



Pembatalan Sertifikat Hak Milik Akibat dari Kesalahan Administrasi oleh Panitia Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Ulfa Dahlia^{1*}, Bambang Panji Gunawan², Ahmad Heru Romadhon³

¹⁻³Prodi Ilmu Hukum Universitas, Maarif Hasyim Latif

*Penulis korespondensi: ulfadahlia12@gmail.com

Abstract. *The Comprehensive Systematic Land Registration Program (Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) is a government initiative aimed at providing legal certainty regarding land rights by accelerating land registration in Indonesia. However, in its implementation, various administrative problems have been identified that result in the issuance of Certificates of Ownership (SHM) with administrative defects, particularly regarding land that previously held a Right to Build (Hak Guna Bangunan (HGB) or a title deed in the form of a Deed of Sale and Purchase (Akta Jual Beli (AJB)). This study aims to analyze the mechanism for canceling SHMs due to administrative errors in the implementation of the PTSL and the forms of legal protection available to parties harmed by the issuance of such administratively defective SHMs. The research method employed is normative legal research using a statutory approach and a case-based approach. The results of the study indicate that the cancellation of SHM due to administrative defects can be carried out through administrative mechanisms at the National Land Agency or through a lawsuit in the Administrative Court. Examples of administrative errors by the PTSL committee include errors in the verification of legal data, failure to conduct a land history investigation, errors in the measurement of land parcels, and disregard for the rights of other parties who previously held HGBs or AJBs. Legal protection for aggrieved parties is provided through administrative remedies, civil lawsuits, administrative court actions, and the blocking of problematic certificates. Holders of a previously issued Deed of Sale (AJB) have the legal standing to seek the cancellation of a Certificate of Ownership (SHM) issued in another party's name, as the AJB serves as authentic evidence demonstrating a legal relationship to the land in question.*

Keywords: *Administrative Defects; Certificate Revocation; Legal Protection; PTSL; SHM.*

Abstrak. Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) merupakan upaya pemerintah untuk memberikan kepastian hukum terhadap hak atas tanah melalui percepatan pendaftaran tanah di Indonesia. Namun dalam pelaksanaannya, masih ditemukan berbagai permasalahan administrasi yang mengakibatkan terbitnya Sertifikat Hak Milik (SHM) yang cacat administrasi, khususnya terhadap tanah yang sebelumnya telah memiliki Hak Guna Bangunan (HGB) maupun alas hak berupa Akta Jual Beli (AJB). Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis mekanisme pembatalan SHM akibat kekeliruan administrasi dalam pelaksanaan PTSL dan bentuk perlindungan hukum terhadap pihak yang dirugikan akibat terbitnya SHM cacat administrasi tersebut. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pembatalan SHM akibat cacat administrasi dapat dilakukan melalui mekanisme administratif di Badan Pertanahan Nasional maupun melalui gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara. Bentuk kekeliruan administrasi oleh panitia PTSL meliputi kesalahan verifikasi data yuridis, tidak dilakukannya penelitian riwayat tanah, kesalahan pengukuran objek tanah, dan pengabaian hak pihak lain yang telah lebih dahulu memiliki HGB atau AJB. Perlindungan hukum terhadap pihak yang dirugikan diberikan melalui upaya administratif, gugatan perdata, gugatan PTUN, serta pemblokiran sertifikat yang bermasalah. Pemegang AJB yang telah terbit terlebih dahulu memiliki kedudukan hukum untuk menuntut pembatalan SHM yang diterbitkan atas nama pihak lain karena AJB merupakan alat bukti autentik yang menunjukkan adanya hubungan hukum atas tanah tersebut.

Kata Kunci: Cacat Administrasi; Pembatalan Sertifikat; Perlindungan Hukum; PTSL; SHM.

1. LATAR BELAKANG

Tanah memiliki peranan penting dalam kehidupan masyarakat Indonesia karena berkaitan dengan aspek ekonomi, sosial, dan hukum. Untuk memberikan kepastian hukum terhadap kepemilikan tanah, pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 19 Undang Undang Pokok Agraria (UUPA). Salah satu bentuk percepatan pendaftaran tanah dilakukan melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).

PTSL merupakan program strategis nasional yang bertujuan mempercepat legalisasi aset tanah masyarakat. Namun dalam praktiknya, pelaksanaan PTSL masih menimbulkan berbagai persoalan hukum, salah satunya terbitnya Sertifikat Hak Milik (SHM) yang mengandung cacat administrasi. Permasalahan tersebut sering terjadi akibat kurang cermatnya panitia PTSL dalam melakukan penelitian data fisik dan data yuridis (Amalia Naura H, & Tyara Maharani, 2025).

Dalam beberapa kasus ditemukan penerbitan SHM di atas tanah yang sebelumnya telah memiliki Hak Guna Bangunan (HGB) maupun telah dilakukan transaksi jual beli yang dibuktikan dengan Akta Jual Beli (AJB). Akibatnya terjadi tumpang tindih hak atas tanah yang menimbulkan kerugian bagi pihak yang memiliki hak terlebih dahulu.

Permasalahan mengenai pembatalan Sertifikat Hak Milik (SHM) akibat kekeliruan administrasi dalam program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) menjadi isu yang semakin penting untuk dikaji dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia. Program PTSL yang bertujuan memberikan kepastian hukum M. Arif Syahputra, & Evita Isretno Israhadi, (2025), atas kepemilikan tanah pada praktiknya masih menghadapi berbagai persoalan administratif, seperti kesalahan data subjek maupun objek tanah, tumpang tindih kepemilikan, hingga penerbitan sertifikat pada tanah yang masih bersengketa. Kondisi tersebut menimbulkan implikasi hukum yang serius karena SHM sebagai alat bukti kepemilikan yang kuat justru dapat menjadi sumber konflik baru di masyarakat apabila diterbitkan melalui prosedur administrasi yang cacat.

Urgensi penelitian ini semakin terlihat karena kesalahan administrasi dalam penerbitan SHM tidak hanya berdampak pada aspek administratif semata, tetapi juga berpotensi merugikan hak-hak keperdataan masyarakat. Pihak yang dirugikan sering kali mengalami kesulitan dalam memperoleh kepastian hukum, terutama ketika sertifikat yang telah diterbitkan memiliki kekuatan pembuktian yang diakui negara. Di sisi lain, mekanisme pembatalan SHM akibat kekeliruan administrasi masih menimbulkan berbagai persoalan dalam praktik, baik terkait prosedur, kewenangan lembaga yang berwenang, maupun perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan. Hal ini menunjukkan adanya kesenjangan antara tujuan hukum

pertanahan untuk menciptakan kepastian hukum dengan realitas pelaksanaan administrasi pertanahan di lapangan.

Selain itu, penelitian mengenai pembatalan SHM akibat kekeliruan administrasi PTSL masih relevan untuk dikembangkan karena meningkatnya jumlah sengketa pertanahan yang berkaitan dengan produk administrasi pertanahan. Banyak penelitian sebelumnya lebih berfokus pada sengketa kepemilikan tanah secara umum, sedangkan kajian yang secara khusus membahas mekanisme pembatalan SHM akibat cacat administrasi dalam program PTSL serta bentuk perlindungan hukum terhadap pihak yang dirugikan masih relatif terbatas. Dengan demikian, penelitian ini memiliki nilai kebaruan dan kontribusi akademik dalam memperkaya kajian hukum agraria, khususnya terkait tanggung jawab administrasi pertanahan dan perlindungan hak masyarakat (Rini Apriyani, & Nur Aripkah, 2026).

Penelitian ini juga penting dilakukan sebagai bentuk evaluasi terhadap pelaksanaan program PTSL agar tujuan utama program, yaitu menciptakan tertib administrasi dan kepastian hukum pertanahan, dapat tercapai secara optimal. Melalui penelitian ini diharapkan dapat ditemukan gambaran yang jelas mengenai mekanisme pembatalan SHM akibat kekeliruan administrasi PTSL serta bentuk perlindungan hukum yang seharusnya diberikan kepada masyarakat yang dirugikan. Hasil penelitian ini nantinya diharapkan dapat menjadi rekomendasi bagi pemerintah, Badan Pertanahan Nasional, maupun aparat penegak hukum dalam memperbaiki sistem administrasi pertanahan sehingga mampu meminimalisasi sengketa dan memberikan jaminan kepastian hukum yang lebih efektif kepada masyarakat.

Terbitnya SHM yang cacat administrasi menunjukkan adanya pelanggaran terhadap asas kepastian hukum dan asas kecermatan dalam administrasi pertanahan. Oleh karena itu diperlukan mekanisme pembatalan terhadap sertifikat yang cacat administrasi tersebut serta perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan.

2. KAJIAN TEORITIS

Teori Kepastian Hukum

Teori kepastian hukum dikemukakan oleh Gustav Radbruch yang menyatakan bahwa hukum Ahmad Fanny Grafiky, & Sufiarina Sufiarina, (2025) memiliki tiga tujuan utama, yaitu keadilan (*gerechtigkeit*), kemanfaatan (*zweckmäßigkeit*), dan kepastian hukum (*rechtssicherheit*). Kepastian hukum dimaknai sebagai adanya aturan yang jelas, tetap, konsisten, dan dapat diterapkan secara pasti oleh aparat penegak hukum sehingga masyarakat memperoleh jaminan atas hak dan kewajibannya. Dalam konteks hukum pertanahan, kepastian

hukum menjadi aspek yang sangat penting karena berkaitan langsung dengan perlindungan hak kepemilikan masyarakat atas tanah (Ibrahim Pasha, & Barbie Puteri, 2025).

Kepastian hukum di bidang pertanahan diwujudkan melalui penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Undang Undang Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Melalui proses pendaftaran tanah, negara memberikan pengakuan dan jaminan hukum terhadap hak seseorang atas tanah yang dibuktikan dengan diterbitkannya sertifikat hak atas tanah. Sertifikat tersebut memiliki fungsi sebagai alat bukti yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis tanah (Lucky Dafira Nugroho, & Hudama Leo Putra Perkasa, 2025).

Namun, dalam praktiknya, kepastian hukum dapat terganggu apabila penerbitan Sertifikat Hak Milik (SHM) dilakukan melalui prosedur administrasi yang keliru, khususnya dalam program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Kesalahan administrasi seperti tumpang tindih objek tanah, kesalahan identitas pemegang hak, maupun tidak lengkapnya penelitian data yuridis dapat menimbulkan sengketa pertanahan dan mengurangi nilai kepastian hukum yang seharusnya diberikan oleh sertifikat tanah (Moh. Rusdiyanto U. Pulu Hulawa, & Avelia Rahmah Y. Mantali, 2025). Oleh karena itu, teori kepastian hukum digunakan dalam penelitian ini untuk menganalisis sejauh mana mekanisme pembatalan SHM akibat kekeliruan administrasi PTSL mampu mengembalikan jaminan kepastian hukum bagi masyarakat (Andin Wisnu Sudiby, & Megawati Barthosr, 2025).

Teori Perlindungan Hukum

Teori perlindungan hukum menurut Philipus M. Hadjon menjelaskan bahwa perlindungan hukum merupakan upaya untuk melindungi hak-hak masyarakat dari tindakan sewenang-wenang pemerintah maupun pihak lain. Perlindungan hukum bertujuan menciptakan ketertiban, keadilan, dan kepastian hukum dalam kehidupan bermasyarakat dan bernegara.

Philipus M. Hadjon membagi perlindungan hukum menjadi dua bentuk, yaitu perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif. Perlindungan hukum preventif merupakan perlindungan yang diberikan sebelum terjadinya sengketa. Bentuk perlindungan ini dilakukan melalui pengaturan prosedur administrasi yang jelas, pengawasan terhadap tindakan pejabat administrasi negara, serta pemberian kesempatan kepada masyarakat untuk mengajukan keberatan sebelum suatu keputusan ditetapkan. Dalam konteks PTSL, perlindungan preventif diwujudkan melalui penelitian data fisik dan data yuridis tanah, pengumuman data tanah kepada masyarakat, serta verifikasi terhadap subjek dan objek hak sebelum sertifikat diterbitkan.

Sementara itu, perlindungan hukum represif merupakan perlindungan yang diberikan setelah terjadinya sengketa atau pelanggaran hukum. Perlindungan ini dilakukan melalui mekanisme penyelesaian sengketa, baik melalui pengadilan maupun lembaga administrasi yang berwenang. Dalam kasus SHM yang cacat administrasi, perlindungan represif dapat berupa pengajuan keberatan, pembatalan sertifikat, gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN), maupun tuntutan ganti kerugian terhadap pihak yang dirugikan.

Teori perlindungan hukum dalam penelitian ini digunakan untuk menganalisis bentuk perlindungan yang dapat diberikan kepada masyarakat yang dirugikan akibat terbitnya SHM yang cacat administrasi, serta untuk menilai efektivitas mekanisme hukum dalam menjamin hak-hak masyarakat atas tanah.

Teori Kewenangan Administrasi Negara

Teori kewenangan administrasi negara menjelaskan bahwa setiap tindakan pemerintah harus didasarkan pada kewenangan yang sah menurut hukum. Kewenangan merupakan dasar legalitas bagi pejabat administrasi negara dalam menjalankan tugas dan fungsinya. Menurut teori ini, suatu keputusan administrasi dianggap sah apabila diterbitkan oleh pejabat yang berwenang, sesuai prosedur, dan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.

Dalam hukum administrasi negara, kewenangan dapat diperoleh melalui tiga sumber, yaitu atribusi, delegasi, dan mandat. Atribusi adalah pemberian kewenangan langsung oleh undang-undang kepada suatu lembaga atau pejabat. Delegasi merupakan pelimpahan kewenangan dari pejabat yang lebih tinggi kepada pejabat yang lebih rendah. Sedangkan mandat adalah pelimpahan wewenang untuk bertindak atas nama pejabat pemberi mandat tanpa berpindah tanggung jawab.

Dalam pelaksanaan program PTSL, Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan panitia pelaksana memiliki kewenangan administratif dalam melakukan pengukuran, pemeriksaan data yuridis, penetapan hak, hingga penerbitan sertifikat tanah. Namun, apabila kewenangan tersebut dijalankan tidak sesuai prosedur atau melampaui batas kewenangan yang diberikan, maka tindakan administrasi tersebut dapat dikategorikan sebagai cacat administrasi atau bahkan penyalahgunaan wewenang (Shela Zulfa Syifaurohmah, 2025).

Teori kewenangan administrasi negara digunakan dalam penelitian ini untuk menganalisis legalitas penerbitan SHM dalam program PTSL, khususnya terkait kesesuaian prosedur administrasi dan kewenangan pejabat yang menerbitkan sertifikat tanah. Dengan teori ini dapat diketahui apakah penerbitan SHM yang disengketakan memenuhi prinsip legalitas administrasi pemerintahan atau justru mengandung cacat hukum administratif.

Konsep Cacat Administrasi

Cacat administrasi merupakan keadaan di mana suatu keputusan atau tindakan administrasi pemerintahan tidak memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan. Dalam bidang pertanahan, cacat administrasi dapat menyebabkan sertifikat hak atas tanah kehilangan kekuatan hukum atau bahkan dibatalkan karena dianggap tidak sah secara administratif.

Cacat administrasi dalam penerbitan sertifikat tanah umumnya terjadi akibat kesalahan dalam proses pendaftaran tanah, baik pada aspek prosedural maupun substansial. Menurut ketentuan administrasi pertanahan, bentuk bentuk cacat administrasi meliputi:

- a. Kesalahan prosedur, yaitu penerbitan sertifikat yang tidak sesuai dengan tahapan dan mekanisme yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan.
- b. Kesalahan subjek hak, yaitu kesalahan dalam penetapan pihak yang berhak atas tanah, misalnya sertifikat diterbitkan atas nama orang yang tidak memiliki hak sebenarnya.
- c. Kesalahan objek hak, yaitu kesalahan terkait letak, luas, batas, atau status tanah yang didaftarkan.
- d. Kesalahan pengukuran, yaitu ketidaksesuaian hasil pengukuran tanah yang menyebabkan perbedaan luas atau tumpang tindih bidang tanah.
- e. Tidak dilakukan penelitian data yuridis, yaitu kelalaian dalam memeriksa dokumen dan riwayat penguasaan tanah sebelum sertifikat diterbitkan.
- f. Tumpang tindih hak atas tanah, yaitu adanya dua atau lebih sertifikat pada objek tanah yang sama akibat kesalahan administrasi pertanahan.

Dalam konteks program PTSLS, cacat administrasi menjadi persoalan penting karena proses pendaftaran tanah dilakukan secara massal sehingga berpotensi menimbulkan kekeliruan apabila tidak disertai verifikasi yang cermat. Akibat hukum dari cacat administrasi dapat berupa pembatalan sertifikat, sengketa pertanahan, hingga kerugian materiel maupun immateriel bagi masyarakat.

Konsep cacat administrasi dalam penelitian ini digunakan untuk mengidentifikasi bentuk-bentuk kesalahan administrasi yang menyebabkan SHM dapat dibatalkan, sekaligus untuk menganalisis konsekuensi hukumnya terhadap pihak-pihak yang berkepentingan.

3. METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif merupakan penelitian yang berfokus pada kajian terhadap norma-norma hukum, asas hukum, sistematika hukum, serta sinkronisasi peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan objek penelitian. Penelitian ini dilakukan dengan menelaah berbagai ketentuan hukum yang mengatur mengenai pembatalan Sertifikat Hak Milik (SHM) akibat kekeliruan administrasi dalam program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) serta perlindungan hukum terhadap pihak yang dirugikan akibat terbitnya sertifikat yang cacat administrasi. Penelitian hukum normatif dipilih karena penelitian ini menitikberatkan pada analisis terhadap aturan hukum, konsep hukum, dan putusan pengadilan yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari beberapa pendekatan. Pertama, pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), yaitu pendekatan yang dilakukan dengan menelaah seluruh peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan hukum pertanahan, administrasi pemerintahan, serta mekanisme pembatalan sertifikat tanah. Pendekatan ini digunakan untuk mengetahui kesesuaian norma hukum yang berlaku dengan praktik penerbitan dan pembatalan SHM dalam program PTSL. Kedua, pendekatan konseptual (*conceptual approach*), yaitu pendekatan yang dilakukan dengan mengkaji berbagai doktrin, teori, dan pendapat para ahli hukum yang berkaitan dengan kepastian hukum, perlindungan hukum, kewenangan administrasi negara, serta konsep cacat administrasi dalam penerbitan sertifikat tanah. Pendekatan ini digunakan untuk membangun landasan teoritis dalam menganalisis permasalahan penelitian.

Selain itu, penelitian ini juga menggunakan pendekatan kasus (*case approach*), yaitu pendekatan yang dilakukan dengan menelaah kasus-kasus atau putusan pengadilan yang berkaitan dengan pembatalan SHM akibat cacat administrasi. Pendekatan kasus digunakan untuk memahami bagaimana penerapan norma hukum dalam praktik serta pertimbangan hakim dalam menyelesaikan sengketa pertanahan yang berkaitan dengan penerbitan sertifikat tanah yang cacat administrasi. Dengan pendekatan ini, penelitian dapat memberikan analisis yang lebih komprehensif antara teori hukum dan praktik penerapannya di lapangan.

Sumber bahan hukum dalam penelitian ini terdiri atas bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum primer meliputi peraturan perundang-undangan, seperti Undang-Undang Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah, serta peraturan lain yang berkaitan dengan administrasi pertanahan dan program PTSL. Selain itu, bahan hukum primer juga mencakup putusan pengadilan yang berkaitan dengan sengketa

pembatalan sertifikat tanah akibat cacat administrasi. Sementara itu, bahan hukum sekunder terdiri dari buku-buku hukum, jurnal ilmiah, hasil penelitian terdahulu, artikel hukum, dan pendapat para ahli yang relevan dengan tema penelitian. Bahan hukum sekunder digunakan untuk memperkuat analisis dan memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer.

Teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui studi kepustakaan (*library research*), yaitu dengan mengumpulkan, mempelajari, dan menelaah berbagai literatur serta dokumen hukum yang berkaitan dengan objek penelitian. Seluruh bahan hukum yang telah dikumpulkan kemudian dianalisis secara kualitatif dengan metode deskriptif analitis. Analisis kualitatif dilakukan dengan cara menguraikan, menghubungkan, dan menafsirkan berbagai ketentuan hukum serta fakta hukum yang ditemukan sehingga diperoleh pemahaman yang sistematis mengenai mekanisme pembatalan SHM akibat kekeliruan administrasi PTSL dan bentuk perlindungan hukum terhadap pihak yang dirugikan. Metode deskriptif analitis digunakan untuk menggambarkan secara jelas dan mendalam mengenai permasalahan hukum yang diteliti serta memberikan analisis berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku.

4. HASIL DAN PEMBAHASAN

Mekanisme Pembatalan SHM Akibat Kekeliruan Administrasi PTSL

Penerbitan Sertifikat Hak Milik (SHM) melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) pada dasarnya bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap hak atas tanah masyarakat. Dalam pelaksanaannya, penerbitan SHM harus memenuhi ketentuan administratif dan yuridis sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah serta Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018 tentang PTSL. Ketentuan tersebut mengharuskan adanya penelitian data fisik dan data yuridis secara cermat sebelum sertifikat diterbitkan. Namun, dalam praktiknya masih ditemukan berbagai permasalahan administrasi, seperti penerbitan SHM di atas tanah yang sebelumnya telah memiliki Hak Guna Bangunan (HGB), Akta Jual Beli (AJB), maupun hak lain yang sah secara hukum. Kondisi ini menunjukkan adanya kelemahan dalam pelaksanaan administrasi pertanahan yang berpotensi menimbulkan sengketa dan ketidakpastian hukum.

Kekeliruan administrasi dalam penerbitan SHM melalui PTSL umumnya terjadi karena kurang optimalnya pelaksanaan verifikasi dan penelitian data pertanahan oleh panitia PTSL. Salah satu bentuk kekeliruan administrasi yang sering ditemukan adalah tidak dilakukannya penelitian riwayat tanah secara menyeluruh. Dalam beberapa kasus, panitia PTSL tidak memeriksa status tanah yang sebenarnya, termasuk keberadaan HGB yang masih aktif maupun

AJB yang telah dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akibatnya, tanah yang secara hukum telah memiliki dasar hak tertentu justru kembali diterbitkan SHM atas nama pihak lain. Keadaan ini menimbulkan konflik kepemilikan dan berpotensi merugikan pihak yang sebelumnya telah memiliki hak yang sah atas tanah tersebut.

Selain itu, kesalahan verifikasi data yuridis juga menjadi faktor utama terjadinya cacat administrasi dalam penerbitan SHM. Panitia PTSL sering kali tidak melakukan pengecekan secara menyeluruh terhadap buku tanah, surat ukur, maupun data pertanahan yang tersimpan di kantor pertanahan. Ketidaktelitian dalam memeriksa data yuridis tersebut menyebabkan terjadinya tumpang tindih hak atas tanah atau penerbitan sertifikat ganda. Padahal, verifikasi data yuridis merupakan tahapan penting untuk memastikan bahwa tanah yang didaftarkan benar-benar belum terdaftar atau tidak sedang menjadi objek sengketa.

Kesalahan administrasi juga dapat terjadi dalam proses pengukuran objek tanah. Pengukuran yang dilakukan tanpa memperhatikan batas-batas tanah yang telah memiliki hak sebelumnya dapat menyebabkan terjadinya *overlap* atau tumpang tindih bidang tanah. Permasalahan ini biasanya muncul akibat ketidaksesuaian antara data fisik di lapangan dengan data yang tercatat dalam administrasi pertanahan. Akibatnya, satu bidang tanah dapat tercatat dalam dua sertifikat yang berbeda sehingga menimbulkan sengketa hukum di kemudian hari. Oleh karena itu, ketelitian dalam proses pengukuran menjadi aspek yang sangat penting dalam pelaksanaan PTSL.

Di samping itu, kesalahan penetapan subjek hak juga menjadi bentuk kekeliruan administrasi yang sering terjadi. Dalam beberapa kasus, SHM diterbitkan atas nama pihak yang sebenarnya tidak memiliki hak atas tanah tersebut. Hal ini dapat terjadi karena kurangnya verifikasi terhadap identitas dan bukti kepemilikan yang diajukan oleh pemohon. Kesalahan penetapan subjek hak tidak hanya merugikan pemilik tanah yang sebenarnya, tetapi juga dapat menimbulkan persoalan hukum yang berkepanjangan karena sertifikat yang diterbitkan memiliki kekuatan pembuktian yang kuat menurut hukum pertanahan.

Permasalahan-permasalahan tersebut menunjukkan bahwa dalam pelaksanaan PTSL masih terdapat pengabaian terhadap asas kehati-hatian dan asas kecermatan dalam administrasi pertanahan. Padahal, asas kehati-hatian merupakan prinsip penting yang harus diterapkan oleh setiap pejabat administrasi negara dalam mengambil keputusan. Ketidakecermatan panitia PTSL dalam memeriksa data fisik dan data yuridis tanah dapat menyebabkan lahirnya keputusan administrasi yang cacat hukum. Oleh sebab itu, apabila terbukti terdapat kekeliruan administrasi dalam penerbitan SHM, maka sertifikat tersebut dapat dibatalkan melalui

mekanisme administrasi maupun melalui putusan pengadilan guna mengembalikan kepastian dan perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan.

Mekanisme Pembatalan SHM

Pembatalan Sertifikat Hak Milik (SHM) akibat kekeliruan administrasi dalam program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) merupakan langkah hukum yang dapat ditempuh untuk mengembalikan kepastian hukum dan melindungi hak pihak yang dirugikan. Pembatalan dilakukan apabila dalam proses penerbitan sertifikat ditemukan adanya cacat administrasi, seperti kesalahan prosedur, kesalahan subjek hak, kesalahan objek hak, tumpang tindih sertifikat, maupun tidak dilakukannya penelitian data yuridis secara benar. Dalam hukum pertanahan Indonesia, mekanisme pembatalan sertifikat dapat dilakukan melalui jalur administratif maupun melalui proses peradilan.

Pembatalan Secara Administratif

Pembatalan secara administratif dilakukan melalui mekanisme yang diatur dalam Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. Dalam ketentuan tersebut dijelaskan bahwa pihak yang dirugikan akibat terbitnya sertifikat yang mengandung cacat administrasi dapat mengajukan permohonan pembatalan kepada Kantor Pertanahan setempat. Pembatalan administratif dilakukan apabila kesalahan yang terjadi berasal dari proses administrasi pertanahan, misalnya kesalahan pengukuran, kesalahan data yuridis, atau penerbitan sertifikat tanpa prosedur yang benar.

Tahapan pertama dalam pembatalan administratif adalah pengajuan permohonan oleh pihak yang merasa dirugikan. Permohonan tersebut harus disertai dokumen pendukung yang menunjukkan adanya cacat administrasi dalam penerbitan SHM. Dokumen tersebut dapat berupa bukti kepemilikan sebelumnya, AJB, sertifikat lama, putusan pengadilan, maupun bukti lain yang relevan. Setelah permohonan diterima, Kantor Pertanahan akan melakukan pemeriksaan dokumen guna memastikan kelengkapan administrasi dan dasar hukum permohonan pembatalan.

Tahap berikutnya adalah penelitian data fisik dan data yuridis terhadap objek tanah yang disengketakan. Penelitian ini dilakukan untuk mencocokkan data lapangan dengan data yang tercatat dalam administrasi pertanahan. Dalam proses ini, Kantor Pertanahan akan memeriksa batas tanah, status hak, riwayat kepemilikan, serta kemungkinan adanya tumpang tindih hak atas tanah. Apabila ditemukan indikasi cacat administrasi, maka dilakukan gelar perkara yang melibatkan pihak-pihak terkait guna memperoleh kesimpulan mengenai status hukum sertifikat yang disengketakan.

Setelah seluruh tahapan dilakukan, pejabat yang berwenang dapat menerbitkan keputusan pembatalan sertifikat apabila terbukti terdapat cacat administrasi dalam penerbitannya. Keputusan pembatalan tersebut bertujuan untuk menghapus kekuatan hukum sertifikat yang cacat administrasi sehingga tercipta kembali kepastian hukum terhadap hak atas tanah. Mekanisme administratif ini pada dasarnya merupakan bentuk koreksi internal dalam administrasi pertanahan guna memperbaiki kesalahan yang dilakukan oleh pejabat atau panitia PTSL dalam proses penerbitan sertifikat.

Gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara

Selain melalui mekanisme administratif, pihak yang dirugikan juga dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN). Gugatan ini dimungkinkan karena penerbitan SHM merupakan keputusan tata usaha negara yang dikeluarkan oleh pejabat administrasi pemerintahan, yaitu Badan Pertanahan Nasional (BPN). Apabila keputusan tersebut dianggap melanggar prosedur hukum, mengandung penyalahgunaan wewenang, atau merugikan hak seseorang, maka keputusan tersebut dapat digugat di PTUN.

Gugatan di PTUN bertujuan untuk meminta pengadilan menyatakan batal atau tidak sahnya sertifikat yang diterbitkan secara cacat administrasi. Dalam proses persidangan, hakim akan menilai apakah penerbitan SHM telah sesuai dengan asas legalitas, asas kecermatan, dan prosedur administrasi pertanahan yang berlaku. Jika pengadilan menyatakan bahwa penerbitan sertifikat mengandung cacat administrasi, maka hakim dapat memerintahkan pembatalan sertifikat tersebut. Jalur PTUN menjadi penting karena memberikan kontrol yudisial terhadap tindakan administrasi pemerintah agar tetap sesuai dengan prinsip-prinsip hukum administrasi negara.

Gugatan Perdata

Di samping gugatan administrasi, pihak yang dirugikan juga dapat mengajukan gugatan perdata ke Pengadilan Negeri apabila sengketa yang terjadi berkaitan dengan kepemilikan tanah atau adanya perbuatan melawan hukum. Gugatan perdata biasanya diajukan ketika terdapat perselisihan mengenai siapa pihak yang paling berhak atas tanah tersebut atau ketika penerbitan sertifikat menimbulkan kerugian materiel maupun immateriel bagi pemilik tanah yang sebenarnya.

Dalam gugatan perdata, pengadilan akan menilai bukti-bukti kepemilikan yang diajukan oleh para pihak, seperti sertifikat, AJB, surat keterangan tanah, maupun riwayat penguasaan tanah. Apabila terbukti bahwa penerbitan SHM dilakukan secara melawan hukum dan merugikan pihak lain, maka pengadilan dapat menyatakan sertifikat tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum serta memerintahkan pemulihan hak kepada pihak yang berhak. Selain itu,

pihak yang dirugikan juga dapat menuntut ganti rugi atas kerugian yang timbul akibat kesalahan administrasi dalam penerbitan sertifikat tanah.

Dengan adanya mekanisme pembatalan melalui jalur administratif, PTUN, maupun gugatan perdata, sistem hukum pertanahan di Indonesia pada dasarnya telah menyediakan upaya perlindungan hukum bagi masyarakat yang dirugikan akibat terbitnya SHM yang cacat administrasi. Namun demikian, efektivitas mekanisme tersebut sangat bergantung pada ketelitian aparat pertanahan, kepastian prosedur hukum, serta kemampuan lembaga peradilan dalam memberikan putusan yang adil dan memberikan kepastian hukum bagi para pihak.

Perlindungan Hukum terhadap Pihak yang Dirugikan

Perlindungan hukum terhadap pihak yang dirugikan akibat terbitnya Sertifikat Hak Milik (SHM) yang cacat administrasi merupakan bagian penting dalam mewujudkan kepastian hukum di bidang pertanahan. Dalam praktiknya, kesalahan administrasi dalam program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dapat menimbulkan kerugian bagi masyarakat, baik berupa hilangnya hak atas tanah, timbulnya sengketa kepemilikan, maupun kerugian materiel dan immateriel lainnya. Oleh karena itu, negara melalui sistem hukum pertanahan wajib memberikan perlindungan hukum kepada masyarakat agar hak-hak keperdataannya tetap terlindungi.

Perlindungan hukum dalam hukum administrasi negara pada dasarnya bertujuan untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan wewenang serta memberikan sarana penyelesaian apabila telah terjadi pelanggaran hukum. Menurut Philipus M. Hadjon, perlindungan hukum dibedakan menjadi dua bentuk, yaitu perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif. Kedua bentuk perlindungan tersebut memiliki peranan penting dalam menyelesaikan persoalan penerbitan SHM yang cacat administrasi dalam program PTSL.

Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan hukum preventif merupakan bentuk perlindungan yang diberikan sebelum terjadinya sengketa atau pelanggaran hukum. Perlindungan ini bertujuan untuk mencegah timbulnya kesalahan administrasi dalam penerbitan sertifikat tanah sehingga dapat meminimalisasi terjadinya konflik pertanahan. Dalam konteks PTSL, perlindungan hukum preventif diwujudkan melalui berbagai tahapan administrasi pertanahan yang dilakukan secara cermat dan hati-hati oleh panitia PTSL maupun Kantor Pertanahan.

Salah satu bentuk perlindungan preventif dilakukan melalui verifikasi data fisik dan data yuridis tanah. Verifikasi ini bertujuan memastikan bahwa tanah yang didaftarkan benar-benar sesuai dengan kondisi lapangan dan tidak memiliki sengketa atau tumpang tindih hak dengan pihak lain. Data fisik meliputi luas, batas, dan letak tanah, sedangkan data yuridis meliputi

status hak, riwayat kepemilikan, serta dasar penguasaan tanah. Ketelitian dalam verifikasi menjadi sangat penting untuk mencegah terbitnya sertifikat yang cacat administrasi.

Selain itu, perlindungan preventif juga dilakukan melalui pengumuman data tanah kepada masyarakat. Pengumuman ini bertujuan memberikan kesempatan kepada masyarakat untuk mengetahui objek tanah yang sedang didaftarkan sekaligus mengajukan keberatan apabila terdapat kesalahan atau sengketa atas tanah tersebut. Dengan adanya mekanisme keberatan, masyarakat memiliki ruang partisipasi dalam proses pendaftaran tanah sehingga potensi sengketa dapat diminimalisasi sejak awal.

Bentuk perlindungan preventif lainnya adalah pemeriksaan riwayat tanah secara menyeluruh. Panitia PTSL wajib menelusuri status tanah, termasuk memeriksa apakah tanah tersebut telah memiliki Hak Guna Bangunan (HGB), Akta Jual Beli (AJB), atau hak lain yang sah secara hukum. Pemeriksaan riwayat tanah sangat penting untuk menghindari penerbitan sertifikat ganda maupun tumpang tindih hak atas tanah. Di samping itu, upaya digitalisasi data pertanahan juga menjadi bagian dari perlindungan preventif karena dapat meningkatkan akurasi dan transparansi data pertanahan serta mempermudah proses pengecekan data oleh aparat pertanahan.

Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum represif merupakan perlindungan yang diberikan setelah terjadinya sengketa atau pelanggaran hukum. Perlindungan ini bertujuan untuk menyelesaikan konflik pertanahan serta memulihkan hak pihak yang dirugikan akibat terbitnya SHM yang cacat administrasi. Dalam konteks pertanahan, perlindungan represif dilakukan melalui berbagai mekanisme hukum, baik melalui jalur administrasi maupun melalui lembaga peradilan.

Salah satu bentuk perlindungan represif adalah pengajuan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN). Gugatan ini dapat diajukan apabila penerbitan SHM dianggap sebagai keputusan tata usaha negara yang cacat administrasi dan merugikan hak seseorang. Melalui gugatan PTUN, pihak yang dirugikan dapat meminta pembatalan sertifikat yang diterbitkan secara tidak sah. Pengadilan akan menilai apakah penerbitan sertifikat telah sesuai dengan prosedur administrasi dan asas legalitas pemerintahan.

Selain gugatan PTUN, pihak yang dirugikan juga dapat mengajukan gugatan perdata ke Pengadilan Negeri apabila sengketa berkaitan dengan kepemilikan tanah atau adanya perbuatan melawan hukum. Gugatan perdata bertujuan untuk menentukan pihak yang paling berhak atas tanah serta memberikan pemulihan hak kepada pihak yang dirugikan. Dalam perkara tertentu, pengadilan juga dapat memerintahkan pembayaran ganti rugi terhadap pihak yang mengalami kerugian akibat kesalahan administrasi dalam penerbitan sertifikat tanah.

Perlindungan represif juga dapat dilakukan melalui permohonan pembatalan sertifikat kepada Kantor Pertanahan apabila ditemukan adanya cacat administrasi dalam penerbitan SHM. Selain itu, pihak yang dirugikan dapat mengajukan pemblokiran sertifikat guna mencegah terjadinya peralihan hak atau transaksi atas tanah yang sedang disengketakan. Pemblokiran sertifikat merupakan langkah penting untuk menjaga status quo objek sengketa sampai terdapat kepastian hukum mengenai kepemilikan tanah tersebut.

Dengan demikian, perlindungan hukum preventif dan represif memiliki fungsi yang saling melengkapi dalam memberikan jaminan kepastian hukum bagi masyarakat. Perlindungan preventif berperan mencegah terjadinya kesalahan administrasi sejak awal, sedangkan perlindungan represif berfungsi menyelesaikan sengketa dan memulihkan hak pihak yang dirugikan. Keberadaan kedua bentuk perlindungan hukum tersebut menjadi sangat penting dalam menciptakan tertib administrasi pertanahan serta menjaga kepercayaan masyarakat terhadap sistem pendaftaran tanah di Indonesia.

Perlindungan Hukum terhadap Pemegang AJB yang Lebih Dahulu Terbit

Perlindungan hukum terhadap pemegang Akta Jual Beli (AJB) yang lebih dahulu terbit merupakan bagian penting dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia. Perlindungan tersebut diperlukan untuk menjamin kepastian hukum bagi pihak yang telah memperoleh hak atas tanah melalui mekanisme jual beli yang sah menurut hukum. Dalam praktik pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), masih ditemukan kasus penerbitan Sertifikat Hak Milik (SHM) atas nama pihak lain pada tanah yang sebelumnya telah diperjualbelikan dan dibuktikan dengan AJB yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Kondisi ini menunjukkan adanya kelemahan dalam proses verifikasi data pertanahan yang dilakukan oleh panitia PTSL sehingga menimbulkan kerugian bagi pihak yang telah memiliki dasar penguasaan yang sah.

Perlindungan hukum terhadap pihak yang dirugikan akibat terbitnya SHM yang cacat administrasi pada dasarnya merupakan bentuk tanggung jawab negara dalam menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan. Negara melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN) berkewajiban memastikan bahwa setiap proses pendaftaran tanah dilakukan secara cermat, teliti, dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Perlindungan hukum tersebut diberikan baik sebelum terjadinya sengketa melalui mekanisme preventif, maupun setelah terjadinya sengketa melalui mekanisme represif. Dalam konteks ini, pemegang AJB yang lebih dahulu terbit harus memperoleh perlindungan hukum karena AJB merupakan bukti autentik adanya perbuatan hukum jual beli tanah yang sah.

AJB memiliki kedudukan penting dalam hukum pertanahan karena merupakan akta autentik yang dibuat oleh PPAT sesuai kewenangannya berdasarkan peraturan perundang-undangan. Sebagai akta autentik, AJB mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna mengenai adanya perbuatan hukum jual beli antara para pihak. Dengan demikian, AJB menjadi dasar yang kuat untuk membuktikan adanya pengalihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli. Oleh sebab itu, apabila diterbitkan SHM atas nama pihak lain tanpa memperhatikan keberadaan AJB yang lebih dahulu terbit, maka tindakan tersebut dapat dikategorikan sebagai bentuk cacat administrasi yang bertentangan dengan asas kepastian hukum dan asas kecermatan dalam administrasi pertanahan.

Dalam praktiknya, banyak pemegang AJB yang dirugikan akibat lemahnya verifikasi data pertanahan oleh panitia PTSL. Panitia sering kali tidak melakukan penelitian riwayat tanah secara menyeluruh, termasuk tidak memeriksa adanya AJB yang telah dibuat sebelumnya. Akibatnya, tanah yang sebenarnya telah diperjualbelikan justru kembali didaftarkan dan diterbitkan SHM atas nama pihak lain. Kondisi ini menimbulkan konflik kepemilikan tanah serta menghilangkan kepastian hukum bagi pemegang AJB yang sebenarnya memiliki dasar penguasaan yang sah.

Untuk memperoleh perlindungan hukum, pemegang AJB dapat menempuh beberapa upaya hukum sesuai ketentuan yang berlaku. Upaya pertama yang dapat dilakukan adalah mengajukan keberatan administratif kepada Kantor Pertanahan. Keberatan ini diajukan dengan menunjukkan bukti-bukti kepemilikan dan AJB yang telah terbit lebih dahulu sebagai dasar untuk meminta peninjauan kembali terhadap penerbitan SHM yang disengketakan. Melalui mekanisme ini, Kantor Pertanahan dapat melakukan pemeriksaan ulang terhadap data fisik dan data yuridis tanah guna memastikan adanya cacat administrasi dalam penerbitan sertifikat.

Selain itu, pemegang AJB juga dapat mengajukan permohonan pembatalan sertifikat apabila terbukti bahwa SHM diterbitkan di atas objek tanah yang telah diperjualbelikan sebelumnya. Permohonan pembatalan dilakukan kepada Kantor Pertanahan berdasarkan ketentuan administrasi pertanahan yang mengatur mengenai pembatalan sertifikat akibat cacat administrasi. Dalam hal ini, pemegang AJB harus membuktikan bahwa penerbitan SHM dilakukan tanpa memperhatikan data yuridis yang sah dan bertentangan dengan prosedur administrasi pertanahan.

Upaya hukum lainnya adalah mengajukan gugatan perdata ke Pengadilan Negeri atas dasar perbuatan melawan hukum. Gugatan ini diajukan apabila penerbitan SHM telah menyebabkan kerugian bagi pemegang AJB akibat penguasaan tanah tanpa hak oleh pihak lain. Dalam gugatan perdata, pengadilan akan menilai alat bukti yang diajukan oleh para pihak,

termasuk AJB, bukti pembayaran, dan riwayat penguasaan tanah. Jika terbukti terdapat perbuatan melawan hukum, pengadilan dapat menyatakan bahwa pemegang AJB adalah pihak yang berhak atas tanah tersebut.

Di samping gugatan perdata, pemegang AJB juga dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) karena penerbitan SHM merupakan produk administrasi negara. Melalui gugatan PTUN, pemegang AJB dapat meminta agar pengadilan menyatakan batal atau tidak sahnya sertifikat yang diterbitkan secara cacat administrasi. Hakim PTUN akan menilai apakah penerbitan SHM telah sesuai dengan prosedur administrasi dan asas-asas umum pemerintahan yang baik, khususnya asas kepastian hukum dan asas kecermatan.

Untuk mencegah terjadinya peralihan hak lebih lanjut atas tanah yang disengketakan, pemegang AJB juga dapat meminta pemblokiran sertifikat kepada Kantor Pertanahan. Pemblokiran dilakukan agar sertifikat yang disengketakan tidak dapat dialihkan, dijual, atau dijadikan jaminan selama proses penyelesaian sengketa berlangsung. Langkah ini penting untuk menjaga status quo objek sengketa sehingga hak pihak yang dirugikan tetap terlindungi sampai terdapat putusan hukum yang berkekuatan tetap.

Dalam praktik peradilan, pengadilan sering menilai bahwa AJB yang terbit lebih dahulu memiliki kekuatan pembuktian yang kuat mengenai adanya pengalihan hak atas tanah. Oleh karena itu, penerbitan SHM yang mengabaikan keberadaan AJB dapat dinyatakan sebagai tindakan administrasi yang cacat hukum. Dengan adanya berbagai mekanisme perlindungan hukum tersebut, diharapkan hak-hak pemegang AJB yang dirugikan dapat dipulihkan serta tercipta kepastian hukum dan tertib administrasi dalam sistem pertanahan di Indonesia.

5. KESIMPULAN DAN SARAN

Berdasarkan hasil pembahasan, dapat disimpulkan bahwa mekanisme pembatalan Sertifikat Hak Milik (SHM) akibat kekeliruan administrasi dalam program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dapat ditempuh melalui jalur administratif maupun jalur peradilan. Jalur administratif dilakukan melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN) dengan mengajukan permohonan pembatalan sertifikat apabila ditemukan adanya cacat administrasi dalam proses penerbitannya. Selain itu, pihak yang dirugikan juga dapat menempuh upaya hukum melalui gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) karena penerbitan SHM merupakan keputusan tata usaha negara, serta melalui gugatan perdata di Pengadilan Negeri apabila terdapat sengketa kepemilikan atau perbuatan melawan hukum. Adapun bentuk kekeliruan administrasi yang sering dilakukan oleh panitia PTSL meliputi tidak dilakukannya penelitian

riwayat tanah, kesalahan verifikasi data yuridis, kesalahan pengukuran objek tanah, kesalahan penetapan subjek hak, serta pengabaian terhadap hak pihak lain yang sebelumnya telah memiliki Hak Guna Bangunan (HGB) atau Akta Jual Beli (AJB). Kekeliruan tersebut menunjukkan belum optimalnya penerapan asas kehati-hatian dan asas kecermatan dalam administrasi pertanahan.

Selanjutnya, perlindungan hukum terhadap pihak yang dirugikan akibat terbitnya SHM yang cacat administrasi dilakukan melalui perlindungan hukum preventif dan represif. Perlindungan preventif diwujudkan melalui verifikasi data fisik dan data yuridis, penelitian riwayat tanah, pengumuman data pertanahan, serta pemberian hak keberatan kepada masyarakat sebelum sertifikat diterbitkan. Sementara itu, perlindungan represif dilakukan melalui mekanisme penyelesaian sengketa baik secara administratif maupun melalui lembaga peradilan. Dalam hal ini, pemegang AJB yang telah terbit terlebih dahulu memiliki kedudukan hukum yang kuat karena AJB merupakan akta autentik yang membuktikan adanya hubungan hukum dan perbuatan jual beli atas tanah tersebut. Oleh karena itu, pemegang AJB berhak memperoleh perlindungan hukum berupa hak untuk mengajukan pembatalan SHM, mengajukan gugatan perdata, gugatan ke PTUN, meminta pemblokiran sertifikat yang disengketakan, serta menuntut ganti rugi atas kerugian yang ditimbulkan akibat penerbitan sertifikat yang cacat administrasi. Dengan adanya perlindungan hukum tersebut diharapkan tercipta kepastian hukum, keadilan, dan tertib administrasi dalam sistem pertanahan di Indonesia.

DAFTAR REFERENSI

- Satryadin, M. A. (2025). Akibat hukum cacat administrasi penerbitan sertipikat tanah dalam program pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL). *Notaire*. <https://e-journal.unair.ac.id/NTR/article/download/68218/33334>
- Mahadhika, G. G., et al. (2025). Pembatalan sertifikat hak milik akibat adanya bidang tanah tumpang tindih (overlap) di BPN Bangli. <https://e-journal.unmas.ac.id/index.php/jhm/article/view/12978>
- Sa'adah, K., Saputra, R., & Fitriana, D. (2025). Perlindungan hukum bagi pemilik sertifikat tanah yang tumpang tindih dalam program PTSL. *Jurnal Hukum Sasana*. <https://ejournal.ubharajaya.ac.id/index.php/SASANA/article/view/3807>
- Permana, N., & Handayani, S. W. (2025). Perlindungan hukum terhadap pemilik sertifikat hak atas tanah yang mengalami tumpang tindih akibat dari pendaftaran tanah. <https://ejournal.yayasanpendidikandzurriyatulquran.id/index.php/AlZayn/article/view/2315>
- Julius, L., & Rasji, R. (2025). Implementasi perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah atas penerbitan sertifikat ganda. <https://acopen.umsida.ac.id/index.php/acopen/article/view/12836>

- Maharani, N. P. N. D., & Wahyuningsih, W. (2025). Analisis yuridis kedudukan keputusan pemberian hak atas tanah dalam PTSL. <https://journal.unram.ac.id/index.php/privatelaw/article/view/5083>
- Amilio, F. (2025). Penerapan asas kepastian hukum dalam hukum agraria terhadap pembatalan sertifikat cacat administratif. <https://www.journal.cattleyadf.org/index.php/Judge/article/view/1550>
- Annisa, S., Rustan, A., & Ichlas, R. I. (2024). Analisis hukum terbitnya sertifikat ganda dan mekanisme penyelesaiannya. <https://www.ojs.rewangrencang.com/index.php/JHLG/article/view/830>
- Abdullah Mansur, Rangga Andika, Prita Tusia Megana, Ahmad Fanny Grafiky, & Sufiarina Sufiarina. (2025). Implementasi Teori Hukum dalam Reformasi Hukum Agraria di Indonesia. *Presidensial: Jurnal Hukum, Administrasi Negara, Dan Kebijakan Publik*, 2 (1), 33–39. <https://doi.org/10.62383/presidensial.v2i1.439>
- Nurlaila Nurlaila, Mira Anjani, Putik Kasih S, Juheni Lalawaralata, Amalia Naura H, & Tyara Maharani. (2025). Perlindungan Hukum terhadap Anak Sebagai Korban Tindak Pidana Pelecehan: Studi Kasus Pondok Pesantren Bani Ma'mun, Kabupaten Serang. *Presidensial: Jurnal Hukum, Administrasi Negara, Dan Kebijakan Publik*, 2 (2), 239–254. <https://doi.org/10.62383/presidensial.v2i2.778>
- Gibran Ibnu Sina, Yahya Ayyash Ibrahim Pasha, & Barbie Puteri. (2025). Analisis Yuridis terhadap Perlindungan Hukum bagi Pemegang Obligasi tanpa Jaminan dalam Kepailitan Emiten di Pasar Modal. *Referendum : Jurnal Hukum Perdata Dan Pidana*, 2 (2), 88–103. <https://doi.org/10.62383/referendum.v2i2.753>
- Moh. Alfan Baetoni, Lucky Dafira Nugroho, & Hudama Leo Putra Perkasa. (2025). Validitas Kepastian Hukum Kontrak Elektronik dan Kontrak Manual. *Parlemerter : Jurnal Studi Hukum Dan Administrasi Publik*, 2 (2), 251–259. <https://doi.org/10.62383/parlemerter.v2i2.758>
- Muhammad Rizky, Rini Apriyani, & Nur Aripkah. (2026). Perlindungan Hukum dan Kepastian Hukum terhadap Perdagangan Data Pribadi dalam UU PDP. *Mahkamah : Jurnal Riset Ilmu Hukum*, 3 (1), 117–130. <https://doi.org/10.62383/mahkamah.v3i1.1488>
- Igvan Nagif Syahyudin, Moh. Rusdiyanto U. Puluhulawa, & Avelia Rahmah Y. Mantali. (2025). Implikasi Penerapan Restorative Justice terhadap Kepastian Hukum dan Perlindungan Hak Korban Residivis Penganiayaan Berat. *Konstitusi : Jurnal Hukum, Administrasi Publik, Dan Ilmu Komunikasi*, 2 (4), 78–98. <https://doi.org/10.62383/konstitusi.v2i4.1153>
- M. Arif Syahputra, & Evita Isretno Israhadi. (2025). Dinamika Kepastian Hukum Pengelolaan Kawasan Hutan Antara Pemanfaatan Ekonomi dan Kelestarian Lingkungan Hidup. *Majelis: Jurnal Hukum Indonesia*, 2 (3), 145–156. <https://doi.org/10.62383/majelis.v2i3.1043>
- Shela Zulfa Syifaurohmah. (2025). Teori Hukum Era Robert Nonet dan Philip Selznick Serta Relevansinya Terhadap Pembangunan Berkelanjutan di Indonesia. *Desentralisasi : Jurnal Hukum, Kebijakan Publik, Dan Pemerintahan*, 2 (4), 168–177. <https://doi.org/10.62383/desentralisasi.v2i4.1287>
- Andin Wisnu Sudibyo, & Megawati Barthosr. (2025). Memajukan Regulasi dan Harmonisasi Undang-Undang untuk Menjamin Kepastian Hukum yang Adil dan Transparan dalam

Kasus Suap dan Gratifikasi. *Federalisme: Jurnal Kajian Hukum Dan Ilmu Komunikasi*, 2 (3), 175–185. <https://doi.org/10.62383/federalisme.v2i3.1050>

Firda Yunita Dewi, YA Triana Ohoiwutun, & Ainul Azizah. (2025). Perlindungan Hukum Anak Korban Tindak Pidana Eksploitasi Seksual dalam Perspektif Kepastian Hukum. *Referendum : Jurnal Hukum Perdata Dan Pidana*, 2 (2), 01–06. <https://doi.org/10.62383/referendum.v2i2.631>

Ansori Ansori, Hairul Umam, & Akbar Hidayatullah Vidi Hartono. (2025). Analisis Normatif Terhadap Kebijakan Digitalisasi Pelayanan Publik di Tingkat Kecamatan dalam Perspektif Hukum Administrasi Negara. *Aktivisme: Jurnal Ilmu Pendidikan, Politik Dan Sosial Indonesia*, 2(3), 213–221. <https://doi.org/10.62383/aktivisme.v2i3.1059>

Ragil Putri Pining Gusty. (2025). Implementasi Penyelenggaraan Administrasi Kependudukan pada Warga Non-Permanen dalam Memitigasi Urbanisasi di Kota Surabaya. *Demokrasi: Jurnal Riset Ilmu Hukum, Sosial Dan Politik*, 2(3), 59–71. <https://doi.org/10.62383/demokrasi.v2i3.1001>