

SKRIPSI
PROSES PEMBATALAN HAK ATAS TANAH AKIBAT CACAT
ADMINISTRASI DALAM PERSERTIFIKATAN HAK DI KANTOR
BADAN PERTANAHAN KOTA SAMARINDA DITINJAU DARI
PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/KEPALA
BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA NOMOR
21 TAHUN 2020 TENTANG PENANGANAN DAN PENYELESAIAN
KASUS PERTANAHAN

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



Oleh :
YULIANA LAHAI
1974201057

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 Rabu Tanggal, 14 Januari 2026 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 15 Bulan September Tahun 2025 Nomor: 21.A /UWGM/FH-D/Pus/IX/2025 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.	Dr. H. HUDALI MUKTI. S.H.,M.H..	KETUA	1.
2.	H. NAINURI SUHADI, S.H.,M.Hum	SEKRETARIS	2.
3.	HJ. RUSTIANA, S.H.,M.H	ANGGOTA	3.

MEMUTUSKAN

NAMA : Yuliana Lahai
NPM : 19. 111007.74201.057
JUDUL SKRIPSI : Proses Pembatalan Hak Atas Tanah Akibat Cacat Administrasi Dalam Persertifikatan Hak Di Kantor Badan Pertahanan Kota Samarinda Ditinjau Dari Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertahanan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertahanan

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

Samarinda, 14 Januari 2026

Mahasiswa Peserta Ujian

Yuliana Lahai
NPM: 19. 111007.74201.057

Ketua Tim Penguji

Dr. H. HUDALI MUKTI. S.H.,M.H.
NIDN : 1105087302

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Yuliana Lahai

Npm : 1974201057

Fakultas : Hukum

Program Studi : Hukum

Berikut menegaskan secara benar bahwa:

1. Tugas Akhir Penulisan Hukum dengan judul:

“Proses Pembatalan Hak Atas Tanah Akibat Cacat Administrasi Dalam Persetifikatan Hak Di Kantor Badan Pertanahan Kota Samarinda Ditinjau Dari Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan” Tugas Akhir Penulisan Hukum ditulis oleh saya sendiri, dan tidak mengandung pendapat atau karya ilmiah yang dipublikasikan individu lain dalam mendapatkan gelar akademik dalam universitas. Tugas Akhir Penulisan Hukum tersebut juga tidak mengandung argumen atau karya yang pernah diterbitkan atau ditulis individu lain, baik sebagian maupun secara utuh, terkecuali dikutip dengan tertulis khusus dalam skrip ini dan mencantumkan sumber yang relevan.

2. Jika dikemudian hari terbukti bahwa karya ini mengandung unsur PLAGIARISME, saya bersedia menerima segala konsekuensi akademik,

termasuk pencabutan gelar yang telah saya peroleh serta tindakan lainnya sesuai dengan peraturan yang berlaku.

3. Saya menyatakan bahwa karya ini dapat digunakan sebagai sumber referensi atau pustaka, oleh pihak lain dengan tetap menghormati hak penulis.

Saya membuat pernyataan ini secara benar guna digunakan sebagaimana mestinya.

Samarinda, Oktober 2025
Yang Menyatakan,



Yuliana Lahai
NPM :197420105

HALAMAN PERSETUJUAN

Nama : Yuliana Lahai
Npm : 1974201057
Fakultas : Hukum
Program Studi : Hukum
Judul Skripsi : Proses Pembatalan Hak Atas Tanah Akibat Cacat Administrasi Dalam Persetifikatan Hak Di Kantor Badan Pertanahan Kota Samarinda Ditinjau Dari Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan

Disetujui Oleh,

PEMBIMBING I



DR. H. HUDALI MUKHTI, S.H., M.H
NIDN. 1105087302

PEMBIMBING II



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

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Widyagama Mahakam Samarinda



DR. H. HUDALI MUKHTI, S.H., M.H
NIK. 2007073103

HALAMAN PENGESAHAN

Nama : Yuliana Lahai
Npm : 1974201057
Fakultas : Hukum
Program Studi : Hukum
Judul Skripsi : Proses Pembatalan Hak Atas Tanah Akibat Cacat Administrasi Dalam Persetifikatan Hak Di Kantor Badan Pertanahan Kota Samarinda Ditinjau Dari Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan

Disetujui Oleh,

PEMBIMBING I



DR. H. HUDALI MUKHTI, S.H., M.
NIDN. 1105087302

PEMBIMBING II



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

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum
Universitas Widyagama Mahakam Samarinda



DR. H. HUDALI MUKHTI, S.H., M.
NIK. 2007073103

UNGKAPAN PRIBADI

Ungkapan Pribadi :

Akhirnya, sampai juga di titik ini. Perjalanan panjang yang penuh air mata, lelah, dan doa kini terbayar dengan sebuah pencapaian yang membanggakan. Terima kasih untuk diriku sendiri yang sudah berjuang tanpa kenal menyerah, meski sering kali ingin berhenti dan merasa tak sanggup.

Terima kasih sudah tetap percaya bahwa setiap usaha akan berbuah hasil, meski tidak selalu terlihat dengan cepat. Terima kasih sudah memilih bertahan, saat dunia seakan tidak berpihak. Skripsi ini bukan hanya bukti dari kerja keras, tapi juga tanda bahwa saya mampu melewati segala keterbatasan dengan tekad dan doa.

Motto :

Saya percaya bahwa Tuhan tidak pernah salah menempatkan seseorang dalam sebuah proses. Setiap rintangan adalah latihan untuk menjadi lebih kuat, setiap kegagalan adalah pelajaran untuk menjadi lebih bijak.

Saya akan terus berjalan dengan keyakinan, bahwa selama saya berusaha dan berdoa, tak ada yang mustahil untuk diraih. Karena keberhasilan sejati bukan hanya tentang mencapai tujuan, tetapi juga tentang bertahan di tengah badai dan tetap percaya bahwa pelangi pasti datang.

ABSTRAK

Nama : Yuliana Lahai

Npm : 1974201057

Judul : Proses Pembatalan Hak Atas Tanah Akibat Cacat Administrasi Dalam Persetifikatan Hak Di Kantor Badan Pertanahan Kota Samarinda Ditinjau Dari Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan

Pembimbing : 1. DR. H. Hudali Mukhti, S.H.,M.H

2. H. Nainuri Suhadi, S.H., M.Hum

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui proses serta kendala dalam pembatalan hak atas tanah yang disebabkan oleh cacat administrasi dalam persertifikatan hak di Kantor Badan Pertanahan Kota Samarinda, Metode penelitian yang digunakan adalah metode hukum normative. Hasil penelitian menunjukkan bahwa proses pembatalan hak atas tanah akibat cacat administrasi di Kantor Pertanahan Kota Samarinda telah mengikuti ketentuan Permen ATR/BPN No. 21 Tahun 2020. Kasus pembatalan karena cacat administrasi jarang terjadi di Samarinda, menandakan tingkat kehati-hatian yang cukup tinggi dalam penerbitan sertifikat. Namun demikian, masih ditemukan potensi kesalahan berupa ketidaksesuaian data dan tumpang tindih dokumen yang berisiko

menimbulkan sengketa tanah. Kendala utama dalam proses pembatalan meliputi keterbatasan sumber daya manusia, belum adanya tim verifikasi khusus, perbedaan data antar instansi, lamanya proses pelaksanaan putusan pengadilan, serta resistensi dari pihak yang dirugikan akibat pembatalan. Selain itu, batas waktu pembatalan administratif selama lima tahun setelah sertifikat diterbitkan menjadi hambatan tersendiri bagi kasus yang baru terungkap setelah jangka waktu tersebut.

Kata Kunci: Pembatalan, Hak Atas Tanah, Cacat Administrasi..

ABSTRACT

Name : Yuliana Lahai

Npm : 1974201057

Title : The Process of Cancellation of Land Rights Due to Administrative Defects in Title Certificates at the Samarinda City Land Agency Office Reviewed from the Regulation of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning / Head of the National Land Agency of the Republic of Indonesia Number 21 of 2020 Concerning Handling and Settlement of Land Cases

Mentor : 1. DR. H. Hudali Mukhti, S.H.,M.H
2. H. Nainuri Suhadi, S.H., M.Hum

This study aims to determine the process and obstacles in the cancellation of land rights caused by administrative defects in the certificate at the Samarinda City Land Agency. The research method used is the normative legal method. The results of the study indicate that the process of cancellation of land rights due to administrative defects at the Samarinda City Land Office has complied with the provisions of the Minister of ATR/BPN Regulation No. 21 of 2020. Cases of cancellation due to administrative defects are rare in Samarinda, indicating a fairly high level of caution in issuing certificates. However, potential errors are still found in the form of data discrepancies and

overlapping documents that risk giving rise to land disputes. The main obstacles in the cancellation process include limited human resources, the absence of a dedicated verification team, differences in data between agencies, the lengthy process of implementing court decisions, and resistance from parties harmed by the cancellation. In addition, the five-year time limit for administrative cancellation after the certificate is issued is a particular obstacle for cases that are only revealed after that time period.

Keywords: Cancellation, Land of Rights, Administrative Defect..

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT atas beribu nikmat ataupun karunia-Nya yang telah diberikan atas berkat rahmat dan perlindungannya lah penulis dapat menyelesaikan Skripsi ini yang berjudul **“PROSES PEMBATALAN HAK ATAS TANAH AKIBAT CACAT ADMINISTRASI DALAM PERSERTIFIKATAN HAK DI KANTOR BADAN PERTANAHAN KOTA SAMARINDA DITINJAU DARI PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA NOMOR 21 TAHUN 2020 TENTANG PENANGANAN DAN PENYELESAIAN KASUS PERTANAHAN”** dapat terselesaikan dengan sangat baik. Penyusunan Skripsi ini sebagai tugas akhir dari proses perkuliahan pada jenjang Strata-1 (S1) pada program studi Ilmu Hukum Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda

Pada penulisan Proposal Skripsi ini, penulis menyadari masih banyak kekurangan dan kelemahan dari berbagai sisi. Oleh karena itu, penulis memohon maaf yang sebesar-besarnya dan mengharapkan kritik serta saran yang membangun guna kesempurnaan penulis dalam membuat karya tulis ilmiah kedepannya.

Atas segala bantuan dan dukungan yang sudah diberikan penulis mengucapkan terima kasih sebanyak-banyaknya kepada para pihak yang telah membantu dan memberikan motivasi penulis dalam menyelesaikan skripsi ini:

1. Bapak Prof. Dr. Husaini Usman, M.Pd., M.T selaku Rektor Fakultas Hukum Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda.
2. Bapak Dr. H. Hudali Mukti, S.H., M.H selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda.
3. Dr. H. Hudali Mukti, S.H., M.H selaku dosen pembimbing I yang telah berkenan memberikan tambahan ilmu dan solusi pada setiap permasalahan dalam penulisan skripsi ini.

4. Bapak Nainuri Suhadi, S.H., M.Hum selaku dosen pembimbing II yang telah bersedia membimbing dan mengarahkan penulis selama menyusun proposal skripsi dan memberikan banyak ilmu serta solusi pada setiap permasalahan dalam penulisan skripsi.
5. Orang tua dan keluarga yang telah memberikan dukungan serta doa yang tiada henti-hentinya diberikan kepada penulis.
6. Teman-teman fakultas yang telah berjuang bersama-sama dalam menyelesaikan skripsi ini.

Akhir kata Penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi pembaca dan dapat dijadikan referensi demi pengembangan ke arah yang lebih baik lagi. Kebenaran datangnya dari Allah SWT dan kesalahan datangnya dari diri Penulis. Semoga Allah SWT senantiasa melimpahkan Rahmat dan Ridho nya kepada kita semua.

Samarinda, Oktober 2025

Yuliana Lahai

NPM.1974201057

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
BERITA ACARA UJIAN SKRIPSI.....	i
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN	ii
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	v
UNGKAPAN PRIBADI.....	vi
ABSTRAK	vii
ABSTRACT	ix
KATA PENGANTAR.....	xi
DAFTAR ISI.....	xiii
BAB 1 PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	5
D. Metode Penelitian	6
E. Sistematika Penulisan	10
BAB II Landasan Teori Dan Faktual Tentang Proses Pembatalan Hak Atas Tanah Akibat Cacat Administrasi Dalam Persertifikatan Hak Di Kantor Badan Pertanahan Kota Samarinda Ditinjau Dari Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan	

Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan	14
A. LANDASAN TEORI	14
1. Teori Prosedur	14
2. Teori Mekanisme	19
3. Teori Cacat Administrasi	23
4. Teori Pembatalan Melalui Pengadilan dan Mekanismenya	27
5. Teori Pembatalan Hak Atas Tanah Langsung oleh Badan Pertanahan Nasional dan Mekanismenya	34
B. LANDASAN FAKTUAL	40
1. Mekanisme atau prosedur yang diterapkan oleh BPN Kota Samarinda dalam proses pembatalan hak atas tanah akibat cacat administrasi sudah sesuai dengan standar.	41
2. Penemuan bentuk-bentuk cacat administrasi dalam proses persertifikatan hak atas tanah di Kota Samarinda.	42
3. Badan Pertanahan Kota Samarinda menerapkan ketentuan dalam Peraturan Menteri ATR/BPN No. 21 Tahun 2020 dalam menangani pembatalan sertifikat hak atas tanah.	43
4. Kendala atau hambatan utama yang biasanya dihadapi BPN dalam menangani kasus pembatalan hak atas tanah.	43
5. Pembatalan hak atas tanah tidak merugikan pihak-pihak yang beritikad baik dan telah memegang sertifikat secara sah.	45

6. Unit atau tim khusus yang menangani verifikasi dan validasi data untuk menghindari tumpang tindih dan cacat administratif dalam penerbitan sertifikat tanah. 45
7. Sengketa hukum di Kota Samarinda yang melibatkan sertifikat tanah yang bermasalah secara administratif. 46
8. Pembatalan hak atas tanah dilakukan melalui putusan pengadilan (PTUN) atau langsung oleh BPN berdasarkan asas *contrarius actus*. 46

BAB III Pembahasan Tentang Proses Pembatalan Hak Atas Tanah Akibat

Cacat Administrasi Dalam Persertifikatan Hak Di Kantor Badan Pertanahan Kota Samarinda Ditinjau Dari Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan 47

A. Proses Pembatalan Hak Atas Tanah Yang Disebabkan Karena Cacat Administrasi Dalam Persertifikatan Hak Atas Tanah Ditinjau Dari Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan 47

B. Kendala Dalam Proses Pembatalan Hak Atas Tanah Yang Disebabkan Karena Cacat Administrasi Ditinjau Dari Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan 51

BAB IV PENUTUP	54
A. Kesimpulan	54
B. Saran.....	55

DAFTAR PUSTAKA

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

LAMPIRAN

- SURAT BALASAN PENELITIAN

- DOKUMENTASI

BAB 1

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Hak atas tanah adalah suatu kewenangan hukum yang memberi hak kepada pemiliknya untuk menggunakan dan memanfaatkan tanah yang dikuasainya.. Hak atas tanah tersebut bersumber dari hak menguasai oleh negara dan dapat diberikan kepada perseorangan, baik warga negara Indonesia maupun warga negara asing, kepada sekelompok orang secara bersama-sama, serta kepada badan hukum, baik badan hukum privat maupun badan hukum publik. Karakteristik utama dari hak atas tanah adalah adanya kewenangan bagi pemegangnya untuk memanfaatkan dan menggunakan tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Berdasarkan Pasal 16 juncto Pasal 53 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), hak-hak atas tanah dapat dikelompokkan menjadi tiga kategori: pertama, hak atas tanah yang bersifat tetap; kedua, hak atas tanah yang bersifat sementara; dan ketiga, hak atas tanah yang diatur lebih lanjut oleh undang-undang..¹

Pentingnya kedudukan tanah dalam kehidupan sosial dan ekonomi masyarakat menjadikan kepastian hukum atas hak kepemilikan tanah sebagai aspek yang sangat penting. Untuk itu, negara melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai lembaga teknis di bidang

¹ Dr. Ir. Liana Endah Susanti, (2024). Hukum Agraria. Malang: CV. Beta Aksara, halaman 44-45.

pertanahan, diberikan kewenangan untuk menerbitkan sertifikat hak atas tanah sebagai bukti autentik kepemilikan. Sertifikat tanah berfungsi sebagai alat bukti yang sangat kuat terkait status hukum atas suatu bidang tanah, sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Cacat administrasi dalam penerbitan sertifikat hak atas tanah dapat terjadi akibat berbagai faktor, seperti ketidakcermatan dalam proses pengukuran tanah atau kesalahan dalam pencatatan data administrasi yang terkait, penerbitan sertifikat yang melanggar prosedur hukum, hingga tumpang tindih hak atas tanah. Akibat dari cacat administrasi ini dapat menimbulkan konflik hukum, ketidakpastian hak kepemilikan tanah, dan kerugian bagi pihak-pihak yang terlibat.

Selain permasalahan yang muncul dalam proses administrasi penerbitan sertifikat tanah, masalah juga dapat timbul dalam pelaksanaan putusan pengadilan. Tindakan ini dapat dikategorikan sebagai perbuatan yang melanggar hukum dan menyebabkan kerugian, sehingga pemerintah diharapkan untuk lebih cermat dan tegas dalam menyelenggarakan serta menegakkan hukum guna mencegah ketidakadilan yang merugikan masyarakat dan negara. Dalam praktiknya, masih banyak putusan pengadilan, khususnya dari Pengadilan Tata Usaha Negara, yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht*), namun belum ditindaklanjuti oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam bentuk eksekusi. Hal ini terjadi akibat kelalaian, kurangnya

ketegasan, atau ketidakefektifan pelaksanaan tugas dan tanggung jawab BPN dalam memastikan kepastian hukum dan melindungi kepentingan pemegang atau pemilik hak atas tanah. Oleh karena itu, BPN diharapkan untuk bersikap lebih tegas dan serius dalam menangani masalah ini.² Dalam hal terjadinya cacat administrasi, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 memberikan kewenangan kepada pejabat terkait untuk melakukan pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah negara. Pembatalan tersebut bertujuan untuk mengoreksi kesalahan administrasi yang terjadi, sehingga dapat mengembalikan kepastian hukum atas hak tanah tersebut.

Penerbitan sertifikat hak atas tanah oleh Badan Pertanahan Nasional melibatkan berbagai pihak, antara lain pemohon, pemilik tanah yang berbatasan, pamong desa, serta instansi terkait, guna memperoleh klarifikasi mengenai dokumen atau surat-surat yang menjadi dasar hak (alas hak) atas tanah yang dimohonkan sertifikatnya. Namun, keterlibatan berbagai pihak tersebut berpotensi menimbulkan penerbitan sertifikat yang cacat hukum apabila proses verifikasi tidak dilakukan secara cermat dan menyeluruh. Sertifikat hak atas tanah, meskipun berfungsi sebagai alat bukti tertulis, pada praktiknya belum sepenuhnya dapat memberikan rasa keadilan dan kepastian hukum bagi masyarakat. Hal ini disebabkan oleh sering munculnya sengketa atau konflik mengenai penentuan pihak yang berhak atas objek tanah tersebut dalam

² Dr. Ir. D. Romi Sihombing, (2022). Cacat Administrasi Pembatalan Sertifikat Tanah oleh BPN Tanpa Putusan Pengadilan. Jakarta: Kencana, halaman 12.

proses penerbitannya. Penyelesaian sengketa pertanahan seringkali memerlukan waktu yang cukup lama, terutama jika tidak dapat diselesaikan melalui mekanisme mediasi antara pihak yang bersengketa dan Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai mediator. Dalam banyak kasus, sengketa pertanahan akhirnya diselesaikan melalui jalur peradilan. Kondisi ini menunjukkan bahwa dalam praktik penerbitan sertifikat hak atas tanah, masih terdapat ketidakpastian hukum yang menghambat perlindungan terhadap objek tanah maupun subjek hukum, baik perseorangan maupun badan hukum. Sengketa atau konflik pertanahan seringkali baru terdeteksi setelah munculnya sertifikat ganda di masyarakat.³

Karena ingin menyoroti permasalahan yang sangat aktual dan berdampak langsung terhadap hak-hak masyarakat. Melalui penelitian ini, penulis ingin mengetahui sejauh mana Kantor Pertanahan Kota Samarinda telah menerapkan ketentuan yang terdapat dalam Permen ATR/BPN No. 21 Tahun 2020, serta apa saja kendala yang dihadapi dalam proses tersebut. Sehingga peneliti tertarik mengangkat sebuah penelitian skripsi berjudul **“Proses Pembatalan Hak Atas Tanah Akibat Cacat Administrasi Dalam Persertifikatan Hak Di Kantor Badan Pertanahan Kota Samarinda Ditinjau Dari Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan**

³ Dr. Ir. D. Romi Sihombing, (2022). Cacat Adminitrasi Pembatalan Sertifikat Tanah oleh BPN Tanpa Putusan Pengadilan, halaman 13.

**Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang
Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan”**

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana Proses Pembatalan Hak Atas Tanah Yang Disebabkan Karena Cacat Administrasi Dalam Persertifikatan Hak Atas Tanah Ditinjau Dari Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.?
2. Apa Kendala Dalam Proses Pembatalan Hak Atas Tanah Yang Disebabkan Karena Cacat Administrasi Ditinjau Dari Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan?

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

Tujuan Penelitian adalah:

1. Mengetahui proses pembatalan hak atas tanah yang disebabkan karena cacat administrasi dalam persertifikatan hak atas tanah ditinjau dari Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.
2. Mengetahui kendala dalam proses pembatalan hak atas tanah yang disebabkan karena cacat administrasi ditinjau Dari Peraturan Menteri

Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Kegunaan Penelitian adalah:

1. Menjadi referensi ilmiah dalam pengembangan ilmu hukum serta memberikan wawasan mengenai proses pembatalan hak atas tanah yang disebabkan oleh cacat administrasi dalam persertifikatan hak atas tanah, dengan mengacu pada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.
2. Memberikan rekomendasi untuk memahami proses dan mengidentifikasi kendala-kendala yang muncul dalam proses pembatalan hak atas tanah yang disebabkan oleh cacat administrasi.

D. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan hukum normatif, karena permasalahan dan tujuan penelitian lebih memfokuskan pada analisis konsep-konsep hukum yang bersifat normatif..⁴ Penelitian hukum normatif adalah jenis penelitian yang dilakukan

⁴ H. Nur Solikin, pengantar Metodologi Penelitian Hukum (Penerbit Qiara Media 2021) hlm. 78.

dengan menganalisis sumber-sumber pustaka atau data sekunder yang berkaitan dengan masalah hukum.⁵

2. Sumber Data

Sumber data yang akan digunakan oleh penulis dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- 1) Bahan hukum primer
 - a. Undang – Undang Dasar 1945 (Amandemen IV).
 - b. Undang - Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara.
 - c. Undang - Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara.
 - d. Undang - Undang Nomor 15 Tahun 2004 tentang Pemeriksaan Pengelolaan dan Tanggung Jawab Keuangan Negara.
 - e. Peraturan BPK Nomor 1 Tahun 2007 tentang Standar Pemeriksaan Keuangan Negara.
- 2) Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder adalah data yang diperoleh dari sumber tidak langsung, yang berfungsi sebagai penunjang bagi bahan hukum primer. Sumber bahan hukum sekunder mencakup berbagai literatur yang relevan dengan

⁵ Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2013), hlm. 13.

objek kajian, seperti buku teks, skripsi, jurnal ilmiah, karya ilmiah, artikel, serta informasi yang diperoleh dari situs internet..

3) **Bahan hukum tersier**

Bahan hukum tersier merujuk pada sumber yang memberikan penjelasan, petunjuk, serta dukungan terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Dalam penelitian ini, penulis menggunakan Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) sebagai bahan hukum tersier.

3. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

1) **Studi Kepustakaan**

Studi pustaka dilakukan untuk menghimpun data dari berbagai sumber, seperti buku, artikel, media cetak, dan bahan lainnya yang relevan dengan pembahasan penelitian ini.

2) **Studi Lapangan**

Dalam penulisan ini, penulis menggunakan metode wawancara sebagai teknik pengumpulan data dalam studi lapangan. Wawancara adalah suatu cara untuk memperoleh data dengan mengajukan sejumlah pertanyaan secara lisan kepada narasumber dan menerima jawaban secara lisan pula. Secara sederhana, wawancara dapat dipahami sebagai alat pengumpulan data yang dilakukan melalui proses tanya jawab antara peneliti

sebagai pencari informasi dan pihak yang menjadi sumber informasi. Dengan demikian, wawancara bertujuan untuk mendapatkan informasi langsung dari sumbernya.⁶

Dalam penelitian ini, penulis akan melakukan penelitian berupa wawancara di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Samarinda.

4. Analisis Data

Penelitian hukum ini bersifat normatif, menggunakan data sekunder yang diperoleh melalui studi dokumen atau pustaka. Proses pengumpulan data dilakukan melalui dua langkah: pertama, menganalisis ketentuan hukum positif yang tertulis; kedua, menerapkan ketentuan hukum tersebut dalam konteks yang relevan.

Data yang dikumpulkan kemudian diolah secara deduktif melalui tiga langkah:

- a. Editing: Penulisan ulang bahan hukum untuk melengkapi dan menyederhanakan informasi yang ada.
- b. Sistematis: Memilih dan menggolongkan bahan hukum sesuai klasifikasi, serta menyusun data secara logis untuk menunjukkan hubungan antar bahan.
- c. Deskripsi: Menggunakan sumber hukum untuk menggambarkan

⁶ Ridwan, *Skala Pengukuran Variabel-Variabel Penelitian*, (Bandung: ALfabeta, 2005), hlm. 29-30

dan menganalisis hasil penelitian ini.

E. Sistematika Penulisan

Untuk mempermudah pemahaman dan penelusuran isi skripsi secara menyeluruh, disusunlah sistematika penulisan yang berperan sebagai kerangka dan panduan dalam penyusunan. Adapun sistematika penulisan yang digunakan adalah sebagai berikut :

a. Bagian Awal Skripsi

Terdiri dari halaman sampul judul, berita acara ujian skripsi, surat pernyataan keaslian, halaman persetujuan, halaman pengesahan, ringkasan atau abstrak, kata pengantar, daftar isi, daftar gambar, dan daftar lampiran.

b. Bagian Utama Skripsi

Bagian utama terbagi atas bab dan sub bab yaitu :

BAB I : PENDAHULUAN

Bab pendahuluan ini berisi gambaran singkat mengenai objek permasalahan dalam penelitian, yang mencakup sub bagian sebagai berikut:

A. Latar Belakang Masalah sebagai alasan pada memilih judul yang bersangkutan latar belakang objek permasalahan dalam penulisan karya ilmiah⁷

⁷ Dwi Noviani Putri, Kedudukan Hukum Saksi Mahkota sebagai Alat Bukti dalam Peradilan Tindak Pidana Korupsi Berdasarkan Undang-Undang No. 8 Tahun 1981 tentang Kitab Hukum Acara Pidana (Skripsi, Fakultas Hukum Universitas Batanghari Jambi, 2020/2021), hlm. 16.

- B. Rumusan Masalah, bersangkutan ruang lingkup pokok permasalahan dalam penulisan karya ilmiah
- C. Tujuan Penelitian berisi penjelasan mengenai apa yang ingin dicapai oleh peneliti melalui pelaksanaan penelitian. Bagian ini menguraikan hasil atau pencapaian yang diharapkan dari penelitian tersebut.
- D. Kegunaan Penelitian, adalah bagian yang menguraikan manfaat atau kontribusi penelitian, baik secara teoretis maupun praktis. Kegunaan penelitian dapat mencakup manfaat bagi penulis maupun masyarakat yang membaca.
- E. Metode Penelitian adalah sarana penunjang supaya mudah dalam melakukan pengumpulan data dan mendapatkan jawaban dari masalah yang diteliti.

BAB II : LANDASAN TEORI DAN FAKTUAL

Bab ini memuat argumen ilmiah, teori, doktrin, serta pandangan para ahli yang bersumber dari referensi yang terpercaya dan penelitian yang telah teruji. Dalam bab ini, juga disajikan ulasan dari berbagai sumber referensi, seperti buku teks, ensiklopedia, monograf, jurnal, dan hasil penelitian lainnya. Selain itu, bab ini mencakup landasan faktual, yang meliputi uraian tentang hasil penelitian yang diperoleh dari studi literatur dan/atau studi lapangan.

BAB III : PEMBAHASAN

Di bab ini dituliskan secara rinci pelaksanaan penelitian berikut hasil-hasil kajian terkait dengan judul skripsi yaitu “PROSES PEMBATALAN HAK ATAS TANAH AKIBAT CACAT ADMINISTRASI DALAM PERSERTIFIKATAN HAK DI KANTOR BADAN PERTANAHAN KOTA SAMARINDA DITINJAU DARI PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA NOMOR 21 TAHUN 2020 TENTANG PENANGANAN DAN PENYELESAIAN KASUS PERTANAHAN” untuk memberikan jawaban terkait permasalahan berupa bagaimana proses pembatalan hak atas tanah akibat cacat administrasi dalam persertifikatan hak di kantor Badan Pertanahan Kota Samarinda.

BAB IV : PENUTUP

Bab ini adalah bab terakhir yang punya dua bagian: kesimpulan dan saran. Kesimpulan disajikan jawaban yang singkat dan jelas terhadap pertanyaan penelitian setelah melalui proses analisis pada bab-bab sebelumnya. Saran berisi rekomendasi yang diberikan oleh peneliti berdasarkan hasil pembahasan dan kesimpulan penelitian.⁸

⁸ Reza Arista Ratnaningtyas, *Penegakan Hukum terhadap Anak Pelaku Tindak Pidana Kecelakaan Lalu Lintas di Wilayah Hukum Polres Kabupaten Magelang* (Universitas Muhammadiyah Magelang, 2019), hlm. 7.

c. Bagian Akhir Skripsi

Bagian akhir berisi daftar pustaka, surat keterangan sudah melakukan penelitian, lampiran, dan instrumen penelitian.

BAB II

Landasan Teori Dan Faktual Tentang Proses Pembatalan Hak Atas Tanah Akibat Cacat Administrasi Dalam Persertifikatan Hak Di Kantor Badan Pertanahan Kota Samarinda Ditinjau Dari Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan

A. LANDASAN TEORI

1. Teori Prosedur

Dalam konteks administrasi dan hukum, prosedur merupakan rangkaian aktivitas yang saling berkaitan dan memiliki struktur tertentu yang bertujuan untuk menyelesaikan suatu pekerjaan atau masalah secara efektif. Dalam organisasi, prosedur digunakan sebagai alat pengendali internal untuk menjamin konsistensi, efisiensi kerja, serta akuntabilitas di berbagai bidang, termasuk administrasi publik dan pelayanan hukum.⁹

Prosedur hukum merupakan aturan atau mekanisme formal yang mengatur bagaimana hukum substantif ditegakkan, termasuk dalam menyelesaikan sengketa, menggugat keputusan administratif, maupun dalam menuntut keadilan. Dalam hal ini, Sudikno Mertokusumo menyatakan bahwa prosedur hukum merupakan bagian integral dari hukum acara yang mengatur tata cara menyelesaikan suatu perkara di pengadilan.¹⁰

Prosedur hukum berfungsi sebagai jaminan bagi individu untuk memperoleh perlindungan hukum dan akses terhadap keadilan melalui saluran resmi yang diakui oleh negara.

Prosedur hukum dalam konteks pengujian keputusan tata usaha negara melalui Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) menjadi sarana

⁹ Mardiasmo. (2019). *Akuntansi Sektor Publik*. Yogyakarta: Andi

¹⁰ Sudikno Mertokusumo. (2020). *Hukum Acara: Mengenal Proses Penyelesaian Sengketa*. Yogyakarta: Liberty.

efektif untuk memberikan perlindungan hukum terhadap keputusan yang bersifat cacat administrasi.¹¹

Teori prosedur administrasi publik menekankan bahwa tindakan administrasi negara harus dilaksanakan menurut aturan tata cara (*due process*) yang menjamin legalitas, keterbukaan, dan kepastian hukum. Dalam konteks pertanahan, prosedur mencakup alur teknis pendaftaran: verifikasi identitas pemohon, pemeriksaan dokumen kepemilikan awal (akta, girik, bukti bayar), pengukuran/pemetaan bidang tanah, penyusunan daftar dan buku tanah, serta penerbitan sertifikat oleh pejabat berwenang (BPN). Kegagalan pada salah satu unsur prosedur dapat menghasilkan produk administrasi yang cacat, sehingga membuka jalan pembatalan administratif atau litigasi. Teori ini berakar pada kaidah hukum tata negara dan administrasi serta prinsip-prinsip UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria) tentang kepastian dan ketertiban dalam pendaftaran tanah¹²

Teori prosedur dalam hukum administrasi menekankan bahwa legitimasi tindakan administrasi publik bergantung pada pemenuhan aturan proses (*procedural rules*) yang telah ditetapkan oleh hukum. Dalam perspektif ini, prosedur bukan sekadar langkah teknis, melainkan pilar normatif yang menjamin legalitas, kepastian hukum, dan perlindungan hak-hak subjek hukum. Dari sudut pandang hukum tata usaha negara, setiap keputusan administratif termasuk penerbitan sertifikat tanah harus

¹¹ Saputro, R., Syahrir, H., & Mayasari, D. (2025). "Efektivitas Prosedur Hukum dalam Sengketa Tata Usaha Negara: Studi Kasus di PTUN Surabaya." *Jurnal Hukum dan Administrasi Negara*, Vol. 6, No. 1, hlm. 33–49.

¹² Khairina, "Sertifikat Cacat Hukum dalam Hukum Pertanahan di Indonesia," *JURIS* 13, no. 1 (2014): 1–15.

melalui rangkaian tata cara yang jelas: permohonan, pemeriksaan, pengukuran/pemetaan, verifikasi data subjek dan obyek, serta pencatatan dan penerbitan dokumen. Kegagalan melewati atau kelalaian dalam salah satu tahap tersebut bukan hanya berdampak administratif, melainkan dapat menghilangkan legitimasi keputusan sehingga menimbulkan (a) cacat prosedural yang bisa dijadikan dasar pembatalan, atau (b) potensi gugatan ke pengadilan atau mekanisme administratif lain.

Indikator cacat prosedural meliputi: (a) tidak terpenuhinya persyaratan formil (dokumen, tanda tangan, biaya), (b) adanya kesalahan teknis (salah ukur, misidentifikasi batas), (c) kelalaian aparatur (kesalahan pencatatan), dan (d) manipulasi atau pemalsuan dokumen oleh pihak pemohon. Literatur administrasi pertanahan menegaskan bahwa identifikasi cacat harus konkret (dokumen pembanding, hasil ukur, berita acara) karena status sertifikat berdampak terhadap pihak ketiga beritikad baik.

Secara teori, ada beberapa fungsi pokok prosedur:

1. Fungsi legitimasi, prosedur memberi dasar formal bagi sahnyanya keputusan.
2. Fungsi proteksi, prosedur melindungi hak-hak individu dari tindakan arbitrer.
3. Fungsi kontrol, prosedur memfasilitasi pengawasan internal dan eksternal.

4. Fungsi epistemi, prosedur menghasilkan fakta atau data yang dapat diuji kebenarannya seperti pengukuran peta, bukti administrasi.

Bila prosedur dilanggar, akibatnya bersifat sistemik: bukan sekadar kesalahan teknis tetapi potensi pembatalan produk administrasi karena tidak terpenuhinya syarat formal dan material

Dalam hukum administrasi, teori prosedur menekankan bahwa setiap tindakan pemerintahan harus dilakukan berdasarkan tata cara (prosedur) yang telah ditetapkan oleh hukum agar terjamin prinsip legalitas, kepastian hukum, dan akuntabilitas. Menurut Matthew, hukum administrasi pada dasarnya mengatur standar dan prosedur yang wajib diikuti oleh lembaga pemerintahan dalam menjalankan tugas-tugasnya, termasuk dalam proses pengambilan keputusan maupun pelayanan public.¹³ Dengan demikian, keberadaan prosedur yang jelas bukan sekadar aspek teknis, tetapi merupakan manifestasi dari prinsip negara hukum di mana setiap tindakan pemerintahan harus memiliki dasar hukum yang sah dan melalui mekanisme yang benar.

Teori prosedur juga menegaskan bahwa tindakan administratif yang tidak mengikuti urutan atau tahapan sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan dapat berakibat pada ketidaksahan keputusan tersebut. Dalam konteks pemerintahan daerah, misalnya, proses pelaporan keuangan kepada BPK harus melalui tahapan sistematis:

¹³ B. Matthew, "Keterkaitan antara Hukum dan Administrasi", *IJPA – The Indonesian Journal of Public Administration*, Vol. 11 No. 01 (2025), hlm. 23

penyusunan laporan, pemeriksaan, penyampaian hasil audit, hingga pertanggungjawaban di hadapan DPRD. Apabila salah satu tahap dilewati tanpa dasar hukum yang jelas, maka tindakan tersebut dapat dinilai cacat secara administrative.¹⁴

Dengan demikian, teori prosedur menempatkan *keteraturan, urutan, dan kepatuhan terhadap hukum* sebagai unsur yang tak terpisahkan dari sahnya tindakan administratif. Prinsip ini juga memperkuat pelaksanaan asas *due process of law* dalam hukum administrasi, yang menjamin bahwa setiap tindakan pejabat publik harus melewati prosedur hukum yang telah ditentukan agar tidak menimbulkan kesewenang-wenangan.

Dalam konteks persertifikatan tanah, teori prosedur membantu menjelaskan mengapa kekurangan pada tahap administratif (mis. pemetaan yang tidak benar, verifikasi subjek yang lemah, atau tidak dilaksanakannya pemberitahuan pihak lain) menghasilkan sertifikat yang rentan dibatalkan. Pendekatan prosedural juga mengarahkan pembuat kebijakan untuk mensyaratkan mekanisme korektif yang proporsional baik melalui pembatalan administratif menurut kewenangan BPN/Kantor Pertanahan maupun melalui pengadilan. Studi empiris di sejumlah jurnal hukum pertanahan menunjukkan konsistensi temuan ini: banyak kasus pembatalan sertifikat bermula dari cacat prosedural, bukan semata-mata penipuan substantif.

¹⁴ Putu Rama Ari Pratama, I Gede Surata, I Nyoman Surata, "Proses Pembatalan Hak Atas Tanah Karena Cacat Administrasi", *Kertha Widya Jurnal Hukum*, Vol. 11 No. 1 (2023), hlm. 45.

Dari perspektif teori prosedur, pembatalan sertifikat bukan sekadar peristiwa hukum, tetapi koreksi tata laksana publik upaya *re-institution of legal order*. Oleh karena itu strategi penelitian perlu menilai bukan hanya ada/tidaknya cacat, tetapi bagaimana proses internal seperti SOP, gelar kasus, dan rapat koordinasi di Kantor BPN Samarinda menanggulangi masalah tersebut sesuai Permen 21/2020.

2. Teori Mekanisme

Mekanisme merujuk pada struktur atau sistem yang dirancang untuk menjamin bahwa aturan dan prosedur hukum dijalankan secara sistematis, tertib, dan dapat dipertanggungjawabkan. Mekanisme hukum berfungsi sebagai perangkat evaluatif dan preventif yang bertujuan untuk menghindari kesalahan dalam pelaksanaan peraturan serta memastikan produk hukum tetap sesuai dengan asas keadilan dan efektivitas regulasi. Mekanisme ini mencakup proses perumusan, implementasi, serta evaluasi hukum yang berkesinambungan agar tidak menimbulkan kerugian publik atau cacat administratif dalam penegakannya.¹⁵

Proses dan tahapan merupakan bagian dari struktur normatif yang mengatur langkah-langkah formal dari sebuah penyelesaian masalah hukum. Proses hukum tidak hanya memuat aspek administratif dan prosedural, tetapi juga mencakup tahapan substansial seperti identifikasi masalah hukum, pengumpulan alat bukti, penerapan norma terhadap fakta, interpretasi hukum, dan pengambilan putusan.¹⁶

¹⁵ Astariyani, Dewi, dkk. "Mekanisme Preventif dan Evaluatif dalam Reformasi Regulasi: Studi terhadap Pengawasan Produk Hukum di Indonesia." *Law Reform*, vol. 19, no. 2, 2023. <https://ejournal.undip.ac.id/index.php/lawreform/article/view/55819>

¹⁶ Suryono, Eko. "Konsep Prosedur Hukum dalam Sistem Peradilan Indonesia." *Jurnal Ilmu Hukum*, vol. 7, no. 1, 2021, hlm. 14–27.

Hal ini diperkuat dengan pentingnya *due process of law*, yaitu asas bahwa setiap prosedur hukum harus dijalankan secara adil, transparan, dan berdasarkan hukum yang berlaku.¹⁷

Di tengah dinamika hukum yang kompleks, pendekatan terhadap mekanisme dan proses hukum tidak lagi bersifat semata normatif, tetapi juga memerlukan evaluasi terhadap dampak kebijakan hukum secara langsung kepada masyarakat. Oleh karena itu, hukum modern kini menekankan pentingnya sistem pengawasan terhadap pelaksanaan prosedur hukum oleh lembaga yang berwenang, termasuk dalam konteks pertanahan, di mana ketidaktegasan prosedur dapat menimbulkan konflik hak atas tanah.¹⁸

Teori mekanisme di sini merujuk pada rangkaian prosedural dan institusional yang mengatur bagaimana sebuah kasus pertanahan diterima, diperiksa, diselesaikan, dan ditindaklanjuti baik melalui jalur administratif internal BPN seperti klarifikasi, mediasi, keputusan administrasi maupun eskalasi ke peradilan. Fokus teori ini adalah efektivitas mekanisme, keterjangkauan akses penyelesaian bagi pengadu, dan jaminan perlindungan pihak beritikad baik.

Teori mekanisme melihat proses hukum sebagai rangkaian mekanisme institusional yang menghubungkan aturan normatif dengan

¹⁷ Wahyuni, Tri. "Prinsip *Due Process of Law* dalam Praktik Peradilan Administrasi di Indonesia."

Indonesian Journal of Legal Studies, vol. 8, no. 2, 2023. <https://journal.unnes.ac.id/sju/jils/article/view/60096>

¹⁸ Rahmawati, Nani. "Kepastian Hukum dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan: Kajian Prosedur Administratif." *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, vol. 53, no. 1, 2022.

hasil praktis. Mekanisme di sini bersifat operasional yakni bagaimana aturan dilaksanakan, kontrol dijalankan, interaksi antar-aktor yaitu pegawai, pemohon, masyarakat, serta teknologi administratif seperti sistem pendaftaran, SIG atau pemetaan digital. Teori ini menyoroti bahwa keberfungsian sistem hukum bergantung pada fit antara desain norma dan kapasitas mekanisme pelaksanaannya: regulasi yang baik tanpa mekanisme implementasi yang memadai tetap menghasilkan malfungsi. Teori mekanisme dalam ilmu hukum administrasi menguraikan sistem atau struktur yang mengatur bagaimana fungsi pemerintahan dijalankan agar sesuai dengan asas-asas good governance. Menurut Aneta, mekanisme dalam administrasi publik berfungsi untuk memastikan koordinasi antara kewenangan, tanggung jawab, dan kontrol terhadap setiap kegiatan pemerintahan.¹⁹ Dengan kata lain, mekanisme adalah “alat pengendali” agar tata kelola pemerintahan tidak hanya prosedural tetapi juga substansial dan akuntabel.

Dalam praktiknya, mekanisme dalam hukum administrasi mencakup aspek pengawasan, pelaporan, dan evaluasi. Misalnya, mekanisme pelaporan dan pertanggungjawaban keuangan daerah harus berjalan melalui sistem yang memungkinkan adanya checks and balances antara eksekutif (pemerintah daerah), lembaga audit (BPK), dan legislatif (DPRD). Melalui mekanisme tersebut, fungsi pengawasan hukum

¹⁹ A. Aneta, “Perkembangan Teori Administrasi Negara”, *Jurnal Inovasi dan Ilmu Administrasi Negara*, eJurnal Universitas Negeri Gorontalo, Vol. 9 No. 1 (2012), hlm. 18.

terhadap pengelolaan keuangan dapat berjalan efektif dan mencegah terjadinya penyimpangan administrasi.²⁰

Teori mekanisme juga membantu menjelaskan hubungan antara norma hukum, struktur organisasi, dan perilaku administrasi. Mekanisme yang lemah dapat menimbulkan disfungsi birokrasi, sedangkan mekanisme yang kuat akan menciptakan tata kelola yang transparan, efisien, dan sesuai hukum. Oleh karena itu, teori ini menjadi penting dalam menganalisis sejauh mana sistem hukum administrasi telah membangun mekanisme pengawasan dan pelaporan yang efektif di lingkungan pemerintahan daerah.

Pada ranah pertanahan, mekanisme mencakup tata kerja lapangan (pengukuran, pendaftaran), tata kerja kantor (verifikasi data, cross-check), serta mekanisme penyelesaian sengketa (internal BPN, mediasi, atau peradilan). Konsep mekanisme juga mencakup “mekanisme korektif” — prosedur yang memungkinkan perbaikan produk administrasi yang cacat (misal: pembatalan sertifikat lewat SK Menteri/Kakanwil/putusan pengadilan, koreksi peta, atau penerapan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap). Penelitian normatif dan empiris menunjukkan bahwa mekanisme korektif yang jelas dan aksesibel mengurangi dampak buruk cacat administrasi dan mempercepat penanganan sengketa pertanahan. Hal ini juga menyoroti peran teknologi informasi (mis. sistem pendaftaran elektronik dan pemetaan berbasis SIG) dalam mereduksi

²⁰ “Sistem Pengawasan dan Perlindungan Hukum dalam Tata Kelola Administrasi Negara”, Jurnal Presidensial, Vol. 1 No. 4 (2024), hlm. 12.

kesalahan manusia dan meningkatkan transparansi. Namun, adopsi teknologi tanpa standar prosedural dan SDM yang memadai dapat menciptakan kesalahan baru (mis. input data yang salah, mismatch koordinat). Oleh karena itu, intervensi perbaikan harus bersifat holistik: regulasi, prosedur operasional standar (SOP), standarisasi teknis pemetaan, dan program peningkatan kapasitas pegawai.

3. Teori Cacat Administrasi

Cacat hukum administratif merupakan alasan dilakukannya pembatalan apabila dalam proses penerbitan sertifikat terdapat kekeliruan administrasi. Kekeliruan tersebut dapat berupa kesalahan dalam prosedur, penerapan peraturan perundang-undangan yang tidak tepat, penentuan subjek atau objek hak yang salah, penetapan jenis hak yang keliru, perhitungan luas tanah yang tidak akurat, tumpang tindih hak atas tanah, ketidaksesuaian antara data yuridis dan data fisik, serta berbagai bentuk kesalahan administratif lainnya.²¹

Cacat administrasi tidak hanya menciptakan ketidakpastian hukum, tetapi juga memicu sengketa tanah yang dapat berlarut-larut apabila tidak segera ditangani. Ketika suatu sertifikat dikeluarkan tanpa memenuhi seluruh prosedur yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan, maka sertifikat tersebut berpotensi dibatalkan baik melalui mekanisme internal Badan Pertanahan Nasional (BPN) maupun melalui putusan pengadilan.²²

Salah satu penyebab umum cacat administrasi adalah karena adanya itikad tidak baik dari pemohon, penggunaan dokumen tidak sah, atau kelalaian petugas pertanahan dalam melakukan verifikasi.²³

²¹ Hukumonline. "Mengenal Pembatalan Sertifikat Hak atas Tanah dan Prosedurnya". Diakses pada 15 Januari 2025, dari <https://www.hukumonline.com/klinik/a/mengenal-pembatalan-sertifikat-hak-atas-tanah-dan-prosedurnya-lt5ee0668e6b036>

²² Yuliana, Y. (2023). *Pelaksanaan Pembatalan Sertifikat Hak atas Tanah karena Cacat Administrasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Timur*. Al-Manhaj: Jurnal Hukum dan Pranata Sosial Islam, 5(2).

²³ Santyadin, M. A. (2025). *Akibat Hukum Cacat Administrasi Penerbitan Sertipikat Tanah Dalam Program PTSL*. Notaire: Jurnal Kenotariatan, 8(2).

Cacat administrasi pada penerbitan sertifikat dapat diartikan sebagai kelalaian atau pelanggaran terhadap prosedur administratif yang berakibat pada ketidakabsahan atau ketidakberlakuan produk administrasi tersebut. Literatur membedakan cacat administrasi dari cacat yuridis: cacat administrasi bersumber dari proses (formil/teknis), sedangkan cacat yuridis berasal dari pelanggaran ketentuan substantif (misal, hak orang lain belum dilepaskan). Keduanya dapat berimplikasi pada pembatalan sertifikat, tetapi pembuktian dan konsekuensi hukumnya berbeda

Pembatalan sertifikat yang cacat administrasi memiliki implikasi hukum yang luas. Seperti dikemukakan oleh Putera, meskipun sertifikat telah dibatalkan oleh pengadilan atau keputusan BPN, perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat yang beritikad baik tetap perlu diberikan sebagai bentuk jaminan kepastian hukum dan keadilan.²⁴

Teori cacat administrasi membahas keadaan di mana suatu tindakan atau keputusan pemerintahan mengandung kesalahan atau pelanggaran terhadap unsur kewenangan, prosedur, atau substansi hukum, sehingga dapat dikategorikan sebagai cacat hukum administratif. Menurut Ikhwansyah dan Djumardin, cacat administrasi terjadi ketika suatu produk administrasi negara tidak memenuhi syarat-syarat formil dan materiil sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan. Teori cacat administrasi membahas pembagian jenis-jenis cacat dalam produk administrasi publik dan konsekuensinya. Dalam literatur hukum

²⁴ Hasan Putera, N., Abbas, I., & Arifin, M. Y. (2022). *Pembatalan Sertipikat Hak atas Tanah karena Cacat Administrasi Berdasarkan Putusan Inkracht*. *Journal of Lex Generalis*, 3(12).

pertanahan dan hukum administrasi negara di Indonesia, cacat administrasi sering dibedakan dari cacat yuridis: cacat administrasi umumnya menyangkut prosedur dan bentuk (formal), sedangkan cacat yuridis menyangkut substansi hukum (kesalahan penerapan hukum, kekeliruan dalam materi keputusan). Namun dalam praktik pertanahan, garis pemisah ini kerap kabur karena cacat prosedural dapat menimbulkan akibat hukum substantif (mis. hak diperoleh tanpa persetujuan pihak lain atau tanpa melalui pendaftaran yang sah).²⁵

Cacat administrasi dapat berbentuk kesalahan prosedural (misalnya tidak adanya tanda tangan pejabat berwenang), kesalahan substansi (misalnya ketidaksesuaian isi dengan fakta hukum), maupun kesalahan kewenangan (misalnya pejabat yang tidak berwenang mengeluarkan keputusan). Ketika cacat tersebut terbukti, maka keputusan administratif dapat dibatalkan melalui mekanisme administratif atau peradilan tata usaha negara.²⁶

Lebih jauh lagi, teori cacat administrasi juga berkaitan erat dengan asas *rechtmatigheid* (keabsahan hukum) dan *doelmatigheid* (kepatutan administratif). Produk hukum yang cacat administrasi tidak hanya kehilangan kekuatan yuridis, tetapi juga mencederai prinsip kepastian hukum dan keadilan. Oleh karena itu, teori ini berfungsi sebagai landasan analisis dalam menilai validitas tindakan pemerintahan, terutama dalam

²⁵ I. Ikhwansyah & Djumardin, "Cacat Yuridis dan Cacat Administrasi Dalam Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah", *Jatiswara*, Vol. 33 No. 1 (2018), hlm. 67.

²⁶ M. A. Satryadin, "Akibat Hukum Cacat Administrasi Penerbitan Sertipikat Tanah Dalam Program PTSL", *Notaire*, Vol. 8 No. 2 (2025), hlm. 56.

konteks pelaporan keuangan daerah yang berpotensi mengandung kesalahan prosedural atau ketidaksesuaian hukum.

Unsur-unsur cacat administrasi yang sering disebutkan dalam penelitian nasional meliputi:

- a. Kelalaian prosedural, prosedur yang tidak dijalankan atau tidak lengkap).
- b. Kesalahan teknis, pengukuran atau pemetaan dan pencatatan.
- c. Kesalahan fakta, seperti data subjek atau obyek yang salah.
- d. Konflik kompetensi, seperti penerbitan oleh pejabat yang tidak berwenang.

Cacat-cacat ini berimplikasi pada dua jalur penyelesaian utama, antara lain :

- a. Pembatalan administratif oleh otoritas pertanahan sesuai kewenangan, bila mekanisme administratif menyediakan wewenang tersebut.
- b. Pembatalan melalui putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.

Teori ini juga menggarisbawahi kriterium objektif-subjektif untuk menentukan ada tidaknya cacat administrasi: objektif (apakah prosedur diabaikan, apakah terdapat ketidaksesuaian data) dan subjektif (apakah ada itikad tidak baik, penipuan, atau kesengajaan). Banyak penelitian menekankan bahwa pembuktian cacat administrasi mensyaratkan analisis dokumen teknis (peta, berita acara ukur) dan kronologi administratif

sehingga hakim atau pejabat yang menilai dapat menilai apakah unsur-unsur cacat terpenuhi.

4. Teori Pembatalan Melalui Pengadilan dan Mekanismenya

Teori pembatalan melalui pengadilan berangkat dari prinsip dasar hukum administrasi negara bahwa setiap keputusan tata usaha negara (KTUN) yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum dapat diuji keabsahannya melalui lembaga peradilan tata usaha negara (PTUN). Dalam sistem hukum Indonesia, hak untuk menggugat keputusan administrasi ke pengadilan adalah bentuk konkret dari hak atas perlindungan hukum (*rechtbescherming*) terhadap tindakan pemerintah yang dianggap melanggar hukum atau prosedur administrasi.¹

Pembatalan sertifikat melalui pengadilan dapat dilakukan dalam gugatan perdata (perbuatan melawan hukum, wanprestasi, pembatalan akta) maupun melalui pengujian keputusan administrasi (PTUN untuk keputusan tata usaha negara yang berbentuk sertifikat sebagai keputusan tata usaha negara). Putusan pengadilan negeri atau PTUN yang berkekuatan hukum tetap memerintahkan pencabutan/pembatalan sertifikat, dan pelaksanaannya memerlukan koordinasi dengan BPN untuk eksekusi teknis pencatatan. Menurut Philipus M. Hadjon (2011), Perlindungan hukum bagi rakyat terhadap tindakan pemerintah dapat diberikan melalui dua cara: perlindungan hukum preventif dan represif. Perlindungan hukum preventif dilakukan dengan memberikan kesempatan

kepada masyarakat untuk mengajukan keberatan atau sanggahan sebelum keputusan pemerintah menjadi final. Sementara itu, perlindungan hukum represif diberikan melalui mekanisme peradilan, di mana pengadilan memiliki kewenangan untuk menilai apakah suatu keputusan administratif telah dibuat sesuai dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik (AUPB).² Dengan demikian, teori pembatalan melalui pengadilan berfokus pada fungsi kontrol yudisial terhadap tindakan administrasi yang dianggap cacat secara hukum atau prosedural.

Dalam konteks pertanahan, keputusan administratif yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN), seperti sertifikat hak atas tanah, surat keputusan pemberian hak, atau keputusan pembatalan, merupakan bentuk KTUN. Apabila masyarakat merasa dirugikan oleh penerbitan sertifikat yang cacat administrasi misalnya karena kesalahan data fisik, kesalahan subjek, atau pelanggaran prosedur pendaftaran maka mekanisme hukum yang tersedia adalah mengajukan gugatan ke PTUN agar sertifikat tersebut dibatalkan oleh putusan pengadilan.³

Putusan pengadilan dalam perkara pertanahan bersifat *declaratoir* dan *constitutif*. Artinya, pengadilan tidak hanya menyatakan suatu keputusan administrasi tidak sah, tetapi juga dapat mencabut atau membatalkan keputusan tersebut, sehingga tidak lagi mempunyai kekuatan hukum mengikat. Pembatalan melalui pengadilan juga memiliki kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) setelah semua upaya hukum (*banding*, *kasasi*) dilalui. Setelah itu, putusan tersebut menjadi

dasar bagi BPN untuk menindaklanjuti dengan pembatalan administratif dan melakukan koreksi terhadap data fisik maupun yuridis dalam buku tanah.⁴

Berdasarkan Pasal 53 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, alasan yang dapat diajukan dalam gugatan terhadap KTUN meliputi:

- a. Keputusan tersebut bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.
- b. Bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik (AUPB).
- c. Dibuat oleh pejabat yang tidak berwenang.

Ketiga alasan ini secara substantif sejalan dengan konsep cacat administrasi yang sering menjadi dasar pembatalan sertifikat hak atas tanah.⁵

Dalam praktiknya, teori pembatalan melalui pengadilan menjadi relevan ketika cacat administrasi yang ditemukan tidak dapat diselesaikan melalui mekanisme administratif internal BPN, baik karena bersifat kompleks (melibatkan sengketa kepemilikan atau tumpang tindih hak) maupun karena BPN telah menerbitkan keputusan final yang menimbulkan akibat hukum bagi pihak ketiga.⁶ Dengan kata lain,

mekanisme pengadilan merupakan *ultima ratio*, yaitu upaya terakhir setelah jalur administratif tidak dapat lagi memberikan kepastian hukum.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 21 Tahun 2020 juga mengakui mekanisme ini. Dalam Pasal 18 ayat (2), disebutkan bahwa kasus pertanahan dapat diselesaikan melalui putusan pengadilan apabila penanganan administratif tidak dapat dilakukan atau telah terdapat sengketa keperdataan yang menjadi kewenangan lembaga peradilan.⁷ Dengan demikian, teori pembatalan melalui pengadilan secara langsung mendasari prosedur penegakan hukum pertanahan di Indonesia, di mana setiap keputusan administrasi negara tetap tunduk pada pengawasan yudisial.

Putusan Pengadilan yaitu pembatalan juga dapat dilakukan untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.²⁷

Pembatalan sertifikat hak atas tanah melalui daerah hukum formal dilakukan melalui Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN). Salah satu dasar normatifnya adalah bahwa sertifikat yang dipandang mengandung cacat administrasi seperti penerbitan ganda, pencatatan tidak sah, atau pelanggaran asas administrative dapat dibatalkan melalui gugatan ke PTUN.²⁸

Kasus kepemilikan ganda sering menjadi pemicu pembatalan sertifikat melalui putusan PTUN. Dalam kasus sertifikat ganda (No. 103/G/2016/PTUN-BDG), pengadilan menyatakan sertifikat yang

²⁷ Hukumonline. "Mengenal Pembatalan Sertifikat Hak atas Tanah dan Prosedurnya". Diakses pada 15 Januari 2025, dari <https://www.hukumonline.com/klinik/a/mengenal-pembatalan-sertifikat-hak-atas-tanah-dan-prosedurnya-lt5ee0668e6b036>

²⁸ Zaki, M. R. S. & Mahendra, R. (2020). *Analisis yuridis pembatalan hak atas sertifikat tanah oleh PTUN karena sengketa kepemilikan ganda (Putusan No. 103/G/2016/PTUN-BDG)*. *Hermeneutika: Jurnal Ilmu Hukum*.

bersangkutan batal demi hukum karena adanya tumpang tindih hak yang tidak sesuai aturan pendaftaran tanah.²⁹

Pada sengketa sertifikat ganda, majelis hakim menerapkan asas-asas pemerintahan yang baik seperti asas kepastian hukum, asas kecermatan, dan tidak menyalahgunakan wewenang. Putusan PTUN dalam kasus No. 273/B/2021/PT.TUN.MDN memerintahkan pembatalan sertifikat secara administratif karena pejabat pertanahan lalai dalam melakukan verifikasi data yang benar.³⁰

BPN tidak dapat otomatis membatalkan sertifikat setelah putusan inkraht. BPN perlu melakukan verifikasi internal dan memastikan bahwa putusan PTUN memenuhi syarat formal dan substansial sebelum menerbitkan pembatalan administratif.³¹

Dalam tataran normatif, hal ini ditegaskan dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. Peraturan ini menjadi dasar hukum dan pedoman teknis bagi kantor pertanahan, termasuk di Kota Samarinda, dalam menangani dan menyelesaikan permasalahan tanah, termasuk kasus-kasus pembatalan sertifikat yang disebabkan oleh cacat administrasi.

Peraturan Menteri ATR/BPN No. 21 Tahun 2020 memberikan kerangka hukum dan administratif bagi Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam menangani dan menyelesaikan kasus pertanahan, termasuk pembatalan hak atas tanah akibat cacat administrasi. Salah satu bentuk

²⁹ Ibid.22

³⁰ Hutapea, J. G. C. dkk. (2021). *Pembatalan sertifikat hak milik akibat sertifikat ganda dalam PTUN (Putusan No. 273/B/2021/PT.TUN.MDN)*. *Journal of Law, Education and Business*.

³¹ Apriani, R. & Asmar, A. R. (2022). *Pelaksanaan Pembatalan oleh BPN Berdasarkan PTUN*. *Alauddin Law Development Journal*.

penanganan yang dimungkinkan dalam aturan ini adalah pembatalan hak atas tanah berdasarkan putusan pengadilan, khususnya dari Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) sebagai berikut:

- a. Dasar Pembatalan: Putusan Pengadilan yang Berkekuatan Hukum Tetap (Inkracht)

Jika terdapat indikasi cacat administrasi—seperti kesalahan prosedural dalam penerbitan sertifikat, pemalsuan data, tumpang tindih lahan, atau penerbitan tanpa alas hak—maka pihak yang dirugikan dapat mengajukan gugatan ke PTUN. Apabila PTUN menyatakan bahwa sertifikat atau keputusan administrasi pertanahan tersebut cacat hukum dan menyatakan batal, maka putusan itu menjadi dasar hukum yang mengikat bagi BPN untuk membatalkan hak atas tanah tersebut sesuai Pasal 17 ayat (2) Permen ATR/BPN No. 21/2020.

- b. Permohonan Eksekusi Putusan

Setelah putusan PTUN inkracht, pemohon atau pihak yang dimenangkan dapat mengajukan permohonan kepada Kantor Wilayah BPN atau Kantor Pertanahan setempat, agar dilakukan pembatalan terhadap hak atas tanah atau sertifikat yang bersangkutan. Permohonan harus dilengkapi dengan dokumen pendukung, termasuk:

- 1) Salinan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap;
- 2) Identitas pemohon;
- 3) Bukti alas hak lain yang relevan;
- 4) Surat permohonan pembatalan.

c. Verifikasi Administratif dan Substansi Kasus oleh BPN

Kantor Pertanahan akan melakukan verifikasi administratif dan analisis substansi terhadap permohonan tersebut. Verifikasi ini dilakukan untuk memastikan bahwa putusan pengadilan sesuai dengan objek tanah yang dipermasalahkan serta tidak bertentangan dengan putusan lain atau hak pihak ketiga.

d. Penerbitan Keputusan Pembatalan Administratif

Jika hasil verifikasi menyatakan tidak ada kendala hukum, maka Kepala Kantor Wilayah BPN atau pejabat yang berwenang akan menerbitkan keputusan pembatalan terhadap produk hukum yang sebelumnya telah diterbitkan, seperti sertifikat hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai. Pembatalan ini bersifat administratif namun berbasis putusan yudisial, sebagaimana diatur dalam Pasal 19 ayat (1) dan (2) Permen tersebut.

e. Pencatatan dan Penarikan Sertifikat

Langkah terakhir adalah pencatatan pembatalan di buku tanah dan/atau dokumen elektronik pertanahan, serta penarikan sertifikat fisik yang telah dibatalkan dari pihak pemegangnya. Jika sertifikat tidak dapat ditarik, statusnya tetap dicatat sebagai batal dan tidak memiliki kekuatan hukum.

5. Teori Pembatalan Hak Atas Tanah Lansung oleh Badan Pertanahan Nasional dan Mekanismenya

Pembatalan hak atas tanah dapat dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) jika ditemukan adanya cacat administratif dalam proses pendaftaran atau penerbitan sertifikat. Hal ini mengacu pada asas *contrarius actus*, yang memberikan kewenangan kepada pejabat yang mengeluarkan keputusan untuk membatalkan keputusan tersebut jika terbukti ada kesalahan prosedural atau substansial.

Pembatalan administratif ini dijelaskan secara jelas dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN RI Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, khususnya dalam Pasal 80 hingga Pasal 83. Ketentuan ini memberikan dasar hukum kepada pejabat pertanahan untuk membatalkan sertifikat tanah jika terbukti ada cacat administrasi tanpa perlu melalui proses pengadilan, selama tidak melanggar hak pihak lain yang memiliki itikad baik.

Pembatalan hak atas tanah tidak selalu mengharuskan jalur pengadilan. Berdasarkan ketentuan dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN RI Nomor 21 Tahun 2020, pejabat di lingkungan BPN memiliki kewenangan untuk membatalkan sertifikat tanah yang terbukti mengandung cacat administrasi. Kewenangan ini berdasarkan prinsip hukum administrasi publik, yaitu asas *contrarius actus*, yang memungkinkan instansi pemerintah untuk mencabut atau membatalkan keputusan administratif yang dikeluarkan pejabat yang sama jika ada

kesalahan prosedur, data yang salah, atau pelanggaran hukum dalam penerbitannya..

Prinsip *Contrarius Actus* memberi kewenangan kepada pejabat BPN untuk membatalkan sertifikat tanah yang cacat administratif tanpa perlu menunggu putusan pengadilan. Prinsip ini memungkinkan koreksi administratif dalam konteks tindakan yang dianggap keliru, asalkan tidak melanggar hak pihak lain beritikad baik.³²

Cacat administratif bisa berupa kesalahan prosedur pendaftaran, pengukuran, subjek/objek hak, maupun penerbitan ganda hak atas tanah. Dalam hal ini, pihak BPN baik atas inisiatif sendiri atau merespons permohonan pihak terkait dapat membatalkan sertifikat berdasarkan ketentuan hukum acara pertanahan dan bukti administratif yang sah.³³

Dalam peraturan terbaru, BPN diberikan kewenangan untuk membatalkan hak atas tanah secara administratif jika ditemukan cacat administrasi dan/atau cacat yuridis, tanpa harus melalui proses pengadilan, asalkan tidak ada sengketa kepemilikan antara pihak-pihak yang terlibat. Hal ini diatur dalam Pasal 29 ayat (1) huruf a Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN No. 21 Tahun 2020, yang menyebutkan bahwa alasan pembatalan dapat berupa cacat administrasi, seperti kesalahan prosedur dalam pendaftaran, pengukuran, tumpang tindih hak, atau penggunaan dokumen yang tidak sah.

³² Imran, M. R., dkk. (2023). *Kewenangan BPN dalam Mencabut Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Karena Cacat Administrasi Berdasarkan Asas Contrarius Actus*. Prosiding Seminar Hukum Aktual UII.

³³ Gayatri, N. M. S., dkk. (2021). *Pembatalan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Akibat Cacat Administrasi*. *Jurnal Analogi Hukum*, 3(1), 79–83.

Mekanisme pembatalan hak atas tanah langsung oleh Badan Pertanahan Nasional adalah sebagai berikut:

1. Pengaduan atau Identifikasi Kasus

Proses dimulai dari pengaduan yang diajukan oleh masyarakat, pihak internal BPN, atau lembaga pengawas seperti Ombudsman, sebagaimana diatur dalam Pasal 3 Permen No. 21/2020. Pengadu wajib menyertakan identitas, bukti kepemilikan, dan kronologi singkat kasus.

2. Pengkajian dan Tahap Penanganan Kasus

Sesudah pengaduan diterima, kasus akan melalui tujuh tahapan penanganan sebagaimana diatur Pasal 6 ayat (1): yaitu pengkajian kasus, gelar awal, penelitian, ekspos hasil penelitian, rapat koordinasi, gelar akhir, dan penyelesaian kasus.

3. Verifikasi Dokumen dan Lapangan

Pada tahap penelitian, tim BPN melakukan verifikasi administratif terhadap dokumen, peta bidang, dan kondisi lapangan untuk memastikan kesesuaian fakta. Bila ditemukan cacat administratif yang signifikan, hasil penelitian memicu usulan pembatalan.

4. Rekomendasi Pembatalan

Berdasarkan hasil penelitian dan rapat koordinasi, Kantor Pertanahan akan menyusun Berita Acara Rekomendasi Pembatalan yang mencakup alasan, bukti, dan pihak-pihak terdampak. Rekomendasi ini mengikuti ketentuan dasar pembatalan di Pasal 34 ayat (2) dan (3) yang

menyatakan bahwa terhadap sertifikat tumpang tindih atau terdapat cacat, dapat dilakukan pembatalan administrative.

5. Penerbitan Keputusan Pembatalan

Setelah rekomendasi disetujui oleh pejabat berwenang (Kepala Kantor Wilayah BPN), diterbitkan Surat Keputusan Pembatalan hak atas tanah. Keputusan ini memiliki kekuatan hukum administratif untuk mencabut sertifikat. Kewenangan penerbitan pembatalan diselesaikan lewat Pasal 30 ayat (2) Permen ATR/BPN 21/2020.

6. Pencatatan dan Penertiban Dokumen

Keputusan pembatalan dicatat dalam buku tanah dan peta pendaftaran. Sertifikat fisik yang dibatalkan dicabut atau dicoret, menampilkan status batal demi hukum. Status administratif tanah kembali menjadi tanah negara atau bisa didaftarkan ulang sesuai hak yang sah.

7. Batas Waktu Pembatalan

Peraturan Menteri juga mengatur batas waktu administratif untuk melakukan pembatalan: yaitu maksimal lima tahun setelah sertifikat diterbitkan, kecuali jika terjadi tumpang tindih hak. Jika lewat batas waktu tersebut, pembatalan hanya dapat dilakukan melalui mekanisme peradilan (PTUN).

Teori pembatalan hak atas tanah langsung oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) berakar pada konsep kewenangan korektif administratif (*administratief herstelbevoegdheid*) dalam hukum administrasi negara. Kewenangan ini memungkinkan badan atau pejabat administrasi publik

untuk memperbaiki, mencabut, atau membatalkan keputusan yang telah dikeluarkannya apabila ditemukan cacat hukum atau cacat prosedural dalam proses penerbitan keputusan tersebut.⁸

Menurut Indroharto (2010), kewenangan untuk membatalkan keputusan sendiri merupakan konsekuensi dari prinsip legalitas (*wetmatigheid van bestuur*) dan prinsip akuntabilitas administrasi. Artinya, pejabat tata usaha negara tidak hanya berwenang untuk mengeluarkan keputusan, tetapi juga bertanggung jawab atas kebenaran dan keabsahan keputusan yang dibuatnya.⁹ Pembatalan secara langsung oleh BPN dimaksudkan sebagai bentuk *self-correction mechanism*, yaitu mekanisme koreksi internal terhadap kesalahan administratif tanpa perlu menunggu proses pengadilan.

Dalam praktik pertanahan, pembatalan sertifikat hak atas tanah secara langsung oleh BPN dapat dilakukan apabila ditemukan cacat administrasi murni, seperti kesalahan penulisan, duplikasi data, tumpang tindih hasil ukur, atau kesalahan dalam proses verifikasi berkas permohonan. Jenis kesalahan ini bersifat non-litigasi, karena tidak menyangkut sengketa kepemilikan atau perdata, melainkan kesalahan teknis administratif yang dapat diperbaiki langsung oleh pejabat berwenang.

Dasar normatif dari kewenangan ini diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. Pasal 14 ayat (1) peraturan tersebut secara tegas menyebutkan bahwa “Menteri, Kepala Kantor

Wilayah, atau Kepala Kantor Pertanahan dapat melakukan pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah, pembatalan sertifikat, atau pembatalan keputusan lainnya apabila ditemukan kesalahan administrasi.”¹¹ Dengan demikian, pembatalan langsung oleh BPN memiliki dasar hukum yang kuat dalam konteks tata kelola pertanahan modern.

Teori ini juga menegaskan bahwa kewenangan pembatalan administratif harus dijalankan dengan memperhatikan prinsip kehati-hatian dan asas-asas umum pemerintahan yang baik (AUPB), seperti asas kepastian hukum, asas kecermatan, dan asas proporsionalitas. Kesalahan dalam menerapkan kewenangan pembatalan tanpa dasar hukum yang cukup dapat berpotensi menimbulkan sengketa baru dan mengurangi kepercayaan publik terhadap lembaga pertanahan.¹² Oleh karena itu, sebelum pembatalan dilakukan, BPN harus memastikan adanya bukti administratif yang kuat melalui proses verifikasi, klarifikasi, dan rekomendasi hukum sebagaimana diatur dalam lampiran Permen ATR/BPN No.21/2020.

Kelebihan teori ini terletak pada efisiensi dan efektivitas penyelesaian kasus pertanahan. Pembatalan langsung oleh BPN memungkinkan penyelesaian lebih cepat dibandingkan dengan proses pengadilan yang memakan waktu dan biaya. Namun demikian, teori ini memiliki keterbatasan, yakni tidak dapat digunakan apabila permasalahan yang timbul menyangkut sengketa hak atau klaim kepemilikan, karena hal tersebut merupakan ranah peradilan.¹³ Dengan kata lain, teori ini hanya berlaku pada cacat administratif murni, bukan cacat yuridis atau perdata.

Dari perspektif hukum administrasi, kewenangan BPN untuk melakukan pembatalan administratif mencerminkan fungsi korektif internal dalam sistem pemerintahan yang bertanggung jawab. Kewenangan ini bukan hanya bentuk efisiensi birokrasi, melainkan juga instrumen untuk menegakkan prinsip *good governance* dan *accountability* dalam pelayanan publik. Dalam konteks Kota Samarinda, penerapan teori ini sangat relevan mengingat masih ditemukannya kasus-kasus tumpang tindih sertifikat, perbedaan data yuridis dan fisik, serta kesalahan teknis dalam pendaftaran tanah.

Dengan demikian, teori pembatalan langsung oleh BPN dan teori pembatalan melalui pengadilan merupakan dua sisi dari mekanisme korektif yang diatur oleh hukum administrasi pertanahan Indonesia. Pembatalan langsung oleh BPN berfungsi sebagai upaya administratif pertama (*primum remedium*), sedangkan pembatalan melalui pengadilan merupakan upaya hukum terakhir (*ultimum remedium*) yang menjamin keadilan substantif ketika mekanisme administratif tidak lagi memadai.

B. LANDASAN FAKTUAL

Penelitian dilakukan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Samarinda pada tanggal 28 September 2025, Pejabat berwenang yang di wawancarai sebagai data pendukung pada penelitian ini adalah dengan Bapak Sandi Dwi Cahyono.

1. Mekanisme atau prosedur yang diterapkan oleh BPN Kota Samarinda dalam proses pembatalan hak atas tanah akibat cacat administrasi sudah sesuai dengan standar.

Bapak Sandi menjelaskan “proses pembatalan hak atas tanah akibat cacat administrasi yang diterapkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Samarinda sudah sesuai dengan standar”.

Proses pembatalan tersebut tidak dilakukan secara serta-merta, melainkan melalui tahapan administratif yang sistematis dan berjenjang guna menjamin kepastian hukum serta perlindungan terhadap hak para pihak yang berkepentingan.

Proses pembatalan hak atas tanah akibat cacat administrasi diawali dengan adanya pengaduan atau temuan internal mengenai indikasi kesalahan administratif dalam penerbitan sertifikat, seperti ketidaksesuaian data yuridis dan data fisik, kesalahan prosedur pendaftaran, atau tumpang tindih hak atas tanah. Setelah pengaduan diterima, BPN Kota Samarinda melakukan pengkajian awal terhadap kelengkapan administrasi dan substansi laporan untuk menentukan apakah kasus tersebut memenuhi kriteria sebagai cacat administrasi.

Tahap selanjutnya adalah penelitian dan verifikasi, yang meliputi pemeriksaan dokumen pertanahan, pengecekan buku tanah, peta bidang, serta klarifikasi kepada pihak-pihak terkait. Apabila diperlukan, BPN juga melakukan pemeriksaan lapangan untuk memastikan kesesuaian antara data administrasi dan kondisi faktual

di lapangan. Hasil penelitian tersebut kemudian dibahas dalam forum gelar perkara atau rapat koordinasi internal guna menentukan ada atau tidaknya cacat administrasi serta bentuk penyelesaian yang tepat.

Apabila dari hasil penelitian terbukti terdapat cacat administrasi yang signifikan dan tidak menimbulkan sengketa hak antara para pihak, maka BPN Kota Samarinda dapat merekomendasikan pembatalan sertifikat secara administratif berdasarkan asas *contrarius actus*. Rekomendasi tersebut selanjutnya ditindaklanjuti dengan penerbitan keputusan pembatalan oleh pejabat yang berwenang, serta dilakukan pencatatan pembatalan dalam buku tanah dan sistem administrasi pertanahan. Dengan demikian, mekanisme pembatalan hak atas tanah di BPN Kota Samarinda dilaksanakan secara prosedural, transparan, dan akuntabel, serta tetap mengedepankan prinsip kehati-hatian dan asas-asas umum pemerintahan yang baik.³⁴

2. Penemuan bentuk-bentuk cacat administrasi dalam proses persertifikatan hak atas tanah di Kota Samarinda.

Bapak Sandi menjelaskan “bahwa tidak sering ditemukan cacat administrasi dalam proses persertifikatan, namun tetap ada beberapa indikasi adanya cacat administrasi dalam proses persertifikatan tanah.”

³⁴ Hasil Wawancara pada tanggal 28 September 2025, pukul 09.00 WITA dengan Bapak Sandi Dwi Cahyono selaku pegawai dari Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Samarinda

Berdasarkan data yang ada sampai sekarang, sejak tahun 2023-2025 belum ada produk SK atau pembatalan sertifikat karna cacat administrasi.³⁵

3. Badan Pertanahan Kota Samarinda menerapkan ketentuan dalam Peraturan Menteri ATR/BPN No. 21 Tahun 2020 dalam menangani pembatalan sertifikat hak atas tanah.

Bapak sandi memaparkan bahwa “ Badan Pertanahan Nasional Kota Samarinda dalam menangani pembatalan sertifikat hak atas tanah sudah sesuai dengan Peraturan Menteri ATR/BPN No. 21 Tahun 2020.”³⁶

4. Kendala atau hambatan utama yang biasanya dihadapi BPN dalam menangani kasus pembatalan hak atas tanah.

Berdasarkan keterangan Bapak Sandi, kesalahan administratif secara umum bukan merupakan kendala atau hambatan utama yang dihadapi oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Samarinda dalam menangani kasus pembatalan hak atas tanah. Hal ini disebabkan karena mekanisme kerja dan prosedur pembatalan telah memiliki

³⁵ Hasil Wawancara pada tanggal 28 September 2025, pukul 09.00 WITA dengan Bapak Sandi Dwi Cahyono selaku petgawai dari Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Samarinda

³⁶ Hasil Wawancara pada tanggal 28 September 2025, pukul 09.00 WITA dengan Bapak Sandi Dwi Cahyono selaku petgawai dari Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Samarinda

pedoman yang jelas serta dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.³⁷

Namun demikian, dalam praktiknya tetap ditemukan beberapa hambatan yang berpotensi memperlambat proses penanganan pembatalan hak atas tanah, khususnya yang berkaitan dengan kesalahan pada surat atau dokumen alas hak yang diajukan oleh pemohon. Kesalahan tersebut antara lain berupa ketidaksesuaian identitas subjek hak dalam surat keterangan tanah, perbedaan luas atau batas tanah antara surat alas hak dan data pendaftaran, serta kekeliruan penulisan nama, lokasi, atau nomor bidang tanah. Kondisi ini mengharuskan BPN untuk melakukan klarifikasi dan verifikasi ulang terhadap dokumen yang ada, baik kepada pemohon maupun kepada aparat desa atau kelurahan yang menerbitkan surat tersebut.

Selain itu, keterbatasan ketersediaan arsip pembanding atas surat-surat tanah lama juga menjadi kendala tersendiri, karena tidak semua dokumen administrasi terdahulu tersimpan dengan baik atau terdokumentasi secara sistematis. Akibatnya, proses pembuktian keabsahan surat menjadi lebih kompleks dan memerlukan waktu yang lebih lama. Dengan demikian, meskipun kesalahan administratif bukan merupakan kendala utama, hambatan berupa kesalahan dan ketidakakuratan pada surat atau dokumen alas hak tetap menjadi faktor

³⁷ Hasil Wawancara pada tanggal 28 September 2025, pukul 09.00 WITA dengan Bapak Sandi Dwi Cahyono selaku petgawai dari Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Samarinda

yang perlu diperhatikan dalam proses pembatalan hak atas tanah di BPN Kota Samarinda.³⁸

5. Pembatalan hak atas tanah tidak merugikan pihak-pihak yang beritikad baik dan telah memegang sertifikat secara sah.

Menurut Bapak Sandi Badan Pertanahan Nasional Kota Samarinda tidak dapat memastikan hak pembatalan atas tanah tidak merugikan pihak-pihak yang beritikad baik. Namun, pasti ada pihak-pihak yang merasa keberatan dan dirugikan terhadap proses pembatalan hak atas tanah.³⁹

6. Unit atau tim khusus yang menangani verifikasi dan validasi data untuk menghindari tumpang tindih dan cacat administratif dalam penerbitan sertifikat tanah.

Bapak Sandi mengatakan “Badan Pertanahan Nasional Kota Samarinda tidak memiliki tim khusus untuk menangani verifikasi dan validasi data untuk menghindari tumpang tindih. Namun, Badan Pertanahan saat ini dalam proses penerbitan hak atas tanah dengan mekanisme digitalisasi sehingga dipastikan pemetaan tidak ada lagi tumpang tindih, dan berkaitan dengan surat tidak bisa menjamin

³⁸ Hasil Wawancara pada tanggal 28 September 2025, pukul 09.00 WITA dengan Bapak Sandi Dwi Cahyono selaku petgawai dari Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Samarinda

³⁹ Hasil Wawancara pada tanggal 28 September 2025, pukul 09.00 WITA dengan Bapak Sandi Dwi Cahyono selaku petgawai dari Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Samarinda

bahwa surat tersebut hanya dimiliki oleh satu orang. Namun, dalam proses penerbitan tanah tidak mungkin ada lagi tumpang tindih.”⁴⁰

7. Sengketa hukum di Kota Samarinda yang melibatkan sertifikat tanah yang bermasalah secara administratif.

Bapak Sandi mengatakan” bahwa di kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Samarinda sering terjadi sengketa hukum yang melibatkan sertifikat tanah yang bermasalah secara administratif.”⁴¹

8. Pembatalan hak atas tanah dilakukan melalui putusan pengadilan (PTUN) atau langsung oleh BPN berdasarkan asas *contrarius actus*.

Bapak Sandi mengatakan “bahwa yang sering ditemukan pembatalan hak atas tanah adalah yang dilakukan melalui putusan pengadilan perdata maupun pengadilan tata usaha. Namun, putusan melalui Badan Pertanahan jarang ditemukan, karna lebih sering melalui pengadilan tata usaha.”⁴²

⁴⁰ Hasil Wawancara pada tanggal 28 September 2025, pukul 09.00 WITA dengan Bapak Sandi Dwi Cahyono selaku petgawai dari Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Samarinda

⁴¹ Hasil Wawancara pada tanggal 28 September 2025, pukul 09.00 WITA dengan Bapak Sandi Dwi Cahyono selaku petgawai dari Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Samarinda

⁴² Hasil Wawancara pada tanggal 28 September 2025, pukul 09.00 WITA dengan Bapak Sandi Dwi Cahyono selaku petgawai dari Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Samarinda

BAB III

Pembahasan Tentang Proses Pembatalan Hak Atas Tanah Akibat Cacat Administrasi Dalam Persertifikatan Hak Di Kantor Badan Pertanahan Kota Samarinda Ditinjau Dari Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan

A. Proses Pembatalan Hak Atas Tanah Yang Disebabkan Karena Cacat Administrasi Dalam Persertifikatan Hak Atas Tanah Ditinjau Dari Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan

Proses pembatalan hak atas tanah yang disebabkan oleh cacat administrasi merupakan upaya hukum administratif yang ditempuh untuk mengembalikan kepastian hukum terhadap suatu bidang tanah yang sertifikatnya diterbitkan dengan pelanggaran terhadap prosedur dan ketentuan perundang-undangan. Dalam perspektif hukum agraria, hak atas tanah merupakan hak publik yang bersumber dari hak menguasai negara atas tanah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Oleh karena itu, kesalahan dalam penerbitan sertifikat tanah merupakan bentuk cacat administrasi yang harus dikoreksi agar tidak menimbulkan ketidakpastian hukum maupun kerugian bagi masyarakat.

Menurut Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (Permen ATR/BPN) Nomor 21 Tahun 2020, pembatalan hak atas tanah dapat dilakukan melalui dua mekanisme, yaitu melalui putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht*) dan melalui pembatalan administratif oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) itu sendiri berdasarkan asas *contrarius actus*. Kedua mekanisme ini bertujuan mengoreksi keputusan administrasi pertanahan yang cacat dan memastikan bahwa hak-hak atas tanah hanya diberikan kepada pihak yang berhak menurut hukum.

Pada praktiknya, proses pembatalan hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kota Samarinda telah mengikuti tahapan sebagaimana ditetapkan dalam Permen ATR/BPN No. 21 Tahun 2020. Berdasarkan hasil wawancara dengan pejabat pertanahan, proses pembatalan dimulai dari adanya pengaduan masyarakat atau temuan internal Badan Pertanahan Nasional terkait adanya indikasi cacat administrasi dalam penerbitan sertifikat. Pengaduan tersebut harus disertai dengan dokumen pendukung seperti identitas pemohon, alas hak, serta bukti-bukti yang menunjukkan adanya kesalahan prosedur atau data dalam penerbitan sertifikat.

Tahapan berikutnya adalah pengkajian dan penelitian kasus oleh tim pertanahan. Berdasarkan Pasal 6 Permen ATR/BPN No. 21 Tahun 2020, terdapat tujuh tahapan dalam penanganan kasus pertanahan, yaitu: pengkajian kasus, gelar awal, penelitian, ekspos hasil penelitian, rapat

koordinasi, gelar akhir, dan penyelesaian kasus. Melalui tahapan ini, Badan Pertanahan Nasional meneliti keabsahan data fisik dan data yuridis, serta memastikan apakah kesalahan yang ditemukan memenuhi unsur cacat administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ayat (1) huruf a, yakni kesalahan prosedur, tumpang tindih hak, penggunaan dokumen tidak sah, atau penerapan hukum yang keliru.

Apabila setelah penelitian ditemukan bukti kuat adanya cacat administrasi, maka Badan Pertanahan Nasional menyusun Berita Acara Rekomendasi Pembatalan, yang kemudian diajukan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional untuk mendapatkan persetujuan. Setelah itu, diterbitkan Surat Keputusan Pembatalan Hak Atas Tanah, yang secara administratif mencabut kekuatan hukum sertifikat yang telah diterbitkan. Keputusan pembatalan ini kemudian dicatat dalam buku tanah, dan sertifikat fisik yang telah dibatalkan ditarik dari pemegangnya untuk menghindari penyalahgunaan di kemudian hari.

Berdasarkan hasil penelitian, kasus pembatalan sertifikat akibat cacat administrasi sangat jarang terjadi di Badan Pertanahan Nasional Kota Samarinda. Data menunjukkan bahwa sejak tahun 2023 hingga 2025 belum ada keputusan pembatalan sertifikat karena cacat administrasi. Hal ini menunjukkan bahwa Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Samarinda telah menerapkan standar administrasi yang cukup baik dan hati-hati dalam penerbitan sertifikat tanah. Namun demikian, masih terdapat beberapa indikasi cacat administrasi dalam bentuk

ketidaksesuaian data atau tumpang tindih yang bersumber dari dokumen yang tidak valid.

Selain melalui mekanisme administratif, pembatalan juga dapat dilakukan berdasarkan putusan pengadilan, khususnya Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN). Putusan PTUN menjadi dasar hukum yang mengikat bagi BPN untuk melaksanakan pembatalan sertifikat sebagaimana diatur dalam Pasal 17 ayat (2) Permen ATR/BPN No. 21 Tahun 2020. Dalam hal ini, setelah adanya putusan yang menyatakan sertifikat batal, Badan Pertanahan Nasional wajib melakukan verifikasi administratif dan memastikan bahwa putusan tersebut sesuai dengan objek dan subjek hukum yang dimaksud. Setelah diverifikasi, barulah diterbitkan keputusan pembatalan administratif berdasarkan putusan yudisial tersebut.

Proses pembatalan hak atas tanah juga harus memperhatikan asas keadilan dan perlindungan terhadap pihak-pihak yang beritikad baik. Menurut pejabat Badan Pertanahan Nasional Kota Samarinda, meskipun pembatalan dilakukan untuk menegakkan hukum, tidak menutup kemungkinan adanya pihak yang merasa dirugikan, terutama bagi pemegang sertifikat yang telah memperoleh haknya secara sah. Oleh karena itu, dalam setiap proses pembatalan, Badan Pertanahan Nasional Kota Samarinda juga berupaya menjaga keseimbangan antara penegakan hukum administratif dan perlindungan terhadap hak perdata masyarakat.

Dari hasil wawancara pada penelitian dapat disimpulkan bahwa mekanisme pembatalan hak atas tanah akibat cacat administrasi pada prinsipnya merupakan bentuk pengawasan dan koreksi terhadap kesalahan administratif yang dilakukan oleh pejabat pertanahan. Melalui mekanisme ini, Badan Pertanahan Nasional Kota Samarinda menjalankan peran penting dalam mewujudkan kepastian hukum, ketertiban administrasi pertanahan, dan perlindungan hak atas tanah masyarakat, sesuai dengan semangat yang terkandung dalam UUPA dan Permen ATR/BPN No. 21 Tahun 2020.

B. Kendala Dalam Proses Pembatalan Hak Atas Tanah Yang Disebabkan Karena Cacat Administrasi Ditinjau Dari Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan

Dalam pelaksanaan pembatalan hak atas tanah akibat cacat administrasi, salah satu kendala yang kerap muncul di lapangan adalah adanya kesalahan pada surat atau dokumen alas hak yang menjadi dasar penerbitan sertifikat. Meskipun secara normatif kesalahan administratif bukan merupakan kendala utama dalam penanganan pembatalan sertifikat di Kantor Pertanahan Kota Samarinda, namun dalam praktik, kesalahan pada surat tanah tetap memberikan dampak signifikan terhadap kelancaran proses penyelesaian kasus.

Kesalahan pada surat alas hak dapat berupa ketidaksesuaian identitas subjek hak, seperti perbedaan nama pemilik, alamat, atau status kepemilikan yang tercantum dalam surat dengan data kependudukan yang sebenarnya. Selain itu, sering pula ditemukan perbedaan luas dan batas tanah antara surat keterangan tanah yang dikeluarkan oleh aparat desa atau kelurahan dengan hasil pengukuran dan pemetaan yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional. Kondisi ini menimbulkan ketidaksinkronan antara data yuridis dan data fisik tanah, yang menjadi salah satu indikator terjadinya cacat administrasi dalam persertifikatan hak atas tanah.

Kendala lainnya berkaitan dengan keabsahan dan keaslian surat alas hak, terutama terhadap surat-surat lama yang tidak disertai arsip pembanding atau tidak terdokumentasi secara baik. Dalam situasi tersebut, BPN harus melakukan klarifikasi dan verifikasi ulang kepada pihak-pihak terkait, seperti pemohon, aparat desa atau kelurahan, serta saksi-saksi yang mengetahui riwayat penguasaan tanah. Proses ini membutuhkan waktu yang relatif lama dan kehati-hatian yang tinggi agar keputusan pembatalan yang diambil tidak menimbulkan sengketa baru atau merugikan pihak yang beritikad baik.

Dari perspektif hukum administrasi, kesalahan pada surat alas hak menunjukkan lemahnya sistem administrasi pertanahan pada tahap awal penguasaan dan penguasaan tanah di tingkat desa atau kelurahan. Hal ini memperkuat pandangan bahwa pembatalan hak atas tanah akibat cacat administrasi tidak hanya merupakan persoalan teknis di tingkat Kantor

Pertanahan, tetapi juga merupakan akumulasi dari kesalahan administratif yang terjadi pada tahapan sebelumnya. Oleh karena itu, penerapan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 oleh BPN Kota Samarinda harus disertai dengan prinsip kehati-hatian dan asas kecermatan dalam menilai keabsahan surat alas hak sebelum dilakukan pembatalan sertifikat.

Dengan demikian, kendala berupa kesalahan pada surat atau dokumen alas hak memiliki implikasi langsung terhadap efektivitas proses pembatalan hak atas tanah. Pembahasan ini menunjukkan bahwa meskipun mekanisme pembatalan telah diatur secara jelas dalam peraturan perundang-undangan, kualitas dan keakuratan dokumen administrasi tetap menjadi faktor kunci dalam menjamin kepastian hukum dan keadilan bagi para pihak yang berkepentingan..

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian mengenai proses dan kendala pembatalan hak atas tanah yang disebabkan oleh cacat administrasi dalam persertifikatan hak atas tanah, ditinjau dari Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, maka dapat disimpulkan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa proses pembatalan hak atas tanah akibat cacat administrasi di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Samarinda, dalam pelaksanaan pembatalan karena cacat administrasi langsung diputuskan oleh Badan Pertanahan Nasional untuk diperbaiki.
2. Kendala teknis yang sering dihadapi, terutama berkaitan dengan kesalahan pada surat atau dokumen alas hak, seperti ketidaksesuaian identitas subjek hak, perbedaan luas dan batas tanah, serta ketidakakuratan data dalam surat keterangan tanah. Kesalahan pada dokumen tersebut memerlukan proses klarifikasi dan verifikasi tambahan, sehingga dapat mempengaruhi lamanya penyelesaian pembatalan hak atas tanah.

B. Saran

1. Diperlukan penerapan sistem digitalisasi data pertanahan yang lebih terintegrasi dengan instansi lain, seperti pemerintah daerah, kelurahan, dan notaris/PPAT, agar tidak terjadi perbedaan data dan tumpang tindih hak. Selain itu, pengawasan terhadap validitas dokumen konvensional yang dijadikan dasar permohonan sertifikat perlu diperketat, terutama dalam hal surat jual beli atau surat keterangan tanah yang belum memiliki kekuatan hukum formal.
2. Penelitian lanjutan disarankan untuk menggali lebih dalam tentang efektivitas implementasi sistem digital pertanahan (Sistem Elektronik Sertipikat Tanah/SEST) dalam mencegah cacat administrasi serta dampaknya terhadap kepastian hukum. Selain itu, penelitian komparatif antar daerah juga dapat dilakukan untuk melihat perbedaan pelaksanaan pembatalan hak atas tanah dan menemukan model terbaik dalam penyelesaian kasus pertanahan secara nasional.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku:

- Basri, H. N. M., & Sarjita. (2022). Pembatalan dan kebatalan hak atas tanah.
- Friedman, L. M. (1975). *The legal system: A social science perspective*. Russell Sage Foundation.
- Harsono, B. (2021). *Hukum agraria Indonesia: Sejarah pembentukan UUPA, isi dan pelaksanaannya*. Djambatan.
- Kelsen, H. (2005). *Teori hukum murni*. Nusa Media.
- Mahfud MD. (2009). *Politik hukum di Indonesia*. LP3ES.
- Mardiasmo. (2019). *Akuntansi sektor publik*. Andi.
- Mertokusumo, S. (2020). *Hukum acara: Mengenal proses penyelesaian sengketa*. Liberty.
- Rahardjo, S. (2006). *Ilmu hukum*. Citra Aditya Bakti.
- Ridwan. (2005). *Skala pengukuran variabel-variabel penelitian*. Alfabeta.
- Santoso, B. (2022). *Sengketa tanah dan penyelesaiannya di Indonesia*. Citra Aditya Bakti.
- Sihombing, R. (2022). *Cacat administrasi pembatalan sertifikat tanah oleh BPN tanpa putusan pengadilan*. Kencana.
- Soekanto, S. (2008). *Pengantar penelitian hukum*. UI Press.
- Soekanto, S., & Mamudji, S. (2013). *Penelitian hukum normatif: Suatu tinjauan singkat*. RajaGrafindo Persada.
- Solikin, H. N. (2021). *Pengantar metodologi penelitian hukum*. Qiara Media.
- Susanti, L. E. (2024). *Hukum agraria*. CV. Beta Aksara.
- Sutedi, A. (2021). *Hukum pertanahan di Indonesia: Telaah dari segi teori dan praktik*. Sinar Grafika.
- Wijaya, A. (2021). *Hukum agraria: Perspektif keadilan sosial*. Pustaka Nusantara.

B. Jurnal:

- Apriani, R., & Asmar, A. R. (2022). Pelaksanaan pembatalan oleh BPN berdasarkan PTUN. *Alauddin Law Development Journal*.
- Astariyani, D., et al. (2023). Mekanisme preventif dan evaluatif dalam reformasi regulasi: Studi terhadap pengawasan produk hukum di Indonesia. *Law Reform*, 19(2).
<https://ejournal.undip.ac.id/index.php/lawreform/article/view/55819>
- Dotulung, M. T. P. (2018). Pembatalan sertipikat hak atas tanah akibat cacat hukum administrasi. *Jurnal Lex Privatum*, 6(1).
- Farida, W. O. Y. (2025). Akibat hukum objek hak atas tanah yang sertipikatnya cacat hukum. *Mahkamah: Jurnal Riset Ilmu Hukum*, 2(2), 86–95.
- Gayatri, N. M. S., et al. (2021). Pembatalan sertipikat hak milik atas tanah akibat cacat administrasi. *Jurnal Analogi Hukum*, 3(1), 79–83.
- Heriansyah, R., et al. (2025). Kesalahan dalam penerbitan sertifikat hak atas tanah oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok terhadap objek tanah yang sama. *Jurnal Hukum Kenotariatan Otentik's*, 7(1).
- Hutapea, J. G. C., et al. (2021). Pembatalan sertifikat hak milik akibat sertifikat ganda dalam PTUN (Putusan No. 273/B/2021/PT.TUN.MDN). *Journal of Law, Education and Business*.
- Imran, M. R., et al. (2023). Kewenangan BPN dalam mencabut sertipikat hak milik atas tanah karena cacat administrasi berdasarkan asas *contrarius actus*. *Prosiding Seminar Hukum Aktual UII*.
- Lubis, A. A. (2022). *Hukum agraria: Kajian komprehensif*. Universitas Medan Area Press.
- Manan, B. (2020). *Hukum pertanahan Indonesia: Teori dan praktik*. Universitas Gadjah Mada Press.
- Nawawi, H. (2007). *Metode penelitian bidang sosial*. Gadjah Mada Press.
- Putera, N. H., Abbas, I., & Arifin, M. Y. (2022). Pembatalan sertipikat hak atas tanah karena cacat administrasi berdasarkan putusan inkraacht. *Journal of Lex Generalis*, 3(12).
- Rahmawati, S. (2023). *Manajemen pertanahan: Teori dan praktik*. Gadjah Mada University Press.

- Santyadin, M. A. (2025). Akibat hukum cacat administrasi penerbitan sertipikat tanah dalam program PTSL. *Notaire: Jurnal Kenotariatan*, 8(2).
- Saputro, R., Syahrir, H., & Mayasari, D. (2025). Efektivitas prosedur hukum dalam sengketa tata usaha negara: Studi kasus di PTUN Surabaya. *Jurnal Hukum dan Administrasi Negara*, 6(1).
- Suryono, E. (2021). Konsep prosedur hukum dalam sistem peradilan Indonesia. *Jurnal Ilmu Hukum*, 7(1).
- Utami, G. W. W. (2020). Tinjauan yuridis keterlambatan penerbitan sertifikat hak milik atas tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Banjar. *Jurnal Ilmu Hukum*, 4(1).
- Wahyuni, T. (2023). Prinsip due process of law dalam praktik peradilan administrasi di Indonesia. *Indonesian Journal of Legal Studies*, 8(2). <https://journal.unnes.ac.id/sju/jils/article/view/60096>
- Yuliana, Y. (2023). Pelaksanaan pembatalan sertifikat hak atas tanah karena cacat administrasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Timur. *Al-Manhaj: Jurnal Hukum dan Pranata Sosial Islam*, 5(2).
- Zaki, M. R. S., & Mahendra, R. (2020). Analisis yuridis pembatalan hak atas sertifikat tanah oleh PTUN karena sengketa kepemilikan ganda (Putusan No. 103/G/2016/PTUN-BDG). *Hermeneutika: Jurnal Ilmu Hukum*.
- .

C. Peraturan Perundang-Undangan:

Peraturan Presiden Republik Indonesia No. 20 Tahun 2015 Tentang Badan Pertanahan Nasioal.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Keppres Nomor 34 Tahun 2003, Tentang Kebijakan Nasional di Bidang Pertanahan.

Kementerian ATR/BPN RI. (2020). Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN RI No.21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

D. Sumber dari Internet:

Swarajustisia Unespadang. "Hak Atas Tanah di Indonesia." Diakses 8 Januari 2025 dari:

<https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/15842/Kepemilikan-Tanah-Bagi-Warga-Negara-Asing-Atas-Tanah-di-Indonesia.html>

DJKN Kemenkeu. "Kepemilikan Tanah Bagi Warga Negara Asing di Indonesia." Diakses 7 Januari 2025 dari:

<https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/15842/Kepemilikan-Tanah-Bagi-Warga-Negara-Asing-Atas-Tanah-di-Indonesia.html>

Lex Privatum. Kajian hukum tentang pembatalan sertifikat hak atas tanah akibat cacat administrasi. Diakses dari

<https://ejournal.unsrat.ac.id/v3/index.php/lexprivatum/article/view/19448>

Pengacara Nusantara. Pembatalan sertifikat hak atas tanah karena cacat administrasi. diakses 11 Januari 2025

<https://www.pengacaranusantara.com/2022/04/pembatalan-sertifikat-hak-atas-tanah.html>

S&P Law Office. (2020). Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah. Diambil dari <https://splawoffice.co.id/pembatalan-sertifikat-hak-milik-atas-tanah>

Hukumonline. "Mengenal Pembatalan Sertifikat Hak atas Tanah dan Prosedurnya". Diakses pada 15 Januari 2025, dari <https://www.hukumonline.com/klinik/a/mengenal-pembatalan-sertifikat-hak-atas-tanah-dan-prosedurnya-lt5ee0668e6b036>

Journal Stih AMSIR. "Pembatalan Sertifikat Hak atas Tanah". Diakses pada 15 Januari 2025, dari

<https://journalstih.amsir.ac.id/index.php/julia/article/download/287/279>.

-

DAFTAR RIWAYAT HIDUP



Yuliana Lahai lahir pada 1 Juli 1999 di Kampung Tering Lama Kabupaten Kutai Barat anak pertama dari Bapak Laurensius Lurak Hillah dan Ibu Trifosa Hungan merupakan anak pertama dari 3 bersaudara dari pasangan Bapak Lauren dan Ibu Hungan. Pada tahun 2004 memasuki jenjang pendidikan sekolah dasar SD KATOLIK 7 WR SOEPRATMAN TERING lulus pada tahun 2010, kemudian melanjutkan ke tingkat sekolah menengah pertama SMP KATOLIK 3 WR SOEPRATMAN dan memperoleh ijazah pada tahun 2013, pada tahun yang sama melanjutkan sekolah menengah kejuruan SMK KESEHATAN BUDI BAKTI TERING dan lulus pada tahun 2016. Serta pada tahun 2019 memilih lanjut ke jenjang perguruan tinggi di Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda melalui jalur reguler dan di terima pada jurusan Ilmu Hukum, Program Studi Hukum

LAMPIRAN

Lampiran 1 Surat Keterangan Sudah Melaksanakan Penelitian Skripsi



**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
KANTOR PERTANAHAN KOTA SAMARINDA
PROVINSI KALIMANTAN TIMUR**

Jalan H.M. Ardans (Ring Road III), Kelurahan Sempaja Utara Telepon: (0541) 2525404 email: kot-samarinda@atrbpn.go.id

SURAT KETERANGAN
NOMOR 468/SKet-64.72.100.UP.02.03/XII/2025

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Sari Dewi, S.ST.;
Jabatan : Kepala Subbagian Tata Usaha pada Kantor Pertanahan Kota Samarinda;
Alamat : Jalan H.M. Ardans (Ring Road III) Samarinda;
Dengan ini menerangkan bahwa:
Nama : Yuliana Lahai;
NPM : 19.11.107.74201.057;
Jurusan : Hukum;
Universitas : Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda;

telah melaksanakan penelitian pada Kantor Pertanahan Kota Samarinda pada tanggal 29 September 2025, berdasarkan surat Dekan Fakultas Hukum Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda Nomor 351.1/UWGM/FH-B/VIII/2025 tanggal 26 Agustus 2025 perihal Penelitian Skripsi dengan Judul Penelitian:

"Proses Pembatalan Hak Atas Tanah Akibat Cacat Administrasi Dalam Persertifikatan Hak di Kantor Badan Pertanahan Kota Samarinda Ditinjau dari Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan".

Demikian Surat Keterangan ini dibuat dengan sebenarnya, untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya

Samarinda, 09 Desember 2025
Kepala Subbagian Tata Usaha,

Ditandatangani Secara
Elektronik

Sari Dewi, S.ST.
NIP 198304172002122001



Dokumen ini sah dan telah ditandatangani secara elektronik melalui e-Office ATR/BPN menggunakan sertifikat elektronik BSRE, BSSN. Untuk memastikan keasliannya, silakan pindai Kode QR menggunakan fitur 'Validasi Surat' pada aplikasi Sentuh Tanahku

Melayani, Profesional, Terpercaya

v. 1.05

**Lampiran 2. Wawancara dengan Bapak Sandy di Kantor Badan
Pertanahan Nasional Kota Samarinda**



