



**PELAKSANAAN PEMBATALAN SERTIPIKAT HAK MILIK NOMOR 1739/DESA
RUMAH TIGA BERDASARKAN PUTUSAN PENGADILAN YANG BERKEKUATAN
HUKUM TETAP**

*Implementation of the Cancellation of Freehold Title Certificate Number 1739/Rumah
Tiga Village Based on a Court Decision with Permanent Legal Force*

**Retsky Timisela^{*}, Ester J. Lepertery, Chrisdiana Remmona, Hendry Souisa, Rinaldy
Wattimury**

Program Studi Hukum Universitas Kristen Indonesia Maluku

Jalan Ot Pattimaipauw Ambon

^{*}Alamat Korespondensi: retskytimisela9693@gmail.com

(Tanggal Submission: 11 Juni 2026, Tanggal Accepted : 31 Agustus 2026)



Kata Kunci :

*Sertifikat,
Administrasi
Pertanahan,
Sengketa
Pertanahan,
Kepastian
Hukum*

Abstrak :

Pembatalan sertifikat hak atas tanah merupakan salah satu bentuk pelaksanaan kewenangan administrasi pertanahan sebagai tindak lanjut atas putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Meskipun putusan pengadilan telah bersifat final dan mengikat, pembatalan sertifikat tidak terjadi secara otomatis, melainkan harus melalui mekanisme administrasi yang dilaksanakan oleh Badan Pertanahan Nasional sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Pengabdian ini bertujuan untuk menganalisis pelaksanaan pembatalan Sertifikat Hak Milik Nomor 1739/Rumah Tiga berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap di Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Maluku serta menilai kesesuaiannya dengan ketentuan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. Pengabdian ini menggunakan metode hukum normatif dan empiris dengan pendekatan peraturan perundang-undangan dan pendekatan kasus dan wawancara pada masyarakat. Bahan hukum yang digunakan meliputi peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, Resume Kasus Pembatalan Sertifikat Hak Milik Nomor 1739/Rumah Tiga. Hasil pengabdian menunjukkan bahwa pelaksanaan pembatalan sertifikat dilakukan melalui tahapan pengajuan permohonan, pengkajian kasus, gelar awal kasus, penelitian data fisik dan data yuridis, ekspos hasil penelitian, gelar akhir kasus, penerbitan keputusan pembatalan, hingga pelaksanaan keputusan pembatalan. Pengabdian ini juga menegaskan bahwa perlindungan hukum bagi pemegang hak yang sah tidak boleh tercederai oleh kelemahan sistem publikasi negatif bertendensi positif yang dianut Indonesia. Oleh karena itu, koordinasi antara

lembaga peradilan dan instansi agraria menjadi kunci utama keberhasilan eksekusi. Seluruh tahapan tersebut merupakan bentuk implementasi putusan pengadilan dalam sistem administrasi pertanahan untuk menjamin kepastian hukum, memberikan perlindungan hukum kepada para pihak, serta mewujudkan tertib administrasi pertanahan.

Key word :

Certificate, Land Administration, Land Dispute, Legal Certainty

Abstract :

The cancellation of a land title certificate is a form of exercising land administration authority in response to a court ruling that has attained permanent legal force. Although a court ruling is final and binding, the cancellation of a certificate does not occur automatically; rather, it must proceed through an administrative mechanism carried out by the National Land Agency (BPN) in accordance with statutory regulations. This community service activity aims to analyze the implementation of the cancellation of Freehold Title Certificate (Sertipikat Hak Milik) Number 1739/Rumah Tiga based on a court ruling with permanent legal force at the Maluku Provincial Office of the National Land Agency, and to assess its compliance with the Regulation of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/Head of the National Land Agency Number 21 of 2020 concerning the Handling and Resolution of Land Cases. The activity employs normative and empirical legal methods, utilizing statutory, case-based, and interview-based approaches. Legal materials used include statutory regulations, court rulings with permanent legal force, and the Case Summary regarding the cancellation of Freehold Title Certificate Number 1739/Rumah Tiga. The results indicate that the certificate cancellation process involves several stages: application submission, case review, preliminary case hearing, examination of physical and juridical data, presentation of findings, final case hearing, issuance of the cancellation decree, and execution of said decree. The activity also emphasizes that legal protection for legitimate right-holders must not be compromised by the weaknesses inherent in the "negative publication system with positive tendencies" adopted by Indonesia. Therefore, coordination between judicial institutions and land agencies is crucial for successful execution. These stages collectively represent the implementation of court rulings within the land administration system, serving to ensure legal certainty, provide legal protection to the parties involved, and establish orderly land administration.

Panduan sitasi / citation guidance (APPA 7th edition) :

Timisela, R., Lepertery, E. J., Remmona, C., Souisa, H., & Wattimury, R. (2026). Pelaksanaan Pembatalan Sertifikat Hak Milik Nomor 1739/Desa Rumah Tiga Berdasarkan Putusan Pengadilan Yang Berkekuatan Hukum Tetap. *Jurnal Abdi Insani*, 13(8), 705-714. <https://doi.org/10.29303/abdiinsani.v13i8.4158>

PENDAHULUAN

Tanah merupakan salah satu sumber daya yang memiliki arti penting bagi kehidupan masyarakat Indonesia karena berfungsi sebagai tempat tinggal, sarana usaha, serta sumber penghidupan. Tingginya nilai ekonomi dan sosial tanah menyebabkan objek tersebut sering menjadi sumber sengketa, baik yang disebabkan oleh perbedaan klaim kepemilikan, tumpang tindih hak, kesalahan administrasi, maupun perbuatan hukum yang menimbulkan perselisihan di kemudian hari. Oleh karena itu, negara menyelenggarakan pendaftaran tanah sebagai upaya untuk memberikan kepastian hukum serta perlindungan menyeluruh kepada setiap pemegang hak atas tanah.



Dalam rangka menjamin legalitas kepemilikan tanah, negara menyelenggarakan pendaftaran tanah berdasarkan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang kemudian dilaksanakan melalui Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Ketentuan tersebut mengatur bahwa administrasi pendaftaran ini diselenggarakan untuk memberikan proteksi yuridis yang kuat kepada pemegang hak atas tanah. Menurut Urip Santoso, pendaftaran tanah di Indonesia diselenggarakan sebagai *rechtscadaster*, yaitu pendaftaran tanah yang bertujuan memberikan jaminan terhadap hak-hak atas tanah. Melalui agenda tersebut, pemegang hak memperoleh sertifikat sebagai tanda bukti otentik yang berfungsi memberikan rasa aman dan jaminan keabsahan kepada pemiliknya. Sertifikat merupakan alat bukti yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya sepanjang sesuai dengan data yang terdapat dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan. Namun demikian, sebagaimana dikemukakan oleh Adrian Sutedi, kekuatan pembuktian sertifikat hak atas tanah tidak bersifat mutlak karena sistem pendaftaran tanah di Indonesia menganut sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif. Oleh karena itu, pihak lain yang merasa memiliki hak atas tanah masih diberikan kesempatan untuk mengajukan gugatan dan membuktikan haknya melalui pengadilan.

Kerentanan sertifikat dalam sistem publikasi negatif bertendensi positif ini sering kali memicu ketidakpastian hukum yang berkepanjangan bagi pemilik tanah yang sebenarnya. Menurut Sudarsono, pendaftaran tanah tidak menciptakan hak mutlak, melainkan hanya memberikan pengakuan formal yang sewaktu-waktu dapat digugat jika ditemukan cacat hukum substantif dalam proses penerbitannya. Ketidakpastian ini diperparah ketika sengketa berlarut-larut hingga tingkat peninjauan kembali, sehingga mengaburkan esensi tanah sebagai komoditas yang menjamin kesejahteraan ekonomi masyarakat. Dalam keadaan tertentu, sertifikat dapat dibatalkan apabila terbukti mengandung cacat hukum, baik cacat administratif maupun cacat yuridis, atau berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Dengan demikian, meskipun sertifikat merupakan alat bukti yang kuat, keberadaannya tidak menutup kemungkinan timbulnya sengketa pertanahan yang penyelesaiannya dapat dilakukan melalui mekanisme peradilan maupun mekanisme administrasi pertanahan.

Salah satu bentuk penyelesaian sengketa pertanahan melalui mekanisme administrasi adalah pembatalan sertifikat hak atas tanah sebagai tindak lanjut dari putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Mekanisme tersebut diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. Peraturan ini menegaskan bahwa putusan pengadilan tidak serta-merta menghapus keberlakuan suatu sertifikat, tetapi harus terlebih dahulu dilaksanakan melalui prosedur administrasi pertanahan oleh pejabat yang berwenang agar perubahan status hukum hak atas tanah tercatat secara resmi dalam administrasi pertanahan. Salah satu kasus yang menarik untuk dikaji adalah pembatalan Sertifikat Hak Milik Nomor 1739/Rumah Tiga atas nama Hana Marthina Leuhery yang berlokasi di Desa Rumah Tiga, Kecamatan Teluk Ambon, Kota Ambon, Provinsi Maluku. Pembatalan sertifikat tersebut dilakukan sebagai tindak lanjut atas putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap setelah sengketa kepemilikan tanah diselesaikan melalui seluruh tahapan peradilan. Kasus ini menjadi menarik karena memperlihatkan bahwa pelaksanaan putusan pengadilan dalam bidang pertanahan tidak berhenti pada proses peradilan, tetapi harus dilanjutkan melalui mekanisme administrasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020. Fenomena di lapangan menunjukkan bahwa banyak putusan pengadilan yang telah *inkracht* mengalami kegagalan eksekusi (*non-executable*) karena adanya hambatan birokrasi di tingkat Badan Pertanahan Nasional (BPN). Mahmul Siregar menyatakan bahwa hambatan ini umumnya terjadi akibat ego sektoral institusi peradilan dan eksekutif, serta ketidakjelasan interpretasi amar putusan oleh pejabat tata usaha negara. Kasus SHM Nomor 1739/Rumah Tiga menjadi potret penting bagaimana sinkronisasi ini berjalan di daerah. Berdasarkan uraian tersebut, artikel ini bertujuan untuk menganalisis kronologi sengketa yang melatarbelakangi pembatalan Sertifikat Hak Milik Nomor 1739/Rumah Tiga serta mengkaji

pelaksanaan pembatalannya berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap di Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Maluku.

METODE KEGIATAN

Metode yang digunakan pada pengabdian ini adalah metode yang di padukan antara hukum normatif dan empiris yang menggunakan pendekatan peraturan perundang-undangan (statute approach) dan pendekatan kasus (case approach). Dan menggunakan Pendekatan peraturan perundang-undangan dilakukan dengan mengkaji ketentuan hukum yang mengatur pendaftaran tanah, kekuatan pembuktian sertifikat hak atas tanah, serta pembatalan sertifikat berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Adapun pendekatan kasus dilakukan melalui analisis terhadap Resume Kasus Pembatalan Sertifikat Hak Milik Nomor 1739/Rumah Tiga dan putusan pengadilan yang berkaitan dengan sengketa tersebut. Metode empiris karena melakukan pendekatan melalui observasi, eksperimen atau wawancara yang dialami oleh masyarakat pada dunia nyata.

Bahan hukum yang digunakan terdiri atas bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum primer meliputi Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, serta Resume Kasus Pembatalan Sertifikat Hak Milik Nomor 1739/Rumah Tiga yang diperoleh dari Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Maluku. Bahan hukum sekunder diperoleh dari literatur hukum pertanahan, khususnya karya Urip Santoso dan Adrian Sutedi yang membahas pendaftaran tanah, sertifikat hak atas tanah, dan kepastian hukum hak atas tanah.

Analisis bahan hukum dilakukan secara deskriptif kualitatif dengan menguraikan dan menghubungkan ketentuan hukum yang berlaku dengan fakta-fakta dalam kasus pembatalan Sertifikat Hak Milik Nomor 1739/Rumah Tiga sehingga diperoleh gambaran yang sistematis mengenai pelaksanaan pembatalan sertifikat berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, Penggunaan pendekatan kasus (case approach) dalam penelitian hukum normatif ini tidak bertujuan untuk meninjau keberlakuan hukum formal semata, melainkan untuk menggali rasion d'etre (ratio decidendi) dari hakim dan implementasi kebijakan dinamis BPN di lapangan. Hal ini selaras dengan pandangan Peter Mahmud Marzuki bahwa analisis kasus normatif ditujukan untuk mencari nilai kebenaran hukum dalam peristiwa konkret.



Gambar 1. Penerimaan Pada Kanwil BPN Maluku

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Kronologi Kasus Pembatalan Sertifikat Hak Milik Nomor 1739/Rumah Tiga

Objek sengketa dalam perkara ini adalah sebidang tanah seluas 267 m² yang terletak di Desa Rumah Tiga, Kecamatan Teluk Ambon, Kota Ambon, Provinsi Maluku. Tanah tersebut

terdaftar dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1739/Rumah Tiga yang diterbitkan pada tanggal 5 Mei 2011 atas nama Hana Marthina Leuhery. Sengketa bermula ketika Betty Leuhery/Huliselan mengajukan keberatan atas kepemilikan tanah yang tercatat dalam sertifikat tersebut. Pihak Betty Leuhery/Huliselan mendasarkan haknya pada Akta Jual Beli Nomor 11/PPAT-TAB/1991 antara Daniel Leuhery dan Betsy da Costa yang menurutnya merupakan dasar perolehan hak yang sah atas tanah yang menjadi objek sengketa.

Perbedaan klaim kepemilikan tersebut kemudian berkembang menjadi sengketa perdata yang diajukan ke Pengadilan Negeri Ambon. Dalam proses persidangan, para pihak mengajukan berbagai alat bukti untuk membuktikan dasar hak masing-masing terhadap objek tanah yang disengketakan. Setelah memeriksa seluruh alat bukti dan mendengarkan keterangan para pihak, Pengadilan Negeri Ambon melalui Putusan Nomor 242/Pdt.G/2020/PN.Amb tanggal 31 Mei 2021 mengabulkan sebagian gugatan para penggugat. Dalam putusan tersebut, pengadilan menyatakan bahwa para penggugat merupakan ahli waris yang sah dari Daniel Leuhery serta menyatakan Akta Jual Beli Nomor 11/PPAT-TAB/1991 sah dan mempunyai kekuatan hukum. Dalam kedudukan hukum pertanahan, kekuatan Akta Jual Beli (AJB) yang sah mengalahkan sertifikat yang diterbitkan di atas prosedur yang cacat. Hal ini dikarenakan asas *nemo plus iuris* yaitu seseorang tidak dapat mengalihkan hak melebihi apa yang dimilikinya harus ditegakkan. Adanya AJB tahun 1991 membuktikan bahwa pengalihan hak kepada Hana Marthina Leuhery di tahun 2011 cacat secara substansi material sejak awal penerbitannya.

Selain itu, Pengadilan Negeri Ambon juga menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 1739/Rumah Tiga atas nama Hana Marthina Leuhery merupakan sertifikat yang cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat. Terhadap putusan tersebut diajukan upaya hukum banding ke Pengadilan Tinggi Ambon. Namun Pengadilan Tinggi Ambon tetap menguatkan putusan Pengadilan Negeri Ambon sehingga substansi putusan tingkat pertama tetap berlaku. Selanjutnya pihak yang tidak puas mengajukan kasasi ke Mahkamah Agung Republik Indonesia. Akan tetapi, Mahkamah Agung melalui Putusan Nomor 693 K/PDT/2023 menolak permohonan kasasi tersebut. Upaya hukum terakhir berupa Peninjauan Kembali juga diajukan, namun kembali ditolak oleh Mahkamah Agung melalui Putusan Nomor 988 PK/Pdt/2023. Dengan ditolaknya seluruh upaya hukum tersebut, putusan perkara memperoleh kekuatan hukum tetap. Setelah putusan berkekuatan hukum tetap, dilakukan proses eksekusi oleh Pengadilan Negeri Ambon yang dibuktikan dengan Berita Acara Penyerahan Objek Eksekusi tanggal 4 Oktober 2023 kepada pihak yang memenangkan perkara. Dengan berakhirnya seluruh proses peradilan tersebut menjadi dasar hukum bagi Betty Leuhery/Huliselan untuk mengajukan permohonan pembatalan Sertifikat Hak Milik Nomor 1739/Rumah Tiga kepada Kantor Pertanahan Kota Ambon.

B. Pelaksanaan Pembatalan Sertifikat Hak Milik Nomor 1739/Rumah Tiga Berdasarkan Putusan Pengadilan yang Berkekuatan Hukum Tetap

Pelaksanaan pembatalan sertifikat hak atas tanah berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap diatur dalam Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020. Peraturan tersebut menegaskan bahwa setiap putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap wajib dilaksanakan melalui mekanisme administrasi pertanahan yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. BPN selaku perpanjangan tangan negara di bidang agraria memiliki kewenangan mengikat sekaligus kewenangan bebas (*freies ermesen*) dalam meneliti berkas putusan pengadilan. Urip Santoso menambahkan bahwa peran aktif BPN dalam melakukan gelar perkara pasca-putusan *inkracht* adalah langkah preventif agar keputusan pembatalan yang baru tidak melahirkan sengketa tata usaha negara baru di kemudian hari.

1. Pengajuan Permohonan Pembatalan

Setelah Putusan Mahkamah Agung Nomor 693 K/PDT/2023 dan Putusan Peninjauan

Kembali Nomor 988 PK/Pdt/2023 menolak seluruh upaya hukum yang diajukan pihak Hana Marthina Leuhery, perkara tersebut memperoleh kekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde). Berdasarkan putusan tersebut serta Berita Acara Penyerahan Objek Eksekusi tanggal 4 Oktober 2023, Betty Leuhery/Huliselan mengajukan permohonan pembatalan Sertifikat Hak Milik Nomor 1739/Rumah Tiga kepada Kantor Pertanahan Kota Ambon. Permohonan tersebut disertai salinan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dan dokumen pelaksanaan eksekusi sebagai dasar untuk meminta penyesuaian data administrasi pertanahan sesuai amar putusan pengadilan. Pengajuan permohonan menjadi dasar dimulainya proses administrasi pembatalan sertifikat. Meskipun putusan pengadilan telah berkekuatan hukum tetap, pembatalan sertifikat tidak dapat dilakukan secara otomatis karena sertifikat merupakan produk administrasi pertanahan. Oleh sebab itu, Badan Pertanahan Nasional tetap harus melakukan pemeriksaan administrasi sesuai dengan mekanisme yang diatur dalam Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 sebelum menerbitkan keputusan pembatalan.

2. Pengkajian Kasus

Setelah permohonan diterima, Kantor Pertanahan Kota Ambon melakukan pengkajian terhadap dokumen yang diajukan pemohon. Pengkajian dilakukan dengan menelaah keterkaitan antara amar putusan pengadilan dengan sertifikat yang dimohonkan pembatalannya atas nama Hana Marthina Leuhery.



Gambar 2. Pengkajian Kasus yang diterima oleh BPN dari Pemohon

3. Gelar Awal Kasus

Berdasarkan hasil pengkajian awal, Kantor Pertanahan kemudian melaksanakan Gelar Awal Kasus. Dalam forum ini dibahas substansi putusan Pengadilan Negeri Ambon Nomor 242/Pdt.G/2020/PN Amb beserta putusan pada tingkat banding, kasasi, dan peninjauan kembali yang telah berkekuatan hukum tetap. Gelar Awal dilakukan untuk menentukan langkah penanganan kasus serta memastikan bahwa permohonan pembatalan memenuhi syarat untuk diproses lebih lanjut sesuai ketentuan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020.



Gambar 3. Gelar Awal Kasus Terhadap Hasil Pengkajian Awal

4. Pemeriksaan data fisik dan data yuridis

Pada tahap pemeriksaan, Kantor Pertanahan melakukan pencocokan antara data fisik dan data yuridis SHM a quo dengan dokumen yang menjadi dasar putusan pengadilan. Pemeriksaan data fisik dilakukan terhadap letak, luas, dan batas-batas tanah yang tercantum dalam sertifikat. Sementara itu, pemeriksaan data yuridis dilakukan terhadap buku tanah, surat ukur, riwayat pendaftaran tanah, serta Akta Jual Beli Nomor 11/PPAT-TAB/1991 yang dalam putusan pengadilan dinyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum. Hasil pemeriksaan ini menjadi dasar dalam menilai keabsahan sertifikat yang dimohonkan pembatalannya.



Gambar 4. Pemeriksaan Data Fisik dan Data Yuridis

5. Ekspos Hasil Pemeriksaan

Setelah pemeriksaan selesai dilakukan, hasil pemeriksaan dipaparkan dalam kegiatan ekspos. Dalam forum tersebut dibahas kesesuaian antara hasil pemeriksaan dengan amar putusan pengadilan yang menyatakan sertifikat tersebut cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat. Ekspos ini bertujuan memperoleh kesimpulan yang objektif mengenai kelayakan permohonan pembatalan sebelum diajukan kepada pejabat yang berwenang untuk diputuskan.



Gambar 5. Hasil Pemeriksaan Dipaparkan Dalam Kegiatan Ekspos

6. Gelar Akhir Kasus

Gelar Akhir Kasus dilakukan setelah seluruh data dan hasil pemeriksaan dinyatakan lengkap. Dalam tahap ini dilakukan evaluasi akhir terhadap seluruh dokumen, hasil pemeriksaan, serta kesesuaian tindakan yang akan diambil dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Berdasarkan hasil gelar akhir, diperoleh rekomendasi bahwa objek sengketa tersebut dapat diproses untuk dibatalkan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

7. Penerbitan Keputusan Pembatalan

Berdasarkan rekomendasi hasil gelar akhir, pejabat yang berwenang menerbitkan keputusan pembatalan terhadap tanda bukti hak milik yang bersangkutan. Keputusan tersebut merupakan bentuk pelaksanaan administratif atas putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Dengan diterbitkannya keputusan pembatalan tersebut, sertifikat yang sebelumnya terdaftar atas nama Hana Marthina Leuhery kehilangan kekuatannya sebagai alat bukti hak atas tanah. Hilangnya kekuatan hukum SHM tersebut secara retroaktif mengembalikan status tanah menjadi 'tanah negara' atau 'tanah semula' sebelum penyesuaian hak baru diterbitkan kepada pihak pemenang (Betty Leuhery/Huliselan). Transformasi status yuridis ini, menurut riset Ramli, wajib diikuti pembersihan data digital pada sistem komputerisasi kegiatan pertanahan (KKP) agar tidak terjadi tumpang tindih data di era digitalisasi dokumen agraria saat ini.

8. Pelaksanaan Keputusan Pembatalan

Tahap terakhir adalah pelaksanaan keputusan pembatalan dalam administrasi pertanahan. Pada tahap ini dilakukan pencatatan pembatalan dalam buku tanah dan dokumen pertanahan yang berkaitan dengan wujud administrasi tanah tersebut. Melalui pencatatan tersebut, data administrasi pertanahan disesuaikan dengan keadaan hukum yang telah ditetapkan dalam putusan pengadilan dan keputusan pembatalan. Dengan demikian, pelaksanaan putusan pengadilan tidak hanya berhenti pada proses peradilan, tetapi juga diwujudkan dalam bentuk penyesuaian administrasi pertanahan oleh Badan Pertanahan Nasional.

KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Pelaksanaan pembatalan Sertifikat Hak Milik Nomor 1739/Rumah Tiga merupakan bentuk penegakan hukum agraria yang secara utuh mengoreksi adanya cacat hukum, di mana cacat tersebut secara komprehensif mencakup dua dimensi yang saling berkaitan, yaitu cacat yuridis dan cacat administrasi. Aspek Cacat Yuridis (Substantif-Material): Dibuktikan melalui putusan peradilan yang telah berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde). Putusan hakim menegaskan bahwa

dasar pengalihan dan penerbitan hak atas nama Hana Marthina Leuhery cacat secara substansi sejak awal karena melanggar asas nemo plus iuris (seseorang tidak dapat mengalihkan hak melebihi apa yang dimilikinya) dan mengabaikan legalitas Akta Jual Beli (AJB) tahun 1991 yang sah milik ahli waris Daniel Leuhery. Aspek Cacat Administrasi (Prosedural-Formal): Diselesaikan melalui tindakan koreksi operasional oleh Kantor Pertanahan dengan menerapkan rangkaian mekanisme penataan ulang data pertanahan berdasarkan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020. Penyesuaian dokumen, pembukuan kembali, hingga pencoretan data fisik dan yuridis pada sistem digital merupakan bentuk pembersihan administrasi negara dari produk yang cacat hukum. Dengan demikian, kasus ini memberikan kejelasan teoretis bahwa penuntasan cacat hukum dalam sertifikat tanah menuntut adanya keselarasan mutlak antara pemulihan keadilan hak keperdataan (yuridis) oleh lembaga peradilan dan ketertiban tata usaha dokumen (administrasi) oleh instansi agraria demi menjamin kepastian hukum yang hakiki di Indonesia.

Saran

Kantor Pertanahan dan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional perlu meningkatkan ketelitian dalam proses penerbitan hak atas tanah guna meminimalkan terjadinya sengketa di kemudian hari. Selain itu, pelaksanaan putusan pengadilan yang berkaitan dengan pembatalan sertifikat perlu dilakukan secara cepat, tepat, dan sesuai prosedur agar tercipta kepastian hukum serta perlindungan hak bagi masyarakat. Kementerian ATR/BPN disarankan menyusun nota kesepahaman (MoU) khusus bersama Mahkamah Agung guna mempermudah akses pembacaan amar putusan pertanahan secara otomatis terintegrasi (auto-sinkronisasi data peradilan dan data pertanahan). Hal ini penting untuk memangkas birokrasi penanganan kasus sengketa tanah masyarakat yang memakan waktu lama.

UCAPAN TERIMA KASIH

Kami menyampaikan ucapan terima kasih kepada Fakultas Hukum Universitas Kristen Indonesia Maluku yang kami cintai dan kasihi, karena telah memberikan kesempatan kepada kami untuk melakukan kegiatan pengabdian ini pada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Negara Provinsi Maluku selama kurang lebih 1 (satu) bulan.

Dan kami juga sangat berterima kasih kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Negara Provinsi Maluku beserta Staf karena telah menerima kami dengan baik dan bersedia memberikan serta mendedikasikan ilmu yang dimiliki kepada kami. Kiranya apa yang kami pelajari dari Kantor Badan Pertanahan Negara Wilayah Provinsi Maluku dapat menjadi pedoman yang baik dan ilmu yang dapat digunakan dengan baik juga di kemudian hari.

DAFTAR PUSTAKA

- Akhmad, R. (2024). Digitalisasi Administrasi Pertanahan dan Implikasinya terhadap Eksekusi Putusan Cacat Hukum. *Jurnal Inovasi Hukum*, 10(4).
- Fitri, I. (2024). Metodologi Pendekatan Kasus dalam Riset Hukum Administrasi Pertanahan. *Jurnal Yuridis Prima*, 7(1)
- Gayatri, Silvia, N. M., & Nahak, S. Perlindungan Hukum terhadap Pemegang Sertifikat Hak atas Tanah. *Jurnal Analisis Hukum*,
- Hasbia, W. O. (2021). Penyelesaian Sengketa Hak Milik Atas Tanah Berdasarkan Putusan Pengadilan. *TATOH: Jurnal Ilmu Hukum*, 1(8).
- Indrayana, D. (2025). Reformasi Birokrasi Agraria Melalui Integrasi Data Yudisial. *Jurnal Kebijakan Publik dan Hukum*, 14(2).
- Marzuki, P. M. (2021). *Penelitian Hukum: Edisi Revisi*. Jakarta: Kencana.
- Pratama, A. (2025). Penerapan Asas Nemo Plus Iuris dalam Penyelesaian Sengketa Sertifikat Ganda. *Jurnal Administrasi Pertanahan*, 15(2).
- Santoso, U. (2012). *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.

- Siregar, M. (2020). Eksekusi Putusan Pengadilan Terhadap Pembatalan Hak Atas Tanah: Perspektif Hukum Administrasi Negara. *Jurnal Pertanahan Nasional*, 12(3).
- Sudarsono. (2021). Karakteristik Sistem Publikasi Negatif Bertendensi Positif dalam Hukum Pertanahan Indonesia. *Jurnal Hukum Agraria*, 9(2).
- Sutedi, A. (2017). *Sertifikat Hak Atas Tanah*. Edisi Ke-4. Jakarta: Sinar Grafika.
- Wijaya, K. (2022). Perlindungan Hukum Pihak Ketiga Beriktikad Baik dalam Sengketa Sertifikat Hak Atas Tanah. *Mimbar Hukum*, 34(1).
- Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.
- Putusan Pengadilan Negeri Ambon Nomor 242/Pdt.G/2020/PN Amb.
- Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 693 K/PDT/2023.
- Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 988 PK/Pdt/2023.
- Resume Kasus Pembatalan Sertifikat Hak Milik Nomor 1739/Rumah Tiga*, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Maluku.