

**PEMBUKTIAN SERTIFIKAT HAK MILIK YANG TUMPANG TINDIH  
DIDASARKAN PADA AKTA JUAL BELI**

**(Suatu Penelitian Di Wilayah Kab. Aceh Tengah)**

**SKRIPSI**

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat  
Untuk Memperoleh Gelar  
Sarjana Hukum**



**Oleh**

**NAMA : RAHMAT KIN NIKO  
NPM : 2201110167  
PROGRAM STUDI : ILMU HUKUM  
BAGIAN : HUKUM PERDATA**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH ACEH  
BANDA ACEH  
2026**

Telah disetujui

Untuk Diajukan Kepada Panitia Ujian  
Skripsi Fakultas Hukum  
Universitas Muhammadiyah Aceh

Judul Skripsi

**PEMBUKTIAN SERTIFIKAT HAK MILIK YANG TUMPANG  
TINDIH DIDASARKAN PADA AKTA JUAL BELI  
(SUATU PENELITIAN DI WILAYAH KAB. ACEH TENGAH)**

Banda Aceh, 15 Januari 2026

Pembimbing



**Siti Mirilda Putri, S.H., M.Kn**

**PEMBUKTIAN SERTIFIKAT HAK MILIK YANG TUMPANG  
TINDIH DIDASARKAN PADA AKTA JUAL BELI  
(SUATU PENELITIAN DI WILAYAH KAB. ACEH TENGAH)**

Oleh

**Nama** : Rahmat Kin Niko  
**No. Mahasiswa** : 2201110167  
**Program studi** : Ilmu Hukum  
**Bagian** : Hukum Perdata

Telah Dipertahankan di Depan Sidang Penguji

Pada Tanggal 24 Januari 2026

Dan Dinyatakan Telah Memenuhi Syarat Untuk Diterima

**DEWAN PENGUJI**

1. Ketua : Dr. Mainita, S.H., M.H.Kes.
2. Sekretaris : Trio Yusandy, S.H., M.Kn.
3. Pembimbing : Siti Mirilda Putri S.H., M.Kn.  
/Penguji I
4. Penguji II : Dr. Mainita, S.H., M.H.Kes.
5. Penguji III : Almanar, S.H., M.H.

(  )

(  )

(  )

(  )

(  )

Banda Aceh, 04 Februari 2026  
Universitas Muhammadiyah Aceh  
Dekan Fakultas Hukum



  
Dr. Mainita, S.H., M.H.Kes.

## ABSTRAK

**RAHMAT KIN      PEMBUKTIAN SERTIFIKAT HAK MILIK YANG  
NIKO                      TUMPANG TINDIH DIDASARKAN  
2026                              PADA AKTA JUAL BELI**

**(SUATU PENELITIAN DI WILAYAH KAB. ACEH TENGAH)  
Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh  
(vi.72), pp, bibl, app.**

**Siti Mirilda Putri, S.H.,M.Kn**

Menurut pasal 20 ayat (1) Undang Undang Pokok Agraria (UUPA) pengertian hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6. Berdasarkan ketentuan tersebut bahwa sifat-sifat hak milik membedakan dengan hak hak lainnya. Pemberian sifat ini tidak berarti bahwa hak itu merupakan hak yang mutlak, tak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat. Kata-kata turun-temurun berarti bahwa hak milik atas tanah tidak hanya berlangsung selama hidup pemegang hak, akan tetapi apabila terjadi peristiwa hukum yaitu dengan meninggalnya pemegang hak dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya. Kata terkuat berarti bahwa hak milik atas tanah dapat dibebani hak atas tanah lainnya, misalnya dibebani dengan hak guna bangunan, hak pakai, dan hak lainnya. Hak milik atas tanah wajib didaftarkan. Sedangkan kata terpenuh berarti bahwa hak milik atas tanah telah memberi wewenang yang luas kepada pemegang hak dalam hal menggunakan tanahnya.

Tujuan dalam penelitian ini adalah untuk menjelaskan kekuatan pembuktian sertifikat hak milik atas tanah sebagai bukti kepemilikan, menjelaskan faktor-faktor penyebab terjadinya pembatalan sertifikat hak milik atas tanah, menjelaskan akibat Hukum yang akan timbul atas pembatalan sertifikat hak milik atas tanah.

Penelitian ini merupakan penelitian hukum dengan pendekatan yuridis empiris yang dilakukan dengan meneliti secara langsung ke lokasi penelitian untuk mengetahui peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan penegakan hukum, serta melakukan wawancara dengan responden dan informan yang dianggap dapat memberikan informasi mengenai permasalahan yang diteliti.

Sertifikat hak milik memiliki kekuatan hukum sebagai bukti otentik. Dalam hukum acara perdata. Sertifikat dikatakan sebagai alat bukti yang terkuat konsep dari kuat dalam hukum agraria ialah sertifikat lebih kuat dari alat bukti lain. Selain faktor yuridis, penelitian ini mengidentifikasi faktor-faktor struktural penyebab cacat sertifikat, meliputi: (1) Cacat Administratif (2) Tumpang Tindih Sertifikat (3) Kurangnya Arsip pada Kantor Pertanahan (4) Pergantian Pejabat dilingkungan Kantor Pertanahan (5) Putusan Pengadilan. Ada juga akibat hukum yang timbul akibat pembatalan sertifikat hak milik atas tanah antaranya adalah:(1)Penetapan sertifikat hak milik atas tanah pemenang sengketa (2) Pencegahan surat baru diatas tanah bersengketa oleh pejabat desa.

Saran penulis kepada Badan Pertanahan Nasional untuk melakukan peningkatan verifikasi data dan arsip, mengoptimisasi peran PPAT. Kepada lembaga yudikatif agar memberikan konsistensi putusan dan kewibawaan Putusan PTUN yang telah *inkracht* mengenai pembatalan sertifikat, serta kepada masyarakat agar menggunakan akta notaris atau akta jual beli dalam transaksi peralihan hak atas tanah (jual beli, waris, atau hibah) untuk menghindari sengketa di masa depan.

## KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Wr. Wb.

Puji Syukur Alhamdulillah dipanjatkan kehadirat Allah SWT atas berkat rahmat dan karunia-Nya, sehingga penulisan skripsi ini dengan judul **PEMBUKTIAN SERTIFIKAT HAK MILIK YANG TUMPANG TINDIH DIDASARKAN PADA AKTA JUAL BELI (SUATU PENELITIAN DI WILAYAH KAB. ACEH TENGAH)** dapat diselesaikan. Shalawat serta salam tak lupa selalu tercurahkan kepada pangkuan alam Nabi Muhammad SAW yang telah membawa umat manusia dari alam kebodohan menuju alam yang penuh dengan ilmu pengetahuan.

Penulisan Skripsi ini dimaksudkan untuk memenuhi salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana. Selesaiannya skripsi ini tidak terlepas dari bantuan, dukungan, dan bimbingan berbagai pihak yang turut serta dalam proses penyusunannya. Oleh karena itu, dengan kerendahan hati pada kesempatan ini diucapkan terimakasih kepada Bapak / Ibu :

1. Ibu Siti Mirilda Putri, S.H., M.Kn selaku pembimbing skripsi yang selalu bijaksana memberikan bimbingan, nasehat serta memberikan waktunya selama penelitian dalam penulisan skripsi ini.
2. Ibu Dr. Mainita, S.H., M.H.,Kes. Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh yang telah mengesahkan secara resmi judul penelitian dalam penulisan skripsi ini.

3. Bapak Almanar, S.H.,M.H selaku dosen pembimbing akademik yang selalu memberikan bimbingan, arahan dan waktunya selama perkuliahan yang dijalani oleh penulis.
4. Bapak Rusnin, S.H.,M.H selaku penasihat Komunitas Peradilan Semu Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh (KPS FH UNMUHA) yang selalu memberikan nasihat dukungan dan bimbingan selama penulis menjadi Ketua Umum KPS FH UNMUHA.
5. Bapak/Ibu Dosen dan seluruh Civitas Akademika di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh yang telah membekali ilmu pengetahuan dan bimbingan serta pelayanan akademik yang baik selama menempuh pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh.
6. Kepada kakak penulis, Nina Amelia yang selalu memberi semangat kepada penulis. Terimakasih telah menjadi kakak yang selalu memberikan semangat dan mendukung dalam menghadapi segala rintangan yang penulis jalani selama diperantauan.
7. Kepada sahabat-sahabat penulis, yaitu Irpan, Fatih Zikri Aulia, Sujaa Muthii,Muhammad Ikhasan, Rianda Ardiansyah sebagai sahabat penulis yang telah menemani penulis dari awal perkuliahan sampai selesai. Terimakasih sudah mau menjadi teman sekaligus sahabat untuk penulis di perantauan dalam berproses dan mau melewati segala hal dan kegiatan bersama-sama.
8. Kepada keluarga besar KPS FH UNMUHA yang merupakan keluarga ke-2 bagi penulis. Terkhusus nya kepada semua teman-teman pengurus periode 2024-2025 KPS (Komunitas Peradilan Semu) terimakasih sudah mau

melewati masa-masa kepengurusan bersama-sama dan mau membantu penulis dalam menjalankan roda kepemimpinan di KPS FH UNMUHA.

Terimakasih sudah memberikaan suasana layaknya sebagai keluarga. Jaya selalu KPSku... KPS! Jaya!!! Jaya!!! Jaya!!!

9. Kepada teman-teman Fakultas Hukum Angkatan 2022 yang selama ini telah memberikan semangat dan masukan dalam penulisan skripsi ini, sehingga penulisan skripsi ini berjalan lancar.

Untuk yang istimewa skripsi ini saya persembahkan Kepada keluarga penulis, Bapak penulis Mahdi Yasin, S.H untuk beliau skripsi ini penulis persembahkan yang telah berjuang dan bekerja keras supaya penulis mendapatkan sebuah gelar yang penulis cita-citakan. Karna beliauah penulis termotivasi untuk segera menyelesaikan skripsi ini dan terimakasih atas segala kasih sayang yang telah diberikan kepada putra sulungnya ini. Kepada ibunda penulis Sherliyani untuk beliau skripsi ini penulis persembahkan. Terimakasih atas segala kasih sayang yang ibu berikan dalam membesarkan dan membimbing penulis selama ini sehingga penulis dapat terus berjuang dalam meraih mimpi dan cita-cita yang penulis inginkan. Kesuksesan dan segala hal baik yang kedepannya akan penulis raih adalah karena dan untuk ibu. Dan juga kepada adik kandung penulis Owe Kin Nara terimakasih sudah menjadi penyemangat dalam menyelesaikan kuliah.

Sangat penulis sadari bahwa penulisan ini masih jauh dari kata sempurna sesuai dengan yang diharapkan baik dari isi maupun tata bahasanya. Oleh karena itu penulis dengan berbesar hati menerima kritik dan saran yang bersifat membangun dari semua pihak guna lebih menyempurnakan penulisan ini. Akhir kata,

semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi semua pihak yang membacanya.

Wassalamualaikum Wr,Wb.

Banda Aceh, 11 Januari 2026

Penulis

**Rahmat Kin Niko**  
Npm : 2201110167

## DAFTAR ISI

<b>ABSTRAK</b> .....	<b>i</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>ii</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>vi</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Ruang Lingkup dan Tujuan Penelitian .....	9
C. Metode Penelitian .....	10
D. Sistematika Penulisan .....	14
<b>BAB II TINJAUAN UMUM PEMBUKTIAN SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH DAN PEMBATALAN SERTIFIKAT</b> .....	<b>15</b>
A. Tinjauan Umum Tentang Akta jual Beli .....	15
B. Tinjauan Umum Tentang Sertifikat Hak Milik Atas Tanah .....	16
C. Tinjauan Umum Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara.....	20
D. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Sertifikat .....	22
E. Tinjauan Umum Tentang Pembatalan Sertifikat.....	27
<b>BAB III PEMBUKTIAN SERTIFIKAT HAK MILIK YANG TUMPANG TINDIH DIDASARKAN PADA AKTA JUAL BELI</b> .....	<b>32</b>
A. Kekuatan Pembuktian Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Sebagai Bukti Kepemilikan ... ..	32
B. Faktor-Faktor Penyebab Terjadinya Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah .....	41
C. Akibat Hukum Yang Akan Timbul Akibat Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah.....	60
<b>BAB IV PENUTUP</b> .....	<b>68</b>
A. Kesimpulan .....	68
B. Saran .....	69
<b>DAFTAR PUSTAKA</b> .....	<b>70</b>
<b>LAMPIRAN</b> .....	<b>73</b>

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. LATAR BELAKANG DAN PERMASALAHAN**

Negara sebagai organisasi terbesar memiliki peran penting dalam melakukan pengaturan dan pengendalian pertanahan. Dalam konteks Negara Indonesia, pasal 33 ayat (3) UUD 1945 sesuatu yang penting, kedudukannya sebagai norma induk dari peraturan hukum yang ada. Pengaturan tentang pertanahan saat ini tertuang didalam UU No.5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria dikenal dengan UUPA yang tentunya berdasarkan UUD 1945 khususnya pasal 33 ayat (3) tersebut.

Dalam hukum, tanah merupakan sesuatu yang nyata yaitu berupa permukaan fisik bumi serta apa yang ada diatasnya buatan manusia yang disebut *fixtures*. Walaupun demikian perhatian utamanya adalah bukan tanahnya itu, melainkan kepada aspek kepemilikan dan penguasaan tanah serta perkembangannya. Objek perhatiannya adalah hak-hak dan kewajiban-kewajiban berkenaan dengan tanah yang dimiliki dan dikuasai dalam berbagai bentuk hak penguasaan atas tanah.<sup>1</sup>

Hukum agraria atau hukum tanah warisan kolonial itu dikatakan bersifat dualistis/pluralistis karena disamping hukum tanah barat, yang pokok ketentuannya terdapat dalam buku II KUHPerdara, yang merupakan hukum tertulis, yang bersifat individualistis, berlaku hukum tanah adat, yang bersumber

---

<sup>1</sup>Isnaini dan Anggreni A.Lubis, *Hukum Agraria Kajian komprehensif*, Pustaka Prima. Medan. 2022, hlm 42

hukum tanah yang tidak tertulis, yang bersifat komunal religius. Disamping itu, terdapat bermacam tanah dan hak atas tanah.

Asas bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial (pasal 6 UUPA), asas yang merupakan manifestasi dari asas komunal dalam hukum adat ini bertujuan untuk menempatkan keseimbangan antara kepentingan pribadi dan kepentingan masyarakat umum.<sup>2</sup>

Hak penguasaan atas tanah berisi serangkaian wewenang kewajiban, dan larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dimiliki. Sesuatu yang boleh, wajib, atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolak ukur pembeda diantara hak hak penguasaan yang menjadi tolak ukur pembeda diantara hak hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah.

Hak hak atas tanah termasuk salah satu hak-hak perseorangan atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya (perseorangan, sekelompok orang secara bersama-sama, badan hukum) untuk memakai dalam arti menguasai, menggunakan, dan atau mengambil manfaat dari bidang tanah tertentu. Macam-macam hak atas tanah, yaitu hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa untuk bangunan, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan, hak gadai (gadai tanah), hak usaha bagi hasil (perjanjian bagi hasil), hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian.<sup>3</sup>

---

<sup>2</sup> Fauzi Januaamarrohan dan Onang Fadjar Witjaksono, *Hukum Agraria*, Undip Press, Semarang, 2021, hlm 33

<sup>3</sup> Fadhil Yazid, *Pengantar Hukum Agraria*, Undhar Press, Medan, 2020, hlm 52

Penting untuk dipahami bahwa dalam konteks pendaftaran tanah, perbuatan hukum yang bertalian dengan hak atas tanah adalah peristiwa penting karena menyangkut segi hak keperdataan seseorang bukan hanya sekedar kegiatan *administrative*. Hak keperdataan seseorang merupakan hak asasi manusia yang harus dijunjung tinggi dan dihormati oleh sesama manusia lainnya dalam rangka terwujudnya kedamaian dalam hubungan kemasyarakatan.

Boedi Harsono menguraikan pengertian hak atas tanah yaitu hak penguasaan atas tanah yang berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihak. sesuatu yang boleh, wajib, atau dilarang untuk diperbuat yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriterium atau tolak ukur pembeda di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah yang berdimensi tiga aspek, yaitu:

- a. Aspek yuridis, yaitu penguasaan tanah yang didasarkan pada landasan hak atas penguasaan tanah serta dilindungi secara hukum, serta memberikan kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik bidang tanah yang dihaki. Sehingga ada kemungkinan yang terjadi sebaliknya, ada pihak lain yang menguasai fisik bidang tanah tanpa didasarkan pada landasan hak secara yuridis. Contohnya ketika si pemegang hak yuridis membuat perjanjian sewa menyewa atas bidang tanahnya kepada pihak lain, maka secara fisik bidang tanah tersebut akan dikuasai oleh pihak lain selama masa sewa tersebut berlangsung. Atau contoh lain ketika ada pihak lain yang menguasai tanpa hak atas fisik suatu bidang tanah, maka pemilik tanah yang bersangkutan atau pihak pemegang hak secara

yuridis atas bidang tanah dimaksud dapat menuntut diserahkannya kembali tanah yang tersebut secara fisik kepadanya.

- b. Aspek perdata, yaitu beralihnya hak yuridis terhadap penguasaan hak atas tanah yang disebabkan oleh adanya perikatan atau perjanjian agunan/jaminan hutang (hak tanggungan) antara pemegang hak dengan pihak pemberi hutang (Bank/Kreditur). Namun demikian pemegang hak yuridis/pemilik tanah masih dapat menguasai fisik bidang tanahnya. Contohnya: ketika si pemegang hak yuridis/pemilik tanah atas tanah menjadikan tanahnya sebagai jaminan hutang ke Bank, maka secara hukum hak atas tanah beralih kepada pemberi hutang/kreditur yaitu Bank, namun secara fisik pihak pemilik tanah masih menguasai bidang tanah dimaksud.
- c. Aspek publik, yaitu hak menguasai tanah yang tidak terlepas dari kepentingan bangsa dan negara sebagaimana di atur dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan Pasal 2 UUPA. Penting untuk dipahami bahwa dalam konteks pendaftaran tanah, perbuatan hukum yang bertalian dengan hak atas tanah adalah peristiwa penting karena menyangkut segi hak keperdataan seseorang bukan hanya sekedar kegiatan *administrative*.<sup>4</sup>

Menurut pasal 20 ayat (1) UUPA pengertian hak milik adalah: hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6.

Berdasarkan ketentuan tersebut bahwa sifat-sifat hak milik membedakan dengan hak hak lainnya. Pemberian sifat ini tidak berarti bahwa hak itu

---

<sup>4</sup> Rahmat Ramadhani., *Hukum Pertanahan*, Umsu Press, Medan 2024. hlm 54

merupakan hak yang mutlak, tak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat. Kata-kata turun-temurun berarti bahwa hak milik atas tanah tidak hanya berlangsung selama hidup pemegang hak, akan tetapi apabila terjadi peristiwa hukum yaitu dengan meninggalnya pemegang hak dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya. Kata terkuat berarti bahwa hak milik atas tanah dapat dibebani hak atas tanah lainnya, misalnya dibebani dengan hak guna bangunan, hak pakai, dan hak lainnya. Hak milik atas tanah wajib didaftarkan. Sedangkan kata terpenuh berarti bahwa hak milik atas tanah telah memberi wewenang yang luas kepada pemegang hak dalam hal menggunakan tanahnya.

Berdasarkan pasal 32 ayat (1) PP No.24 Tahun 1997, Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang kuat dalam arti bahwa keterangan yang tercantum dalam Sertifikat tanah tersebut yaitu berupa data yuridis yang meliputi subjek hukum hak atas tanah, status hak atas tanah yang dikuasai dan data fisik yang meliputi letak, batas, dan luas tanah telah mempunyai kekuatan hukum dan harus dianggap benar (oleh hakim) selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya oleh pihak lain. Hal ini sesuai dengan sistem pendaftaran tanah di Indonesia menganut sistem pendaftaran tanah negatif yang mengarah ke sistem pendaftaran tanah positif<sup>5</sup>

---

<sup>5</sup> Y jiwong, *Hak Milik Atas Tanah*, Universitas Atma Jaya Yogyakarta, 2012.hlm 18.

Akta jual beli adalah sebuah akta otentik yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah (PPAT) dan juga merupakan produk hukum yang digunakan sebagai persyaratan atau bukti bahwa adanya suatu peralihan atas tanah. Akta jual beli yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah (PPAT) bentuknya ditentukan oleh menteri dalam suatu formulasi yang baku. Maka akta jual beli yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah (PPAT) merupakan suatu perjanjian baku sendiri memiliki arti sebuah ketentuan atau syarat-syarat yang dipersiapkan dan ditetapkan oleh pihak yang membuat perjanjian dan dituangkan dalam suatu dokumen atau perjanjian yang bersifat mengikat dan wajib dipenuhi oleh kedua pihak, hal ini tercantum dalam pasal 18 undang-undang perlindungan konsumen.<sup>6</sup> Pembuatan akta jual beli berawal dari transaksi jual beli antar dua belah pihak yang kemudian kedua belah pihak membuat perjanjian pengikatan jual beli (PPJB). Dari situlah muncul akta jual beli yang dibuat oleh PPAT. PPJB dapat dibuat tanpa berhadapan dengan notaris/PPAT sesuai dengan pasal 101 peraturan menteri Negara Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Mengenai ketentuan pelaksanaan peraturan pemerintah nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Akta jual beli diterbitkan guna memenuhi persyaratan peralihan hak dan pendaftaran tanah.<sup>7</sup>

Peralihan hak atas tanah merupakan suatu perbuatan atau tindakan hukum yang mengakibatkan berpindahny atau bergantinya suatu hak dari subjek hukum yang lain, sehingga dapat menghilangkan kewenangan dari objek tersebut (tanah).

---

<sup>6</sup> Handoyo Djoko Waloejo, Ana Silviana, Khairul Anami, *Memahami pentingnya akta jual beli (AJB) Dalam Transaksi Pemindahan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli Tanah*, Law, Development & Justice Review, 2020.hlm 191.

<sup>7</sup> Abdi Dharma, *Kepastian Hukum Terhadap Proses Pembuatan Akta Jual Beli Yang Menyimpang Dari Ketentuan PP 24/1997*, Esensi.2019.hlm 55

Peralihan hak atas tanah kerap sekali dilakukan oleh masyarakat Indonesia, karena terjadi interaksi atau transaksi yang menimbulkan beralihnya suatu hak kekuasaan atas objek tersebut. Sejak berlakunya Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA), terjadinya peralihan hak atas tanah karena adanya perbuatan hukum misalnya, jual beli, hibah, pemberian warisan dan perbuatan hukum lainnya.<sup>8</sup>

Dalam Pasal 20 ayat (1) dikatakan “Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6.” Dan dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria di jelaskan “Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti kepemilikan yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”.

Adapun kajian dalam skripsi ini diangkat dari suatu kasus yang terjadi di kabupaten Aceh Tengah, Pada 06 Oktober 1977 Inen Roda telah menjual tanah kepada anaknya M. Yaman. Pada Tahun 1980 M.Yaman meningkatkan dengan alat bukti surat segel yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah sementara (PPATS) Camat No.76/PPAT/1980 Tahun 1981. Kemudian M.Yaman menjual lagi tanah tersebut kepada m.saleh kenawat dengan disertai dengan pembuktian akta jual beli oleh pejabat pembuat akta tanah sementara (PPATS) Camat No.05/PPAT/1981 Tahun 2011 selanjutnya M.Saleh Kenawat Menjual Lagi Tanah Tersebut Kepada Mahdi Yasin, S.H. dihadapan PPAT dengan akta Notaris

---

<sup>8</sup> Ayu Larasati, Raffles, *Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Perjanjian Jual Beli Menurut Hukum Pertanahan Indonesia*, Zaaken.2020. hlm128

nomor 594. Lalu pada tahun 2012 M. Yaman mengajukan untuk membuat sertifikat kepada Badan Pertanahan Negara (BPN) Aceh Tengah atas dasar Kwitansi yang telah menjadi Akta Camat Pada 12 Maret 2013 sertifikat tersebut terbit pada 21 Juni 2012, Pihak M.Saleh Kenawat keberatan dan mengajukan Gugatan Pembatalan sertifikat ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) pada tanggal 21 Januari 2013 dari putusan tersebut dilakukan eksekusi pencoretan pembatalan sertifikat di tanggal 30 Oktober 2019.

Sehingga tanggal 22 Oktober 2013 Pengadilan Tata Usaha Negara membatalkan sertifikat Nomor 20 atas nama M. Yaman yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Kemudian pada tahun 2016 dengan cara akal-akalan sertifikat yang telah dimatikan Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) dialihkan ke Zaynuddin yang merupakan ponakan dari M.Yaman, Zaynuddin merupakan orang suruhan dari M.Yaman untuk mengurus cara jahat dari tahun 2012 yang juga bertindak untuk petunjuk batas. Kemudian pada tahun 14 Oktober 2019 Badan Pertanahan yang dilakukan Kanwil Badan Pertanahan melakukan Eksekusi atas sertifikat Hak Milik No.20.tanggal 21 juni 2012.

Bahwa BPN Aceh Tengah sudah mengirimkan surat pemberitahuan kepada Zaynuddin No.862/100.02.UP.11.04/X/2019 yang meminta dan memberitahukan bahwa sertifikat No.20 telah dibatalkan BPN sehingga Zaynuddin tidak memiliki hak atas Tanah yang berlokasi di Desa genting Gerbang. Pada tahun 2020 M.Yaman Dan Zaynuddin mengajukan gugatan Terhadap keluarga M.Saleh Kenawat yang terdaftar di Pengadilan Negeri Takengon dengan nomor perkara No.16./Pdt.G/2020/PN.TKN. Dan telah diputus

oleh Pengadilan Negeri pada tanggal 4 Mei 2021 amarnya menolak gugatan Penggugat (M.Yaman dan Zaynuddin)/ *niet ontvankelijk verklaard*. Lalu Zaynuddin mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi Banda Aceh dengan nomor perkara No. 38/Pdt.G/2021 dengan amar putusan intinya menolak gugatan Penggugat Dan telah mempunyai kekuatan hukum pada tanggal 22 Desember 2021.

Berdasarkan permasalahan di atas, maka menarik untuk dikaji dan dianalisis lebih dalam mengenai pembuktian sertifikat hak milik yang tumpang tindih didasarkan pada akta jual beli dengan rumusan masalah sebagai berikut:

- a. Bagaimanakah kekuatan pembuktian sertifikat hak milik atas tanah sebagai bukti kepemilikan?
- b. Apa saja faktor-faktor penyebab terjadinya pembatalan sertifikat hak milik atas tanah ?
- c. Bagaimana akibat hukum yang akan timbul atas pembatalan sertifikat hak milik atas tanah?

## **B. RUANG LINGKUP DAN TUJUAN PENELITIAN**

### **1. Ruang Lingkup Penelitian**

Ruang lingkup penelitian bertujuan untuk memberikan batasan dan kejelasan mengenai objek yang menjadi fokus penelitian dalam penulisan ini serta untuk menghindari perluasan permasalahan yang akan dikaji agar penelitian ini lebih mengarah dan tidak menyimpang dari permasalahan yang diteliti serta tujuan yang dicapai, maka penulis melakukan pembatasan kajian ini hanya pada pembuktian sertifikat hak milik yang tumpang tindih didasarkan pada akta jual

beli (suatu penelitian di wilayah kab. Aceh Tengah).

## 2. Tujuan Penelitian

Berdasarkan ruang lingkup diatas, maka yang menjadi tujuan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Untuk menjelaskan kekuatan pembuktian sertifikat hak milik atas tanah sebagai bukti kepemilikan.
- b. Untuk menjelaskan faktor-faktor penyebab terjadinya pembatalan sertifikat hak milik atas tanah.
- c. Untuk menjelaskan akibat hukum yang akan timbul atas pembatalan sertifikat hak milik atas tanah.

## C. METODOLOGI PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian hukum dengan pendekatan yuridis empris yang dilakukan dengan meneliti secara langsung ke lokasi penelitian untuk mengetahui peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan penegakan hukum, serta melakukan wawancara dengan responden dan informan yang dianggap dapat memberikan informasi mengenai permasalahan yang diteliti.<sup>9</sup>

### 1. Definisi Operasional Variabel

- a. Sertifikat hak milik atas tanah dapat dijadikan sebagai alat bukti hak yang kuat bahkan mutlak jika telah memenuhi kriteria-kriteria yaitu sertifikat hak milik atas tanah tersebut diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum, bahwa tanah tersebut diperoleh dengan itikad baik.
- b. Tumpang tindih kepemilikan hak atas tanah salah satunya sertifikat ganda yang

---

<sup>9</sup> Rifa'I Abubakar, *Metode Pengertian metodologi penelitian*, Press UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2021, hlm. 12.

terjadi di Indonesia tentu menjadikan faktor untuk dapat melihat penyebab terjadinya pemanfaatan tanah yang tidak seimbang dan yang tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.<sup>10</sup>

- c. Akta jual beli merupakan bukti yang sah dari terjadinya peralihan hak kepemilikan atas tanah baik dalam proses jual beli maupun proses lainnya. Keabsahan akta jual beli sangat penting mengingat kalau terjadi gugatan atau penolakan dari satu pihak maka akta jual beli sebagai bukti bahwa telah terjadi peralihan.

## 2. Lokasi dan Populasi Penelitian

### a. Lokasi

Untuk mendapatkan data dan informasi yang diperlukan berkaitan dengan permasalahan dan pembahasan penulisan penelitian ini, maka akan dilakukan penelitian dengan memilih lokasi penelitian di Desa Genting Gerbang Kecamatan Silih Nara Kabupaten Aceh Tengah.

### b. Populasi penelitian

Populasi adalah seluruh objek atau seluruh individu, gejala atau seluruh kejadian ataupun seluruh unit yang ingin diteliti. Adapun yang menjadi Populasi dalam penelitian ini terdiri dari Kasi sengketa BPN Aceh Tengah dan Akademisi.

### c. Cara Pengambilan Sampel

Dalam penelitian ini untuk dapat memperoleh data yang lengkap dan terjamin, penelitian dilakukan secara proporsional yaitu seluruh populasi yang diambil dapat memberikan data dan informasi yang jelas untuk masalah yang

---

<sup>10</sup> Setiyo Utomo, “*problematika tumpang tindih kepemilikan tanah*,” Jurnal Hukum Bisnis, no. 6(2023) : <https://jurnal.untag-sby.ac.id/index.php/bonumcommune/article/view/8356>

diteliti secara subjektif *sampling*, yaitu cara pengambilan sampel dimana peneliti sendiri untuk berpartisipasi dalam penelitian.

a) Responden

Responden adalah orang atau kelompok yang terlibat langsung dalam suatu peristiwa dan dapat memberikan informasi yang dibutuhkan dalam proses pengumpulan data untuk penelitian atau *survey*. Responden dalam penelitian yaitu:

- 1) Pemilik Tanah
- 2) Kepala Dusun
- 3) PPATS

b) Informan

Informan adalah orang yang memiliki pengetahuan atau pengalaman terkait topik yang sedang diteliti, dan dia memberikan informasi yang relevan untuk membantu peneliti memahami fenomena yang sedang diteliti. Informan dalam penelitian ini yaitu:

- 1) Kasi Sengketa BPN Kabupaten Aceh Tengah
- 2) Akademisi

### 3. Cara Pengumpulan Data

Agar data dapat dianalisis dan ditafsirkan dengan baik, maka data itu harus memenuhi syarat-syarat: (1) objektif, artinya data yang diperoleh peneliti harus ditampilkan dan dilaporkan apa adanya; (2) relevan, artinya dalam mengumpulkan dan menampilkan data harus sesuai dengan permasalahan hukum yang sedang dihadapi atau diteliti; (3) sesuai perkembangan (*up to date*), artinya data tidak

boleh usang atau ketinggalan jaman, karena itu harus selalu disesuaikan dengan perkembangan yang terjadi; dan (4) representatif, artinya data harus diperoleh dari sumber yang tepat dan dapat menggambarkan kondisi senyatanya atau mewakili suatu kelompok tertentu atau populasi.<sup>11</sup> Adapun teknik pengumpulan data yang penulis lakukan terbagi atas dua bagian yaitu:

- a. Data primer yaitu diperoleh melalui teknik wawancara dengan mengumpulkan data secara langsung melalui tanya jawab berdasarkan daftar pertanyaan yang telah disiapkan dan melakukan wawancara secara tidak terstruktur untuk memperoleh data dan informasi yang diperlukan.
- b. Data skunder yang diperoleh melalui teknik dokumentasi yaitu pengumpulan data dengan mempergunakan dokumen-dokumen, catatan catatan, laporan-laporan, buku-buku, media elektronik dan bahan-bahan yang relevan dengan permasalahan. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti rancangan undang-undang, hasil penelitian, hasil karya dari kalangan hukum, pendapat pakar hukum, atau lainnya.<sup>12</sup>

#### 4. Cara Menganalisa Data

Analisis data adalah data yang sudah diolah sehingga hasil yang diperoleh mudah dimengerti oleh pembaca penelitian. Analisis data berupa informasi hasil olah data, mengelompokkan hasil dari pengolahan data, meringkas hasil olah data

---

<sup>11</sup> Nur Solikin, *Pengantar Metodologi Penelitian Hukum*, Qiara Media, Pasuruan, 2021, hlm. 118.

<sup>12</sup> Muhammad Siddiq Armia, *Penentuan Metode & Pendekatan Penelitian Hukum, Lembaga Kajian Konstitusi Indonesia*, 2022, hlm. 12.

sehingga membentuk suatu kesimpulan penelitian.<sup>13</sup> Data yang diperoleh melalui studi dokumen dan wawancara akan dianalisis secara kualitatif kemudian disajikan secara deskriptif yaitu dengan menguraikan, menjelaskan dan menggambarkan mengenai permasalahan dalam penelitian ini.

#### **D. SISTEMATIKA PENULISAN**

Untuk Memudahkan Penyusunan Skripsi Ini Maka Secara Sistematika Dibagi Dalam Empat Bab Sebagai Berikut:

Bab I, merupakan bab pendahuluan yang terdiri dari 4 (empat) sub bab yang memuat latar belakang masalah, ruang lingkup dan tujuan penulisan, metodologi penelitian, dan sistematika penulisan.

Bab II, Merupakan bab tinjauan umum hukum jual beli tanah dan harta warisan yang terdiri dari 5 (lima) sub bab yang memuat pengertian akte jual beli, sertifikat hak milik atas tanah, pejabat pembuat akta tanah sementara, pendaftaran sertifikat, dan pembatalan sertifikat.

Bab III, Adalah hasil penelitian yang berisi tentang kekuatan pembuktian sertifikat hak milik atas tanah sebagai bukti kepemilikan, faktor-faktor penyebab terjadinya pembatalan sertifikat hak milik atas tanah, akibat hukum yang akan timbul akibat pembatalan sertifikat hak milik atas tanah.

Bab IV, Merupakan bab penutup dari penulisan skripsi yang berisikan kesimpulan dari hasil bab-bab yang telah di bahas sebelumnya dan saran yang berkaitan dengan masalah yang dibahas dalam penulisan skripsi ini.

---

<sup>13</sup> Syafrida hafni Sahir, *Metodologi Penelitian, Penerbit KBM Indonesia*, Bojonegoro, 2021, hlm. 37.

## BAB II

### TINJAUAN UMUM PEMBUKTIAN SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH DAN PEMBATALAN SERTIFIKAT

#### A. Tinjauan Umum tentang Akte Jual Beli

Akte jual beli adalah sebuah akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan juga merupakan produk hukum yang digunakan sebagai persyaratan atau bukti bahwa adanya suatu peralihan hak atas tanah.<sup>14</sup> Akte jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bentuknya ditentukan oleh Menteri dalam suatu formulasi yang baku. Maka akte jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan suatu perjanjian baku. Perjanjian baku sendiri memiliki arti sebuah ketentuan atau syarat-syarat yang dipersiapkan dan ditetapkan oleh pihak yang membuat perjanjian dan dituangkan dalam suatu dokumen atau perjanjian yang bersifat mengikat dan wajib dipenuhi oleh kedua pihak, hal ini tercantum dalam Pasal 18 Undang-Undang Perlindungan Konsumen.<sup>15</sup>

Penerbitan akte jual beli dilakukan oleh petugas yang berwenang yakni Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bertempat di tanah itu berada. Akte jual beli dibuat dengan memenuhi beberapa syarat seperti:

- a) Objek tanah tidak sedang dalam sengketa;
- b) Pembuatan AJB harus dihadiri kedua belah pihak, yaitu penjual dan

---

<sup>14</sup> Handojo Djoko Waloejo Ana Silviana, Khairul Anami, "Memahami Pentingnya Akte Jual Beli (AJB) Dalam Transaksi Pemindahan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli Tanah," *Law, Development & Justice Review* 3 (2020): 191.

<sup>15</sup> Erizka Permatasari, "Larangan Terkait Perjanjian Baku Menurut UU Perlindungan Konsumen," HUKUMONLINE.COM, 2022, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/larangan-terkait-perjanjian-baku-menurut-uu-perlindungan-konsumen-lt605e3b2a6d4c2>.

calon pembeli;

c) Pembuatan AJB juga perlu dihadiri oleh minimal dua orang saksi;

d) Objek tanah harus secara rutin terpenuhi pajaknya;

e) Pemilik tanah telah membayar pajak jual beli.<sup>16</sup>

Pembuatan akta jual beli berawal dari transaksi jual beli antar dua belah pihak yang kemudian kedua belah pihak membuat perjanjian pengikatan jual beli (PPJB). Dari situlah muncul akta jual beli yang dibuat oleh PPAT. PPJB dapat dibuat tanpa berhadapan dengan Notaris/PPAT yang biasa dikenal dengan perjanjian di bawah tangan. Berbeda dengan AJB yang harus dibuat oleh Notaris/PPAT sesuai dengan Pasal 101 Peraturan Menteri Negara Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 mengenai Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.<sup>17</sup> Akta jual beli diterbitkan guna memenuhi persyaratan peralihan hak dan pendaftaran tanah.

## **B. Tinjauan Umum Tentang Sertifikat Hak Milik Atas Tanah**

### **1. Pengertian Sertifikat Hak Atas Tanah**

Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum, kepada pemegang hak atas tanah diberikan sertifikat sebagai tanda bukti hak atas tanah. UUPA tidak menyebutkan nama surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftar. Baru pada Pasal 13 ayat 3 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961

---

<sup>16</sup> Gilang Romadhan, "Cara Mengurus Akta Jual Beli Tanah Dan Syarat Dokumen Yang Dibutuhkan," KompasTV, 2023, <https://www.kompas.tv/ekonomi/442933/cara-mengurus-aktajual-beli-tanah-dan-syarat-dokumen-yang-dibutuhkan>.

<sup>17</sup> Abdi Dharma, "KEPASTIAN HUKUM TERHADAP PROSES PEMBUATAN AKTAJUALBELI YANG MENYIMPANG DARI KETENTUAN PP 24/1997(Studi Di Kec. NurussalamKab. Aceh Timur)," Esensi (Jurnal Hukum Ekonomi Syariah) 2 (2019): 55.

dinyatakan bahwa surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftar dinamakan sertifikat, yaitu salinan dari buku tanah dan surat ukur setelah dijahit menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria. Dalam Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, telah dinyatakan bahwa sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Maka sertifikat itu merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat.<sup>18</sup>

Apabila ditinjau dari pengertian sertifikat itu sendiri maka sertifikat adalah tanda bukti hak atas tanah, yang dikeluarkan oleh pemerintah dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah menurut ketentuan peraturan dan perundang-undangan. Sertifikat hak atas tanah membuktikan bahwa seseorang atau suatu badan hukum, mempunyai suatu hak atas bidang tanah tertentu. Sertifikat hak atas tanah membuktikan bahwa seseorang atau suatu badan hukum mempunyai suatu hak atas bidang tanah tertentu. Pada kenyataannya bahwa seseorang atau suatu badan hukum menguasai secara fisik dan menggunakan tanah yang bersangkutan tidak serta merta langsung membuktikan bahwa ia mempunyai hak atas tanah yang dimaksud.<sup>19</sup>

Adanya surat-surat jual beli, belum tentu membuktikan bahwa yang

---

<sup>18</sup> Adrian Sutedi, 2012, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta Timur, hlm. 86

<sup>19</sup> Fitriyangi, Dwi Nurhayati, 2014 “*Perlindungan Hukum Bagi Sertifikat Ganda (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 286/Pdt.G/2012/Jkt-sel)*”, (Tesis Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada Yogyakarta), hlm. 98-100

membeli benar-benar mempunyai hak atas tanah yang di belinya. Apalagi tidak ada bukti otentik bahwa yang menjual memang berhak atas tanah yang dijualnya. Selain pengertian sertifikat yang diberikan oleh undang-undang secara otentik, ada juga pengertian sertifikat yang diberikan oleh para sarjana. Salah satunya adalah K. Wantjik Saleh yang menyatakan bahwa sertifikat adalah salinan buku tanah dan surat ukurnya setelah dijilid menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri.<sup>20</sup>

Pengertian di atas penulis berpendapat bahwa sertifikat adalah surat tanda bukti hak yang dijilid dan diterbitkan oleh Kantor Pertanahan, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, dimana data tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

Berdasarkan uraian di atas, maka sertifikat sebagai alat pembuktian yang kuat, berarti bahwa selama tidak dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Sudah barang tentu data fisik maupun data yuridis yang tercantum dalam buku sertifikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan karena data itu diambil dari buku tanah dan surat ukur tersebut. Dengan demikian sertifikat sebagai akta otentik, mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, dalam arti bahwa hakim harus terikat dengan data yang disebutkan dalam sertifikat itu selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya oleh pihak lain.

---

<sup>20</sup> Irawan Soerodjo, 2002, *Kepastian Hukum Pendaftaran Hak Atas Tanah di Indonesia*, Aekola Surabaya, Surabaya., hlm 86

Hal ini berkaitan dengan sistem publikasi yang dianut oleh hukum pertanahan Indonesia baik Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 maupun Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yakni sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak (sertifikat) yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Jadi tidak sistem publikasi positif, karena menurut sistem publikasi positif adalah apa yang tercantum dalam buku pendaftaran tanah dan surat-surat tanda bukti hak yang dikeluarkan merupakan alat pembuktian yang mutlak Pihak ketiga (yang beriktikad baik) yang bertindak atas dasar bukti-bukti tersebut tidak mendapat perlindungan, biarpun kemudian ternyata bahwa keterangan-keterangan yang tercantum di dalamnya tidak benar. Tujuan dari diterbitkannya sertifikat adalah untuk kepentingan dari pemegang hak yang didasarkan pada data fisik dan data yuridis sebagaimana yang telah didaftarkan dalam buku tanah.

Adanya sertifikat dapat menjadi bukti autentik dari si pemegang sertifikat sehingga apabila ada pihak lain yang menganggap bahwa tanah tersebut adalah miliknya, pemegang Sertifikat memiliki bukti yang kuat bahwa secara hukum dia adalah pemilik tanah tersebut.<sup>21</sup>

## 2. Fungsi Sertifikat Hak Atas Tanah

Fungsi sertifikat hak atas tanah (hak milik) menurut UUPA merupakan alat bukti yang kuat bagi pemiliknya, artinya bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Sertifikat sebagai alat bukti yang kuat, tidak sebagai alat

---

<sup>21</sup> Jimmy Joses Sembiring, 2010, *Paduan Mengurus Sertifikat Tanah*, Visi Media, Jakarta, hlm. 43

bukti mutlak, hal ini berkaitan dengan sistem publikasi yang dianut oleh hukum pertanahan Indonesia baik Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 maupun Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yakni sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak (sertifikat) yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

### **C. Tinjauan Umum Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara**

Kedudukan Camat sebagai PPAT Sementara merupakan sebuah pengaturan dalam sistem pertanahan di Indonesia di mana seorang Camat diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu. Kebijakan ini bertujuan untuk mempermudah akses masyarakat terhadap layanan pembuatan akta tanah, terutama di daerah-daerah yang belum memiliki PPAT swasta yang cukup.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Peraturan ini memberikan pengaturan yang lebih jelas mengenai kedudukan Camat sebagai PPAT Sementara, termasuk jenis akta yang dapat dibuat dan persyaratan yang harus dipenuhi. Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara memiliki kewenangan untuk membuat akta-akta tertentu terkait tanah di wilayah kerjanya. Hal ini bertujuan untuk mempermudah akses masyarakat terhadap layanan pembuatan akta, terutama di daerah-daerah yang belum memiliki PPAT swasta yang cukup. Kedudukan Camat sebagai PPAT Sementara memiliki implikasi yang signifikan terhadap kepastian hukum dalam transaksi tanah. Di satu sisi, kebijakan ini dapat memperkuat kepastian hukum karena mempermudah masyarakat dalam memperoleh bukti kepemilikan atas tanah.

Dalam sisi lain, potensi konflik kepentingan dan kualitas akta yang bervariasi dapat menimbulkan ketidakpastian hukum. Kedudukan Camat sebagai PPAT Sementara merupakan kebijakan yang memiliki potensi positif dalam mempermudah akses masyarakat terhadap layanan pembuatan akta tanah. Namun, kebijakan ini juga perlu diimbangi dengan upaya untuk meningkatkan kualitas pelayanan, menjaga netralitas dan objektivitas, serta meningkatkan kapasitas aparatur.<sup>22</sup>

Berkaitan dengan tugas serta tanggung jawab Camat sebagai pejabat pembuat akta tanah sementara (PPATS), diketahui bahwa PPATS dalam menjalankan tugasnya tak hanya sebatas pengisian formulir, membacakan, menandatangani serta memberikan cap di akta, namun PPATS dituntut pula bisa menjamin jika akta yang dikeluarkan telah cocok dengan ketentuan hukum yang berjalan. Berbagai pembuatan akta PPATS ialah akta otentik serta memiliki peran serta andil yang amat berarti pada lalu lintas hukum, baik hukum privat ataupun publik. Camat selaku PPAT sementara merupakan salah satu sumber utama dalam rangka pemeliharaan pendaftaran tanah di Indonesia. Dalam praktik pelaksanaan jabatan Camat selaku PPAT Sementara wewenang yang dimiliki oleh Camat tersebut adalah sama dengan PPAT pada umumnya khususnya dalam pembuatan Akta Tanah.

Idealnya dengan ketentuan Pasal 9 Pasal 38 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah 10 Info Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi: 9 Ayat (2) :

---

<sup>22</sup> Raihnaldi D.S. Latjandu2 Maarthen Youseph Tampanguma 3 Cobi Elisabeth M. Mamahit 4” *KEDUDUKAN CAMAT SEBAGAI PPAT SEMENTARA TERHADAP AKTA TANAH*” Unes Law Review,(2024)

Bentuk, isi dan cara pembuatan akta-akta PPAT diatur oleh Menteri. Jenis dan bentuk akta yang dapat dibuat oleh PPAT dapat dijelaskan lebih lanjut dalam Pasal 95 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 3 Tahun 1976 tentang Ketentuan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Ketentuan diatas secara jelas menentukan bahwa PPATS tidak dibenarkan membuat akta baik dari segi bentuk, isi maupun tata cara pembuatannya atas kehendaknya sendiri tetapi terikat oleh ketentuan tersebut.<sup>23</sup>

#### **D. Tinjauan Umum tentang Pendaftaran Sertifikat**

Pendaftaran tanah mempunyai arti penting dan mempunyai manfaat dalam berbagai aspek kehidupan masyarakat. Dalam sejarah umat manusia dan bangsa dimulai dari tanah, dan bahkan konon manusia pertama diciptakan dari tanah. Awalnya tanah merupakan kebutuhan dasar seperti untuk tempat tinggal, ladang untuk budidaya tanaman dan memungut hasil, maupun ladang untuk berburu hewan. Dewasa ini tanah bagi masyarakat mempunyai makna yang multi dimensi, yaitu: ekonomi, sosio-kultural, sosio-relegius, hukum, politik, pertahanan, keamanan, dan kedaulatan suatu Negara. Multi dimensi pemaknaan tanah mengakibatkan dalam penyelenggaraan urusan pertanahan menjadi kompleks dan merupakan masalah lintas sektoral, serta dari sudut pandang hak individual, kepemilikan tanah merupakan komponen dari hak asasi manusia.<sup>24</sup>

Dengan terdaftarnya hak-hak atas tanah atau diberikannya hak-hak atas tanah kepada semua subjek hak juga diberikan wewenang untuk memanfaatkan

---

<sup>23</sup> Pasal 38 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

<sup>24</sup> I Gusti Nyoman Guntur, *Pendaftaran Tanah, Kementrian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional*, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta, 2014, hlm.

tanah tersebut sesuai dengan peruntukannya. Dengan demikian akan terciptalah jaminan kepastian hukum bagi subjek hak dalam kepemilikan dan penggunaan tanahnya. Kegiatan pendaftaran tanah akan menghasilkan tanda bukti hak atas tanah yang disebut sertifikat. Dengan sertifikat tanah, kepastian hukum berkenaan dengan jenis hak atasnya, subjek hak, dan objek haknya menjadi nyata. Dibandingkan dengan alat bukti tertulis lainnya, sertifikat merupakan tanda bukti hak yang kuat, yaitu harus dianggap sebagai benar sampai dibuktikan sebaliknya di pengadilan dengan bukti yang lain,<sup>25</sup> Begitu pentingnya tanah.

Pendaftaran tanah adalah “pekerjaan yang kontinu dan konsisten atas hak-hak seseorang sehingga memberikan informasi dan data administrasi atas bagianbagian tanah yang didaftarkan”. Salah satu kegiatan pendaftaran tanah adalah pemberian tanda bukti hak. Tanda bukti yang diberikan kepada pemegang hak atas tanah adalah sertifikat. Menurut Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 10 Tahun 1960, sertifikat tanah adalah “salinan buku tanah dan surat ukur yang dijahit menjadi satu bersama-sama dengan kertas sampul yang bentuknya ditentukan oleh Menteri Agraria.”<sup>26</sup>

Pendaftaran tanah merupakan prasyarat dalam upaya menata dan mengatur peruntukan, penguasaan, pemilikan dan penggunaan tanah termasuk untuk mengatasi berbagai masalah pertanahan. Pendaftaran tanah ditunjukan untuk memberikan kepastian hak dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dengan pembuktian sertifikat tanah, sebagai instrument untuk penataan penguasaan dan pemilikan tanah serta sebagai instrument pengendali dalam

---

<sup>25</sup> *Ibid*, hlm.4

<sup>26</sup> Adrian, Sutedi. (2012), *Good Corporate Governance*, Jakarta, Sinar Grafika.hlm.205

penggunaan dan pemanfaatan tanah.<sup>27</sup>

Berdasarkan pasal 3 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, tujuan pendaftaran tanah yaitu :

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dapat mengadakan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah tersusun
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Tujuan Pendaftaran Tanah menurut Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria dan ditegaskan kembali dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Kepastian hukum yang dapat dijamin meliputi kepastian mengenai letak batas dan luas tanah, status tanah dan orang yang berhak atas tanah dan pemberian surat berupa Sertifikat.<sup>28</sup>

UUPA dan PP Nomor 10 Tahun 1961 telah meletakkan dua kewajiban pokok bagi pelaksanaan pendaftaran tanah, yaitu :

---

<sup>27</sup> Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Cetakan Kedua, Jakarta, 2012, hlm.59

<sup>28</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm.114.

1. Kewajiban bagi pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Kewajiban tersebut meliputi :
  - a. pengukuran, pemetaan, dan pembukuan tanah;
  - b. pendaftaran hak atas tanah dan peralihan haknya;
  - c. pemberian surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
  - d. Kewajiban yang menjadi beban pemerintah ini lazim disebut dengan pendaftaran tanah.
2. Kewajiban bagi pemegang hak atas tanah untuk mendaftarkan hak-hak atas tanah yang dimilikinya.

Adapun hak-hak atas tanah yang wajib didaftarkan tersebut adalah hak milik (Pasal 23 UUPA), hak guna usaha (Pasal 32 UUPA), hak guna bangunan (Pasal 38 UUPA), dan hak pakai (Pasal 43 PP Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah).

Kewajiban yang menjadi beban pemegang hak atas tanah ini lazim disebut dengan pendaftaran hak atas tanah. Asas dan Sistem Pendaftaran Tanah Pasal 2 PP No. 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa asas-asas pendaftaran tanah yaitu:

- a. Asas Sederhana Asas ini dimaksudkan agar ketentuanketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah
- b. Asas aman asas ini dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cerat sehingga hasilnya dapat

memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri

- c. Asas terjangkau asas ini dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh pihak yang memerlukan.
- d. Asas mutakhir asas ini dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan berkesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari. Asas ini menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata dilapangan.
- e. Asas terbuka asas ini dimaksudkan agar masyarakat dapat mengetahui atau memperoleh keterangan mengenai data fisik dan data yuridis yang benar setiap saat di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Kegiatan pendaftaran tanah dilaksanakan melalui dua cara yaitu :

1. Pendaftaran tanah secara sistematis. Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran yang belum didaftarkan dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistematis diselenggarakan atas prakarsa pemerintah berdasarkan pada suatu rencana kerja

jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional.

2. Pendaftaran tanah secara sporadik. Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa Objek pendaftaran tanah dalam wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau masal. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan atau inisiatif dari pemilik tanah secara individual atau juga dilakukan oleh beberapa pemilik tanah secara masal dengan biaya dari pemilik tanah itu sendiri.<sup>29</sup>

#### **E. Tinjauan Umum Tentang Pembatalan Sertifikat**

Pembatalan sertifikat adalah tindakan hukum untuk membatalkan atau mencabut kekuatan hukum dari suatu sertifikat, baik itu sertifikat hak atas tanah, sertifikat hak milik, atau sertifikat lainnya. Pembatalan ini dilakukan karena adanya cacat hukum dalam penerbitan sertifikat tersebut atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. pembatalan hak atas tanah yaitu pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah atau sertifikat hak atas tanah karena putusan tersebut mengandung cacat hukum administrasi dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Pembatalan sertifikat hak atas tanah juga dapat terjadi diatas tanah Hak Pengelolaan yang disebabkan karena cacat hukum/cacat administrasi yang menimbulkan potensi adanya sengketa hak milik atas tanah<sup>30</sup>

---

<sup>29</sup> Adrian Sutedi (b), *Kekuatan Hukum Berlakunya Sertifikat Sebagai Tanda Bukti Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Cipta Jaya, 2006), hlm. 29

<sup>30</sup> Lestari, Ayu Liwanda, " *Pembatalan Sertifikat Hak Guna Bangunan di Atas Tanah Hak Pengelolaan*", Repository Universitas Jember, (2020)

Pembatalan sertifikat dapat dilakukan di luar mekanisme peradilan, yaitu dengan cara mengajukan permohonan yang diajukan secara tertulis kepada Menteri atau Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan. Mekanisme tersebut diatur pada Pasal 110 jo. Pasal 108 ayat (1) Permen Agraria/BPN 9/1999. Permohonan dapat dilakukan jika diduga terdapat cacat hukum administratif dalam penerbitan sertifikat itu sebagaimana diatur pada Pasal 106 ayat (1) jo. Pasal 107 Permen Agraria/BPN 9/1999 sebagai berikut

Pasal 106 ayat (1) Permen Agraria/BPN 9/1999. Keputusan pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administratif dalam penerbitannya, dapat dilakukan karena permohonan yang berkepentingan atau oleh Pejabat yang berwenang tanpa permohonan Pasal 107 Permen Agraria/BPN 9/1999 Cacat hukum administratif sebagaimana dimaksud dalam pasal 106 (1) adalah:

- a. Kesalahan prosedur
- b. Kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan
- c. Kesalahan subjek hak
- d. Kesalahan objek hak
- e. Kesalahan jenis hak
- t. Kesalahan perhitungan luas,
- g. Terdapat tumpang tindih hak atas tanah
- h. Data yuridis atau data data fisik tidak benar, atau Kesalahan lainnya yang bersifat administratif

Pembatalan hak atas tanah juga dapat terjadi karena melaksanakan putusan

pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. Surat keputusan pembatalan hak atas tanah menurut Pasal 104 ayat (2) Permen Agraria/BPN 9/1999, diterbitkan apabila terdapat:

1. cacat hukum administratif, dan/atau
2. melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

Berdasarkan ketentuan Pasal 104 ayat (1) Permen Agraria/BPN 9/1999, yang menjadi objek pembatalan hak atas tanah meliputi:

1. surat keputusan pemberian hak atas tanah
2. sertifikat hak atas tanah
3. surat keputusan pemberian hak atas tanah dalam rangka pengaturan penguasaan tanah

Pembatalan hak atas tanah merupakan suatu perbuatan hukum yang bermaksud untuk memutuskan, menghentikan atau menghapus suatu hubungan hukum antara subjek hak atas tanah dengan Objek hak atas tanah jenis/macam kegiatannya, meliputi pembatalan surat keputusan pemberian hak atas tanah dan/atau sertifikat hak atas tanah, penyebab pembatalan adalah karena cacat hukum administratif dan/atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, karena pemegang hak tidak memenuhi syarat-syarat yang telah ditetapkan dalam surat keputusan pemberian hak atas tanah serta karena adanya kekeliruan dalam surat keputusan pemberian hak bersangkutan<sup>31</sup>

berdasarkan uraian diatas ada 3 cara pembatalan sertifikat

---

<sup>31</sup> Hasan Basri Nata Menggala, Sarjita, *Pembatalan dan kebatalan hak atas tanah* Pembatalan dan kebatalan hak atas tanah, Tugujogja Pustaka, Yogyakarta, 2005 hlm. 27

1. Meminta Pembatalan Kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional melalui Kantor Pertanahan

Alasan pembatalan sertifikat hak atas tanah adalah karena adanya cacat hukum administratif, seperti kesalahan perhitungan dan luas tanah, sehingga menyerobot tanah Lainnya, Tumpang tindih hak atas tanah, kesalahan prosedural, atau perbuatan lain, seperti pemalsuan surat.

2. Gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN)

Menurut Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan ("UU 30/2014) Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) adalah ketetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan dan/atau pejabat pemerintahan dalam penyelenggaraan pemerintahan Sertifikat hak atas tanah merupakan salah satu bentuk KTUN. Yang juga perlu diperhatikan adalah batas waktu untuk menggugat ke PTUN, yaitu 90 hari sejak diterimanya atau diumumkannya keputusan badan atau pejabat tata usaha negara sebagaimana diatur Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara

3. Gugatan Ke Pengadilan Negeri

Setiap orang yang ingin mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum yang diatur Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dengan dasar dan dalil-dalil yang penggugat pikirkan dan penggugat nilai merugikan, seperti contohnya, Anda menjual sebidang tanah kepada pembeli dan pembeli tersebut belum membayarkan sepenuhnya kepada Anda, namun sudah mengajukan proses balik nama sertifikat tanah.

Namun perlu diingat bahwa ada masa daluwarsanya, karena permohonan pembatalan atau gugatan ke pengadilan hanya dapat diajukan maksimal 5 tahun sejak terbitnya sertifikat, sebagaimana diatur Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi:

*“Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut”*

### **BAB III**

#### **PEMBUKTIAN SERTIFIKAT HAK MILIK YANG TUMPANG TINDIH DIDASARKAN PADA AKTA JUAL BELI (SUATU PENELITIAN DI WILAYAH KAB. ACEH TENGAH)**

##### **A. Kekuatan pembuktian sertifikat hak milik atas tanah sebagai bukti kepemilikan**

Sertifikat hak milik memiliki kekuatan hukum sebagai bukti otentik. Dalam hukum acara perdata, bukti otentik adalah bukti yang dibuat dihadapan pejabat yang berwenang, dalam hal ini BPN. Kekuatan hukum SHM dijelaskan dalam beberapa peraturan, salah satunya peraturan pemerintah (PP) No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Dalam hal ini merujuk pada pasal 32 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 menyatakan ,”Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah.”<sup>32</sup>

Seperti hasil wawancara dengan Bapak Abdurahman S.H.,M.H akademisi ahli hukum agraria,<sup>33</sup> orang yang berhak memiliki harta tanah ialah yang memiliki bukti sertifikat atau akta otentik yang sah sesuai dengan ketentuan dasar hukumnya merujuk pada pasal 19c ayat 2 Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 yang berbunyi: ”pemberian surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat” Sertifikat dikatakan sebagai alat bukti

---

<sup>32</sup> peraturan pemerintah (PP) No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah

<sup>33</sup> Abdurahman, Selaku akademisi hukum agraria, *wawancara*, pada tanggal 04 Agustus 2025

yang terkuat konsep dari kuat dalam hukum agraria ialah sertifikat lebih kuat dari alat bukti lain, ini berarti sertifikat yang diterbitkan melalui pendaftaran tanah memiliki kekuatan hukum sebagai alat bukti kepemilikan yang sah dan kuat.

Sertifikat dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah dan dapat dibuktikan di pengadilan karena pada dasarnya sertifikat dapat dijadikan alat bukti tetapi bisa di uji kembali kepemilikannya di pengadilan baik di gugatan hak atau gugatan perdata lainnya. Jika sudah dibuktikan dan mencukupi semua syarat materil dan formilnya maka sudah dapat dibuktikan bahwa tanah tersebut benar milik pemilik sertifikat. Tetapi jika tidak dapat dibuktikan maka sertifikat tersebut dapat dibatalkan.

Hal ini berarti bahwa berarti bahwa SHM memiliki kekuatan pembuktian mutlak di pengadilan, kecuali jika ada pihak lain yang dapat membuktikan sebaliknya dengan bukti yang kuat, seperti sertifikat yang juga otentik namun diterbitkan lebih dahulu, atau putusan pengadilan yang menyatakan SHM tersebut cacat hukum.

Apabila ingin menjual sebagian harta tanah maka harus ada persetujuan antara penjual dan pembeli, dan juga harus diterakan dasar penguasaannya semua dari sebelum sertifikat tersebut di terbitkan sebagai arsip baik yang disimpan oleh pejabat pembuat akta tanah atau badan pertanahan nasional, sebagai bukti bahwa status kepemilikan sudah beralih ke pemilik yang baru.

Dalam pendaftaran tanah harus di persetujuan semua pihak jika tidak ada persetujuan maka tidak bisa di lanjutkan untuk mendaftarkan tanah tersebut karena bisa saja batal demi hukum, karena ini disebut juga perbuatan melawan hukum

dikarnakan mengambil hak orang lain ataupun itu bisa menjadi cacat hukum, tapi dalam hal ini semua bisa saja di hukum karena sudah melanggar aturan hukum dan tidak patuh administratif. Apabila tanah sudah di berikan dasar hukum dan seseorang mengatakan atau mengajukan keberatan karena merasa tanah tersebut miliknya maka ialah yang akan membuktikan bahwa ia sudah dirugikan oleh beberapa pihak yang sudah merampas hak nya tanpa persetujuan.<sup>34</sup>

Ada beberapa Asas yang menjadi kekuatan sertifikat hak milik didukung oleh 3 asas utama dalam pendaftaran tanah diindonesia yaitu dalam Pasal 2 PP No. 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa asas-asas pendaftaran tanah yaitu:

1. Asas Sederhana

Asas ini dimaksudkan agar ketentuan ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah

2. Asas Aman

Asas ini dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cerat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri

3. Asas Terjangkau

Asas ini dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh pihak yang memerlukan.

---

<sup>34</sup> Abdurrahman, Selaku akademisi hukum agraria, *wawancara*, pada tanggal 04 Agustus 2025

#### 4. Asas Mutakhir

Asas ini dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan berkesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari. Asas ini menunjuk dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata dilapangan.

#### 5. Asas Terbuka

Asas ini dimaksudkan agar masyarakat dapat mengetahui atau memperoleh keterangan mengenai data fisik dan data yuridis yang benar setiap saat di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.<sup>35</sup>

Dari hasil wawancara tersebut dapat dianalisis bahwa memberikan penekanan kuat pada kedudukan Sertifikat Hak Milik (SHM) sebagai alat bukti terkuat dalam hukum agraria Indonesia, yang berakar pada Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960. Konsep utama yang disampaikan adalah bahwa sertifikat yang diterbitkan melalui pendaftaran tanah memiliki kekuatan pembuktian mutlak bersyarat. Secara Kekuatan Hukum SHM secara inheren lebih kuat dibandingkan alat bukti kepemilikan lain (misalnya sporadik atau surat jual beli di bawah tangan). Hal ini memberikan kepastian hukum bagi pemegang sertifikat. Dengan Kekuatan Pembuktian Mutlak (Bersyarat) klaim bahwa SHM memiliki "kekuatan pembuktian mutlak" di

---

<sup>35</sup> Reda Manthovani, Istiqomah, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Universitas Al Azhar Indonesia, Jakarta Selatan, 2017. Hlm.25

pengadilan tidak benar-benar absolut. Hasil itu sendiri mengoreksi hal ini dengan menyatakan bahwa SHM dapat dibatalkan atau diuji kembali. Kekuatan mutlak ini berlaku kecuali jika ada pihak lain yang dapat membuktikan sebaliknya dengan bukti yang lebih kuat (seperti sertifikat yang lebih dahulu terbit) atau putusan pengadilan yang menyatakan SHM tersebut cacat hukum (seperti cacat administrasi atau materil). Ini menunjukkan bahwa hukum agraria mengakui prinsip "sertifikat terkuat, kecuali dibuktikan sebaliknya". Peran Pengadilan juga Proses hukum di pengadilan berfungsi sebagai mekanisme koreksi untuk menguji validitas sertifikat, memastikan bahwa semua syarat materil dan formil telah terpenuhi. Jika terbukti cacat, sertifikat dapat dibatalkan, menegaskan bahwa proses hukum adalah penentu akhir.

Prinsip Kehati-hatian dan Konsensus dalam Pendaftaran/Alih Hak dari hasil wawancara ini menyoroti bahwa proses alih hak (seperti jual beli) dan pendaftaran tanah memerlukan konsensus dan ketelitian yang ketat, bukan sekadar penerbitan sertifikat baru. melainkan juga Persetujuan Pihak untuk Persyaratan adanya persetujuan semua pihak dalam pendaftaran tanah sangat krusial. Tanpa persetujuan, tindakan tersebut dapat dianggap perbuatan melawan hukum dan berpotensi batal demi hukum karena mengambil hak orang lain atau menyebabkan cacat hukum. Juga Transparansi dan Arsip Kewajiban mencantumkan dasar penguasaan sebelum penerbitan sertifikat baru sebagai arsip (di PPAT/BPN) menunjukkan adanya prinsip transparansi dan penelusuran riwayat tanah (*tracing history*). Hal ini penting untuk mencegah sengketa di kemudian hari. Beban Pembuktian Setelah tanah bersertifikat, beban pembuktian beralih kepada pihak

yang keberatan atau merasa dirugikan. Ini memperkuat posisi pemegang SHM, karena pihak penuntut yang harus membuktikan kerugian dan perampasan haknya.

Secara keseluruhan, wawancara ini menggaris bawahi bahwa SHM adalah alat bukti yang sangat kuat, tetapi kekuatannya diimbangi dengan mekanisme pengujian di pengadilan dan didukung oleh prinsip-prinsip administrasi pertanahan yang menjamin keadilan, keamanan, dan aksesibilitas bagi semua pihak.

Seperti hasil wawancara dengan bapak Ikhwan, S.E Kasubag umum dikantor camat silih nara dasar membuat sertifikat hak atas tanah berawal dari desa untuk dikeluarkan sporadik yaitu surat jual beli yang lebih otentik dari surat jual beli biasa sebagai dasar bahwa tanah tersebut sudah beralih pihak kepemilikannya dari milik si penjual menjadi milik si pembeli. Secara administrasi ada biaya pendaftarannya harga pendaftaran tersebut bertarif lumayan tinggi sehingga banyak masyarakat yang enggan untuk mendaftarkan tanahnya mengakibatkan banyak tanah yang tidak diketahui kepemilikannya.

Tetapi ada program dari pemerintah yaitu prona (Program Nasional Agraria) untuk mendaftarkan kepemilikan tanahnya di desa, program tersebut lebih murah dan sederhana dibuat untuk menghindari sengketa kepemilikan tanah karena tanah tersebut telah terdaftar didesa.<sup>36</sup>

Analisis saya dari hasil wawancara dengan Bapak Ikhwan, S.E., Kasubag Umum di Kantor Camat Silih Nara, menyoroti hambatan prosedural dan ekonomi

---

<sup>36</sup> Ikhwan, Selaku Kasubag Umum Kepegawaian Dan Evaluasi Unit Kerja Kantor Camat Silih Nara Nip. 197507292007011001, *Wawancara*, 23 September 2025

dalam proses pendaftaran tanah di tingkat desa serta upaya pemerintah mengatasinya melalui program khusus.

Prosedur Awal dan Bukti Kepemilikan Desa proses awal pendaftaran tanah berfokus pada peran desa dalam menerbitkan Sporadik (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah secara Sporadis). Peran Sporadik diakui sebagai dasar awal untuk membuat sertifikat hak atas tanah. Hasil wawancara ini menyebutkan Sporadik ini berasal dari surat jual beli yang lebih otentik dari surat jual beli biasa. Ini menunjukkan bahwa di tingkat administrasi desa, dokumen ini berfungsi sebagai bukti alih kepemilikan yang meyakinkan, meskipun belum sekuat Sertifikat Hak Milik (SHM) yang diterbitkan Badan Pertanahan Nasional (BPN). Penekanan pada peralihan kepemilikan dari penjual ke pembeli menggaris bawahi pentingnya kepastian subjek hukum sejak awal proses, yang menjadi fondasi untuk penerbitan sertifikat yang sah di kemudian hari.

Hambatan Biaya Pendaftaran Tanah secara eksplisit mengidentifikasi biaya pendaftaran yang tinggi sebagai hambatan utama bagi masyarakat. Tingginya Tarif Administrasi "Harga pendaftaran tersebut bertarif lumayan tinggi." Pernyataan ini menegaskan bahwa meskipun memiliki tanah adalah aset penting, biaya yang mahal menjadi disinsentif sehingga ada dampak negatif. Akibatnya, banyak masyarakat enggan mendaftarkan tanahnya, yang berujung pada banyaknya tanah dengan kepemilikan yang tidak jelas (*status quo* tidak terdaftar). Hal ini secara langsung kontradiktif dengan Asas Terjangkau dan berpotensi menyebabkan sengketa di masa depan.

Solusi Pemerintah melalui Program Nasional Agraria (PRONA) Program

PRONA diperkenalkan sebagai solusi pemerintah untuk mengatasi hambatan biaya dan prosedur. Tujuan dari PRONA (Program Nasional Agraria) dirancang untuk memfasilitasi pendaftaran kepemilikan tanah di desa dengan biaya yang lebih murah dan sederhana. Tujuan utamanya adalah menghindari sengketa kepemilikan tanah dengan memastikan tanah terdaftar secara resmi. Kesesuaian dengan Asas UUPA Keberadaan PRONA (yang sekarang berevolusi menjadi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap/PTSL) adalah manifestasi nyata dari upaya pemerintah untuk mengimplementasikan Asas Sederhana dan Asas Terjangkau dalam UUPA. Dengan mempermudah prosedur dan menekan biaya, PRONA meningkatkan akses masyarakat, khususnya ekonomi lemah, terhadap kepastian hukum atas tanah. Pentingnya Pendaftaran di Desa dengan memastikan tanah telah terdaftar di desa melalui PRONA, setidaknya pemerintah telah menciptakan sistem pencatatan yang memadai di tingkat akar rumput, yang menjadi benteng pertama pencegah sengketa.

Secara keseluruhan, hasil wawancara ini menunjukkan adanya kesenjangan antara persyaratan administratif (prosedur dan biaya normal yang tinggi) dengan realitas ekonomi masyarakat. Program seperti PRONA menjadi intervensi kritis untuk mewujudkan cita-cita kepastian hukum dan keadilan agraria yang tertuang dalam UUPA, dengan cara membumikan proses pendaftaran tanah.

Dari semua hasil wawancara tersebut secara akurat memposisikan Sertifikat Hak Milik (SHM) sebagai bukti otentik terkuat dalam hukum pertanahan Indonesia, namun menegaskan bahwa kekuatan tersebut bersifat mutlak bersyarat. Analisis ini mencakup tiga aspek utama: Kekuatan Pembuktian

SHM, Prinsip Kontrol dan Koreksi Hukum, serta Asas-asas Penunjang. SHM memperoleh kekuatan hukum dari statusnya sebagai akta otentik yang dibuat di hadapan Pejabat yang Berwenang (BPN), sesuai dengan Pasal 19 ayat (2) UUPA 1960 dan Pasal 32 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997.

Status Hukum SHM adalah alat pembuktian yang kuat. Kekuatan ini berlaku sepanjang data fisik (pengukuran) dan data yuridis (riwayat hak) yang termuat di dalamnya sesuai dengan data yang ada di Surat Ukur dan Buku Tanah. Makna "Terkuat" Frasa "sertifikat lebih kuat dari alat bukti lain" (seperti surat di bawah tangan, girik, atau bukti penguasaan sporadik) memberikan kepastian hukum bagi pemegang sertifikat. Dalam sengketa, posisi pemegang SHM secara *prima facie* (pada pandangan pertama) diakui lebih unggul. Beban Pembuktian Berpindah setelah SHM diterbitkan, beban pembuktian (*burden of proof*) beralih kepada pihak yang mengajukan keberatan. Pihak ini harus membuktikan bahwa ia dirugikan dan bahwa SHM tersebut cacat hukum (baik cacat administrasi/prosedur maupun cacat materil/substansi).

Pernyataan bahwa SHM memiliki "kekuatan pembuktian mutlak" adalah tidak absolut, dan wawancara tersebut mengoreksinya dengan menyebutkan sifatnya yang bersyarat. Kekuatan SHM dapat diuji dan dibatalkan melalui mekanisme hukum. Pengujian di Pengadilan berfungsi sebagai mekanisme koreksi (*judicial review*) terhadap proses penerbitan sertifikat oleh BPN. SHM dapat dibatalkan jika:

1. Ditemukan Bukti Lebih Kuat: Ada sertifikat lain yang terbit lebih dahulu (asas prioritas).

2. Cacat Hukum: Dibuktikan adanya cacat administrasi (misalnya, tanpa prosedur pengumuman) atau cacat materil (misalnya, adanya pemalsuan dokumen atau penguasaan hak orang lain tanpa persetujuan).

Pentingnya Konsensus dalam proses pendaftaran hak baru atau alih hak (jual beli), persetujuan semua pihak yang berkepentingan adalah syarat mutlak. Tindakan mendaftarkan tanah tanpa persetujuan dapat dianggap perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) dan berpotensi menyebabkan sertifikat batal demi hukum (*nietig van rechtswege*). Hal ini menegaskan bahwa integritas proses (formil) harus didukung oleh kebenaran substansi (materil). *Tracing History* dan Arsip kewajiban mencantumkan dasar penguasaan dan pengarsipan dokumen asal (di PPAT/BPN) merupakan prinsip transparansi dan akuntabilitas. Ini penting untuk memastikan bahwa riwayat tanah dapat ditelusuri (*tracing history*), yang menjadi dasar pengujian yuridis di pengadilan. Kekuatan hukum SHM tidak berdiri sendiri, melainkan didukung oleh tiga asas utama pendaftaran tanah yang menjamin kualitas dan aksesibilitas:

Secara keseluruhan, seluruh ini menggarisbawahi keseimbangan dalam hukum agraria Indonesia SHM memberikan kepastian hukum yang kuat bagi pemilik, namun sistem hukum tetap menyediakan mekanisme koreksi yang adil untuk melindungi hak pihak lain yang terbukti dirugikan.

## **B. Faktor-Faktor Penyebab Terjadinya Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah**

Pembatalan sertifikat hak milik (SHM) atas tanah dapat disebabkan oleh cacat hukum administratif seperti kesalahan prosedur, data yang tidak sesuai, atau

tumpang tindih hak. Penyebab lainnya adalah adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap yang menyatakan sertifikat tersebut batal atau tidak sah karena terbukti ada pihak lain yang memiliki hak lebih kuat atau terdapat pemalsuan surat. Bahwa ada beberapa faktor penyebab terjadinya pembatalan sertifikat hak milik atas tanah, yaitu:

#### 1. Cacat administratif

Sertifikat merupakan alat bukti otentik yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (di singkat BPN) berfungsi sebagai bukti keontetikan kepemilikan atau penguasaan suatu bidang tanah tertentu. Namun, dalam idealinya terdapat kasus di mana sertifikat diterbitkan dengan cacat hukum, baik secara administratif maupun yuridis. Cacat administratif dapat berupa kesalahan dalam identitas pemilik atau data fisik tanah. Sementara, cacat yuridis terjadi ketika terdapat pelanggaran terhadap ketentuan hukum substantif, misalnya penerbitan sertifikat atas tanah yang sedang dalam sengketa atau tanpa dasar hukum yang sah. Kedua jenis cacat tersebut dapat menjadi dasar untuk pembatalan Sertifikat melalui mekanisme hukum.<sup>37</sup>

Seperti hasil wawancara dengan Kasi sengketa Badan Pertanahan Negara Kabupaten Aceh Tengah yaitu dengan Fadli Ulli Rusyadi Zega, S.H. Bahwa ada beberapa faktor penyebab terjadinya pembatalan sertifikat hak milik atas tanah sesuai dengan hukum yang berlaku di pasal Pasal 35 Permen ATR/BPN No. 21 Tahun 2020 yaitu :

“Pembatalan Produk Hukum karena cacat administrasi dan/atau cacat yuridis

---

<sup>37</sup> Wa Ode Yulni Farida, *Akibat Hukum Objek Hak Atas Tanah yang Sertifikatnya Cacat Hukum*, Magister Kenotariatan, Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 2025 hlm. 91

sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ayat (1) huruf a disebabkan:

- a. kesalahan dalam proses/prosedur penerbitan hak atas tanah, pendaftaran hak dan proses pemeliharaan data pendaftaran tanah;
- b. kesalahan dalam proses/prosedur pengukuran;
- c. kesalahan dalam proses/prosedur penerbitan Sertifikat pengganti;
- d. kesalahan dalam proses/prosedur penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan;
- e. kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan;
- f. kesalahan subjek hak;
- g. kesalahan objek hak;
- h. kesalahan jenis hak;
- i. tumpang tindih hak atas tanah;
- j. tumpang tindih dengan kawasan hutan;
- k. kesalahan penetapan konsolidasi tanah;
- l. kesalahan penegasan tanah objek landreform;
- m. kesalahan dalam proses pemberian izin peralihan hak;
- n. kesalahan dalam proses penerbitan surat keputusan Pembatalan;
- o. terdapat putusan pengadilan pidana berkekuatan hukum tetap yang membuktikan adanya tindak pidana pemalsuan, penipuan, penggelapan dan/atau perbuatan pidana lainnya;
- p. terdapat dokumen atau data yang digunakan dalam proses penerbitan Sertifikat bukan produk instansi tersebut berdasarkan surat keterangan dari instansi yang bersangkutan;
- q. terdapat putusan pengadilan yang dalam pertimbangan hukumnya terbukti terdapat fakta adanya cacat dalam penerbitan produk hukum Kementerian dan/atau adanya cacat dalam perbuatan hukum dalam peralihan hak tetapi dalam amar putusannya tidak dinyatakan secara tegas.”

Sertifikat merupakan bukti kepemilikan atas suatu bidang tanah tetapi tidak bersifat mutlak bisa digugat jika ada yang merasa keberatan dengan sertifikat itu.

Pendaftaran tanah memiliki sistem negative bertendensi positif.

Faktor yang menyebabkan batalnya sertifikat salah satunya adalah terjadinya tumpang tindih ke pihak yang merasa dirugikan karena terbitnya sertifikat itu, hal ini bisa terjadi karena adanya cacat administrasi, yaitu kesalahan yang terjadi dalam prosedur dan proses penetapan atau pendaftaran hak atas tanah, sehingga mengakibatkan sertifikat tanah menjadi cacat hukum dan dapat dibatalkan. Kesalahan ini bisa berupa kesalahan prosedur, kesalahan pengukuran atau perhitungan luas tanah, tumpang tindih hak atas tanah, atau kesalahan

identitas subjek dan objek hak.<sup>38</sup>

Analisis saya dari hasil wawancara dengan Bapak Fadli Ulli Rusyadi Zega, S.H., Kasi Sengketa Badan Pertanahan Negara Kabupaten Aceh Tengah, mengenai faktor-faktor pembatalan Sertifikat Hak Milik (SHM) dan sifat kekuatan hukum sertifikat. Hasil wawancara ini berfokus pada sifat tidak mutlak dari Sertifikat Hak Milik (SHM) dan menguraikan secara rinci dasar hukum pembatalannya, khususnya mengacu pada Pasal 35 Peraturan Menteri ATR/BPN No. 21 Tahun 2020.

Sertifikat diakui sebagai bukti kepemilikan atas tanah, namun ditegaskan bahwa sertifikat tidak bersifat mutlak dan dapat digugat jika ada pihak yang merasa keberatan. Kontradiksi Terkendali meskipun pada analisis sebelumnya SHM disebut sebagai "alat bukti terkuat," pada poin ini memberikan klarifikasi penting kekuatan tersebut tidak menjadikannya kebal hukum. Ini adalah prinsip penting dalam hukum agraria yang menyeimbangkan kepastian hukum (yang dijamin oleh sertifikat) dengan keadilan (hak untuk menggugat jika dirugikan). Mekanisme Koreksi Pengakuan bahwa sertifikat dapat digugat menunjukkan adanya mekanisme koreksi hukum untuk membatalkan produk administrasi negara yang terbukti cacat.

Hasil wawancara ini menyebutkan bahwa pendaftaran tanah menganut sistem negatif bertendensi positif. Sistem Negatif artinya, sertifikat bukanlah bukti kepemilikan yang mutlak. Pihak yang namanya tercantum dalam sertifikat dianggap benar pemiliknya, tetapi kebenaran ini dapat dibantah di pengadilan.

---

<sup>38</sup> Fadli Ulli Rusyadi Zega, Sesi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Kantor BPN Aceh Tengah. *Wawancara*, 22 September 2025

Bertendensi Positif artinya, selama tidak ada pihak lain yang dapat membuktikan sebaliknya di pengadilan, negara memberikan jaminan kepastian hukum kepada pemegang sertifikat. Data pendaftaran tanah (sertifikat) memiliki kekuatan pembuktian yang kuat, memaksa pihak yang menggugat untuk membuktikan kecacatan atau kebohongan data tersebut.

Pasal 35 Permen ATR/BPN No. 21 Tahun 2020 mengelompokkan faktor pembatalan sertifikat ke dalam dua kategori besar yang saling terkait cacat administrasi dan cacat yuridis. Cacat yuridis atau kesalahan materil dan formil Ini adalah kesalahan yang berkaitan dengan materil (subjek, objek, atau dasar hukum) dari penerbitan sertifikat, atau adanya unsur pidana/putusan pengadilan. Ini merupakan kesalahan yang terjadi dalam proses atau prosedur penetapan hak atas tanah yang berada di ranah BPN. Contoh utamanya meliputi:

- Kesalahan Prosedur: Kesalahan dalam proses penerbitan hak, pendaftaran, pemeliharaan data, penerbitan sertifikat pengganti, atau Hak Tanggungan (huruf a, c, d).
- Kesalahan Teknis: Kesalahan dalam proses/prosedur pengukuran atau perhitungan luas tanah (huruf b).
- Tumpang Tindih: Tumpang tindih hak atas tanah atau tumpang tindih dengan kawasan hutan (huruf i, j). Ini adalah bentuk kecacatan yang paling sering menyebabkan sengketa, di mana sertifikat terbit di atas tanah yang sudah dimiliki orang lain atau masuk kawasan yang dilarang (hutan).
- Kesalahan Dasar Hukum: Kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan (huruf e).

- Kesalahan Identitas: Kesalahan subjek hak (pemilik), objek hak (tanah), atau jenis hak (SHM, HGB, dll.) (huruf f, g, h).
- Unsur Pidana: Adanya putusan pengadilan pidana berkekuatan hukum tetap yang membuktikan adanya pemalsuan, penipuan, penggelapan, atau tindak pidana lain (huruf o). Hal ini menegaskan bahwa sertifikat yang berasal dari tindak kejahatan pasti dapat dibatalkan.
- Fakta Hukum Pengadilan: Pembatalan juga dapat didasarkan pada pertimbangan hukum putusan pengadilan yang membuktikan adanya cacat dalam penerbitan (walaupun amar putusannya tidak secara tegas memerintahkan pembatalan) (huruf q).

Secara ringkas, wawancara ini menggaris bawahi bahwa integritas proses administrasi (tidak adanya cacat prosedur) dan legalitas materil (tidak adanya kesalahan data, unsur pidana, atau tumpang tindih) adalah syarat utama yang harus dipenuhi agar Sertifikat Hak Milik memiliki kekuatan hukum yang tidak dapat diganggu gugat. Hasil wawancara saya dengan Bapak Ikhwan S,E Kasubag Umum Kepegawaian dan Evaluasi Unit kerja kantor camat silih nara, terjadi kesalahan administrasi itu terjadi karena banyak yang tidak mematuhi administrasi.<sup>39</sup> Analisis saya dari hasil wawancara tersebut cacat administratif terjadi karena kurangnya kepatuhan prosedur pembuatan sertifikat hak milik atas tanah yang membuat sebuah data otentik tersebut cacat administrative dan tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku hal ini disebabkan oleh tidak mematuhi administrasi.

---

<sup>39</sup> Ikhwan, Selaku Kasubag Umum Kepegawaian dan Evaluasi Unit Kerja Kantor Camat Silih Nara Nip. 197507292007011001, *Wawancara*, 23 September 2025

## 2. Tumpang tindih sertifikat

Sertifikat tumpang tindih yang terjadi mengenai kepemilikan tanah yang dimana titik koordinat dalam sertifikat tersebut ada pada 2 sertifikat atau adanya sertifikat dengan akta jual beli sehingga hal ini tentu sangat merugikan bagi pemilik tanah dalam pembuktian akan kepemilikan luas tanah yang ada dalam sertifikat, hal ini memiliki dampak yang besar bagi pemilik hal yang paling menonjol adanya ketidak pastiaan dalam kepemilikan tanah karena bisa muncul titik koordinat yang sama pada beberapa sertifikat sebagai pemicu sarana konflik kepemilikan di masyarakat, adanya penurunan akan nilai investasi tanah adanya anggapan tanah bermasalah sehingga susah apabila dilakukan penjualan dan merugikan para pemilik tanah adanya ketidakjelasan disini dalam hal penunjukan lokasi yang tentu menghambat kepentingan para pihak sebagai subjek hukum.

Hasil wawancara saya dengan Bapak Ikhwan S,E Kasubag Umum Kepegawaian dan Evaluasi Unit kerja kantor camat silih nara, terjadi kesalahan administrasi itu terjadi karena banyak yang tidak mematuhi administrasi. Tumpang tindih terjadi karena dahulu surat manual hanya modal kepercayaan sedangkan sekarang surat sudah kuat dari pada dulu surat kurang kuat. Ada juga karena pemilik tanah awal tidak dilibatkan mengenai permasalahan tapal batas ngukur atau memberikan batas hanya pakai kayu dan pohon sebagai penanda, sehingga lambat tahun tanda tersebut sudah hilang atau sudah tidak diketahui lagi. Ini yang akan membuat kesalahan dalam membuat surat yaitu mengenai peta atau juga luas batas-batas tanah hal ini dapat menimbulkan sengketa atau juga pembatalan surat atau sertifikat kepemilikan atas tanah.

Kemudian ada juga faktor yang tidak memiliki kejelasan dalam membuat tanah yaitu dengan adanya hibah atau waris dari orang tua, sering terjadi orang tua hanya memberikan hibah atau juga wasiat dengan ahli waris yang akan di wariskannya harta tersebut dengan lisan tidak berbentuk surat atau akte hibah. Sehingga ahli waris lain tidak mengetahui dan merasa keberatan jika harta tersebut dimiliki oleh ahli waris yang sudah diberikan wasiat tersebut sehingga memicu terjadinya tumpang tindih antara ahli waris dan yang sudah di berikan warisan itu.<sup>40</sup>

Analisis saya dari wawancara dengan Bapak Ikhwan S.E., yang menguraikan faktor-faktor historis, administratif, dan sosiologis yang menjadi penyebab utama terjadinya kesalahan administrasi, tumpang tindih (sengketa), dan pembatalan sertifikat tanah. Wawancara ini mengidentifikasi tiga kelompok besar penyebab masalah pertanahan, perubahan sistem dokumentasi, masalah batas dan pengukuran, serta masalah alih hak (waris/hibah) yang tidak tercatat.

Perubahan Sistem dan Ketidak patuhan Administrasi faktor utama munculnya kesalahan administrasi dan tumpang tindih adalah peralihan sistem pencatatan yang didasarkan pada kepercayaan ke sistem yang didasarkan pada kekuatan hukum dokumen resmi (sertifikat). Adanya Transisi Sistem Dahulu, surat tanah bersifat manual dan sangat bergantung pada kepercayaan. Ketika sistem beralih ke surat yang lebih kuat (sertifikat), sengketa muncul karena bukti lama yang lemah (berbasis kepercayaan) bersaing dengan bukti baru yang kuat (berbasis hukum). Ketidak patuhan Administrasi kesalahan administrasi yang

---

<sup>40</sup> Ikhwan, Selaku Kasubag Umum Kepegawaian dan Evaluasi Unit Kerja Kantor Camat Silih Nara Nip. 197507292007011001, *Wawancara*, 23 September 2025

terjadi karena "banyak yang tidak mematuhi administrasi" menunjukkan adanya masalah budaya ketaatan hukum, di mana masyarakat sering mengabaikan prosedur formal yang diperlukan untuk memastikan validitas dokumen tanah.

Masalah Penentuan Batas dan Pengukuran Objektif Ketidakjelasan dan ketiadaan formalitas dalam penentuan batas tanah menjadi sumber utama kecacatan pada objek hak (kesalahan peta dan luas tanah). Ketiadaan Keterlibatan Pemilik Awal kesalahan terjadi karena pemilik tanah awal tidak dilibatkan secara formal dalam penentuan tapal batas saat pengukuran, atau tidak ada prosedur yang baku. Tanda Batas Sementara penggunaan kayu dan pohon sebagai penanda batas sifatnya sementara dan mudah hilang seiring waktu. Ini secara langsung memicu kesalahan dalam membuat peta atau luas batas-batas tanah saat pendaftaran ulang atau penerbitan sertifikat baru, yang pada akhirnya dapat menimbulkan sengketa atau pembatalan sertifikat. Hal ini merupakan bentuk cacat administrasi (kesalahan pengukuran) sebagaimana disebutkan dalam Permen ATR/BPN No. 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. Masalah Alih Hak Secara Lisan (Waris dan Hibah) faktor sosiologis-hukum, khususnya praktik warisan atau hibah secara lisan, menciptakan ketidakjelasan subjek hak yang berujung pada sengketa antar ahli waris. Ketidakjelasan Hukum Hibah atau wasiat yang diberikan secara lisan (tanpa surat atau akta hibah/wasiat resmi) menyebabkan tidak adanya kejelasan hukum mengenai siapa penerima hak yang sah. Pemicu Tumpang Tindih Ahli waris lain yang tidak mengetahui atau merasa keberatan dengan wasiat lisan tersebut kemudian memicu tumpang tindih (sengketa) karena mereka merasa berhak atas harta tersebut. Masalah ini berkaitan

dengan kesalahan subjek hak karena tidak ada kejelasan mengenai peralihan hak yang sah.

Seperti hasil wawancara saya dengan bapak Mahdi yasin, S.H, pemilik tanah di wilayah aceh tengah tanahnya juga mengalami tumpang tindih karena adanya kesalahan administratif dan penjualan ganda, permasalahan ini terjadi bahwa benar telah terbit sertifikat di atas tanah miliknya oleh M.yaman, tanah tersebut telah di beli oleh pak Mahdi dari pak saleh kenawat, pak Mahdi menceritakan bahwa kronologis awal tanah yang dibelinya adalah bermula pada 6 Oktober 1977, ketika Inen Roda menjual sebidang tanah di desa genting gerbang Aceh Tengah kepada anaknya, M. Yaman untuk pergi ibadah haji. M. Yaman kemudian menguatkan kepemilikannya dengan membuat surat segel PPATS Camat pada tahun 1980. kemudian, pada tahun 1981, M. Yaman menjual objek tanah yang sama kepada M. Saleh Kenawat melalui Akta Jual Beli PPATS No.76/PPAT/1980. Kepemilikan ini berlanjut hingga tahun 2011 saat M. Saleh Kenawat menjual objek tanah yang dibelinya kepada Mahdi Yasin, S.H dihadapan PPAT dengan akta Notaris nomor 594.

Konflik memanas pada tahun 2012 ketika M. Yaman mengajukan permohonan sertifikat ke BPN Aceh Tengah berdasarkan kwitansi awal, yang berujung pada terbitnya Sertifikat Hak Milik Nomor 20 atas namanya pada 21 Juni 2012. Setelah terbitnya sertifikat tersebut dan diajukannya gugatan ke pengadilan tata usaha Negara (PTUN) oleh pihak M.Yaman akhirnya dimenangkan oleh pihak M.Yaman, Kemudian pada tahun 2016 dengan cara akal-akalan sertifikat yang telah dimatikan Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN)

dialihkan ke Zaynuddin yang merupakan ponakan dari M.Yaman, Zaynuddin merupakan orang suruhan dari M.Yaman untuk mengurus cara jahat dari tahun 2012 yang juga bertindak untuk petunjuk batas. Kemudian pada tahun 14 Oktober 2019 Badan Pertanahan yang dilakukan Kanwil Badan Pertanahan melakukan Eksekusi atas sertifikat Hak Milik No.20.tanggal 21 juni 2012.

Bahwa BPN Aceh Tengah sudah mengirimkan surat pemberitahuan kepada Zaynuddin No.862/100.02.UP.11.04/X/2019 yang meminta dan memberitahukan bahwa sertifikat No.20 telah dibatalkan BPN sehingga Zaynuddin tidak memiliki hak atas Tanah yang berlokasi di Desa genting Gerbang.

Analisis saya dari sengketa ini adalah penjualan ganda oleh M. Yaman. Meskipun M. Yaman adalah pembeli awal dari Inen Roda pada tahun 1977, legalitas kepemilikan beralih secara sah kepada M. Saleh Kenawat pada tahun 1981 melalui Akta Jual Beli (AJB) PPATS. AJB ini merupakan bukti autentik dan kuat yang menegaskan peralihan hak. Rantai kepemilikan ini kemudian berlanjut secara sah kepada Mahdi Yasin, S.H. pada tahun 2011 melalui Akta Notaris, memberikan Mahdi Yasin dasar kepemilikan perdata yang kokoh. Konflik memuncak pada tahun 2012 ketika M. Yaman secara sepihak mengajukan dan berhasil mendapatkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 20 dari BPN, padahal tanah tersebut sudah dijualnya. Penerbitan sertifikat ini terbukti cacat hukum karena mengabaikan Akta Jual Beli yang sudah ada. Konsekuensinya, M. Saleh Kenawat (dan Mahdi Yasin) mengajukan Gugatan Pembatalan Sertifikat ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) pada tahun 2013.

Penegasan ini dikuatkan dengan dilakukannya eksekusi pencoretan sertifikat oleh BPN. Upaya M. Yaman berikutnya untuk mengalihkan sertifikat yang sudah dibatalkan ke keponakannya, Zaynuddin (2016), merupakan tindakan yang berniat buruk dan melawan hukum, karena sertifikat tersebut secara resmi sudah tidak berlaku. BPN pun telah menegaskan kembali pembatalan dan melakukan eksekusi ulang pada tahun 2019, serta memberi tahu Zaynuddin bahwa ia tidak memiliki hak atas tanah tersebut.

### 3. Kurangnya arsip pada kantor pertanahan

Berbicara mengenai tertib administrasi pertanahan, maka tidak bisa terlepas dari masalah penanganan arsip yang ada. Arsip-arsip tersebut sebagai salah satu aspek persyaratan untuk menghasilkan sebuah produk pertanahan. Arsip tanah dapat digunakan sebagai tanda bukti kepemilikan suatu tanah yang berfungsi sebagai penanda sahnya legalitas objek tersebut di mata hukum. Seringkali terjadi kasus yang disebabkan oleh masalah hukum yang berhubungan dengan tanah, atau yang biasa disebut dengan sengketa, konflik, atau perkara pertanahan. Dalam penyelesaian kasus pertanahan diperlukan beberapa bukti yang dapat memperkuat keterangan masing-masing pihak yang bersangkutan. Bukti yang digunakan dapat berupa data-data atau arsip yang tersimpan di Kantor Pertanahan.<sup>41</sup>

Hasil wawancara saya dengan Bapak Ikhwan S,E Kasubag Umum Kepegawaian dan Evaluasi Unit kerja kantor camat silih nara, terjadi kesalahan administrasi itu karena banyak yang tidak mematuhi administrasi. Kurangnya

---

<sup>41</sup> Ratu Nur Chairani, Titiék Suliyati, *Pemanfaatan arsip Tanah dalam Penyelesaian Kasus Sengketa Tanah oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang*, universitas diponegoro, semarang, 2023, hlm 01

arsip juga dapat menjadi faktor terjadinya tumpang tindih karena dengan minimnya arsip dapat mengakibatkan pejabat yang berwenang mengeluarkan surat atau sertifikat hak atas tanah tidak mengetahui surat apa saja yang sudah diterbitkan jadi dapat memungkinkan beda pejabat yang menjabat beda lagi surat yang diterbitkan oleh pejabat yang baru sehingga terjadinya tumpang tindih bukti kepemilikan dalam suatu tanah.<sup>42</sup>

Analisis saya terkait kurangnya manajemen arsip di instansi pertanahan menjadi faktor administratif yang memperparah potensi tumpang tindih. Kelemahan Arsip dan Minimnya arsip menyebabkan pejabat yang berwenang tidak mengetahui secara pasti surat atau sertifikat apa saja yang telah diterbitkan sebelumnya. Implikasi Pergantian Pejabat kondisi ini diperburuk ketika terjadi pergantian pejabat, di mana pejabat baru dapat menerbitkan surat atau sertifikat baru tanpa menyadari bahwa objek tanah tersebut sudah memiliki bukti kepemilikan lain yang sah. Ini adalah bentuk cacat administrasi yang secara langsung menciptakan tumpang tindih bukti kepemilikan di atas satu bidang tanah.

#### 4. Pergantian pejabat dilingkungan kantor pertanahan

Pergantian pejabat, terutama di tingkat daerah seperti Kepala Desa/Lurah atau pejabat Badan Pertanahan Nasional (BPN), dapat menjadi salah satu faktor penyebab tidak langsung terjadinya tumpang tindih surat tanah. Hal ini biasanya berkaitan dengan kesalahan administrasi dan diskontinuitas pengelolaan data pertanahan.

---

<sup>42</sup> Ikhwan, Selaku Kasubag Umum Kepegawaian dan Evaluasi Unit Kerja Kantor Camat Silih Nara Nip. 197507292007011001, *Wawancara*, 23 September 2025

Pergantian pejabat juga bisa menjadi aspek terjadinya pembatalan sertifikat hak milik atas tanah, karena bedanya kebijakan pejabat sebelumnya dan yang sedang menjabat itu berbeda dan dengan adanya minimnya arsip pejabat yang sedang menjabat di sebuah instansi tidak mengetahui secara pasti tanah mana saja yang sudah diterbitkan surat kepemilikan dari pejabat sebelum-sebelumnya. Misalnya, kebijakan sebelumnya lebih memprioritaskan pengembalian investasi besar. Pedoman yang diterbitkan memberi lebih banyak fasilitas bagi pengusaha untuk menarik investor dan menginvestasikan modal, tetapi kebijakan yang tidak diikuti usaha untuk melindungi hak masyarakat terhadap tanah dari kelompok masyarakat yang rentan secara ekonomi.<sup>43</sup> Dengan adanya ketidakstabilan dalam membuat kebijakan kelompok masyarakat yang rentan dalam ekonomi memiliki potensi terjadinya kesalahan administrasi karena kurangnya perhatian dari pejabat daerah baik itu kepala desa/ camat dan ketua badan pertanahan nasional (BPN) tingkat daerah.

Seperti wawancara saya dengan bapak Ikhwan S,E Kasubag Umum Kepegawaian dan Evaluasi Unit kerja kantor camat silih nara, Kurangnya arsip juga dapat menjadi faktor terjadinya tumpang tindih karena dengan minimnya arsip dapat mengakibatkan pejabat yang berwenang mengeluarkan surat atau sertifikat hak atas tanah tidak mengetahui surat apa saja yang sudah diterbitkan jadi dapat memungkinkan beda pejabat yang menjabat beda lagi surat yang diterbitkan oleh pejabat yang baru sehingga terjadinya tumpang tindih bukti

---

<sup>43</sup> Kadek Julia Mahadewi , I Gusti Ayu Sri Adinda. *Bentuk Penyelesaian Sertifikat Tumpang Tindih Hak Milik Atas Tanah Di Tangani Oleh Swa Law Office*. Universitas Pendidikan Nasional Denpasar. Vol. 14 No. 1 Tahun 2024, <https://ejournal.iahntp.ac.id/index.php/belom-bahadat>, hlm. 43

kepemilikan dalam suatu tanah.<sup>44</sup>

Analisis dari wawancara dengan Bapak Ikhwan S.E., yang menguraikan faktor-faktor administratif yaitu minimnya Arsip dan Pergantian Pejabat kurangnya manajemen arsip di instansi pertanahan menjadi faktor administratif yang memperparah potensi tumpang tindih. Kelemahan Arsip dan Minimnya arsip menyebabkan pejabat yang berwenang tidak mengetahui secara pasti surat atau sertifikat apa saja yang telah diterbitkan sebelumnya. Implikasi Pergantian Pejabat kondisi ini diperburuk ketika terjadi pergantian pejabat, di mana pejabat baru dapat menerbitkan surat atau sertifikat baru tanpa menyadari bahwa objek tanah tersebut sudah memiliki bukti kepemilikan lain yang sah. Ini adalah bentuk cacat administrasi yang secara langsung menciptakan tumpang tindih bukti kepemilikan di atas satu bidang tanah.

#### 5. Putusan pengadilan

Pembatalan pada dasarnya adalah suatu perbuatan yang bermaksud memutuskan, menghentikan, atau menghapuskan sesuatu hubungan hukum. Sebagaimana penjelasan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyebutkan bahwa Sertifikat merupakan surat tanda bukti yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Sertifikat mempunyai dua sisi yakni disatu sisi secara keperdataan

---

<sup>44</sup> Ikhwan, Selaku Kasubag Umum Kepegawaian dan Evaluasi Unit Kerja Kantor Camat Silih Nara Nip. 197507292007011001, *Wawancara*, 23 September 2025

Sertifikat merupakan alat bukti kepemilikan artinya terdapat hak keperdataan atau kepemilikan yang melekat pada bidang tanah, disisi lain Sertifikat merupakan bentuk keputusan yang bersifat penetapan (*beschiking*) yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan sebagai Pejabat Tata Usaha Negara, yang bersifat *beschiking* merupakan bentuk pengakuan hak milik atas tanah bagi pemiliknya. Dengan demikian Badan Pertanahan Nasional sebagai instansi pemerintah dibidang pertanahan yang mengeluarkan suatu keputusan (*Beschiking*) berupa produk hukum yaitu Sertifikat hak atas tanah haruslah melaksanakan putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap.

Pembatalan produk hukum dilakukan oleh pejabat yang berwenang karena:

- a. Cacat administrasi dan/atau cacat yuridis
- b. Pelaksanaan putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

Pada dasarnya hakim perdata tidak berwenang membatalkan Sertifikat, namun hanya berwenang menyatakan Sertifikat tidak mempunyai kekuatan hukum, dengan dasar tidak mempunyai alas hak yang sah. Pembatalan Sertifikat adalah tindakan administratif yang merupakan kewenangan peradilan tata usaha negara (PTUN).

Bahwa Proses pembatalan Sertifikat hak milik atas tanah berdasarkan putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht*) pada Kantor Pertanahan dilakukan dengan mekanisme yang telah diatur dan Badan Pertanahan Nasional wajib melaksanakan putusan pengadilan apabila dimohonkan oleh pihak yang telah memperoleh putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht*), Proses pendaftaran tanah atas bidang tanah yang Sertifikatnya telah

dibatalan berdasarkan putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht*) pada Kantor Pertanahan sama halnya dengan pendaftaran tanah pertama kali dengan melampirkan alas hak sebagai bukti kepemilikan dan dilampirkan dengan putusan hakim, Untuk menjamin kepastian hukum terhadap pemegang hak yang berhak atas sebidang tanah akibat dibatalkannya Sertifikat hak milik atas tanah maka putusan pengadilan tersebut menjadi salah satu dasar alas hak dalam pendaftaran tanah.

Seperti hasil wawancara dengan Kasi sengketa Badan Pertanahan Negara Kabupaten Aceh Tengah yaitu dengan Fadli Ulli Rusyadi Zega, S.H. Bahwa Sertifikat merupakan bukti kepemilikan atas suatu bidang tanah tetapi tidak bersifat mutlak bisa digugat jika ada yang merasa keberatan dengan sertifikat itu. Pendaftaran tanah memiliki sistem negatif bertendensi positif.<sup>45</sup>

Analisis saya dari hasil wawancara dengan Bapak Fadli Ulli Rusyadi Zega, S.H., Kasi Sengketa Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Aceh Tengah, mengenai faktor-faktor pembatalan Sertifikat Hak Milik (SHM) dan sifat kekuatan hukum sertifikat. Hasil wawancara ini berfokus pada sifat tidak mutlak dari Sertifikat Hak Milik (SHM) dan menguraikan secara rinci dasar hukum pembatalannya, khususnya mengacu pada Pasal 35 Peraturan Menteri ATR/BPN No. 21 Tahun 2020.

Sertifikat diakui sebagai bukti kepemilikan atas tanah, namun ditegaskan bahwa sertifikat tidak bersifat mutlak dan dapat digugat jika ada pihak yang merasa keberatan. Kontradiksi Terkendali meskipun pada analisis sebelumnya

---

<sup>45</sup> Fadli Ulli Rusyadi Zega, Sesi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Kantor BPN Aceh Tengah. *Wawancara*, 22 September 2025

SHM disebut sebagai "alat bukti terkuat," pada poin ini memberikan klarifikasi penting kekuatan tersebut tidak menjadikannya kebal hukum. Ini adalah prinsip penting dalam hukum agraria yang menyeimbangkan kepastian hukum (yang dijamin oleh sertifikat) dengan keadilan (hak untuk menggugat jika dirugikan). mekanisme koreksi pengakuan bahwa sertifikat dapat digugat menunjukkan adanya mekanisme koreksi hukum untuk membatalkan produk administrasi negara yang terbukti cacat.

Hasil wawancara ini menyebutkan bahwa pendaftaran tanah menganut sistem negatif bertendensi positif. Sistem Negatif artinya, sertifikat bukanlah bukti kepemilikan yang mutlak. Pihak yang namanya tercantum dalam sertifikat dianggap benar pemiliknya, tetapi kebenaran ini dapat dibantah di pengadilan. Bertendensi Positif artinya, selama tidak ada pihak lain yang dapat membuktikan sebaliknya di pengadilan, negara memberikan jaminan kepastian hukum kepada pemegang sertifikat. Data pendaftaran tanah (sertifikat) memiliki kekuatan pembuktian yang kuat, memaksa pihak yang menggugat untuk membuktikan kecacatan atau kebohongan data tersebut.

Hasil wawancara saya dengan bapak Mahdi yasin, S.H bahwa pihak M. Saleh Kenawat pemilik tanah sebelum pak mahdi yang merasa dirugikan segera mengajukan Gugatan Pembatalan Sertifikat ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) pada Januari 2013. Gugatan tersebut dikabulkan, dan PTUN membatalkan sertifikat M. Yaman pada 22 Oktober 2013. Putusan ini kemudian dieksekusi oleh BPN dengan pencoretan sertifikat pada 30 Oktober 2019.

Namun, pada tahun 2016, Sertifikat Nomor 20 yang telah dibatalkan

tersebut dialihkan secara "akal-akalan" kepada Zaynuddin, keponakan M. Yaman, yang juga terlibat sebagai petunjuk batas sejak 2012. Meskipun demikian, Kanwil BPN Aceh Tengah kembali menegaskan pembatalan dan melakukan eksekusi atas sertifikat tersebut pada 14 Oktober 2019, serta mengirimkan surat pemberitahuan kepada Zaynuddin bahwa ia tidak lagi memiliki hak atas tanah tersebut.

Tidak berhenti di situ, pada tahun 2020, M. Yaman dan Zaynuddin mengajukan gugatan perdata terhadap keluarga M. Saleh Kenawat di Pengadilan Negeri Takengon dengan nomor perkara No.16./Pdt.G/2020/PN.TKN. Pengadilan Negeri akhirnya menolak gugatan mereka (*niet ontvankelijk verklaard*) pada 4 Mei 2021. Upaya banding ke Pengadilan Tinggi Banda Aceh oleh Zaynuddin juga ditolak, dan putusan yang menolak gugatan tersebut telah berkekuatan hukum tetap pada 22 Desember 2021.<sup>46</sup>

Analisis saya dari sengketa ini keputusan PTUN pada 22 Oktober 2013 yang membatalkan sertifikat M. Yaman menjadi momen penentu. Putusan ini telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht*) dan menegaskan bahwa tindakan BPN menerbitkan sertifikat tersebut adalah melawan hukum. Secara yuridis, sertifikat atas nama M. Yaman itu batal demi hukum. Penegasan ini dikuatkan dengan dilakukannya eksekusi pencoretan sertifikat oleh BPN. Upaya M. Yaman berikutnya untuk mengalihkan sertifikat yang sudah dibatalkan ke keponakannya, Zaynuddin (2016), merupakan tindakan yang berniat buruk dan melawan hukum, karena sertifikat tersebut secara resmi sudah tidak berlaku. BPN pun telah menegaskan kembali pembatalan dan melakukan eksekusi ulang pada tahun 2019,

---

<sup>46</sup> Mahdi Yasin, Selaku Pemilik tanah, *Wawancara*, 23 september 2025

serta memberi tahu Zaynuddin bahwa ia tidak memiliki hak atas tanah tersebut.

Terakhir, gugatan perdata yang diajukan M. Yaman dan Zaynuddin pada tahun 2020 terhadap keluarga M. Saleh Kenawat di Pengadilan Negeri Takengon akhirnya ditolak (*niet ontvankelijk verklaard* atau NO), dan penolakan ini dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi hingga Desember 2021. Putusan-putusan ini secara efektif mengakhiri semua jalur hukum yang ditempuh M. Yaman dan Zaynuddin. Dapat disimpulkan bahwa, seluruh proses hukum, baik di ranah Tata Usaha Negara (PTUN) maupun Perdata, telah memenangkan posisi hukum Mahdi Yasin, S.H. dan menegaskan bahwa Sertifikat Nomor 20 atas nama M. Yaman dan Zaynuddin tidak memiliki kekuatan hukum.

### **C. Akibat Hukum Yang Akan Timbul Atas Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah**

Pembatalan Sertifikat Hak Milik (SHM) menimbulkan akibat hukum utama yaitu hapusnya hak atas tanah tersebut dan segala perbuatan hukum yang didasarkan padanya menjadi tidak sah, mengembalikan status tanah seperti sebelum sertifikat terbit (kembali ke hak yang lebih lama atau tanah negara), serta membuka kembali sengketa kepemilikan ini sering terjadi karena cacat administrasi atau yuridis saat penerbitan seperti tumpang tindih, kesalahan prosedur, atau data yang tidak sesuai, yang bisa dimohonkan melalui BPN atau diputuskan pengadilan. Bahwa ada beberapa akibat hukum yang akan timbul atas pembatalan sertifikat hak milik atas tanah. Yaitu:

#### **1. Penetapan sertifikat hak milik atas tanah pemenang sengketa**

Pemenang sengketa tanah dapat memperoleh Sertifikat Hak Milik

(SHM) (atau peralihan hak) melalui proses eksekusi putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, di mana pengadilan dapat memerintahkan Kantor Pertanahan (BPN) untuk melakukan balik nama atau pendaftaran hak, bahkan dapat mengganti atau membatalkan sertifikat lama jika terbukti ada sengketa, dengan yurisprudensi MA menguatkan sertifikat terbit lebih dulu sebagai bukti kuat. Prosesnya melibatkan gugatan, pembuktian di pengadilan, putusan yang memerintahkan BPN, dan pencatatan di BPN untuk memastikan kepastian hukum.

Seperti hasil wawancara dengan Kasi sengketa Badan Pertanahan Nasional Aceh Tengah yaitu dengan Bapak Fadli Ulli Rusyadi Zega, S.H mengenai Akibat hukum pembatalan sertifikat, Setiap adanya putusan perkara pembatalan sertifikat hak milik atas tanah tentunya hakim sudah mempunyai dasar untuk memutus suatu perkara harus mempertimbangkan kebenaran yuridis, kebenaran filosofis dan sosiologis. Kebenaran yuridis artinya landasan hukum yang dipakai apakah telah memenuhi ketentuan hukum yang berlaku. Jika keluar putusan yang memerintahkan untuk membatalkan sertifikat maka dari BPN akan mengajukan pembatalan atas sertifikat kepada kementerian ATR/BPN provinsi untuk melakukan pembatalan, dan jika penggugat ingin mengajukan permohonan pembuatan sertifikat maka bisa datang ke BPN Kabupaten/Kota.<sup>47</sup>

Analisis saya dari Pernyataan tersebut memberikan pandangan yang komprehensif mengenai tiga pilar kebenaran yang menjadi dasar pertimbangan

---

<sup>47</sup> Fadli Ulli Rusyadi Zega, selaku penata pertanahan pertama pada sesi pengendalian dan penanganan sengketa pada kantor BPN Aceh Tengah. *Wawancara*, 22 September 2025.

hakim dalam memutus perkara pembatalan sertifikat, serta langkah-langkah administratif yang harus diikuti oleh BPN dan pihak yang berkepentingan pasca-putusan.

Pernyataan Bapak Fadli Ulli Rusyadi Zega, S.H. menegaskan bahwa proses hukum pembatalan sertifikat merupakan mekanisme yang ketat, di mana hakim harus bertindak sebagai penegak hukum (yuridis), moralis (filosofis), dan mediator sosial (sosiologis). Akibat hukum dari putusan tersebut adalah kewajiban administratif BPN untuk melaksanakan pembatalan secara berjenjang dan terbukanya peluang bagi pihak yang berhak untuk memproses pendaftaran hak atas tanahnya kembali sesuai putusan pengadilan.

## 2. Pencegahan surat baru diatas tanah bersengketa oleh pejabat desa

Mencegah penerbitan surat tanah baru oleh pejabat desa di atas tanah yang sedang bersengketa, pejabat desa perlu segera mengambil langkah-langkah hukum dan administratif. Pejabat desa tidak berwenang menerbitkan surat seperti Surat Keterangan Tanah (SKT) untuk tanah yang jelas-jelas dalam status sengketa.

Seperti hasil wawancara dengan bapak Ridwansyah kepala dusun lorong 2 kecamatan Desa Genting Gerabang Kecamatan Silih Nara bahwa tanah yang sudah punya permasalahan tumpang tindih tidak boleh dikeluarkan surat lagi ditanah tersebut untuk menghindari terjadinya tumpang tindih kembali.<sup>48</sup>

Hasil analisis saya dari hasil wawancara dengan Kepala Dusun bapak Ridwansyah mencerminkan prinsip kehati-hatian dalam administrasi pertanahan di tingkat desa/dusun, yang bertujuan utama untuk mencegah konflik dan

---

<sup>48</sup> Ridwansyah, selaku Kepala Dusun Lorong 2 Desa Genting Gerabang Kecamatan Silih Nara, *Wawancara*. 23 September 2025.

ketidakpastian hukum. Kepala Dusun memiliki sudut pandang yang kuat didasarkan pada kebenaran sosiologis (sebagaimana disinggung pada analisis sebelumnya). Pencegahan Konflik dengan larangan mengeluarkan surat baru pada tanah yang bersengketa (tumpang tindih) adalah langkah paling efektif untuk menghentikan eskalasi konflik di masyarakat. Penerbitan surat baru saat status tanah belum jelas hanya akan memberikan dasar klaim ganda, memicu pertikaian, dan memperumit penyelesaian hukum.

Asas Kehati-hatian dalam prinsip ini sejalan dengan asas *Prudence* (kehati-hatian) dalam administrasi negara. Pejabat, termasuk Kepala Dusun, harus menahan diri dari tindakan yang berpotensi menimbulkan kerugian atau ketidakpastian lebih lanjut. Pengakuan Realitas pernyataan ini mengakui realitas bahwa sengketa tumpang tindih seringkali berakar pada ketidakjelasan administrasi masa lalu (surat-surat yang tidak akurat, pengukuran yang salah, atau penerbitan ganda). Solusinya bukan menerbitkan dokumen baru, melainkan menyelesaikan masalah yang lama.

Meskipun secara sosiologis dan praktis pernyataan ini benar, perlu dipahami batasan kewenangan yuridis Kepala Dusun dalam konteks ini Kewenangan Dokumen Tanah yang dimiliki Kepala Dusun (atau Kepala Desa) umumnya berwenang menerbitkan Surat Keterangan Tanah (SKT) atau sejenisnya sebagai pengantar pendaftaran hak. Namun, penerbitan Sertifikat Hak Milik (SHM) atau hak lain berada di bawah kewenangan penuh Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Fungsi Administratif di Desa larangan yang disampaikan Kepala Dusun

bersifat administratif internal di tingkat desa/dusun. Ini adalah kebijakan yang membatasi dirinya dan aparatnya untuk tidak memproses atau merekomendasikan penerbitan surat keterangan kepemilikan baru sebelum sengketa selesai. Status sengketa dalam sengketa tumpang tindih baru dianggap selesai dan sah secara hukum apabila sudah ada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht*) atau adanya kesepakatan damai (mediasi) yang diakui secara resmi.

Status Quo pertanahan selama status tumpang tindih belum diselesaikan, bidang tanah tersebut berada dalam status quo. Tidak ada pihak yang boleh mengubah keadaan fisik tanah, dan tidak ada lembaga administrasi (desa maupun BPN) yang boleh mengeluarkan surat baru yang bertentangan dengan klaim yang bersengketa. Solusi Wajib larangan ini secara tidak langsung memaksa pihak yang bersengketa untuk menempuh jalur penyelesaian sengketa yang sah, baik melalui mediasi desa, mediasi BPN, atau proses peradilan. Ini adalah langkah yang benar untuk mencapai kepastian hukum.

Pernyataan Kepala Dusun Ridwansyah merupakan kebijakan lokal yang sangat tepat dan bijaksana untuk menjaga ketertiban dan mencegah konflik di wilayahnya. Secara substansi, hal itu sangat sejalan dengan prinsip administrasi pertanahan yang baik kepastian hukum harus didahulukan sebelum penerbitan dokumen hak. Larangan ini harus dipertahankan hingga tumpang tindih tanah diselesaikan dan diterbitkan dokumen resmi yang berkekuatan hukum tetap sebagai dasar pengajuan surat atau sertifikat baru.

Kedua wawancara, dari perspektif hukum formal (BPN) dan praktik lapangan (Kepala Dusun), sama-sama menyoroti bahwa Kepastian Hukum adalah

tujuan utama dalam administrasi pertanahan, dan proses pembatalan sertifikat adalah mekanisme koreksi yang ketat. Analisis ini menyimpulkan bahwa tindakan preventif Kepala Dusun adalah langkah awal yang krusial untuk mencegah masalah yang nantinya hanya dapat diselesaikan melalui mekanisme korektif formal BPN dan pengadilan. Kekuatan analisis terletak pada pengakuan bahwa keputusan hukum harus mencakup tiga pilar yang saling mendukung, dan pilar-pilar ini membenarkan tindakan Kepala Dusun:

1. Kebenaran Yuridis : Putusan pembatalan sertifikat memastikan tegaknya hukum.
2. Kebenaran Filosofis : Putusan bertujuan mengembalikan keadilan substantif yang terampas oleh sertifikat yang cacat.
3. Kebenaran Sosiologis: Inilah pilar yang membenarkan tindakan Kepala Dusun Ridwansyah. Larangan mengeluarkan surat baru pada tanah sengketa adalah implementasi asas kehati-hatian (*Prudence*) untuk menjaga kedamaian sosial dan mencegah eskalasi konflik, sejalan dengan tujuan sosiologis hukum.

Baik hakim di pengadilan maupun Kepala Dusun di lapangan beroperasi berdasarkan prinsip bahwa ketidakpastian hukum harus dihindari demi ketertiban sosial. Bedanya, hakim menyelesaikan masalah yang sudah terjadi, sementara Kepala Dusun mencegah masalah baru terjadi.

Wawancara dengan Bapak Fadli (BPN) menjelaskan langkah *Post-Mortem* (setelah sengketa selesai), sementara wawancara Kepala Dusun Ridwansyah menjelaskan kondisi *Pra-Litigasi* (sebelum sengketa diselesaikan).

### 1. Mekanisme Koreksi Formal (Pasca-Putusan)

- Putusan pengadilan yang memerintahkan pembatalan adalah Keputusan Tata Usaha Negara yang sah.
- BPN Kabupaten/Kota wajib mengajukan permohonan pembatalan kepada Kanwil ATR/BPN Provinsi untuk eksekusi administratif. Hal ini menunjukkan bahwa pembatalan sertifikat adalah tindakan administratif berjenjang yang serius, tidak bisa dilakukan sepihak oleh BPN Kabupaten.
- Restitusi Hak: Setelah pembatalan, tanah kembali ke kondisi bebas hak (atau sesuai amar putusan), dan penggugat yang menang wajib mengikuti prosedur pendaftaran hak baru (seperti pendaftaran pertama kali) dengan putusan pengadilan sebagai dasar kepemilikan.

### 2. Mekanisme Pencegahan Lapangan (Pra-Putusan)

- Tindakan Kepala Dusun mempertahankan Status Quo (tidak mengeluarkan surat baru) adalah bentuk solusi wajib yang mendorong para pihak untuk menyelesaikan sengketa melalui jalur resmi (mediasi atau pengadilan).
- Hal ini mencegah munculnya cacat administrasi baru (seperti tumpang tindih) yang justru akan memicu putusan pembatalan di masa depan.

Proses penyelesaian sengketa pertanahan di Indonesia dimulai dari upaya pencegahan lokal yang bijaksana (Kepala Dusun) yang memaksa sengketa diselesaikan. Jika gagal, penyelesaian tersebut akan berujung pada mekanisme korektif formal di pengadilan, di mana hakim akan memutuskan berdasarkan tiga pilar kebenaran. Putusan pembatalan SHM tersebut kemudian menjadi kewajiban administratif BPN yang harus dilaksanakan secara berjenjang. Ini menegaskan

bahwa kepastian hukum atas tanah adalah hasil dari integrasi yang ketat antara keadilan substantif di pengadilan dan ketaatan prosedur di birokrasi pertanahan.

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. KESIMPULAN**

Berdasarkan bahasan yang sudah di uraikan dalam skripsi ini, maka dapat ditarik kesimpulan, yaitu:

1. Sertifikat hak milik memiliki kekuatan hukum sebagai bukti otentik. Dalam hukum acara perdata. Sertifikat dikatakan sebagai alat bukti yang terkuat konsep dari kuat dalam hukum agraria ialah sertifikat lebih kuat dari alat bukti lain, ini berarti sertifikat yang diterbitkan melalui pendaftaran tanah memiliki kekuatan hukum sebagai alat bukti kepemilikan yang sah dan kuat.
2. Pembatalan sertifikat hak milik (SHM) atas tanah dapat disebabkan oleh cacat hukum administratif seperti kesalahan prosedur, data yang tidak sesuai, atau tumpang tindih hak. Penyebab lainnya adalah adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap yang menyatakan sertifikat tersebut batal atau tidak sah karena terbukti ada pihak lain yang memiliki hak lebih kuat atau terdapat pemalsuan surat.
3. Pembatalan Sertifikat Hak Milik (SHM) menimbulkan akibat hukum utama yaitu hapusnya hak atas tanah tersebut dan segala perbuatan hukum yang didasarkan padanya menjadi tidak sah, mengembalikan status tanah seperti sebelum sertifikat terbit (kembali ke hak yang lebih lama atau tanah negara).Pemenang sengketa tanah dapat memperoleh Sertifikat Hak Milik (SHM) melalui proses eksekusi putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, Mencegah penerbitan surat tanah baru oleh pejabat desa di atas tanah

yang sedang bersengketa Pejabat desa tidak berwenang menerbitkan surat seperti Surat Keterangan Tanah (SKT) untuk tanah yang dalam status sengketa.

## **B. SARAN**

Adapun saran yang ditujukan kepada pembuat kebijakan, institusi pelaksana, dan masyarakat:

1. Badan Pertanahan Nasional harus memperkuat sistem verifikasi data fisik dan yuridis secara berlapis, untuk mencegah terbitnya sertifikat di atas tanah yang sudah dialihkan haknya dengan Akta Jual Beli. Perlu dilakukan digitalisasi dan audit menyeluruh terhadap arsip-arsip lama (termasuk dokumen PPATS) untuk meminimalisir Cacat Administrasi yang disebabkan oleh minimnya arsip atau kegagalan pencatatan.
2. Konsistensi Putusan Lembaga peradilan harus terus menjaga konsistensi dan kewibawaan Putusan PTUN yang telah *inkracht* mengenai pembatalan sertifikat.
3. Masyarakat dihimbau untuk selalu menggunakan Akta Notaris atau Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT/PPATS dalam setiap transaksi peralihan hak atas tanah (jual beli, waris, atau hibah) untuk menghindari sengketa di masa depan. Praktik alih hak secara lisan atau hanya menggunakan kuitansi harus dihindari karena bukti tersebut rentan dibantah di pengadilan.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. BUKU-BUKU

- Abdi Dharma, *Kepastian Hukum Terhadap Proses Pembuatan Akta Jual Beli Yang Menyimpang Dari Ketentuan PP 24/1997*, Esensi, 2019.
- Ayu Larasati, Raffles, *Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Perjanjian Jual Beli Menurut Hukum Pertanahan Indonesia*, Zaaken, 2020.
- Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, Timur, 2012.
- Adrian, Sutedi. *Good Corporate Governance*, Jakarta, Sinar Grafika, 2012.
- Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Gafika, Cetakan Kedua, Jakarta, 2012,
- Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Gafika, Jakarta, hlm.114.
- Adrian Sutedi (b), *Kekuatan Hukum Berlakunya Sertifikat Sebagai Tanda Bukti Hak Atas Tanah*, Cipta Jaya, Jakarta 2006,
- Fauzi Januaamarrohman Dan Onang Fadjar Witjaksono, *Hukum Agraria*, Undip Press, Semarang, 2021.
- Fadhil Yazid, *Pengantar Hukum Agraria*, Undhar Press, Medan, 2020.
- Handojo Djoko Waloejo, Ana Silviana, Khairul Anami, *Memahami Pentingnya Akta Jual Beli (AJB) Dalam Transaksi Pemindahan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli Tanah*, Law, Development & Justice Review, 2020.
- Hasan Basri Nata Menggala, Sarjita. *Pembatalan dan kebatalan hak atas tanah Pembatalan dan kebatalan hak atas tanah*, Tugujogja Pustaka, Yogyakarta, 2005
- Isnaini Dan Anggreni A.Lubis, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif Pustaka Prima*. Medan. 2022.
- Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Pendaftaran Hak Atas Tanah di Indonesia*, Aekola Surabaya, Surabaya., 2002.
- I Gusti Nyoman Guntur, *Pendaftaran Tanah*, Kementrian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional,

Yogyakarta, 2014.

Jimmy Joses Sembiring, *Paduan Mengurus Sertifikat Tanah*, Visi Media, Jakarta, 2010.

Muhammad Siddiq Armia, *Penentuan Metode & Pendekatan Penelitian Hukum*, Lembaga Kajian Konstitusi Indonesia, 2022.

Nur Solikin, *Pengantar Metodologi Penelitian Hukum*, Qiara Media, Pasuruan, 2021.

Rifa'I Abubakar, *Metode Pengertian Metodologi Penelitian*, Press UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2021.

Rahmat Ramadhani., *Hukum Pertanahan*, Umsu Press, 2024.

Reda Manthovani, Istiqomah, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Universitas Al Azhar Indonesia, Jakarta Selatan, 2017

Syafrida Hafni Sahir, *Metodologi Penelitian*, Penerbit KBM Indonesia Bojonegoro, 2021.

Y Jiwong, *Hak Milik Atas Tanah*, Universitas Atma Jaya Yogyakarta, 2012.

## **B. Peraturan Perundang-undangan**

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuatan Akta Tanah

## **C. Jurnal Dan Website**

<https://www.propertylounge.id/keabsahan-hukum-dan-kekuatan-bukti-dari-shm/>

diakses pada tanggal 24 April 2025 pukul 14:30

<https://jurnal.untagsby.ac.id/index.php/bonumcommune/article/view/8356>Setiyo Utomo, “problematika tumpang tindih kepemilikan tanah,” Jurnal HukumBisnis, no.6(2023)

Handojo Djoko Waloejo Ana Silviana, Khairul Anami, “Memahami Pentingnya Akta Jual Beli (AJB) Dalam Transaksi Pemindahan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli Tanah,” Law, Development & Justice Review 3 (2020): 191.

<https://www.hukumonline.com/klinik/a/larangan-terkait-perjanjian-baku-menurut-uu-perlindungan-konsumen-lt605e3b2a6d4c2>.

Erizka Permatasari, “Larangan Terkait Perjanjian Baku Menurut UU Perlindungan Konsumen,” HUKUMONLINE.COM, 2022,

<https://www.kompas.tv/ekonomi/442933/cara-mengurus-aktajual-beli-tanah-dan-syarat-dokumen-yang-dibutuhkan>.

Gilang Romadhan, “Cara Mengurus Akta Jual Beli Tanah Dan Syarat Dokumen Yang Dibutuhkan,” KompasTV, 2023,

Abdi Dharma, “KEPASTIAN HUKUM TERHADAP PROSES PEMBUATAN AKTAJUALBELI YANG MENYIMPANG DARI KETENTUAN PP 24/1997(Studi Di Kec. NurussalamKab. Aceh Timur),” Esensi (Jurnal Hukum Ekonomi Syariah) 2 (2019): 55.

Fitriyangi, Dwi Nurhayati, 2014 “Perlindungan Hukum Bagi Sertifikat Ganda (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 286/Pdt.G/2012/Jkt-sel),”(Tesis Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada Yogyakarta), Hlm. 98-100

<https://ejournal.iahntp.ac.id/index.php/belom-bahadat>.

Kadek Julia Mahadewi , I Gusti Ayu Sri Adinda. Bentuk Penyelesaian Sertifikat Tumpang Tindih Hak Milik Atas Tanah Di Tangani Oleh Swa Law Office. Universitas Pendidikan Nasional Denpasar. Vol. 14 No. 1 Tahun 2024,

Raihnaldi D.S. Latjandu2 Maarthen Youseph Tampanguma 3 Cobi Elisabeth M. Mamahit 4” KEDUDUKAN CAMAT SEBAGAI PPAT SEMENTARA TERHADAP AKTA TANAH” Unsrat Law Review,(2024)

Reda Manthovani, Istiqomah, Pendaftaran Tanah Di Indonesia, Universitas Al Azhar Indonesia, Jakarta Selatan,2017.

Ratu Nur Chairani, Titiék Suliyati, Pemanfaatan arsip Tanah dalam Penyelesaian Kasus Sengketa Tanah oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang, universitas diponegoro, semarang, 2023.

Lestari, Ayu Liwanda,” Pembatalan Sertifikat Hak Guna Bangunan di Atas Tanah Hak Pengelolaan”, Repository Universitas Jember, (2020)

Wa Ode Yulni Farida, Akibat Hukum Objek Hak Atas Tanah yang Sertifikatnya Cacat Hukum, Magister Kenotariatan, Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 2025

## LAMPIRAN



**(Wawancara dengan bapak Ikhwan S.E Kasubag Umum Kepegawaian dan Evaluasi Unit Kerja Kantor Camat Silih nara Nip. 197507292007011001)**



**( Wawancara dengan Akademisi Hukum Agraria Bapak Abdurrahman S.H.,M.Hum)**



**(Wawancara dengan Penata Pertanahan Pertama pada Sesi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Pada Kantor BPN Aceh Tengah Bapak Fadli Ulli Rusyadi Zega S.H)**



**. (Wawancara dengan Kepala Dusun Lorong 2 Desa Genting Gerbang Kecamatan Silih Nara Bapak Ridwasyah)**



**(Wawancara dengan pemilik tanah di Desa Genting Gerbang Kecamatan Silih Nara Bapak Mahdi Yasin S.H)**