.Hum.**  
NIDN. 1124096501

**PEMBIMBING II**



**H. NAINURI SUHADI, S.H., M.Hum.**  
NIDK. 8903730021

Mengetahui,

**Dekan Fakultas Hukum  
Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda**



**A.D.F.H. HUDALI MUKTI, S.H., M.H.**  
NIK. 2007.073.103.

## UNGKAPAN PRIBADI DAN MOTTO

### Ungkapan Pribadi:

Skripsi ini lahir dari doa dan perjuangan panjang yang penuh harapan. Di setiap kelelahan, doa orang tua menjadi cahaya yang menguatkan langkah penulis. Keluarga dan sahabat hadir sebagai penopang ketika semangat hampir padam. Setiap kesulitan yang dilalui menjadikan penulis lebih sabar dan tegar. Karya ini penulis persembahkan dengan tulus kepada orang tua tercinta. Semoga skripsi ini menjadi bermanfaat bagi siapa pun yang membacanya.

### Motto:

“Segala perkara dapat kutanggung didalam Dia yang memberi kekuatan kepadaku.” (Filipi 4:13).

“Karena masa depan sungguh ada, dan harapan mu tidak akan hilang.” (Amsal 23:18)

“Hidup bukan saling mendahului, bermimpilah sendiri-sendiri.” (Baskara Putra-Hindia)

## ABSTRAK

Nama : Anasthasia Astrid  
NPM : 2174201077  
Judul Skripsi : Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah Yang Cacat Administrasi Disebabkan Tumpang Tindih Hak Atas Tanah Di Kota Samarinda  
Pembimbing : 1. Hj. Wahyuni Safitri, S.H., M. Hum.  
2. H. Nainuri Suhadi, S.H., M. Hum

Tanah merupakan sumber daya strategis yang memiliki fungsi sosial, ekonomi, dan hukum yang sangat penting bagi masyarakat. Untuk menjamin kepastian hukum, negara menerbitkan sertifikat hak atas tanah melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN). Namun, dalam praktiknya, penerbitan sertifikat tidak jarang menimbulkan persoalan, khususnya apabila terdapat cacat administrasi yang menyebabkan tumpang tindih hak. Kondisi tersebut banyak terjadi di Kota Samarinda dan menimbulkan sengketa berkepanjangan yang merugikan masyarakat. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis mekanisme pembatalan sertifikat hak atas tanah yang cacat administrasi akibat tumpang tindih hak serta menelaah akibat hukum yang timbul dari keberadaan sertifikat tersebut di Kota Samarinda. Metode penelitian yang digunakan adalah metode hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan, pendekatan kasus, serta analisis terhadap bahan hukum primer dan sekunder, yang diperkuat dengan data empiris melalui wawancara. Hasil penelitian menunjukkan bahwa mekanisme pembatalan sertifikat cacat administrasi dapat dilakukan melalui jalur administratif oleh BPN maupun melalui gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN). Namun, dalam praktik di Samarinda, mekanisme ini tidak berjalan efektif. Banyak masyarakat memilih menggugat ke Pengadilan Negeri, meskipun lembaga tersebut tidak berwenang membatalkan sertifikat secara administratif. Akibatnya, sertifikat cacat administrasi tetap tercatat di BPN meskipun sudah ada putusan pengadilan. Kesimpulan penelitian ini menegaskan bahwa keberadaan sertifikat cacat administrasi menimbulkan ketidakpastian hukum, kerugian ekonomi, serta menurunkan kepercayaan masyarakat terhadap negara. Oleh karena itu, diperlukan perbaikan mekanisme pembatalan sertifikat yang lebih sederhana, efektif, dan responsif untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hak masyarakat.

**Kata Kunci: Sertifikat Hak Atas Tanah, Cacat Administrasi, Tumpang Tindih Hak**

## ABSTRACT

Nama : Anasthasia Astrid  
NPM : 2174201077  
Judul Skripsi : Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah Yang Cacat Administrasi Disebabkan Tumpang Tindih Hak Atas Tanah Di Kota Samarinda  
Pembimbing : 1. Hj. Wahyuni Safitri, S.H., M. Hum.  
2. H. Nainuri Suhadi, S.H., M. Hum

Land is a strategic resource with vital social, economic, and legal functions for society. To ensure legal certainty, the state issues land title certificates through the National Land Agency (BPN). In practice, however, the issuance of certificates often creates legal problems, particularly when administrative defects occur that result in overlapping land rights. This phenomenon has frequently arisen in Samarinda, leading to prolonged disputes that disadvantage the community. This research aims to analyze the mechanism for canceling defective land certificates due to overlapping rights and to examine the legal consequences arising from such certificates in Samarinda. The study employs a normative legal research method using statutory, case, and conceptual approaches, supported by the analysis of primary and secondary legal materials and empirical data obtained through interviews. The findings reveal that defective land certificates may be canceled through an administrative mechanism by BPN or by filing a lawsuit with the Administrative Court (PTUN). In practice, however, these mechanisms do not function effectively in Samarinda. Many people prefer to file lawsuits in the District Court, although this institution lacks authority to administratively cancel certificates. As a result, defective certificates remain recorded in BPN even after court rulings declare them invalid. This research concludes that defective land certificates create systemic legal uncertainty, cause economic losses, and weaken public trust in the state. Therefore, reform is needed to establish a simpler, more effective, and responsive cancellation mechanism to ensure legal certainty and the protection of land rights.

***Keywords: Land Title Certificate, Administrative Defect, Overlapping Rights***

## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadiran Tuhan Yesus Kristus atas penyertaan-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan skripsi ini dengan judul “**Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah Yang Cacat Administrasi Disebabkan Tumpang Tindih Hak Atas Tanah Di Kota Samarinda**”. Penulisan skripsi ini disusun sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum di Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda.

Penulis menyadari bahwa penyusunan skripsi ini tidak akan terselesaikan tanpa adanya dukungan dari berbagai pihak. Oleh sebab itu, penulis dengan tulus menyampaikan terima kasih kepada semua pihak yang telah memberikan bantuan dan dukungan dalam proses penyusunan skripsi ini, yaitu:

1. Kepada Tuhan Yesus Kristus yang selalu ada disetiap langkah penulis dalam perjalanan yang penuh suka duka ini. Terima kasih karena selalu memberikan harapan dan mujizat di setiap waktu yang tepat bagi penulis. Terima kasih karena selalu menjaga penulis disaat tidak mampu untuk melangkah maju dan menjadi sumber kekuatan di tengah ketidakpastian. Terima kasih sudah menjadi rumah bagi penulis untuk meneteskan air mata sukacita.
2. Kepada Mama tercinta Meriana, terima kasih karena tidak henti-hentinya memberikan doa dan kasih sayang yang tulus, pemberi semangat dan selalu memberikan dukungan terbaiknya sampai penulis berhasil menyelesaikan studinya sampai sarjana. Terima kasih juga karena selalu mengingatkan

kepada penulis untuk selalu berdoa serta selalu berserah dan mengandalkan segala sesuatu kepada Tuhan Yesus.

3. Kepada Bapak tercinta Aurelianus Ouyen, terima kasih yang sebesar-besarnya karena sudah berjuang untuk kehidupan penulis, berkorban keringat, tenaga dan pikiran. Terima kasih juga karena memberikan motivasi dan dukungan hingga penulis mampu menyelesaikan studinya sampai sarjana.
4. Kepada nenek, kakek, kedua adik penulis, om, dan tante, terima kasih karena selalu memberikan doa dan serta dukungan hingga penulis mampu menyelesaikan studinya sampai sarjana.
5. Bapak Prof. Dr. Husaini Usman, M. T., M.Pd., selaku Rektor Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda.
6. Bapak Dr. H. Hudali Mukti, S. H., M. H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda.
7. Ibu Hj. Wahyuni Safitri, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing I yang telah memberikan saran, petunjuk, dan mengarahkan serta membimbing penulis dalam penyusunan skripsi ini.
8. Bapak H. Nainuri Suhadi, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing II yang telah bersedia membimbing dan mengarahkan penulis selama penyusunan skripsi ini dengan sabar.
9. Ibu Ratih Dwi A. P. K., S. H., M. H., selaku Dosen Penguji yang telah memberikan saran, masukan dan motivasi kepada penulis selama penyusunan proposal sampai skripsi ini.

10. Seluruh Bapak/Ibu Dosen Fakultas Hukum yang telah membekali penulis dengan ilmu pengetahuan yang sangat bermanfaat selama menempuh pendidikan, serta seluruh staf dan karyawan Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda atas segala bentuk bantuan yang diberikan.
11. Kepada Bapak Jemmy Tanjung Utama, S.H, M.H., selaku Hakim Pengadilan Negeri Samarinda yang telah bersedia meluangkan waktu, tenaga, dan pikirannya untuk menjadi narasumber dalam penelitian ini.
12. *Last but not least*, penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih yang mendalam kepada diri sendiri, Anasthasia Astrid. Terima kasih telah bertahan sejauh ini. Untuk setiap malam yang dihabiskan dalam kelelahan, setiap pagi yang disambut dengan keraguan namun tetap dijalani, serta setiap ketakutan yang berhasil dilawan dengan keberanian. Terima kasih kepada hati yang ikhlas, meski tidak semua hal berjalan sesuai harapan. Terima kasih kepada raga yang terus melangkah, meski lelah lebih sering kali tak terlihat. Penulis bangga kepada diri sendiri yang telah mampu melewati berbagai masa sulit dalam kehidupan ini. Semoga ke depannya raga ini tetap kuat, hati tetap tegar, dan jiwa tetap lapang dalam menghadapi setiap proses kehidupan. Mari terus bekerja sama untuk tumbuh dan berkembang, menjadi pribadi yang lebih baik dari hari ke hari.

## DAFTAR ISI

<b>LEMBAR COVER.....</b>	<b>i</b>
<b>BERITA ACARA UJIAN SKRIPSI.....</b>	<b>i</b>
<b>SURAT PERNYATAAN KEASLIAN.....</b>	<b>iii</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN .....</b>	<b>iv</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN.....</b>	<b>v</b>
<b>UNGKAPAN PRIBADI DAN MOTTO .....</b>	<b>vi</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>vii</b>
<b>ABSTRACT .....</b>	<b>viii</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>ix</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>xii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
<b>A. Latar Belakang .....</b>	<b>1</b>
<b>B. Rumusan Masalah.....</b>	<b>4</b>
<b>C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian .....</b>	<b>4</b>
1. Tujuan Penelitian.....	4
2. Kegunaan Penelitian.....	5
<b>D. Metode Penelitian .....</b>	<b>6</b>
1. Jenis Penelitian.....	6
2. Sumber Bahan Hukum .....	7
3. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum.....	8
4. Analisis Bahan Hukum.....	10

<b>E. Sistematika Penulisan .....</b>	<b>11</b>
 <b>BAB II LANDASAN TEORI DAN FAKTUAL TENTANG PEMBATALAN</b>	
<b>SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH YANG CACAT ADMINISTRASI</b>	
<b>DISEBABKAN TUMPANG TINDIH HAK ATAS TANAH DI KOTA SAMARINDA</b>	
 <b>A. Landasan Teori.....</b>	<b>13</b>
1. Pengertian Pendaftaran Tanah.....	13
2. Asas-Asas Pendaftaran Tanah .....	14
3. Pengertian Sertifikat Tanah .....	16
4. Fungsi Sertifikat Tanah .....	17
5. Pengertian Cacat Administrasi .....	18
6. Pengertian Tumpang Tindih Hak Atas Tanah.....	20
7. Pengertian Kepastian Hukum.....	22
8. Asas Kepastian Hukum Dalam Hukum Administrasi.....	23
9. Mekanisme Pembatalan Sertifikat Cacat Administrasi.....	24
10. Akibat Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah yang Cacat Administrasi .	31
 <b>B. Landasan Faktual.....</b>	<b>34</b>
1. Pelaksanaan Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah Yang Cacat Administrasi Disebabkan Tumpang Tindih Hak Atas Tanah Di Kota Samarinda.....	34
2. Akibat Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah Yang Cacat Administrasi Disebabkan Tumpang Tindih Hak Atas Tanah Di Kota Samarinda ...	35
3. Hambatan Dalam Pelaksanaan Putusan Pembatalan Sertifikat Tanah	36
4. Perlindungan Hukum Bagi Pihak yang Dirugikan.....	36

**BAB III PEMBAHASAN TENTANG PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK  
ATAS TANAH YANG CACAT ADMINISTRASI DISEBABKAN TUMPANG  
TINDIH HAK ATAS TANAH DI KOTA SAMARINDA**

- A. Mekanisme Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah Yang Cacat  
Administrasi Disebabkan Tumpang Tindih Hak Atas Tanah Di Kota  
Samarinda..... 38**
- B. Akibat Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah Yang Cacat Administrasi  
Disebabkan Tumpang Tindih Hak Atas Tanah Di Kota Samarinda..... 44**

**BAB IV PENUTUP**

- A. Kesimpulan ..... 49**
- B. Saran..... 50**

**DAFTAR PUSTAKA**

**LAMPIRAN-LAMPIRAN**

- A. DOKUMENTASI**
- B. RIWAYAT HIDUP**
- C. SURAT PENELITIAN WAWANCARA**
- D. SURAT TELAH MENYELESAIKAN PENELITIAN WAWANCARA**

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Tanah merupakan aset yang memiliki kedudukan strategis dalam kehidupan masyarakat Indonesia. Selain berfungsi sebagai tempat tinggal dan sumber penghidupan, tanah juga merupakan sumber daya alam yang tidak dapat diperbaharui dan ketersediaannya terbatas. Oleh karena itu, penguasaan dan kepemilikan tanah harus dikelola dengan sistem hukum yang menjamin kepastian dan perlindungan hukum, baik bagi subjek maupun objek hak atas tanah. Negara berkewajiban menyelenggarakan administrasi pertanahan secara tertib dan transparan melalui mekanisme pendaftaran tanah serta penerbitan hak atas tanah sebagai alat bukti yang sah secara hukum.<sup>1</sup>

Namun, dalam praktiknya, penerbitan sertifikat hak atas tanah tidak selalu sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Terdapat banyak kasus di mana dua atau lebih sertifikat diterbitkan untuk objek tanah yang sama, baik sebagian maupun seluruhnya, yang dikenal dengan istilah tumpang tindih hak atas tanah. Fenomena ini mencerminkan adanya ketidaksesuaian antara ketentuan hukum yang ideal dengan kondisi nyata yang terjadi di lapangan. Secara teori, sistem pendaftaran tanah seharusnya mampu mencegah konflik melalui verifikasi data fisik dan yuridis yang ketat.

Menurut Boedi Harsono, pendaftaran tanah idealnya memberikan kepastian hukum mengenai status kepemilikan dan objek tanah. Namun, dalam praktiknya, masih sering ditemukan cacat administrasi yang justru menimbulkan konflik agraria. Tumpang tindih sertifikat tanah tidak hanya menciptakan ketidakpastian hukum, tetapi juga berpotensi mengganggu stabilitas sosial dan perekonomian, mengingat tanah memiliki kedudukan vital sebagai sumber daya yang menopang kehidupan masyarakat.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Muh Reza Zulfikar, Ahyuni Yunus, and Anzar Anzar, 'Efektivitas Pendaftaran Tanah Dalam Rangka Menjamin Kepastian Hukum Hak Atas Tanah', *Journal of Lex Generalis (JLG)*, 1.4 (2020).

<sup>2</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya* (Jakarta : Djambatan, 2003).

Permasalahan sengketa tanah akibat tumpang tindih sertifikat masih sering muncul dan bahkan berujung pada proses peradilan, baik di Pengadilan Negeri maupun di Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN). Fenomena ini menunjukkan bahwa mekanisme administrasi pertanahan yang seharusnya berfungsi untuk mencegah konflik masih menghadapi kelemahan. Ketidakkuratan dalam proses validasi dan verifikasi data yuridis maupun fisik tanah pada saat penerbitan sertifikat sering kali menimbulkan cacat administrasi, yang pada akhirnya meningkatkan potensi sengketa agraria.

Salah satu contoh nyata dapat ditemukan dalam perkara di Pengadilan Negeri Samarinda dengan Nomor 84/Pdt.G/2024/PN.Smr yang berlanjut hingga tingkat banding di Pengadilan Tinggi Samarinda dengan Nomor 44/PT/2025/PT.Smr. Perkara tersebut memperlihatkan bahwa tumpang tindih sertifikat tanah dapat menimbulkan sengketa berkepanjangan antara individu maupun badan hukum, sekaligus menambah beban bagi lembaga peradilan. Selain itu, kasus tersebut juga mengindikasikan masih lemahnya pengawasan internal dalam proses penyelenggaraan administrasi pertanahan oleh pejabat yang berwenang.

Kondisi ini menunjukkan bahwa proses pendaftaran tanah di Indonesia masih menghadapi berbagai kelemahan, terutama dalam hal validasi dokumen, pengukuran bidang tanah, dan pengawasan terhadap wewenang pejabat pertanahan. Padahal, dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dijelaskan bahwa tujuan utama dari pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hak atas tanah. Jika prinsip ini tidak dijalankan dengan benar, maka yang terjadi justru kerugian bagi masyarakat,

termasuk ketidakpastian status kepemilikan dan timbulnya konflik hukum yang berkepanjangan.

Masalah ini juga berdampak luas, tidak hanya secara hukum tetapi juga secara ekonomi dan sosial, karena pemilik sah bisa kehilangan haknya akibat kesalahan administratif. Bahkan, kondisi ini juga menurunkan kepercayaan masyarakat terhadap sertifikat tanah sebagai produk hukum negara. Selain itu, situasi ini membuka peluang terjadinya penyalahgunaan wewenang, manipulasi data, hingga praktik mafia tanah. Oleh karena itu, sudah saatnya dilakukan evaluasi menyeluruh terhadap mekanisme pendaftaran dan pembatalan sertifikat tanah, terutama terhadap kasus-kasus yang berkaitan dengan tumpang tindih hak.

Salah satu solusi yang tersedia dalam sistem hukum di Indonesia adalah melalui mekanisme pembatalan sertifikat, baik lewat jalur administratif seperti yang diatur dalam Pasal 106–110 Permen ATR/BPN Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, maupun lewat jalur hukum dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri atau Pengadilan Tata Usaha Negara. Namun, tidak semua pihak memahami prosedur ini, termasuk dasar hukumnya dan konsekuensi hukumnya. Ditambah lagi, belum banyak penelitian yang secara khusus membahas kasus pembatalan sertifikat akibat tumpang tindih di wilayah Kota Samarinda, padahal kasus seperti ini terus terjadi.

Selain itu, perbedaan pandangan antara lembaga pertanahan (BPN) dan lembaga peradilan dalam menentukan siapa pemilik tanah yang sah justru memperpanjang konflik yang ada. Tidak jarang, meskipun pengadilan sudah memutuskan, pelaksanaan keputusan tersebut tetap terhambat karena belum ada

pencabutan administratif oleh pejabat pertanahan. Ketidaksesuaian data antara putusan hukum dan administrasi pertanahan juga mempersulit masyarakat dalam memperoleh kepastian hukum.

Berdasarkan uraian di atas, penulis tertarik untuk mengkaji permasalahan tersebut melalui sebuah penelitian yang dituangkan dalam bentuk proposal dengan judul: **"PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH YANG CACAT ADMINISTRASI DISEBABKAN TUMPANG TINDIH HAK ATAS TANAH DI KOTA SAMARINDA"**.

#### **B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana Mekanisme Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah Yang Cacat Administrasi Disebabkan Tumpang Tindih Hak Atas Tanah Di Kota Samarinda?
2. Apa Akibat Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah Yang Cacat Administrasi Disebabkan Tumpang Tindih Hak Atas Tanah Di Kota Samarinda?

#### **C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian**

##### **1. Tujuan Penelitian**

- a. Untuk mengetahui mekanisme pembatalan sertifikat hak atas tanah yang cacat administrasi akibat tumpang tindih hak atas tanah di Kota Samarinda, sesuai dengan peraturan perundang-undangan, khususnya Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

- b. Untuk mengidentifikasi akibat hukum yang ditimbulkan dari keberadaan sertifikat hak atas tanah yang cacat administrasi, baik terhadap pemegang hak, pihak ketiga, maupun terhadap kepastian hukum dalam administrasi pertanahan.

## **2. Kegunaan Penelitian**

- a. Secara teoritis penelitian ini diharapkan bisa memberikan kontribusi untuk pengembangan ilmu hukum, khususnya dalam ranah hukum pertanahan. Dengan membahas pembatalan sertifikat hak atas tanah akibat tumpang tindih, penelitian ini dapat menjadi referensi bagi mahasiswa, dosen, atau peneliti lain yang ingin memahami lebih dalam mengenai bagaimana perlindungan hukum terhadap hak atas tanah diterapkan dalam kasus-kasus nyata. Selain itu, penelitian ini juga dapat memperkaya literatur hukum pertanahan yang membahas persoalan sengketa dan penyelesaian konflik tanah melalui jalur hukum.
- b. Secara praktis hasil penelitian ini diharapkan bisa memberikan pemahaman yang jelas kepada instansi seperti BPN dan pengadilan tentang pentingnya ketelitian dalam proses pendaftaran tanah agar tidak terjadi tumpang tindih sertifikat. Penelitian ini juga bisa membantu masyarakat memahami apa saja langkah hukum yang bisa diambil jika mengalami masalah serupa. Selain itu, penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan masukan untuk perbaikan sistem pertanahan agar ke depan bisa memberikan perlindungan hukum yang lebih maksimal kepada pemilik tanah yang sah.

## **D. Metode Penelitian**

Penelitian hukum adalah suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, dan doktrin-doktrin hukum untuk menyelesaikan masalah hukum. Metodologi penelitian adalah bidang ilmu yang mempelajari metodologi penelitian yang metodis, sistematis dan ilmiah dengan tujuan untuk menemukan fakta apapun tentang ilmu pengetahuan.

Menurut Zainuddin Ali menyatakan bahwa fungsi metode penelitian adalah sebagai alat untuk mengetahui suatu masalah yang diteliti dalam berbagai bidang ilmu, termasuk ilmu sosial, hukum dan sebagainya.<sup>3</sup>

Berikut ini adalah metode penelitian yang digunakan penulis dalam penelitian ini:

### **1. Jenis Penelitian**

Metode penelitian ini adalah penelitian hukum normatif, yaitu penelitian yang menelaah hukum sebagai sistem norma. Dengan tujuan untuk mendapatkan pemahaman yang lebih baik tentang tindakan hukum yang tepat, penelitian ini menganalisis sumber hukum dasar seperti Undang-Undang, putusan pengadilan, dan dokumen lainnya.

Menurut Peter Mahmud Marzuki, penelitian hukum normatif dilakukan dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus (*case approach*), serta bertumpu pada analisis terhadap norma-norma hukum yang berlaku untuk menjawab isu hukum yang diangkat.<sup>4</sup>

---

<sup>3</sup> Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum* (Sinar Grafika, 2013).

<sup>4</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum* (Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2005).

Dalam penelitian ini penulis ingin meneliti mekanisme pembatalan sertifikat hak atas tanah yang cacat administrasi akibat tumpang tindih hak serta akibat hukum yang timbul dari keberadaan sertifikat tersebut di Kota Samarinda.

Alasan penulis menggunakan metode ini adalah karena permasalahan yang diteliti berkaitan erat dengan penerapan norma hukum yang terdapat dalam Undang-Undang, Peraturan Pemerintah, maupun Peraturan Menteri ATR/BPN, sehingga membutuhkan analisis terhadap bahan hukum primer, sekunder, serta penguatan melalui fakta empiris di lapangan. Dengan demikian, metode ini dianggap paling tepat untuk mengkaji bagaimana hukum positif mengatur pembatalan sertifikat cacat administrasi, serta bagaimana penerapannya dalam praktik pertanahan di Kota Samarinda.

## **2. Sumber Bahan Hukum**

a. Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat, yaitu :

- 1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok- Pokok Agraria;
- 2) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan;
- 3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- 4) Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

b. Bahan hukum sekunder berasal dari sumber kedua yang berfungsi sebagai pelengkap. Sumber-sumber ini termasuk dokumen resmi, skripsi, buku, jurnal, dan hasil penelitian yang berfungsi sebagai dasar dan referensi

mengenai Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah Yang Cacat Administrasi Disebabkan Tumpang Tindih Hak Atas Tanah Di Kota Samarinda.

- c. Bahan Hukum Tersier, yaitu bahan hukum penunjang yang menjelaskan bahan hukum primer dan sekunder, misalnya seperti kamus dan ensiklopedia.<sup>5</sup>

### 3. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Berikut ini adalah teknik pengumpulan data yang akan digunakan dalam penelitian ini:

- a. Studi Kepustakaan

Studi kepustakaan melibatkan membaca dan mempelajari teori, peraturan perundang undangan atau tulisan lain yang berkaitan dengan masalah yang dibahas untuk memperoleh data.

- b. Studi Lapangan

Metode ini dilakukan untuk mendapatkan informasi yang relevan, akurat, sesuai dengan topik penelitian dan data dikumpulkan secara langsung dari subjek penelitian.

Wawancara (*interview*) merupakan salah satu metode pengumpulan data dalam penelitian hukum maupun penelitian sosial. Wawancara adalah proses interaksi langsung antara dua pihak atau lebih, di mana pewawancara mengajukan pertanyaan kepada pihak lain (responden) dengan tujuan memperoleh informasi, pemahaman, atau pandangan mengenai suatu topik tertentu.

Menurut Sugiyono, wawancara merupakan teknik pengumpulan data yang dilakukan secara tatap muka, di mana pewawancara mengajukan

---

<sup>5</sup> S. Soekanto, S., & Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif* (Rajagrafindo Persada, 2007).

pertanyaan secara langsung kepada responden untuk mendapatkan informasi yang mendalam.<sup>6</sup>

Adapun hasil wawancara yang telah dilakukan oleh penulis pada tanggal 19 Agustus 2025 bertempat di Pengadilan Negeri Samarinda, Jl. M. Yamin No. 01, Sungai Pinang, Gn. Kelua, Samarinda Ulu, Kota Samarinda, Kalimantan Timur 75243 dengan Bapak Jemmy Tanjung Utama, S.H., M.H. selaku Hakim Pengadilan Negeri Samarinda.

Alasan penulis melakukan wawancara adalah karena metode ini memungkinkan penulis untuk memperoleh data primer secara langsung dari narasumber yang berkompeten dan mengetahui permasalahan yang sedang diteliti. Dengan wawancara, penulis dapat menanyakan pertanyaan secara tatap muka (*face to face*) kepada pihak terkait, sehingga jika terdapat hal-hal yang kurang jelas dapat segera diklarifikasi. Selain itu, wawancara juga memberikan kesempatan bagi penulis untuk menggali informasi yang lebih mendalam dibandingkan metode lain, karena narasumber dapat menjelaskan secara detail berdasarkan pengalaman dan kewenangannya. Melalui metode ini, penulis merasa lebih diuntungkan untuk mendapatkan jawaban yang akurat, autentik, serta relevan dengan fokus penelitian mengenai mekanisme dan akibat hukum pembatalan sertifikat hak atas tanah yang cacat administrasi akibat tumpang tindih hak di Kota Samarinda.

---

<sup>6</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, Dan R&D* (Bandung: Alfabeta, 2013).

#### **4. Analisis Bahan Hukum**

Analisis dalam penelitian ini menggunakan metode deskriptif kualitatif, yaitu suatu cara untuk menelaah data yang diperoleh dengan memadukan penelitian kepustakaan dan penelitian lapangan. Data yang terkumpul tidak hanya dikumpulkan, tetapi juga diinterpretasikan dan didiskusikan sehingga membentuk suatu kesatuan yang utuh.

Dalam penelitian ini, penulis memadukan peraturan perundang-undangan, ketentuan hukum, yurisprudensi, serta literatur terkait pertanahan dengan data lapangan mengenai mekanisme pembatalan sertifikat hak atas tanah yang cacat administrasi akibat tumpang tindih hak di Kota Samarinda. Dengan demikian, analisis tidak hanya berfokus pada aspek normatif semata, tetapi juga memperhatikan realitas praktik di lapangan.

Melalui pendekatan kualitatif deskriptif ini, penulis berupaya memberikan gambaran yang menyeluruh mengenai Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah Yang Cacat Administrasi Disebabkan Tumpang Tindih Hak Atas Tanah Di Kota Samarinda. Analisis dilakukan dengan menafsirkan ketentuan yang berlaku, membandingkan dengan praktik administrasi pertanahan di lapangan, serta mengaitkan dengan asas-asas hukum, khususnya asas kepastian hukum dan asas perlindungan hukum.

Selain itu, data sekunder berupa arsip, berkas perkara, maupun foto lapangan juga digunakan sebagai bahan pendukung. Data tersebut bertujuan untuk memperkuat hasil analisis sehingga dapat memberikan gambaran yang lebih lengkap, komprehensif, dan objektif terkait Pembatalan Sertifikat Hak Atas

Tanah Yang Cacat Administrasi Disebabkan Tumpang Tindih Hak Atas Tanah  
Di Kota Samarinda.

#### **E. Sistematika Penulisan**

Penulis membuat sistematika penulisan agar dapat membantu atau mempermudah siapa pun yang membaca penelitian ini untuk memperjelas tujuan pembahasan.

#### **BAB I : PENDAHULUAN**

Bab ini merupakan bab yang mengemukakan tentang latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan kegunaan penelitian, dan sistematika penulisan itu sendiri.

#### **BAB II : PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH YANG CACAT ADMINISTRASI DISEBABKAN TUMPANG TINDIH HAK ATAS TANAH DI KOTA SAMARINDA**

Bab ini merupakan bab yang menguraikan dasar-dasar teori yang diambil dari berbagai macam literatur, yang meliputi: Landasan teori ini berisi pengertian pendaftaran tanah, asas-asas pendaftaran tanah, pengertian sertifikat tanah, fungsi sertifikat tanah, pengertian cacat administrasi, pengertian tumpang tindih hak atas tanah, pengertian kepastian hukum, asas kepastian hukum dalam hukum administrasi, mekanisme pembatalan sertifikat cacat administrasi, dan akibat hukum sertifikat hak atas tanah yang cacat administrasi. Landasan Faktual ini berisi tentang hasil wawancara dengan narasumber yakni Bapak Jemmy Tanjung Utama, S.H., M.H. selaku Hakim di kantor Pengadilan Negeri Samarinda.

### **BAB III : PEMBAHASAN**

Bab ini merupakan bab yang menjawab rumusan masalah, yaitu:

1. Bagaimanakah Mekanisme Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah Yang Cacat Administrasi Akibat Terjadinya Tumpang Tindih Hak Atas Tanah Di Kota Samarinda?
2. Apa Akibat Hukum Yang Timbul Dari Sertifikat Hak Atas Tanah Yang Cacat Administrasi Karena Adanya Tumpang Tindih Hak Atas Tanah Di Kota Samarinda?

### **BAB IV : PENUTUP**

Bab ini menguraikan kesimpulan dan saran terhadap isi penulisan ini yang ditujukan pihak-pihak yang bersangkutan serta daftar pustaka.

## **BAB II**

### **LANDASAN TEORI DAN FAKTUAL TENTANG PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH YANG CACAT ADMINISTRASI DISEBABKAN TUMPANG TINDIH HAK ATAS TANAH DI KOTA SAMARINDA**

#### **A. Landasan Teori**

##### **1. Pengertian Pendaftaran Tanah**

Pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 1 ayat 1 adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan pemerintah secara berkelanjutan dan teratur. Kegiatan ini mencakup pengumpulan, pengolahan, pencatatan, penyajian, serta pemeliharaan data fisik dan yuridis berupa peta dan daftar terkait bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun. Selain itu, pendaftaran tanah juga mencakup pemberian surat tanda bukti hak atas bidang tanah yang sudah memiliki hak, termasuk hak milik atas satuan rumah susun dan hak-hak tertentu yang membebani tanah tersebut

Menurut Boedi Harsono, pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan pemerintah secara berkelanjutan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pencatatan, penyajian, dan pemeliharaan data fisik serta yuridis tentang bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti hak atas tanah yang sudah bersertifikat dan hak milik satuan rumah susun beserta hak-hak yang membebaniya.<sup>7</sup>

Menurut FX. Sumarja, Pendaftaran tanah adalah serangkaian kegiatan pemerintah yang berkelanjutan dan teratur, meliputi pengukuran, pemetaan, pencatatan hak dan peralihan hak atas tanah, serta pemberian surat bukti hak sebagai alat pembuktian yang sah. Tujuannya adalah untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah.<sup>8</sup>

A.P. Parlindungan menyatakan bahwa sistem pendaftaran tanah menggunakan pendaftaran hak, di mana bukan akta yang didaftar, melainkan hak

---

<sup>7</sup> A. H Pramono, *Pemikiran Hukum Agraria Indonesia* (Jakarta: Djembatan, 2007).

<sup>8</sup> M.H. FX. Sumarja, S.H, *Hukum Pendaftaran Tanah*, 2010.

atas tanah itu sendiri. Sertifikat menjadi hasil dari proses ini, berfungsi sebagai bukti yang sah secara hukum.<sup>9</sup>

Sementara itu, Maria S.W. Sumardjono menekankan bahwa pendaftaran tanah memiliki dua fungsi utama, yaitu fungsi pembuktian berarti bahwa sertifikat tanah yang dihasilkan dari proses pendaftaran menjadi alat bukti yang sah dan memiliki kekuatan hukum untuk membuktikan kepemilikan atau hak atas suatu bidang tanah, baik di hadapan pengadilan maupun dalam transaksi hukum. Sementara itu, fungsi publikasi bertujuan untuk menyediakan informasi kepada masyarakat mengenai status hukum dan kondisi fisik tanah. Dengan adanya informasi yang terbuka ini, masyarakat dapat mengetahui dengan jelas siapa pemegang haknya dan bagaimana keadaan tanah tersebut, sehingga dapat mencegah terjadinya sengketa maupun tumpang tindih hak. Oleh karena itu, pendaftaran tanah tidak hanya bersifat administratif, tetapi juga menjadi instrumen penting dalam perlindungan hukum dan penertiban administrasi pertanahan.<sup>10</sup>

Sertifikat hak atas tanah merupakan instrumen hukum yang memiliki peran penting dalam mewujudkan kepastian serta perlindungan hukum di bidang pertanahan. Berdasarkan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sertifikat berfungsi sebagai alat bukti yang kuat bagi pemegang hak atas tanah, sepanjang data fisik maupun yuridis yang tercantum di dalamnya sesuai dengan catatan pada buku tanah dan surat ukur.

## **2. Asas-Asas Pendaftaran Tanah**

Pendaftaran tanah di Indonesia diatur secara rinci dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam peraturan ini, pelaksanaan pendaftaran tanah berpedoman pada beberapa asas yang menjadi dasar penyelenggaraannya. Asas-asas ini tidak hanya menjadi pedoman teknis, tetapi juga mencerminkan upaya pemerintah dalam memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah.

---

<sup>9</sup> A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, 1999.

<sup>10</sup> Anita Cornelia and others, 'Prosedur Pendaftaran Tanah Adat Secara Sporadik Dan Perlindungan Hukum Pemilik Tanah Beritikad Baik', *Unes Law Review*, 6.2 (2023).

a. Asas Sederhana

Asas sederhana berarti prosedur pendaftaran tanah harus dirancang agar mudah dipahami oleh masyarakat. Dengan prosedur yang jelas dan tidak berbelit-belit, masyarakat dapat mengurus pendaftaran tanah tanpa kesulitan berarti. Prinsip ini mendorong BPN untuk menyediakan formulir yang jelas, alur pelayanan yang singkat, dan persyaratan yang tidak memberatkan.

b. Asas Aman

Asas aman mengandung makna bahwa pendaftaran tanah harus memberikan jaminan kepastian hukum yang kuat. Data fisik dan data yuridis yang dicatat dalam dokumen pertanahan harus akurat, lengkap, dan sesuai dengan kondisi sebenarnya.

c. Asas Terjangkau

Asas ini menekankan bahwa biaya pendaftaran tanah harus dapat dijangkau oleh seluruh lapisan masyarakat. Pemerintah menetapkan tarif yang wajar dengan mempertimbangkan kemampuan ekonomi masyarakat. Bahkan, untuk kelompok masyarakat yang kurang mampu, pemerintah dapat memberikan keringanan atau pembebasan biaya.

d. Asas Mutakhir

Asas mutakhir berarti bahwa data pertanahan yang telah terdaftar harus selalu diperbarui apabila terjadi perubahan, baik perubahan pemilik, penggunaan tanah, maupun batas bidang tanah. Pemutakhiran ini penting

agar informasi yang tersimpan selalu sesuai dengan kondisi di lapangan, sehingga tetap memberikan kepastian hukum.

e. Asas Terbuka

Asas terbuka menegaskan bahwa data pertanahan bersifat transparan dan dapat diakses oleh masyarakat yang membutuhkan. Keterbukaan ini memungkinkan setiap orang untuk mengetahui status hukum dan kondisi fisik tanah sebelum melakukan transaksi.

### 3. Pengertian Sertifikat Tanah

Berdasarkan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sertifikat tanah diartikan sebagai surat tanda bukti hak yang memiliki kedudukan sebagai alat pembuktian yang kuat dalam hukum pertanahan. Sertifikat ini memuat data fisik dan data yuridis mengenai suatu bidang tanah, seperti luas, batas, letak, serta status hak atas tanah tersebut. Namun, kekuatan pembuktiannya hanya berlaku sejauh data yang tercantum dalam sertifikat tersebut sesuai dengan data yang terdapat dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

Menurut Boedi Harsono, sertifikat tanah adalah surat tanda bukti hak yang diterbitkan negara melalui BPN setelah proses pendaftaran, yang memuat data fisik dan yuridis hak atas tanah. Sertifikat ini dianggap sebagai alat bukti yang kuat, selama sesuai dengan data dalam buku tanah dan surat ukur.<sup>11</sup>

Menurut Irawan Soerodjo, sertifikat tanah adalah instrumen yuridis formal yang secara resmi memuat data fisik dan yuridis tanah, diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai lembaga berwenang. Sertifikat ini diakui sebagai alat bukti yang kuat selama tidak ada bukti lain yang membuktikan

---

<sup>11</sup>Boedi Harsono, *Op. Cit.*

sebaliknya. Dengan kata lain, sertifikat dianggap sah dan menjadi dasar hukum yang kuat kecuali ada bukti yang membatalkannya.<sup>12</sup>

Menurut Abdul Mukmin Rehas, sertifikat tanah berfungsi sebagai alat bukti sempurna dalam sistem pertanahan. Selain membuktikan kepemilikan, sertifikat memberikan jaminan hukum karena memuat data fisik dan yuridis yang telah diverifikasi. Sertifikat juga menjadi bagian dari sistem publikasi hak, sehingga mendukung kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah.<sup>13</sup>

Dengan demikian, sertifikat tanah tidak hanya berfungsi sebagai tanda bukti hak, tetapi juga memiliki peran strategis dalam memberikan kepastian hukum serta perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah. Akan tetapi, kekuatan pembuktian sertifikat tersebut bukanlah mutlak (*absolute bewijs*), melainkan hanya sebatas alat bukti kuat (*krachtig bewijs*). Artinya, sertifikat tetap dapat dibatalkan apabila terbukti terdapat cacat administrasi, pemalsuan, atau adanya bukti lain yang lebih kuat dan meyakinkan di hadapan hukum. Oleh karena itu, keberadaan sertifikat tanah harus selalu dipandang dalam kerangka sistem pendaftaran tanah yang transparan, akurat, serta sesuai dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik.

#### **4. Fungsi Sertifikat Tanah**

Sertifikat hak atas tanah merupakan instrumen hukum yang memiliki peran penting dalam mewujudkan kepastian serta perlindungan hukum di bidang pertanahan. Berdasarkan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sertifikat berfungsi sebagai alat bukti yang kuat

---

<sup>12</sup> Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah* (Jakarta: Arloka, 2003).

<sup>13</sup> Abdul Mukmin Rehas, 'Sertifikat Sebagai Alat Bukti Sempurna Kepemilikan Hak Atas Tanah Ditinjau Dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah', *Yuriska : Jurnal Ilmiah Hukum*, 1.1 (2017).

bagi pemegang hak atas tanah sepanjang data fisik maupun data yuridis yang tercantum di dalamnya sesuai dengan catatan pada buku tanah dan surat ukur.

Menurut Abdul Mukmin Rehas sertifikat tanah memiliki peranan krusial sebagai alat bukti sempurna (*perfect evidence*) dalam hukum pertanahan di Indonesia. Dalam pembuktian hukum, sertifikat memiliki kekuatan pembuktian awal, artinya isi sertifikat dianggap benar sampai ada bukti sebaliknya. Oleh karena itu, pihak yang menolak keabsahan sertifikat harus membuktikan kesalahan hukum dalam penerbitannya.<sup>14</sup>

Disamping itu, sertifikat tanah juga memiliki fungsi praktis dalam mempermudah peredaran tanah di masyarakat, baik dalam kegiatan jual beli, pewarisan, maupun pemanfaatannya sebagai jaminan kredit di lembaga keuangan. Oleh karena itu, sertifikat tanah tidak dapat dipandang hanya sebagai dokumen administratif, tetapi juga sebagai instrumen hukum yang memiliki dampak sosial dan ekonomi. Keberadaan sertifikat mendukung terciptanya kepastian hukum, memberikan perlindungan hak bagi pemegangnya, serta menunjang kelancaran lalu lintas hukum di bidang pertanahan.

## 5. Pengertian Cacat Administrasi

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 53 ayat (2) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan dan Praktik Administrasi Pertanahan, cacat administrasi dapat dibedakan menjadi tiga kategori utama:

### a. Cacat dalam Wewenang (*Authority Defect*)

Terjadi ketika keputusan atau tindakan diambil oleh pejabat yang tidak memiliki kewenangan atau melampaui kewenangan yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan. Dalam pertanahan, ini bisa terjadi jika

---

<sup>14</sup> *Ibid.*

sertifikat diterbitkan oleh pejabat yang tidak berhak atau tidak sesuai prosedur. Terlebih apabila sertifikat diterbitkan oleh orang yang sama sekali tidak memiliki kewenangan (sertifikat palsu), maka perbuatan tersebut jelas termasuk dalam cacat wewenang.

Maria S.W. Sumardjono menegaskan bahwa asas legalitas mengharuskan setiap keputusan pertanahan diterbitkan oleh pejabat yang berwenang melalui prosedur yang sah. Oleh karena itu, penerbitan sertifikat di luar kewenangan tidak hanya menimbulkan cacat administrasi, tetapi juga berpotensi menimbulkan sengketa hukum, bahkan dapat dikualifikasikan sebagai tindak pidana pemalsuan dokumen.

b. Cacat Prosedur (*Procedural Defect*)

Kesalahan yang terjadi karena pelanggaran tata cara, mekanisme, atau prosedur administratif yang berlaku. Contohnya adalah kesalahan dalam proses pengukuran, pendaftaran, penerbitan sertifikat, atau tumpang tindih penerbitan sertifikat pada objek tanah yang sama akibat kurang cermat dan menyalahi proses yang seharusnya.

c. Cacat Substansi (*Substantive Defect*)

Kesalahan yang terkait dengan isi keputusan atau tindakan administrasi, seperti ketidaksesuaian keputusan dengan peraturan perundang-undangan, kesalahan objek atau subjek hak, penerbitan sertifikat yang tidak mencerminkan keadaan sebenarnya, atau melanggar asas hukum dan kepentingan masyarakat.

Dalam praktik administrasi pertanahan, cacat-cacat ini dapat menjadi alasan pembatalan sertifikat tanah administratif. Misalnya, Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 beserta Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 menjelaskan bahwa cacat administrasi dapat meliputi kesalahan dalam proses penerbitan hak, pengukuran, penerbitan sertifikat, kesalahan subjek dan objek hak, serta tumpang tindih hak atas tanah.

#### **6. Pengertian Tumpang Tindih Hak Atas Tanah**

Menurut Boedi Harsono, tumpang tindih hak atas tanah merupakan akibat dari tidak sinkronnya data fisik dan data yuridis dalam pendaftaran tanah. Artinya, batas bidang tanah yang tercatat secara administratif tidak sesuai dengan kenyataan di lapangan.<sup>15</sup>

Berdasarkan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sertifikat hak atas tanah seharusnya menjadi alat bukti yang kuat dan memberikan kepastian hukum. Namun, jika proses pendaftaran tidak dilakukan secara teliti, sertifikat tersebut justru bisa menjadi sumber sengketa karena tumpang tindih. Namun, jika proses pendaftaran tidak dilakukan secara teliti, sertifikat tersebut justru bisa menjadi sumber sengketa karena tumpang tindih.

Menurut Maria S.W. Sumardjono, terdapat beberapa faktor utama yang dapat menyebabkan terjadinya tumpang tindih, antara lain:

##### **a. Pengukuran Tanah yang Tidak Akurat**

Proses pengukuran bidang tanah yang dilakukan secara tidak teliti atau menggunakan alat yang kurang presisi dapat menyebabkan perbedaan antara data fisik di lapangan dan data yang tercatat di kantor pertanahan. Kesalahan ini dapat menimbulkan *overlapping* (percampuran batas) dengan bidang tanah yang sudah terdaftar sebelumnya. Dalam banyak kasus, ketidaktepatan ini juga disebabkan

---

<sup>15</sup> Boedi Harsono, *Op. Cit.*

oleh kurangnya titik koordinat yang jelas atau penggunaan peta dasar yang sudah tidak sesuai dengan kondisi terkini.

b. Kurangnya Koordinasi Antar Instansi

Proses pendaftaran tanah seharusnya melibatkan koordinasi antara BPN dengan instansi lain seperti pemerintah daerah, kelurahan/desa, atau dinas tata ruang. Namun, lemahnya komunikasi dan pertukaran data antar instansi dapat mengakibatkan penerbitan sertifikat di atas tanah yang statusnya sudah dimiliki pihak lain. Misalnya, bidang tanah yang sudah terdaftar untuk keperluan proyek pemerintah kemudian diterbitkan lagi sertifikatnya untuk kepentingan pribadi karena data tidak terintegrasi.

c. Lemahnya Sistem Verifikasi Data Pertanahan

Sebelum menerbitkan sertifikat, BPN berkewajiban memeriksa keabsahan dokumen, kesesuaian data fisik, dan kejelasan batas tanah. Jika verifikasi dilakukan secara formalitas tanpa pemeriksaan lapangan yang memadai, potensi terjadinya tumpang tindih akan sangat besar. Kelemahan ini sering terjadi pada proses pendaftaran tanah massal atau percepatan sertifikasi di mana pemeriksaan dokumen tidak dilakukan secara detail.

d. Adanya Manipulasi Dokumen

Dalam beberapa kasus, tumpang tindih terjadi karena adanya unsur kesengajaan, seperti pemalsuan dokumen, penggunaan surat keterangan tanah palsu, atau penyuapan kepada oknum petugas pertanahan untuk mempercepat proses penerbitan sertifikat tanpa pemeriksaan yang benar. Manipulasi dokumen ini tidak hanya melanggar hukum administrasi, tetapi juga berpotensi menjadi tindak pidana seperti pemalsuan surat atau penipuan.<sup>16</sup>

Selain faktor-faktor tersebut, tumpang tindih hak atas tanah juga sering dipicu oleh keterbatasan sistem informasi pertanahan yang belum sepenuhnya berbasis digital dan terintegrasi. Banyak kantor pertanahan masih menggunakan arsip manual sehingga rawan terjadi kesalahan pencatatan, kehilangan data, atau duplikasi berkas. Kondisi ini menghambat keterbukaan informasi publik dan memperbesar potensi konflik karena masyarakat maupun instansi terkait sulit

---

<sup>16</sup> Sumardjono, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, Dan Budaya*.

mengakses data yang valid secara cepat. Oleh karena itu, modernisasi sistem pertanahan melalui digitalisasi data dan integrasi lintas instansi menjadi langkah penting untuk meminimalisir potensi tumpang tindih sertifikat di kemudian hari.

## 7. Pengertian Kepastian Hukum

Kepastian hukum hak atas tanah menurut UUPA (Undang- Undang Pokok Agraria) No. 5 Tahun 1960 merupakan salah satu dasar fundamental dalam sistem hukum pertanahan Indonesia. Kepastian hukum ini dijamin melalui beberapa ketentuan dan prinsip yang tertuang dalam UUPA maupun peraturan turunannya.

Menurut Maria S.W. Sumardjono, kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah diperoleh melalui pendaftaran dan sertifikasi. Jika sertifikat telah diterbitkan dan tidak ada keberatan selama lima tahun, pemegang sertifikat dengan itikad baik mendapatkan jaminan bahwa haknya tidak dapat diganggu gugat, sehingga hak tersebut menjadi kuat dan terlindungi.<sup>17</sup>

Menurut Philipus M. Hadjon, kepastian hukum adalah bagian dari prinsip legalitas yang mengharuskan setiap tindakan administrasi pemerintah didasarkan pada aturan yang jelas dan sesuai perundang-undangan. Kepastian hukum menjamin pelaksanaan hukum yang konsisten, adil, bebas dari sewenang-wenang, serta memastikan warga negara memahami hak dan kewajibannya dengan jelas.<sup>18</sup>

Menurut Sudikno Mertokusumo, kepastian hukum merupakan syarat utama dalam penegakan hukum, bersama dengan kemanfaatan dan keadilan. Kepastian hukum menjamin pelaksanaan hukum yang melindungi hak-hak pihak yang berhak. Sudikno menjelaskan bahwa masyarakat membutuhkan kepastian hukum agar mengetahui batasan-batasan yang diperbolehkan, sehingga dapat mencegah kekacauan dan penyalahgunaan kekuasaan oleh aparat negara. Selain itu, kepastian hukum mengandung makna bahwa aturan dan putusan hukum harus jelas, diterapkan secara konsisten, bersifat umum, dan tidak berlaku surut.<sup>19</sup>

Oleh karena itu, teori kepastian hukum dalam hukum pertanahan tidak hanya dipahami sebagai jaminan normatif yang diberikan undang-undang, tetapi juga

---

<sup>17</sup> Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi Dan Implementasi* (Jakarta: Kompas, 2009).

<sup>18</sup> Philipus M. Hadjon, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia* (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2015).

<sup>19</sup> Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar* (Universitas Atma Jaya, Yogyakarta, 2010).

harus dilihat dari penerapannya di lapangan. Faktor seperti ketidakakuratan administrasi, lemahnya pengawasan, dan kurangnya koordinasi antar instansi menjadi hambatan besar dalam mewujudkan kepastian hukum.

### **8. Asas Kepastian Hukum Dalam Hukum Administrasi**

Menurut Hadjon & Djatmiati, asas ini memiliki dua dimensi, yaitu formal dan material. Secara formal, ketentuan hukum harus dirumuskan dengan jelas agar tidak menimbulkan ambiguitas yang merugikan pihak terkait. Secara material, keputusan dan tindakan administrasi harus stabil dan tidak berlaku surut, kecuali dalam keadaan luar biasa yang diatur oleh hukum.

Hadjon & Djatmiati menegaskan bahwa asas kepastian hukum berfungsi sebagai alat kontrol terhadap kepercayaan masyarakat (*principle of reliance*), yaitu melindungi harapan yang sah berdasarkan tindakan administrasi yang telah diterima sebelumnya. Dengan demikian, asas ini tidak hanya menjaga kepastian, tetapi juga melindungi hak yang sudah diakui dan menjadi dasar untuk menguji legalitas keputusan administrasi negara.<sup>20</sup>

Dalam konteks hukum pertanahan, asas kepastian hukum memiliki peranan yang sangat krusial, khususnya berkaitan dengan pembatalan sertifikat hak atas tanah. Sertifikat yang dinyatakan cacat administrasi tidak dapat dibatalkan secara serta-merta, melainkan harus melalui prosedur hukum yang sah, jelas, dan transparan. Ketentuan ini dimaksudkan agar proses pembatalan tidak merugikan pemegang sertifikat yang beritikad baik serta tetap menjaga kepercayaan masyarakat terhadap sistem administrasi pertanahan. Dengan demikian, asas kepastian hukum tidak hanya berfungsi untuk melindungi hak atas tanah, tetapi juga menjadi penopang legitimasi dan kredibilitas lembaga pertanahan sebagai pelaksana administrasi negara.

Namun, kepastian hukum tidak boleh berhenti pada tataran normatif. Dalam praktik, berbagai permasalahan sering muncul, seperti terbitnya sertifikat ganda,

---

<sup>20</sup> T. S Hadjon, P. M., & Djatmiati, *Argumentasi Hukum* (Prenadamedia Group, 2005).

tumpang tindih hak, hingga sengketa batas tanah. Hal tersebut mencerminkan adanya kesenjangan antara idealitas hukum dengan implementasinya di lapangan. Ketidakkuratan data, lemahnya pengawasan, hingga praktik maladministrasi menjadi faktor utama yang menghambat terwujudnya kepastian hukum. Dalam konteks ini, asas kepastian hukum menuntut adanya sistem administrasi pertanahan yang lebih modern, transparan, dan bebas dari intervensi kepentingan tertentu.

Selain itu, kepastian hukum di bidang pertanahan juga harus dilihat dalam kerangka yang lebih luas, yakni memberikan kepastian ekonomi dan sosial. Tanah bukan sekadar aset hukum, melainkan juga sumber daya ekonomi yang mendukung kesejahteraan masyarakat. Oleh karena itu, kepastian hukum atas tanah berkontribusi terhadap kelancaran investasi, jaminan kredit, hingga pembangunan infrastruktur. Jika kepastian hukum lemah, maka potensi konflik sosial dan hambatan pembangunan akan semakin besar.

## **9. Mekanisme Pembatalan Sertifikat Cacat Administrasi**

Pembatalan sertifikat hak atas tanah diatur melalui dua jalur hukum utama, yaitu jalur administratif dan jalur yudisial.

### **a. Pembatalan Melalui Jalur Administratif**

Jalur administratif merupakan mekanisme internal yang dilaksanakan di lingkungan Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai instansi yang berwenang dalam penerbitan, pemeliharaan, dan pembatalan sertifikat tanah. Mekanisme ini biasanya ditempuh ketika terdapat indikasi bahwa cacat administrasi timbul akibat kesalahan

prosedural atau teknis di internal BPN, misalnya:

- 1) Kesalahan data fisik tanah, seperti luas, batas, atau lokasi yang tidak sesuai dengan keadaan sebenarnya akibat kesalahan pengukuran atau pemetaan;
- 2) Kesalahan data yuridis, seperti identitas pemegang hak yang keliru, atau tidak dipenuhinya syarat sah perolehan hak;
- 3) Proses penerbitan sertifikat yang tidak mengikuti ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Menurut Philipus M. Hadjon, asas *contrarius actus* dalam hukum administrasi negara menyatakan bahwa badan atau pejabat yang mengeluarkan keputusan dapat pula membatalkannya jika terdapat cacat hukum. Hal ini sejalan dengan prinsip bahwa setiap tindakan pemerintah harus didasarkan pada hukum dan dapat dikoreksi jika terbukti melanggar asas legalitas. Asas *contrarius actus* dalam hukum administrasi negara merupakan asas dimana badan maupun pejabat tata usaha negara yang mengeluarkan keputusan dapat pula membatalkannya apabila terdapat cacat hukum dalam keputusan tersebut.<sup>21</sup>

Mekanisme pembatalan sertifikat yang cacat administrasi melalui jalur administratif dimulai dengan pengajuan permohonan tertulis oleh pihak yang merasa dirugikan kepada Kepala Kantor Pertanahan (BPN) setempat. Dalam permohonan ini, pemohon wajib melampirkan dokumen pendukung yang relevan, seperti salinan sertifikat tanah yang disengketakan, akta jual beli atau dokumen peralihan hak, peta bidang tanah, serta bukti-bukti lain yang menunjukkan adanya dugaan cacat administrasi. Tahap awal ini menjadi sangat penting karena

---

<sup>21</sup> Moh Rizaldi, 'Kewenangan BPN Dalam Mencabut Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Karena Cacat Administrasi Berdasarkan Asas Contrarius Actus', *In Prosiding Seminar Hukum Aktual Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia*, Vol. 1.No. 3 (2023).

kelengkapan dokumen akan mempengaruhi kelancaran proses pemeriksaan selanjutnya.

Maissy T. P. Dotulung, cacat administrasi dapat terjadi karena berbagai kesalahan seperti prosedur dalam penetapan hak, pemetaan, atau kesalahan data subjek dan objek hak. Cacat ini menjadi alasan sah untuk pembatalan sertifikat oleh BPN atau pihak berkepentingan yang memiliki bukti kuat.<sup>22</sup>

Setelah menerima permohonan, BPN melakukan pemeriksaan administrasi secara menyeluruh. Pemeriksaan ini mencakup pengecekan terhadap buku tanah, peta pendaftaran tanah, serta data fisik dan yuridis yang tersimpan dalam sistem BPN. Selain pemeriksaan dokumen, petugas juga akan melakukan verifikasi lapangan untuk memastikan kesesuaian antara data yang tercatat dengan kondisi faktual di lapangan, seperti letak, luas, dan batas-batas bidang tanah. Tahap ini sering kali menjadi penentu apakah dugaan cacat administrasi dapat dibuktikan secara objektif.

Apabila dari hasil pemeriksaan ditemukan bukti yang kuat bahwa sertifikat memang mengandung cacat administrasi, Kepala Kantor Pertanahan akan menyusun rekomendasi dan mengusulkan pembatalan sertifikat kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN. Sesuai Pasal 110 Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, kewenangan untuk melakukan pembatalan administratif berada pada Menteri ATR/Kepala BPN.

---

<sup>22</sup> Maissy T. P. Dotulung, 'Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah Akibat Cacat Hukum Administrasi', *Lex Privatum*, 6.1 (2018).

Setelah Menteri ATR/Kepala BPN menyetujui usulan pembatalan, keputusan tersebut akan dicatat dalam daftar umum pertanahan dan diumumkan kepada pihak-pihak terkait. Pencatatan ini menjadi bentuk resmi penghapusan kekuatan hukum sertifikat yang dibatalkan. Walaupun jalur administratif relatif lebih cepat dibandingkan proses peradilan, keputusan pembatalan ini masih dapat digugat ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) oleh pihak yang tidak menerima hasilnya, sehingga membuka ruang bagi uji legalitas terhadap keputusan administratif tersebut.

b. Pembatalan Melalui Jalur Yudisial

1) Melalui Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN)

Pembatalan sertifikat melalui jalur yudisial merupakan salah satu mekanisme penyelesaian sengketa pertanahan yang ditempuh melalui lembaga peradilan. Dalam hal sertifikat hak atas tanah terbukti cacat administrasi, pembatalan dapat diajukan baik ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) maupun Pengadilan Negeri, bergantung pada sifat dan jenis sengketanya. Jalur yudisial ditempuh ketika upaya administratif tidak menghasilkan penyelesaian yang diharapkan atau ketika terdapat sengketa hukum yang memerlukan putusan hakim.

Sertifikat hak atas tanah pada dasarnya dikualifikasikan sebagai Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN), sehingga dapat digugat ke PTUN apabila penerbitannya dianggap bertentangan dengan peraturan perundang-undangan. Dasar hukumnya adalah Undang-

Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009. Apabila sertifikat dinyatakan cacat administrasi dan tidak sah, maka sertifikat tersebut kehilangan kekuatan hukumnya, sehingga tidak dapat digunakan sebagai alat bukti dalam transaksi, pembuktian di pengadilan, maupun pengakuan administratif. Hal ini menunjukkan pentingnya penerbitan sertifikat tanah yang cermat dan sesuai prosedur hukum untuk mencegah timbulnya sengketa.

Proses pembatalan dimulai dengan pengajuan gugatan tertulis oleh pihak yang dirugikan ke PTUN sesuai dengan domisili tergugat, yaitu Kepala Kantor Pertanahan atau Menteri ATR/BPN. Gugatan tersebut harus diajukan dalam jangka waktu 90 (sembilan puluh) hari sejak penggugat mengetahui atau seharusnya mengetahui adanya penerbitan sertifikat yang dipersoalkan, sebagaimana diatur dalam Pasal 55 Undang-Undang PTUN. Dalam gugatan, penggugat wajib melampirkan bukti-bukti yang mendukung klaim adanya cacat administrasi, seperti sertifikat pembanding, dokumen peralihan hak, peta bidang tanah, maupun berita acara pengukuran.

Setelah gugatan diterima, pengadilan akan memulai rangkaian persidangan, yang meliputi pemeriksaan pendahuluan untuk memeriksa kelengkapan gugatan, mediasi apabila dimungkinkan penyelesaian damai, serta pemeriksaan pokok perkara melalui pembuktian. Pada tahap pembuktian, hakim memeriksa alat bukti

tertulis, keterangan saksi, keterangan ahli, serta bukti lapangan apabila diperlukan.

Apabila majelis hakim menilai bahwa penerbitan sertifikat bertentangan dengan peraturan perundang-undangan atau melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB), maka pengadilan dapat mengeluarkan putusan yang membatalkan sertifikat tersebut. Putusan ini bersifat mengikat dan memerintahkan Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk mencabut sertifikat secara administratif. Namun demikian, putusan PTUN belum berkekuatan hukum tetap karena masih dimungkinkan upaya hukum lanjutan berupa banding ke Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara (PTTUN) maupun kasasi ke Mahkamah Agung (MA). Suatu pembatalan baru memiliki kekuatan hukum tetap (*inkracht*) apabila seluruh upaya hukum telah ditempuh atau tidak diajukan lagi oleh para pihak.

Meskipun jalur yudisial memerlukan waktu yang relatif lebih lama dibandingkan jalur administratif, namun kekuatan hukumnya lebih tinggi karena berasal dari putusan pengadilan yang bersifat final dan mengikat. Oleh karena itu, jalur ini sering kali menjadi pilihan terakhir bagi pihak yang merasa penyelesaian secara administratif tidak memberikan keadilan atau kepastian hukum yang memadai.

## 2). Melalui Pengadilan Negeri

Pembatalan sertifikat hak atas tanah melalui Pengadilan Negeri dapat terjadi sebagai akibat dari sengketa kepemilikan, khususnya

dalam kasus tumpang tindih hak oleh dua pihak atau lebih atas bidang tanah yang sama. Jika terbukti bahwa dasar kepemilikan dari salah satu pihak tidak sah, pengadilan dapat mengeluarkan putusan yang membatalkan sertifikat yang bersangkutan. Meskipun tidak secara langsung membatalkan keputusan administratif, putusan pengadilan yang menetapkan kepemilikan yang sah memiliki implikasi hukum terhadap keberlakuan sertifikat pihak lain.

Pengadilan Negeri berwenang menangani perkara keperdataan, termasuk sengketa kepemilikan dan perbuatan melawan hukum, sebagaimana diatur dalam KUH Perdata. Dalam gugatan pembatalan sertifikat, penggugat umumnya mengajukan bukti kepemilikan yang sah, seperti girik, sporadik, akta waris, atau bukti penguasaan fisik, untuk membuktikan haknya atas tanah yang disengketakan.

Putusan pengadilan yang menyatakan suatu sertifikat tidak sah dapat menjadi dasar untuk mengajukan pencoretan sertifikat ke Kantor Pertanahan. Hal ini sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung No. 241 K/Sip/1973 yang menegaskan bahwa sertifikat bukan bukti mutlak, melainkan alat bukti kuat yang dapat digugurkan melalui proses pembuktian di pengadilan.

Dengan demikian, jalur perdata melalui Pengadilan Negeri menjadi alternatif penting dalam menyelesaikan konflik kepemilikan tanah. Mekanisme ini tidak hanya menyentuh aspek administratif, tetapi juga menekankan pentingnya kebenaran materiil atas hak milik

yang dibuktikan melalui riwayat penguasaan dan dokumen hukum yang sah.

Menurut Philipus M. Hadjon, perlindungan hukum bagi masyarakat terhadap tindakan pemerintah yang melanggar hukum dapat dilakukan melalui mekanisme pengawasan dan koreksi administratif maupun yudisial.<sup>23</sup>

#### **10. Akibat Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah yang Cacat Administrasi**

Boedi Harsono menyatakan bahwa sertifikat tanah adalah alat bukti yang kuat, namun bukan bukti mutlak. Artinya, sertifikat dapat dibantah dan dibatalkan apabila terdapat cacat hukum atau cacat administrasi dalam penerbitannya. Dengan demikian, sertifikat yang cacat administrasi kehilangan kekuatan hukum dan tidak dapat dijadikan dasar yang sah dalam transaksi atau pembuktian kepemilikan.<sup>24</sup>

Maria S.W. Sumardjono juga menegaskan bahwa sertifikat tanah yang cacat administrasi dapat menimbulkan ketidakpastian hukum dan potensi sengketa, sehingga perlu adanya mekanisme pembatalan untuk melindungi hak-hak pihak yang dirugikan. Ia menambahkan bahwa fungsi pendaftaran tanah adalah untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum, sehingga sertifikat yang cacat administrasi justru menjadi sumber masalah jika tidak segera ditindaklanjuti.<sup>25</sup>

Sertifikat hak atas tanah yang cacat administrasi memiliki implikasi hukum yang signifikan dan kompleks, yang dapat meruntuhkan kepastian hukum yang seharusnya dijamin oleh sertifikat itu sendiri. Secara esensial, cacat administrasi membuat sertifikat tersebut tidak memiliki kekuatan hukum yang sempurna dan dapat dibatalkan. Konsekuensi ini tidak hanya berdampak pada pemegang sertifikat, tetapi juga pada pihak-pihak lain yang terlibat dalam transaksi tanah tersebut.

Sertifikat hak atas tanah yang diterbitkan dengan mengandung cacat

---

<sup>23</sup> Philipus M. Hadjon, *Op. Cit.*

<sup>24</sup> Boedi Harsono, *Op. Cit.*

<sup>25</sup> Roki Arnanda Saputra, Syifa' Silvana, and Emir Fabrian Marino, 'Penyelesaian Sengketa Sertifikat Tanah Ganda Serta Bentuk Kepastian Hukumnya', *Jentera: Jurnal Hukum*, 4.2 (2021).

administrasi tidak hanya mengurangi validitasnya sebagai alat bukti yang kuat, tetapi juga menimbulkan berbagai konsekuensi hukum. Akibat hukum tersebut dapat muncul dalam ranah administrasi, perdata, maupun pidana, tergantung pada sifat dan jenis cacat yang terjadi. Secara garis besar, akibat hukum yang dapat timbul antara lain sebagai berikut:

a. Pembatalan Sertifikat

Akibat hukum yang paling mendasar adalah potensi pembatalan sertifikat. Dalam konteks hukum administrasi, sertifikat yang diterbitkan berdasarkan prosedur yang tidak sah, data yang tidak akurat, atau oleh pejabat yang tidak berwenang dapat dikategorikan sebagai keputusan tata usaha negara yang cacat. Pihak yang dirugikan memiliki hak untuk mengajukan permohonan pembatalan, baik secara administratif kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) maupun melalui jalur litigasi di Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN). Pembatalan ini bertujuan untuk mengembalikan hak pada posisi semula dan menegakkan kembali kebenaran yuridis.

b. Ketidakabsahan Transaksi Hukum

Sertifikat yang cacat administrasi dapat menimbulkan ketidakabsahan transaksi hukum yang mendasarinya. Sebagai contoh, jika sertifikat cacat digunakan sebagai objek jual beli, maka perjanjian jual beli tersebut berpotensi dibatalkan. Hal ini didasarkan pada asas bahwa objek perjanjian harus sah dan tidak cacat. Akibatnya, pihak yang dirugikan, terutama pembeli yang beritikad baik, dapat menuntut ganti rugi atau pembatalan

perjanjian. Situasi ini menunjukkan bagaimana cacat pada sertifikat dapat merambat dan merusak validitas tindakan hukum lainnya.

c. Perlindungan Pihak Ketiga yang Beritikad Baik

Meskipun sertifikat tersebut cacat, hukum Indonesia berupaya memberikan perlindungan bagi pihak ketiga yang beritikad baik. Seseorang yang memperoleh hak atas tanah melalui transaksi yang sah dan tidak mengetahui adanya cacat pada sertifikat yang diterimanya, dapat dilindungi. Perlindungan ini diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Namun, perlu dicatat bahwa perlindungan ini tidak bersifat absolut dan dapat gugur jika terbukti adanya tumpang tindih sertifikat atau unsur pidana dalam proses penerbitannya.

d. Tuntutan Pidana

Dalam kasus tertentu, cacat administrasi pada sertifikat dapat berujung pada tuntutan pidana. Apabila cacat tersebut disebabkan oleh adanya unsur kesengajaan, seperti pemalsuan dokumen atau penyalahgunaan wewenang oleh oknum pejabat, maka pihak yang bersangkutan dapat dijerat dengan sanksi pidana. Ini menegaskan bahwa sertifikat yang cacat tidak hanya menimbulkan persoalan perdata dan administrasi, tetapi juga dapat menjadi pintu masuk bagi penegakan hukum pidana.

Untuk memberikan perlindungan kepada pihak yang memiliki sertifikat sah, tersedia beberapa jalur penyelesaian. Melalui Pengadilan

Negeri (PN), hakim dapat menilai dan menetapkan siapa pemilik tanah yang sah dalam sengketa perdata. Sementara itu, Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) berwenang membatalkan sertifikat yang cacat sebagai Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN). Adapun Badan Pertanahan Nasional (BPN/ATR) berwenang melakukan pembatalan atau koreksi administratif apabila ditemukan adanya cacat dalam penerbitan sertifikat. Dengan adanya tiga mekanisme ini, pemegang hak yang sah tetap memiliki jaminan perlindungan hukum untuk mempertahankan haknya atas tanah.

## **B. Landasan Faktual**

### **1. Pelaksanaan Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah Yang Cacat Administrasi Disebabkan Tumpang Tindih Hak Atas Tanah Di Kota Samarinda**

Berdasarkan hasil wawancara bersama dengan Bapak Jemmy Tanjung Utama, S.H., M.H. selaku Hakim dikantor Pengadilan Negeri Samarinda yang beralamat di Jl. M. Yamin No. 1, Gn Kelua, Kec. Samarinda Ulu, Kota Samarinda, Kalimantan Timur menjelaskan bahwa, Sengketa terkait hak kebendaan, khususnya perihal tanah, harus melalui Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) di Pengadilan Negeri. Berdasarkan hukum acara *Reglement op de Rechtsvordering Buiten Gewesten* (RBG) yang berlaku di luar Jawa dan Madura, gugatan harus diajukan di Pengadilan Negeri yang wilayah hukumnya meliputi objek tanah yang disengketakan. Misalnya, jika objek tanah berada di Tenggarong, gugatan harus diajukan di Pengadilan Negeri Tenggarong, bukan di Pengadilan Negeri Samarinda. Hal ini sesuai dengan prinsip forum *rei sitae*, di mana gugatan terkait hak kebendaan (hak yang melekat pada benda tetap) harus diajukan di tempat benda tersebut berada.

Namun, terdapat pengecualian yang harus diperhatikan, terutama yang berkaitan dengan kewenangan relatif. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama, sengketa yang berhubungan dengan wakaf dan hibah menjadi kewenangan Pengadilan Agama bagi pihak yang beragama Islam. Untuk menghindari tumpang tindih kewenangan, Mahkamah Agung mengeluarkan surat edaran yang mengatur bahwa jika sengketa timbul dari perbuatan hukum yang sudah mencapai derajat ketiga atau lebih, seperti jual

beli, maka kewenangannya beralih ke Pengadilan Negeri. Sebaliknya, jika sengketa masih pada derajat pertama atau kedua (misalnya, hanya wakaf atau hibah), maka kewenangan tetap berada pada Pengadilan Agama. Jadi, penentuan pengadilan yang berwenang didasarkan pada dua hal: pertama, agama para pihak yang bersengketa; dan kedua, sifat dasar sengketa itu sendiri. Jika sengketa berawal dari wakaf atau hibah tetapi kemudian objeknya diperjualbelikan (terutama jika sudah terjadi lebih dari satu kali), maka sengketa tersebut sudah berada dalam ranah Pengadilan Negeri.<sup>26</sup>

## **2. Akibat Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah Yang Cacat Administrasi Disebabkan Tumpang Tindih Hak Atas Tanah Di Kota Samarinda**

Berdasarkan hasil wawancara bersama dengan Bapak Jemmy Tanjung Utama, S.H., M.H. selaku Hakim dikantor Pengadilan Negeri Samarinda yang beralamat di Jl. M. Yamin No. 1, Gn Kelua, Kec. Samarinda Ulu, Kota Samarinda, Kalimantan Timur menjelaskan bahwa, Terdapat perbedaan signifikan terkait akibat hukum dan kewenangan pengadilan dalam menyelesaikan sengketa pertanahan, khususnya mengenai sertifikat yang tumpang tindih. Pengadilan Negeri tidak memiliki kewenangan untuk membatalkan sertifikat tanah. Pengadilan Negeri hanya berwenang untuk menyatakan bahwa sertifikat yang cacat akibat tumpang tindih tersebut tidak berkekuatan hukum tetap. Pernyataan ini menjadi dasar bagi pihak yang dirugikan untuk melanjutkan proses hukum.

Untuk pembatalan sertifikat, gugatan harus diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN). Hal ini karena sertifikat tanah merupakan Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN). PTUN memiliki kewenangan absolut untuk menguji keabsahan KTUN, termasuk sertifikat, baik dari segi prosedur maupun substansi. Jika ditemukan adanya cacat prosedur, yaitu prosedur penerbitan yang tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka sertifikat tersebut dapat dinyatakan batal demi hukum. Dengan demikian, putusan Pengadilan Negeri yang menyatakan sertifikat tidak berkekuatan hukum tetap adalah langkah awal yang esensial, namun pembatalan sertifikat secara sah dan final hanya dapat dilakukan melalui putusan PTUN.<sup>27</sup>

---

<sup>26</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Jemmy Tanjung Utama, S.H., M.H. selaku Hakim. Di kantor Pengadilan Negeri Samarinda yang beralamat di Jl. M. Yamin No. 1, Gn Kelua, Kec. Samarinda Ulu, Kota Samarinda, Kalimantan Timur, Pada tanggal 19 Agustus 2025, Pada pukul 11.40 WITA.

<sup>27</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Jemmy Tanjung Utama, S.H., M.H. selaku Hakim. Di kantor Pengadilan Negeri Samarinda yang beralamat di Jl. M. Yamin No. 1, Gn Kelua, Kec. Samarinda Ulu, Kota Samarinda, Kalimantan Timur, Pada tanggal 19 Agustus 2025, Pada pukul 11.40 WITA.

### 3. Hambatan Dalam Pelaksanaan Putusan Pembatalan Sertifikat Tanah

Berdasarkan hasil wawancara bersama dengan Bapak Jemmy Tanjung Utama, S.H., M.H. selaku Hakim dikantor Pengadilan Negeri Samarinda yang beralamat di Jl. M. Yamin No. 1, Gn Kelua, Kec. Samarinda Ulu, Kota Samarinda, Kalimantan Timur menjelaskan bahwa, Salah satu hambatan utama dalam pelaksanaan putusan pengadilan yang memerintahkan pembatalan sertifikat tanah adalah perubahan kondisi fisik atau status kepemilikan objek sengketa. Seringkali, sengketa tanah memerlukan proses hukum yang panjang, yang dapat berlangsung selama bertahun-tahun. Selama kurun waktu tersebut, objek tanah mungkin mengalami perubahan bentuk fisik, seperti dari persegi panjang menjadi prisma atau bentuk lain yang tidak beraturan, akibat perkembangan wilayah atau penggunaan oleh pihak-pihak lain.

Selain itu, kendala lain muncul ketika ada pihak ketiga yang tidak terlibat dalam proses gugatan, namun menguasai atau memiliki hak atas tanah tersebut, misalnya melalui transaksi jual beli. Pihak ketiga ini, yang disebut sebagai pihak yang tidak menjadi pihak dalam perkara, memiliki hak untuk mengajukan perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*) terhadap putusan tersebut. Upaya hukum ini dapat menghambat atau bahkan menunda eksekusi putusan pengadilan. Oleh karena itu, prinsip kehati-hatian menjadi sangat penting dalam eksekusi putusan, di mana juru sita harus memastikan tidak ada hak-hak pihak lain yang dilanggar secara sewenang-wenang. Dengan demikian, meskipun putusan telah berkekuatan hukum tetap, pelaksanaannya tidak bisa serta-merta dilakukan tanpa mempertimbangkan hak-hak pihak yang tidak menjadi bagian dari sengketa.<sup>28</sup>

### 4. Perlindungan Hukum Bagi Pihak yang Dirugikan

Berdasarkan hasil wawancara bersama dengan Bapak Jemmy Tanjung Utama, S.H., M.H. selaku Hakim dikantor Pengadilan Negeri Samarinda yang beralamat di Jl. M. Yamin No. 1, Gn Kelua, Kec. Samarinda Ulu, Kota Samarinda, Kalimantan Timur menjelaskan bahwa, Dalam konteks perlindungan hukum, pihak yang merasa dirugikan akibat cacatnya suatu perjanjian, baik dari pihak pertama maupun kedua, dapat mengajukan gugatan. Apabila pihak tersebut memiliki itikad baik, pembuktian atas kerugian yang dialami harus melalui proses persidangan.

Dalam konteks bencana alam, hambatan yang muncul menjadi semakin kompleks. Peristiwa seperti longsor, banjir, atau pergeseran tanah dapat mengubah batas-batas fisik tanah secara signifikan. Hal ini menyulitkan pelaksanaan eksekusi putusan karena batas-batas tanah yang ditetapkan dalam

---

<sup>28</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Jemmy Tanjung Utama, S.H., M.H. selaku Hakim. Di kantor Pengadilan Negeri Samarinda yang beralamat di Jl. M. Yamin No. 1, Gn Kelua, Kec. Samarinda Ulu, Kota Samarinda, Kalimantan Timur, Pada tanggal 19 Agustus 2025, Pada pukul 11.40 WITA.

putusan pengadilan tidak lagi sesuai dengan kondisi lapangan. Selain itu, bencana alam juga dapat menghilangkan tanda-tanda fisik maupun bukti batas tanah, sehingga menimbulkan persoalan baru dalam proses pelaksanaan putusan. Dengan kata lain, meskipun secara yuridis telah jelas bahwa sertifikat harus dibatalkan, secara faktual pelaksanaannya dapat terhambat karena objek sengketa mengalami perubahan bentuk dan ukuran yang tidak sesuai dengan data pendaftaran tanah.

Kendala lain muncul ketika terdapat pihak ketiga yang tidak menjadi bagian dari perkara, tetapi menguasai atau memiliki hak atas tanah sengketa, misalnya melalui jual beli selama proses hukum berlangsung. Pihak ketiga tersebut berhak mengajukan perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*) terhadap putusan pengadilan. Mekanisme ini dapat menunda bahkan menggagalkan eksekusi putusan, karena pengadilan harus memeriksa dan memutus terlebih dahulu keberatan pihak ketiga.

Terdapat beberapa opsi prosedur hukum yang dapat ditempuh, dan pemilihannya bergantung pada kasus spesifik yang terjadi:

- a. Gugatan Perlawanan (*Derden Verzet*), diajukan oleh pihak ketiga yang merasa haknya dilanggar oleh putusan pengadilan.
- b. Bantahan (*Verzet*), diajukan oleh pihak yang tidak hadir dalam proses persidangan, tetapi kemudian merasa dirugikan oleh putusan pengadilan.
- c. Gugatan Baru, dipilih ketika suatu permasalahan tidak memenuhi syarat untuk perlawanan atau bantahan, sehingga perlu dibuat gugatan baru untuk menyelesaikan sengketa tersebut.

Oleh karena itu, prinsip kehati-hatian menjadi sangat penting dalam pelaksanaan eksekusi putusan pembatalan sertifikat tanah. Juru sita maupun pejabat pelaksana eksekusi wajib memastikan bahwa tidak ada hak-hak pihak lain yang terlanggar, serta bahwa kondisi fisik tanah masih memungkinkan untuk dilaksanakan sesuai amar putusan. Dengan demikian, meskipun putusan pembatalan sertifikat telah berkekuatan hukum tetap, hambatan berupa bencana alam maupun klaim pihak ketiga dapat membuat pelaksanaannya tidak dapat dilakukan serta-merta, melainkan membutuhkan penyesuaian prosedural dan kehati-hatian ekstra.<sup>29</sup>

---

<sup>29</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Jemmy Tanjung Utama, S.H., M.H. selaku Hakim. Di kantor Pengadilan Negeri Samarinda yang beralamat di Jl. M. Yamin No. 1, Gn Kelua, Kec. Samarinda Ulu, Kota Samarinda, Kalimantan Timur, Pada tanggal 19 Agustus 2025, Pada pukul 11.40 WITA.

### **BAB III**

## **PEMBAHASAN TENTANG PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH YANG CACAT ADMINISTRASI DISEBABKAN TUMPANG TINDIH HAK ATAS TANAH DI KOTA SAMARINDA**

### **A. Mekanisme Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah Yang Cacat Administrasi Disebabkan Tumpang Tindih Hak Atas Tanah Di Kota Samarinda**

Sertifikat hak atas tanah merupakan instrumen hukum vital yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai bukti otentik kepemilikan dan penguasaan tanah, sesuai amanat Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Keberadaan sertifikat ini diharapkan dapat menjamin kepastian dan perlindungan hukum bagi masyarakat dalam mengelola aset tanahnya. Namun, realitas di lapangan, khususnya di Kota Samarinda, seringkali menunjukkan adanya penyimpangan dari idealisme tersebut. Penerbitan sertifikat tidak jarang menimbulkan persoalan hukum serius, terutama ketika terjadi cacat administrasi yang berujung pada tumpang tindih hak atas objek tanah yang sama. Fenomena ini secara jelas mengindikasikan adanya kelemahan fundamental, baik dalam proses administrasi pertanahan maupun dalam implementasi asas-asas hukum pertanahan yang seharusnya menjadi pedoman utama.

Secara normatif, sertifikat tanah memang diposisikan sebagai alat bukti yang kuat, namun kekuatannya tidak bersifat mutlak. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 32 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang memungkinkan sertifikat untuk digugurkan apabila terbukti terdapat cacat hukum dalam penerbitannya. Pemahaman ini konsisten dengan pandangan

para ahli hukum agraria. Boedi Harsono, misalnya, menekankan bahwa meskipun sertifikat berfungsi memberikan kepastian hukum, ia tetap dapat dibatalkan melalui mekanisme pembuktian jika penerbitannya tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Senada dengan itu, Maria S.W. Sumardjono menegaskan bahwa tujuan pendaftaran tanah adalah membangun sistem publikasi yang dapat dipercaya masyarakat. Oleh karena itu, jika sistem tersebut justru menghasilkan sertifikat ganda atau tumpang tindih, maka tujuan utama pendaftaran tanah untuk menciptakan kepastian hukum dan perlindungan hak akan gagal tercapai, bahkan berpotensi menimbulkan konflik agraria yang berkepanjangan.

Fakta empiris di Kota Samarinda secara gamblang menunjukkan bahwa kasus tumpang tindih sertifikat masih marak terjadi. Berdasarkan data penelitian, kasus-kasus ini umumnya berakar dari kelalaian dalam proses verifikasi data fisik maupun data yuridis di BPN. Sebagai contoh, seringkali terjadi penerbitan sertifikat baru atas nama pihak lain pada objek tanah yang sudah bersertifikat sebelumnya. Situasi ini secara terang menunjukkan adanya kelemahan dalam penerapan asas kehati-hatian, asas keterbukaan, dan asas akurasi yang seharusnya menjadi prinsip dasar dalam setiap proses pendaftaran tanah. Akibatnya, timbul perselisihan yang rumit antar pihak yang sama-sama memegang sertifikat resmi, padahal secara logika hukum, hanya satu pihak yang seharusnya memiliki hak sah atas bidang tanah tersebut.

Mekanisme pembatalan sertifikat yang cacat administrasi dapat ditempuh melalui dua jalur utama, yaitu jalur administratif dan jalur yudisial. Jalur administratif dilakukan melalui kewenangan internal BPN atau Menteri Agraria dan

Tata Ruang/Kepala BPN (ATR/BPN) berdasarkan asas *contrarius actus*. Sebagaimana dijelaskan oleh Philipus M. Hadjon, menyatakan bahwa badan atau pejabat yang mengeluarkan suatu keputusan juga memiliki kewenangan untuk membatalkannya jika kemudian terbukti terdapat cacat hukum. Dengan demikian, BPN sebenarnya mempunyai kewenangan penuh untuk membatalkan sertifikat yang diterbitkannya sendiri apabila ditemukan cacat administrasi. Namun, penelitian ini menemukan bahwa dalam praktik di Samarinda, mekanisme korektif internal ini jarang dimanfaatkan secara maksimal. BPN cenderung bersikap pasif dan menunggu adanya putusan pengadilan sebelum mengambil tindakan pembatalan administratif, padahal secara teori mereka memiliki kewenangan penuh untuk melakukannya.

Jalur kedua adalah melalui gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN). Hal ini didasarkan pada kedudukan sertifikat tanah sebagai Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN), yang memungkinkan untuk digugat ke PTUN apabila penerbitannya dianggap bertentangan dengan peraturan perundang-undangan atau melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB). PTUN memiliki kewenangan absolut untuk menilai keabsahan suatu keputusan administrasi negara, termasuk sertifikat tanah. Apabila PTUN menyatakan sertifikat tersebut cacat administrasi, maka BPN wajib menindaklanjuti dengan pembatalan. Akan tetapi, jalur PTUN membutuhkan waktu, biaya, dan proses yang panjang, serta tidak semua masyarakat memahami prosedur dan kompleksitas hukum acara di PTUN. Kondisi ini menyebabkan banyak masyarakat di Samarinda yang memilih menggugat ke Pengadilan Negeri (PN) dengan dasar perbuatan melawan hukum,

meskipun secara kewenangan, PN tidak memiliki otoritas untuk membatalkan sertifikat secara administratif.

Fakta empiris di Samarinda memperlihatkan bahwa gugatan terkait sertifikat tumpang tindih lebih sering diajukan ke PN dibandingkan PTUN. Hal ini disebabkan oleh pemahaman masyarakat yang lebih familier dengan pengadilan umum, serta keyakinan bahwa PN dapat memberikan putusan yang lebih cepat. Namun, kenyataannya PN hanya dapat menyatakan bahwa sertifikat tidak memiliki kekuatan hukum tetap, tetapi tidak bisa membatalkannya secara administratif. Hal ini mengakibatkan terjadinya dualisme kewenangan yang membingungkan masyarakat dan menciptakan ketidakpastian hukum yang berkepanjangan. Putusan PN yang memenangkan salah satu pihak tidak serta-merta diikuti dengan penghapusan sertifikat di BPN. Untuk itu, pihak yang menang tetap harus menempuh jalur tambahan melalui PTUN atau permohonan administratif kepada Menteri ATR/BPN, yang tentu saja menambah beban waktu dan biaya.

Hambatan lain yang sering muncul adalah terkait pelaksanaan putusan pengadilan. Walaupun pengadilan telah mengeluarkan amar putusan, pelaksanaannya tidak jarang mengalami kendala serius. Pertama, perubahan fisik tanah selama proses sengketa yang dapat berlangsung bertahun-tahun membuat putusan sulit dieksekusi sesuai dengan objek awal. Kedua, keterlibatan pihak ketiga yang memperoleh hak atas tanah selama proses sengketa (misalnya melalui jual beli) menimbulkan perlawanan hukum berupa *derden verzet*, yang semakin memperpanjang proses eksekusi. Ketiga, koordinasi antara PN, PTUN, dan BPN

masih lemah, sehingga sertifikat cacat administrasi tetap tercatat dalam administrasi pertanahan meskipun putusan pengadilan sudah berkekuatan hukum tetap.

Sebagai contoh nyata, perkara Nomor 84/Pdt.G/2024/PN.Smr yang kemudian berlanjut ke tingkat banding dengan Nomor 44/PT/2025/PT.Smr memperlihatkan kerumitan mekanisme pembatalan sertifikat di Samarinda. Dalam kasus tersebut, terdapat dua sertifikat yang diterbitkan BPN untuk bidang tanah yang sama. Kedua pihak merasa memiliki dasar hukum yang kuat atas kepemilikannya. PN Samarinda akhirnya memutuskan salah satu sertifikat tidak berkekuatan hukum tetap. Namun, sertifikat tersebut tetap tercatat dalam sistem BPN karena tidak ada putusan administratif dari PTUN atau tindakan langsung dari Menteri ATR/BPN. Hal ini menyebabkan pihak yang menang dalam sengketa masih belum memperoleh kepastian hukum yang nyata, karena keberadaan sertifikat ganda masih mengganggu administrasi pertanahan.

Jika dianalisis lebih mendalam, mekanisme pembatalan sertifikat cacat administrasi di Samarinda memperlihatkan adanya kesenjangan tajam antara teori dan praktik. Teori hukum administrasi dan ketentuan normatif sebenarnya telah menyediakan jalur yang jelas, baik administratif maupun yudisial, untuk membatalkan sertifikat yang cacat. Namun, praktik menunjukkan bahwa jalur administratif jarang digunakan, sementara jalur yudisial justru berbelit dan memakan waktu lama. Akibatnya, masyarakat terjebak dalam ketidakpastian hukum yang berkepanjangan. Hal ini bertentangan dengan tujuan utama pendaftaran tanah, yaitu menciptakan kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang hak. Kondisi ini juga menunjukkan lemahnya penerapan asas-asas dalam

hukum pertanahan. Asas kehati-hatian tidak dijalankan dengan baik ketika BPN menerbitkan sertifikat tanpa memverifikasi secara menyeluruh data fisik dan yuridis. Asas keterbukaan tidak diterapkan optimal karena masyarakat sering kesulitan memperoleh informasi mengenai status tanah sebelum sertifikat diterbitkan. Asas perlindungan hukum pun menjadi lemah karena masyarakat yang sudah memegang sertifikat sah tetap bisa digugat akibat adanya sertifikat lain di atas tanah yang sama.

Dengan demikian, mekanisme pembatalan sertifikat yang cacat administrasi di Samarinda tidak hanya menghadapi hambatan prosedural, tetapi juga mencerminkan adanya kelemahan fundamental dalam tata kelola administrasi pertanahan. Apabila ditinjau secara keseluruhan, mekanisme pembatalan sertifikat tanah di Samarinda menggambarkan adanya kesenjangan yang cukup tajam antara teori hukum dan praktik. Teori menyediakan jalur administratif dan yudisial yang jelas untuk membatalkan sertifikat cacat administrasi. Akan tetapi, praktik menunjukkan bahwa mekanisme ini tidak berjalan efektif. BPN sebagai lembaga administratif belum sepenuhnya menjalankan asas kecermatan dan ketelitian dalam pendaftaran tanah. Di sisi lain, masyarakat masih cenderung memilih jalur yang lebih mudah dipahami meskipun secara hukum tidak sepenuhnya tepat. Hal ini menimbulkan kerumitan tersendiri, karena putusan pengadilan umum tidak otomatis diikuti dengan pembatalan sertifikat secara administratif.

## **B. Akibat Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah Yang Cacat Administrasi Disebabkan Tumpang Tindih Hak Atas Tanah Di Kota Samarinda**

Keberadaan sertifikat hak atas tanah dimaksudkan untuk memberikan kepastian hukum serta perlindungan hukum kepada pemegang hak yang sah. Sertifikat dipandang sebagai alat bukti otentik dan memiliki kekuatan hukum yang kuat, sehingga pemegangnya dapat merasa aman dalam menguasai, menggunakan, maupun memanfaatkan tanah. Namun, ketika sebuah sertifikat ternyata cacat administrasi karena terbit di atas objek yang sama dengan sertifikat lain, maka fungsi utama tersebut justru tidak berjalan. Sebaliknya, sertifikat berubah menjadi sumber sengketa yang menimbulkan ketidakpastian hukum. Oleh karena itu, penting untuk dianalisis secara kritis akibat hukum yang timbul dari keberadaan sertifikat cacat administrasi, khususnya akibat tumpang tindih hak di Kota Samarinda.

Dalam kajian normatif, akibat hukum dari adanya sertifikat cacat administrasi dapat dilihat dari dua sisi, yaitu akibat terhadap pemegang sertifikat dan akibat terhadap sistem administrasi pertanahan secara keseluruhan. Bagi pemegang sertifikat, adanya tumpang tindih berarti bahwa kepastian hukum yang dijanjikan negara menjadi hilang. Masyarakat yang sudah membayar biaya pendaftaran, mengikuti prosedur, dan memperoleh sertifikat resmi tetap berpotensi kehilangan haknya jika terbukti ada cacat dalam proses penerbitan. Hal ini menimbulkan rasa tidak adil, karena kesalahan berada pada lembaga administrasi negara, tetapi akibatnya ditanggung oleh masyarakat. Pandangan ini sejalan dengan apa yang disampaikan oleh para ahli.

Boedi Harsono menyatakan bahwa meskipun sertifikat adalah alat bukti yang kuat, ia bukan alat bukti yang mutlak. Sertifikat bisa digugurkan apabila terbukti terdapat cacat hukum. Artinya, masyarakat pemegang sertifikat tidak selalu terlindungi oleh hukum jika ternyata ada kesalahan prosedural dalam penerbitan sertifikatnya. Sementara itu, Maria S.W. Sumardjono menekankan bahwa cacat administrasi dalam sertifikat menggambarkan kegagalan negara dalam membangun sistem publikasi pertanahan yang dapat dipercaya. Akibatnya, kepercayaan publik terhadap sistem hukum tanah menjadi menurun.

Fakta empiris di Samarinda memperlihatkan bahwa akibat hukum dari sertifikat ganda sangat kompleks. Pertama, sertifikat yang cacat administrasi menimbulkan ketidakpastian hukum bagi para pihak. Mereka harus menempuh proses panjang melalui PN, PTUN, bahkan hingga Mahkamah Agung hanya untuk memastikan siapa pemilik sah dari bidang tanah tersebut. Kedua, sertifikat cacat administrasi menimbulkan kerugian ekonomi yang besar. Pihak yang kalah dalam sengketa tidak hanya kehilangan tanah, tetapi juga kehilangan modal, biaya perkara, dan bahkan kesempatan ekonomi yang semestinya diperoleh dari pemanfaatan tanah tersebut. Ketiga, sertifikat cacat administrasi juga menimbulkan dampak sosial yang serius. Perselisihan tanah dapat merusak hubungan sosial antar warga, bahkan tidak jarang memicu konflik horizontal yang lebih luas.

Dalam wawancara yang dilakukan dengan hakim di Samarinda, ditegaskan bahwa keberadaan sertifikat ganda sering kali menimbulkan kebingungan dalam praktik peradilan. Hakim di Pengadilan Negeri hanya dapat menyatakan sertifikat tidak berkekuatan hukum tetap, tetapi tidak bisa membatalkannya. Akibatnya,

meskipun putusan sudah keluar, sengketa tetap belum selesai karena sertifikat masih tercatat di BPN. Situasi ini jelas merugikan masyarakat pencari keadilan, karena putusan pengadilan tidak langsung memberi kepastian hukum. Dari sisi sistem administrasi pertanahan, keberadaan sertifikat cacat administrasi mencerminkan lemahnya tata kelola BPN. Asas kehati-hatian dan asas akurasi yang seharusnya dijunjung tinggi tidak berjalan sebagaimana mestinya. Padahal, sesuai dengan teori hukum administrasi, kesalahan dalam penerbitan keputusan negara harus dipertanggungjawabkan oleh lembaga yang bersangkutan. Namun dalam kenyataan, beban akibat hukum justru lebih banyak ditanggung oleh masyarakat. Akibatnya, fungsi sertifikat sebagai sarana perlindungan hukum menjadi tereduksi, bahkan menimbulkan ketidakpastian hukum yang lebih besar.

Tanah adalah faktor produksi utama dalam pembangunan, khususnya di Samarinda yang merupakan wilayah perkotaan yang terus berkembang. Ketika status hukum tanah tidak jelas akibat adanya sertifikat ganda, investor enggan menanamkan modalnya. Bank atau lembaga keuangan juga enggan menerima tanah dengan status sengketa sebagai jaminan kredit. Dengan demikian, cacat administrasi dalam sertifikat tanah tidak hanya merugikan individu, tetapi juga menghambat pertumbuhan ekonomi daerah.

Akibat hukum lain yang perlu diperhatikan adalah menurunnya kepercayaan masyarakat terhadap pemerintah. Sertifikat tanah diterbitkan oleh lembaga resmi negara yang seharusnya menjadi sumber kepastian hukum. Namun, ketika lembaga tersebut justru melahirkan cacat administrasi, masyarakat kehilangan rasa percaya. Hal ini sangat berbahaya karena dapat mengikis legitimasi negara sebagai pengelola

agraria. Masyarakat yang kecewa bisa saja memilih jalan non-hukum dalam menyelesaikan sengketa tanah, yang pada akhirnya menimbulkan konflik terbuka di lapangan. Kasus konkret di Samarinda memperlihatkan bahwa pihak yang dirugikan akibat sertifikat ganda sering kali menanggung kerugian berlapis. Misalnya, dalam perkara Nomor 84/Pdt.G/2024/PN.Smr, pihak yang kalah tidak hanya kehilangan tanah, tetapi juga sudah mengeluarkan biaya yang besar untuk proses peradilan. Bahkan, meskipun sudah ada putusan PN, pihak yang menang tetap belum memperoleh kepastian hukum yang nyata karena sertifikat lawan tetap tercatat di BPN.

Situasi ini memperlihatkan bahwa akibat hukum dari sertifikat cacat administrasi tidak berhenti pada aspek formal, melainkan berlanjut pada aspek substantif yang merugikan masyarakat. Jika ditelaah lebih kritis, akibat hukum dari keberadaan sertifikat cacat administrasi pada dasarnya melahirkan ketidakpastian hukum yang sistemik. Masyarakat kehilangan kepercayaan terhadap sertifikat sebagai alat bukti hak, padahal sertifikat adalah instrumen utama dalam sistem pertanahan. Tanpa kepastian hukum, konflik tanah akan terus berulang. Hal ini menunjukkan perlunya reformasi serius dalam sistem pertanahan, termasuk mekanisme pembatalan sertifikat.

Negara harus memastikan bahwa setiap putusan pengadilan segera ditindaklanjuti secara administratif, sehingga tidak ada ruang bagi sertifikat cacat administrasi untuk tetap bertahan dalam sistem. Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa akibat hukum dari sertifikat tanah yang cacat administrasi karena tumpang tindih hak di Kota Samarinda meliputi hilangnya kepastian hukum

bagi pemegang sertifikat, kerugian ekonomi dan sosial bagi masyarakat, melemahnya kepercayaan publik terhadap negara, serta terganggunya iklim investasi di daerah. Semua akibat tersebut menunjukkan bahwa sertifikat cacat administrasi bukan hanya masalah individu, melainkan masalah sistemik yang berdampak luas. Oleh sebab itu, pembatalan sertifikat yang cacat administrasi harus segera dilakukan melalui mekanisme yang sederhana, efektif, dan responsif agar fungsi sertifikat sebagai jaminan kepastian hukum dapat dipulihkan.

## BAB IV

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

1. Mekanisme pembatalan sertifikat hak atas tanah yang cacat administrasi akibat tumpang tindih hak di Kota Samarinda masih menunjukkan adanya kesenjangan yang cukup signifikan antara teori dan praktik. Secara normatif, jalur administratif maupun yudisial telah tersedia, baik melalui kewenangan Badan Pertanahan Nasional (BPN) berdasarkan asas *contrarius actus*, maupun melalui kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN). Namun, dalam praktiknya, jalur administratif relatif jarang digunakan, sedangkan jalur yudisial cenderung memakan waktu panjang dan berbelit. Akibatnya, banyak putusan pengadilan tidak segera ditindaklanjuti secara administratif, sehingga sertifikat yang cacat administrasi tetap tercatat di BPN. Dengan demikian, tujuan utama pendaftaran tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan bagi masyarakat.
2. Akibat hukum dari keberadaan sertifikat hak atas tanah yang cacat administrasi di Kota Samarinda menimbulkan kerugian yang bersifat kompleks, baik bagi masyarakat maupun bagi sistem pertanahan secara keseluruhan. Bagi masyarakat, sertifikat cacat administrasi melahirkan ketidakpastian hukum, kerugian ekonomi, serta potensi konflik sosial. Sementara bagi negara, kondisi tersebut melemahkan kepercayaan publik terhadap sistem hukum agraria sekaligus menghambat iklim investasi di

daerah. Oleh karena itu, sertifikat yang cacat administrasi tidak hanya menimbulkan persoalan individual, tetapi juga berdampak luas terhadap aspek sosial, ekonomi, dan politik.

## **B. Saran**

1. Badan Pertanahan Nasional (BPN) perlu memperkuat mekanisme verifikasi dan validasi data dalam setiap proses penerbitan sertifikat. Penerapan asas kehati-hatian, keterbukaan, dan akurasi harus benar-benar dijalankan agar tidak lagi terjadi tumpang tindih hak. Selain itu, BPN juga harus berani menggunakan kewenangan administratif untuk membatalkan sertifikat yang cacat hukum tanpa selalu menunggu putusan pengadilan, sehingga jalur penyelesaian dapat lebih cepat, efektif, dan efisien.
2. Perlu adanya sinergi kelembagaan antara PN, PTUN, dan BPN dalam menindaklanjuti putusan pengadilan terkait sengketa tanah. Putusan pengadilan seharusnya secara otomatis diikuti dengan pembatalan administratif di BPN agar masyarakat segera memperoleh kepastian hukum. Di samping itu, pemerintah pusat maupun daerah perlu memberikan sosialisasi hukum kepada masyarakat tentang jalur penyelesaian yang tepat, sehingga masyarakat tidak lagi salah kaprah dalam memilih forum penyelesaian sengketa tanah.

## DAFTAR PUSTAKA

### BUKU/LITERATUR

- Ali, Zainuddin, *Metode Penelitian Hukum* (Sinar Grafika, 2013)
- FX. Sumarja, S.H, M.H., *Hukum Pendaftaran Tanah*, 2010.
- Hadjon, P. M., & Djatmiati, T. S, *Argumentasi Hukum* (Prenadamedia Group, 2005)
- Hadjon, Philipus M., *Hukum Administrasi Negara Dan Peradilannya Di Indonesia* (Jakarta: Rajawali Pers., 2015)
- , *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia* (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2015)
- Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya* (Jakarta : Djambatan, 2003)
- , *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya.* (Jakarta: Djambatan., 2013)
- Marzuki, Peter Mahmud, *Penelitian Hukum* (Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2005)
- Parlindungan, A.P., *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, 1999
- Pramono, A. H, *Pemikiran Hukum Agraria Indonesia* (Jakarta: Djambatan, 2007)
- Soekanto, S., & Mamudji, S., *Penelitian Hukum Normatif* (Rajagrafindo Persada, 2007)
- Soerodjo, Irawan, *Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah* (Jakarta: Arloka, 2003)
- Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar* (Universitas Atma Jaya, Yogyakarta, 2010)
- Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, Dan R&D* (Bandung: Alfabeta, 2013)
- Sumardjono, Maria S.W., *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi Dan Implementasi* (Jakarta: Kompas, 2009)
- , *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, Dan Budaya* (Jakarta: Kompas, 2008)

### PERUNDANG-UNDANGAN

- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok- Pokok Agraria.
- Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

#### **JURNAL/KARYA ILMIAL**

Cornelia, Anita, and others, 'Prosedur Pendaftaran Tanah Adat Secara Sporadik Dan Perlindungan Hukum Pemilik Tanah Beritikad Baik', *Unes Law Review*, 6.2 (2023).

Dotulung, Maissy T. P., 'Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah Akibat Cacat Hukum Administrasi', *Lex Privatum*, 6.1 (2018).

Rehas, Abdul Mukmin, 'Sertifikat Sebagai Alat Bukti Sempurna Kepemilikan Hak Atas Tanah Ditinjau Dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah', *Yuriska : Jurnal Ilmiah Hukum*, 1.1 (2017).

Rizaldi, Moh, 'Kewenangan BPN Dalam Mencabut Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Karena Cacat Administrasi Berdasarkan Asas Contrarius Actus', *In Prosiding Seminar Hukum Aktual Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia*, Vol. 1.No. 3 (2023).

Saputra, Roki Arnanda, Syifa Silvana, and Emir Fabrian Marino, 'Penyelesaian Sengketa Sertitikat Tanah Ganda Serta Bentuk Kepastian Hukumnya', *Jentera: Jurnal Hukum*, 4.2 (2021).

Zulfikar, Muh Reza, Ahyuni Yunus, and Anzar Anzar, 'Efektivitas Pendaftaran Tanah Dalam Rangka Menjamin Kepastian Hukum Hak Atas Tanah', *Journal of Lex Generalis (JLG)*, 1.4 (2020).

**LAMPIRAN-LAMPIRAN**

## DOKUMENTASI



Gambar 1. Dokumentasi bersama Bapak Jemmy Tanjung Utama, S.H., M.H. selaku Hakim. Di kantor Pengadilan Negeri Samarinda yang beralamat di Jl. M. Yamin No. 1, Gn Kelua, Kec. Samarinda Ulu, Kota Samarinda, Kalimantan Timur.

## RIWAYAT HIDUP



ANASTHASIA ASTRID, Lahir pada tanggal 05 AGUSTUS 2003 di Samarinda. Lahir dari Ayah Aurelianus Ouyen dan Ibu Meriana, merupakan Anak pertama dari 3 bersaudara.

Pada tahun 2009 mulai menempuh Pendidikan Sekolah Dasar di SD Katolik 4 WR. Soepratman Barong Tongkok, Kab. Kutai Barat dan lulus pada tahun 2015. Pada tahun 2015 memasuki Sekolah Menengah Pertama di SMP Katolik 2 WR. Soepratman Barong Tongkok, Kab. Kutai Barat dan lulus pada tahun 2018. Pada 2018 memasuki Sekolah Menengah Atas di SMA Negeri 2 Sendawar dan lulus pada tahun 2021. Kemudian pada tahun 2021 penulis melanjutkan Pendidikan di Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda dan diterima di Fakultas Hukum dengan Program Studi Hukum. Selanjutnya pada bulan Agustus 2024 penulis melakukan Kegiatan Kuliah Kerja Nyata (KKN) selama satu bulan di Kecamatan Samboja, Kabupaten Kutai Kartanegara dan kemudian dilanjutkan dengan Praktek Kerja Lapangan (PKL) di Kantor Pengadilan Negeri Samarinda.

## SURAT PENELITIAN WAWANCARA



**UNIVERSITAS WIDYA GAMA MAHAKAM SAMARINDA**  
**FAKULTAS HUKUM**  
**STATUS TERAKREDITASI**

Email: [fahum@uwgm.ac.id](mailto:fahum@uwgm.ac.id) Website: <https://fahum.uwgm.ac.id>

Nomor : 299/UWGM/FH-B/VII/2025  
Lampiran : 1 (satu) Surat  
Perihal : Penelitian Skripsi

Samarinda, 29 Juli 2025

Kepada Yth.  
Ketua Pengadilan Negeri  
Kota Samarinda  
di –

Tempat

Sehubungan Mahasiswa kami akan menyusun skripsi atas nama:

Nama : Anasthasia Astrid  
NPM : 21.11.107.74201.077  
Judul : "Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah Yang Cacat Administrasi Disebabkan Tumpang Tindih Hak Atas Tanah Di Kota Samarinda"

Maka untuk keperluan ini perkenankanlah yang bersangkutan untuk mengadakan penelitian/ meminta data/ keterangan pada kantor/ instansi yang Bapak/ Ibu pimpin yang berkenaan dengan masalah skripsi tersebut. Besar harapan kami, Bapak/ Ibu dapat membantu mahasiswa tersebut. Terlampir daftar pertanyaan jika tidak bisa menerima secara langsung mohon jawaban dapat dikirimkan melalui email yang bersangkutan.

Demikian disampaikan, atas perhatian dan kerjasamanya kami ucapkan terima kasih.



Dr. H. Hudali Mukti, S.H., M.H.  
NIK. 2007.073.103

CP:  
1. Anasthasia Astrid : 081258135561  
2. Dinny Wirawan P. : 085250489932

## SURAT PENELITIAN WAWANCARA



**UNIVERSITAS WIDYA GAMA MAHAKAM SAMARINDA**  
**FAKULTAS HUKUM**  
**STATUS TERAKREDITASI**

Email: [info@uwgm.ac.id](mailto:info@uwgm.ac.id) Website: <https://fabus.uwgm.ac.id>

Nomor : 316/UWGM/FH-B/VIII/2025  
Lamp. : ---  
Perihal : Permintaan Salinan Putusan

Samarinda, 6 Agustus 2025

Kepada Yth.  
Ketua Pengadilan Negeri  
Kota Samarinda  
Di -  
Tempat

Sehubungan Mahasiswa kami akan menyusun skripsi atas nama:

Nama : Anasthasia Astrid  
NPM : 2174201077  
Judul : "Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah Yang Cacat Administrasi  
Disebabkan Tumpang Tindih Hak Atas Tanah Di Kota  
Samarinda"  
Waktu Penelitian : 6 - 8 Agustus 2025

Maka untuk keperluan ini perkenankanlah yang bersangkutan untuk melakukan permintaan Salinan Putusan terkait Putusan Nomor 84/Pdt.G/2024/Pn.Smr dan Putusan Pengadilan Tinggi Kaltim Nomor 44/Pdt/2025/PT Smr pada Pengadilan Negeri Kota Samarinda yang Bapak/ Ibu pimpin berkenaan dengan masalah skripsi tersebut. Besar harapan kami, Bapak/ Ibu dapat membantu mahasiswa tersebut.

Demikian disampaikan, atas perhatian dan kerjasamanya kami ucapkan terima kasih

  
Dekan  
Dr. H. Hudali Mukti, S.H., M.H.  
NIK. 2007-073-103

## SURAT TELAH MENYELESAIKAN PENELITIAN WAWANCARA



MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA  
DIREKTORAT JENDERAL BADAN PERADILAN UMUM  
PENGADILAN TINGGI KALIMANTAN TIMUR  
PENGADILAN NEGERI SAMARINDA  
Jalan M. Yamin No.1 Samarinda, Kel. Gunung Kelua, Kec. Samarinda Ulu  
Kota Samarinda, Kalimantan Timur 75123, [www.pn-samarinda.go.id](http://www.pn-samarinda.go.id),  
pn.samarinda@gmail.com

### SURAT KETERANGAN

Nomor: 1553/PAN.PN.W18-U1/HK.2/8/2025

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : **HADI RIYANTO, S.H**  
NIP : **19690308 199303 1 004**  
Jabatan : **PANITERA**  
Unit Organisasi : **PENGADILAN NEGERI SAMARINDA**

Menyatakan bahwa yang bernama di bawah ini :

Nama : **Anasthasia Astrid**  
NPM : **21.11.107.74201.077**

Telah mengadakan penelitian dan pengumpulan data guna penulisan hukum (Skripsi / Studi Kasus) dengan judul "**PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH YANG CATAT ADMINISTRASI DISEBABKAN TUMPANG TINDIH HAK ATAS TANAH DI KOTA SAMARINDA**" sebagaimana surat nomor 299/UWGM/FH-B/VII/2025 tertanggal 29 Juli 2025 perihal Penelitian Skripsi dari Dekan fakultas hukum Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda .

Demikian surat ini dibuat dan dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.



Samarinda, 27 Agustus 2025  
Ditandatangani secara elektronik Oleh :  
Panitera Pengadilan Negeri Samarinda

**HADI RIYANTO, S.H.**  
NIP. 196903081993031004

