

**PEMBATALAN SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH
AKIBAT CACAT HUKUM ADMINISTRASI¹**

Oleh: Maissy T. P. Dotulung²

Dosen Pembimbing:

Karel Y. Umboh, SH, MH;

Ollij Anneke Kereh, SH, MH

ABSTRAK

Penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui bagaimana sertipikat hak atas tanah yang cacat hukum administrasi dan bagaimana pembatalan sertipikat hak atas tanah karena cacat hukum administrasi. Dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif, disimpulkan: 1. Sertipikat hak atas tanah yang cacat hukum administrasi dapat dilakukan pembatalan atau perintah pencatatan perubahan pemeliharaan data pendaftaran tanah menurut peraturan perundang-undangan. Cacat hukum administrasi terjadi karena adanya kesalahan: prosedur dalam proses penetapan dan/atau pendaftaran hak tanah; prosedur dalam proses pendaftaran peralihan hak dan/atau sertipikat pengganti; prosedur dalam proses pendaftaran penegasan dan/atau pengakuan hak atas tanah bekas milik adat; kesalahan prosedur dalam proses pengukuran, pemetaan dan/atau perhitungan luas; tumpang tindih hak atau sertipikat hak atas tanah; kesalahan subyek dan/atau obyek hak; dan kesalahan lain dalam penerapan peraturan perundang-undangan. 2. Pembatalan sertipikat hak atas tanah karena cacat hukum administrasi apabila ada permohonan atau usulan dari pihak yang berkepentingan untuk melakukan pembatalan seperti: aparat Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang mengetahui data dan/atau warkah penerbitan hak atas tanah yang tidak sah mengenai substansi dan/atau proses penerbitannya dan mempunyai bukti adanya kesalahan prosedur administrasi penerbitan sertipikat hak atas tanah; dan pihak yang dirugikan akibat terbitnya sertipikat hak atas tanah yang cacat hukum.

Kata kunci: Pembatalan, Sertifikat Hak Atas Tanah, Akibat Cacat Hukum

PENDAHULUAN

¹ Artikel Skripsi.

² Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM. 14071101515

A. Latar Belakang

Penyelesaian kasus-kasus di bidang pertanahan seperti penerbitan sertipikat yang cacat hukum administrasi perlu segera diselesaikan, karena sertipikat hak atas tanah yang cacat hukum administrasi dapat menyebabkan sertipikat tersebut tidak dapat dijadikan bukti kepemilikan atas tanah, karena tidak dapat dipertanggungjawabkan secara hukum. Diberlakukannya Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan, dapat menyelesaikan kasus-kasus di bidang pertanahan baik melalui pengadilan maupun di luar pengadilan.

Pembatalan sertipikat yang cacat hukum administrasi merupakan upaya hukum untuk melakukan pencegahan, pengawasan dan penindakan agar tidak terjadi konflik kepentingan hak atas tanah yang dapat menimbulkan kerugian bagi pihak-pihak yang berkepentingan atas tanah.

Keberadaan tanah sangat penting bagi kehidupan manusia. ini disebabkan karena hampir seluruh aspek kehidupan manusia, terutama bagi bangsa yang bercorak agraris, tidak dapat terlepas dari keberadaan tanah. Tanah tidak hanya dapat ditinjau dari aspek ekonomi saja, melainkan meliputi segala kehidupan dan penghidupan manusia. Tanah mempunyai multiple *value*, maka sebutan tanah air dan tumpah darah dipergunakan oleh bangsa Indonesia untuk menyebutkan wilayah negara dengan menggambarkan wilayah yang didominasi tanah air dan tanah yang berdaulat.³

Badan Pertanahan Nasional sebagai instansi pemerintah yang telah diberikan kewenangan oleh peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan, sebagaimana diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan, diharapkan dapat dengan cermat dan teliti untuk melakukan pemeriksaan terhadap sertipikat-sertipikat hak atas tanah sebelum diterbitkan agar tidak terdapat cacat hukum administrasi

³Bernhard Limbong, *Konflik Pertanahan*, Cetakan Pertama, Margaretha Pustaka, Jakarta, 2012, hal. 27.

untuk mencegah terjadinya sengketa pertanahan.

Tindakan pemerintah tidaklah dalam arti sebebas-bebasnya, karena konstitusi atau hukum harus ditaati agar tidak berlaku sewenang-wenang, baik dalam arti tindakan yang melampaui batas kewenangan, bertindak tidak sesuai dengan kewenangan atau peruntukannya atau bertindak sewenang-wenang.⁴

Salah satu prinsip dalam negara hukum adalah *wetmatigheid van bestuur* atau pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan. Oleh karena itu, setiap tindakan hukum pemerintah, baik dalam menjalankan fungsi pengaturan maupun fungsi pelayanan, harus didasarkan pada wewenang yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁵

Sering kali karena pentingnya peran tanah dalam kehidupan manusia, tanah menjadi objek yang rawan perselisihan atau sengketa antarmanusia. Hal ini terjadi karena kebutuhan hidup akan tanah semakin meningkat, namun persediaan tanah relatif tetap. Sengketa tanah dalam masyarakat setiap tahun semakin meningkat dan terjadi hampir di seluruh daerah di Indonesia, baik perkotaan maupun di pedesaan.⁶

Sengketa dan konflik pertanahan yang semakin semarak dan kompleks belakangan ini terlihat sangat jelas lebih banyak konflik dan sengketa vertikal antara masyarakat dengan pemerintah atau pihak yang berwenang. Secara sepintas yang terlihat memang konflik horizontal antara masyarakat dengan pengusaha/investor dan atau badan usaha milik negara (BUMN), namun di balik itu, rakyat sebenarnya berhadapan dengan negara yang melindungi para pengusaha dan badan usaha milik negara. Disbanding konflik horizontal antara masyarakat dengan masyarakat lainnya, konflik berdimensi vertikal lebih dominan.⁷

Agar supaya tidak terjadi kasus, sengketa atau perkara pertanahan, maka diperlukan upaya hukum untuk menyelesaikan potensi

konflik yang dapat terjadi antara pihak-pihak yang berkepentingan atas tanah melalui pembatalan sertipikat hak atas tanah yang diterbitkan tidak sesuai dengan prosedur hukum administrasi yang berlaku sesuai dengan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan.

Sesuai dengan uraian pada latar belakang penulisan, maka dalam penyusunan Skripsi ini, penulis memilih judul: "**Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah Akibat Cacat Hukum Administrasi**"

B. RUMUSAN MASALAH

1. Bagaimanakah sertipikat hak atas tanah yang cacat hukum administrasi ?
2. Bagaimanakah pembatalan sertipikat hak atas tanah karena cacat hukum administrasi ?

C. METODE PENELITIAN

Penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder belaka, dapat dinamakan penelitian hukum normatif atau penelitian hukum kepustakaan (di samping adanya penelitian hukum sosiologis atau empiris yang terutama meneliti data primer).⁸

Metode penelitian yang digunakan dalam penyusunan Skripsi ini yakni metode penelitian hukum normatif atau penelitian hukum kepustakaan dengan menggunakan data sekunder.

PEMBAHASAN

A. Sertipikat Hak Atas Tanah Yang Cacat Hukum Administrasi

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 yang lebih dikenal dengan sebutan UUPA secara ideologis mempunyai hubungan yang sangat erat dengan kaum tani Indonesia. Hal ini dikarenakan sejak berlakunya UUPA secara yuridis formal ada keinginan yang sangat kuat untuk menfungsikan hukum agraria nasional sebagai alat untuk membawa kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi negara dan masyarakat tani dalam rangka masyarakat adil dan makmur, sebab dalam kehidupan

⁴ Murtir Jeddawi, *Negara Hukum Good Governance dan Korupsi di Daerah*, Total Media, 2011, hal. 2.

⁵ Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Edisi 1. Cetakan Kedua. Sinar Grafika. Jakarta. 2012, hal, 53.

⁶ *Ibid*, hal. 28-29.

⁷ *Ibid*, hal. 4.

⁸ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta. 1995, hal. 13-14.

masyarakat, khususnya di daerah pedesaan, tanah merupakan salah satu sumber hidup dan kehidupan mereka. Di samping itu, tanah-tanah adat sering dihubungkan dengan nilai kosmis-magis-religius. Hubungan ini bukan saja antara individu dengan tanah, tetapi juga antar sekelompok anggota masyarakat suatu persekutuan hukum adat di dalam hubungan dengan hak ulayat.⁹

Penerbitan sertipikat hak atas tanah yang cacat hukum administrasi dapat menimbulkan sengketa di bidang pertanahan antara pihak-pihak yang berkepentingan dengan hak atas tanah tersebut dan bahkan dapat menimbulkan kerugian. Oleh karena itu sangat penting bagi instansi yang diberikan kewenangan secara cermat dan teliti untuk memeriksa dan meneliti semua bukti dan dokumen administrasi yang diperlukan sebelum diterbitkan sertipikat hak atas tanah.

Sertipikat hak atas tanah wajib diterbitkan sesuai dengan syarat dan prosedur administrasi yang dapat dipertanggungjawabkan secara hukum oleh instansi pemerintah yang telah diberikan kewenangan di bidang pertanahan oleh peraturan perundang-undangan. Apabila sertipikat hak atas tanah diterbitkan cacat hukum administrasi, maka akan menimbulkan ketidakpastian hukum terhadap hak atas tanah.

Persoalan tidak terpenuhinya prosedur hukum administrasi dapat menyebabkan terjadinya pembatalan hak atas tanah. Kesalahan prosedur dalam proses penetapan dan/atau pendaftaran hak tanah dapat diketahui apabila ada pihak-pihak yang melakukan permohonan pembatalan sertipikat baik dari Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia sesuai dengan bukti-bukti adanya kesalahan prosedur administrasi maupun dari pihak yang dirugikan akibat terbitnya sertipikat hak atas tanah yang cacat hukum.

B. Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah Karena Cacat Hukum Administrasi

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, menyatakan pada Pasal 27 Hak milik hapus bila:

- a. tanahnya jatuh kepada negara,

1. karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18;
2. karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya;
3. karena diterlantarkan;
4. karena ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan 26 ayat (2).

b. tanahnya musnah.

Penjelasan Pasal 27 Tanah diterlantarkan kalau dengan sengaja tidak dipergunakan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan daripada haknya.

Hukum administrasi merupakan tindakan pemerintahan atau eksekutif atau *bestuurmaatregel* atau *the measurelaction of government* terhadap pelanggaran perundang-undangan yang berlaku dan bersifat reparatoir (mengembalikan pada keadaan semula).¹⁰

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan, Pasal 65. Pihak yang berkepentingan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 64 ayat (1):

- a. aparatur BPN RI yang mengetahui data dan/atau warkah penerbitan hak atas tanah yang tidak sah mengenai substansi dan/atau proses penerbitannya;
 - b. aparatur BPN RI mempunyai bukti adanya kesalahan prosedur administrasi penerbitan sertipikat hak atas tanah; dan
 - c. pihak yang dirugikan akibat terbitnya sertipikat hak atas tanah yang cacat hukum.
- Pasal 66 ayat:

- (1) Pembuatan hukum administrasi pertanahan terhadap sertipikat hak atas tanah yang cacat hukum administrasi dilaksanakan oleh Pejabat yang berwenang paling lambat 6 (enam) bulan setelah diketahui adanya cacat hukum administrasi, kecuali terdapat alasan yang sah untuk menunda pelaksanaannya.
- (2) Alasan yang sah untuk menunda atau menolak pelaksanaan pembuatan hukum administrasi pertanahan sebagaimana dimaksud ayat (1) antara lain:

⁹ Bernhard Limbong, *Op. Cit.*, hal. 28.

¹⁰ Syahrul Machmud, *Penegakan Hukum Lingkungan Indonesia (Penegakan Hukum Administrasi, Hukum Perdata, dan Hukum Pidana Menurut Undang-Undang No. 32 Tahun 2009)*, Cetakan Pertama, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2012, hal. 179.

- a. surat yang akan dibatalkan sedang dalam status diblokir, disita oleh pejabat yang berwenang (*conservatoir beslag-CB*);
 - b. tanah yang dimohon perbuatan hukum administrasi merupakan tanah yang merupakan obyek perkara di pengadilan
 - c. pelaksanaan pembatalan diperkirakan dapat menimbulkan gejolak sosial/konflik massal.
- (3) Yang dimaksud obyek perkara di pengadilan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b:
- a. terdapat putusan pengadilan yang saling bertentangan menyangkut status tanah dan/atau status kepemilikan tanah yang bersangkutan;
 - b. terdapat keberatan pihak tertentu terhadap perbuatan hukum pertanahan yang akan dilakukan terhadap tanah yang bersangkutan, dan untuk itu telah diajukan gugatan di pengadilan menyangkut kepemilikan atau keabsahan sertipikat hak atas tanah yang menjadi kasus tersebut dan telah memperoleh putusan yang mengabulkan keberatan tersebut;
 - c. terdapat putusan pengadilan lain atas pihak-pihak yang tidak mengajukan keberatan dan tidak terkait dengan pemohon perbuatan hukum pertanahan, akan tetapi putusan pengadilan tersebut berkaitan dengan status tanah dan/atau status kepemilikan tanah yang akan dimohon perbuatan hukum administrasi.
- (4) Penundaan atau penolakan pelaksanaan perbuatan hukum pertanahan karena cacat hukum administrasi wajib dilaporkan oleh Kakan atau Kakanwil kepada Kepala BPN RI dalam waktu paling lambat 3 (tiga) bulan setelah diketahui adanya cacat hukum administrasi, dengan disertai penjelasan mengenai alasan tidak dapat dilaksanakannya pembatalan karena cacat hukum administrasi.

Pada era reformasi ini, kedudukan Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai satu-satunya lembaga atau institusi yang diberikan kewenangan (kepercayaan) untuk mengemban amanah dalam mengelola bidang pertanahan diakui secara normatif melalui Peraturan

Presiden (Perpres) No. 10. Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional. Dalam Pasal 2 Perpres tersebut disebutkan bahwa badan pertanahan nasional mempunyai tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral.¹¹

Setiap orang dapat menuntut atau mengajukan gugatan kepada negara bila negara melakukan suatu perbuatan yang melawan hukum (*onrechtmtigdaad*) bahwa seseorang dapat melakukan gugatan terhadap penguasa. Apabila putusan pejabat yang berwenang dirasa tidak adil. Banyak peraturan-peraturan yang memberi jaminan kepada warga negara, untuk menggunakan hak-haknya mengajukan tuntutan-tuntutan di muka pengadilan, bila hak-hak dasarnya atau kebebasannya dilanggar.¹²

Sarana penegakan hukum itu, di samping pengawasan adalah sanksi. Sanksi merupakan bagian penting dalam setiap teraturan perundang-undangan, bahkan J.B.J.M. Ten Berge menyebutkan bahwa sanksi merupakan inti dari penegakan hukum administrasi. Sanksi biasanya diletakkan pada bagian akhir setiap peraturan. *In cauda venenum* (secara bahasa berarti diujung terdapat racun), artinya di ujung kaidah hukum terdapat sanksi. Sanksi diperlukan untuk menjamin penegakan hukum administrasi. Menurut Philipus M. Hadjon, pada umumnya tidak ada gunanya memasukkan kewajiban-kewajiban dan larangan-larangan bagi para warga di dalam peraturan perundang-undangan tata usaha negara, ketika aturan-aturan tingkah laku itu tidak dapat di paksakan oleh tata usaha negara. Salah satu instrumen untuk memaksakan tingka laku para warga ini adalah dengan sanksi. Oleh karena itu sanksi sering merupakan bagian yang melekat pada norma hukum tertentu.¹³

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan, Pasal 67 ayat:

- (1) Proses penanganan permohonan perbuatan hukum pertanahan terhadap

¹¹ Bernhard Limbong, *Op. Cit*, hal. 113.

¹² Bahder Johan Nasution, *Negara Hukum dan Hak Asasi Manusia*, Cetakan Ke- I. Mandar Maju, Bandung, 2011, hal. hal. 12.

¹³ Ridwan HR, *Hukum Adminstrasi Negara*, Edisi I. Cet. 4. PT. RadjaGrafindo, Jakarta, 2008, hal. 313.

sertipikat hak atas tanah yang cacat hukum administrasi melalui tahapan penanganan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27.

- (2) Sertipikat hak atas tanah yang cacat hukum administrasi dan belum dialihkan haknya dilakukan melalui proses:
- a. dilakukan penelitian oleh Kantor BPN setempat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 sampai tahap pembuatan Risalah Pengolahan Data paling lambat 3 (tiga) bulan setelah menerima surat permohonan;
 - b. dalam hal Risalah Pengolahan Data berkesimpulan bahwa terdapat cacat hukum administrasi yang dapat berakibat batalnya sertipikat hak atas tanah, Kakan mengajukan usulan pembatalan sertipikat hak atas tanah kepada pejabat yang berwenang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 73.
 - c. pejabat yang berwenang sebagai dimaksud dalam huruf b melakukan penanganan melalui tahapan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 sampai dengan pembuatan Risalah Pengolahan Data paling lambat 3 (tiga) bulan setelah menerima usulan sebagaimana dimaksud huruf b untuk menetapkan perbuatan hukum pertanahan berupa:
 - 1) pembatalan sertipikat hak atas tanah yang cacat hukum administrasi;
 - 2) penetapan pencatatan dalam Buku Tanah dan Daftar Umum lainnya;
 - 3) penolakan usulan pembatalan.
 - d. dalam hal pejabat berwenang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 73 tidak dapat mengambil suatu keputusan, diusulkan untuk dilakukan Gelar Istimewa guna menentukan dapat tidaknya pembatalan sertipikat yang terdapat cacat hukum administrasi;
 - e. selanjutnya dilakukan tindakan sesuai dengan putusan Gelar Istimewa;
 - f. dalam hal terdapat gugatan ke pengadilan dengan keputusan pengadilan yang menguatkan adanya cacat hukum administrasi, BPN RI tidak melakukan upaya banding atau kasasi dan langsung melaksanakan putusan pengadilan tersebut.

(3) Sertipikat hak atas tanah yang cacat hukum administrasi, yang telah dialihkan kepada pihak lain, proses penyelesaiannya sebagai berikut:

- a. pencatatan dalam Buku Tanah dan Daftar Umum lainnya bahwa sertipikatnya terdapat cacat hukum administrasi sesuai dengan hasil Risalah Pengolahan Data;
- b. pencatatan dalam Buku Tanah bahwa sertipikat yang terdapat cacat hukum administrasi tidak dapat dialihkan lagi selama belum dilakukan pembetulan atas cacat hukum administrasi yang ditemukan;
- c. dilakukan Gelar Istimewa untuk menentukan dapat tidaknya pembatalan sertipikat yang terdapat cacat hukum administrasi dengan putusan:
 - 1) tindakan pembatalan sertipikat tanpa menunggu putusan pengadilan;
 - 2) tindakan pembatalan sertipikat dilaksanakan setelah terdapat putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.
- d. dalam hal terdapat gugatan ke pengadilan dengan keputusan pengadilan yang menguatkan adanya cacat hukum administrasi, BPN RI tidak melakukan upaya banding atau kasasi dan langsung melaksanakan putusan pengadilan berupa pembatalan sertipikat yang cacat hukum administrasi.

Sanksi hukum administrasi merupakan sanksi yang penerapannya tidak melalui perantaraan hakim. Pemerintah berwenang untuk bilamana perlu, tanpa keharusan perantaraan hakim terlebih dahulu bertindak jauh secara nyata. Sasaran sanksi administrasi adalah perbuatan yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, sehingga secara prinsipil berbeda dengan pemberian sanksi pidana maupun tanggung jawab perdata yang ditujukan kepada orang (pelakunya).¹⁴

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun

¹⁴ Ida Bagus Wyasa Putra, *Hukum Bisnis Pariwisata*, Cetakan Pertama. PT. Refika Aditama, Bandung, 2003, hal. 183.

2011 Tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan, Pasal 68 ayat:

(1) Proses penanganan pembuatan hukum pertanahan terhadap sertifikat hak atas tanah yang diterbitkan oleh Kakan yang terdapat cacat hukum administrasi melalui tata cara sebagai berikut:

- a. dilakukan penelitian oleh Kantor Pertanahan setempat melalui tahapan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 sampai tahap pembuatan Risalah Pengolahan Data;
- b. pengolahan berkas permohonan oleh Kantor Pertanahan setempat melalui tahapan sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 27 sampai dengan pembuatan Risalah Pengolahan Data;
- c. pengiriman usulan pembuatan hukum pertanahan dari Kakan kepada Kakanwil dengan dilampiri berkas penanganan kasus dan Risalah Pengolahan Data, paling lambat 3 (tiga) bulan setelah diterimanya permohonan pembatalan dari pemohon;
- d. pengolahan berkas usulan dan Risalah Pengolahan Data di Kanwil untuk memutuskan dapat tidaknya dilakukan pembuatan hukum pertanahan dalam waktu paling lama 3 (tiga) bulan setelah diterimanya surat usulan dari Kakan melalui tahapan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27.
- e. penerbitan keputusan dari Kakanwil berupa:
 - 1) Surat Keputusan pembatalan cacat hak atas tanah;
 - 2) Surat Perintah kepada Kantor Pertanahan untuk melakukan pencatatan dalam Buku Tanah dan Daftar Umum lainnya;
 - 3) Surat Pemberitahuan kepada Kantor Pertanahan bahwa permohonan/usulan tidak dapat dikabulkan.
- f. dalam hal Kakanwil belum dapat mengambil keputusan karena sesuatu hal, dapat meminta pertimbangan kepada Deputi yang dilampiri berkas penanganan kasus dan Risalah Pengolahan Data, paling lambat 3 (tiga) bulan setelah diterimanya usulan dari Kakan;

g. Deputi mengolah berkas penanganan kasus dan Risalah Pengolahan Data dari Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan memberikan jawaban berupa:

- 1) penegasan agar segera dilakukan pembatalan atau pencatatan;
- 2) Surat Pemberitahuan kepada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan bahwa permohonan/usulan tidak dapat dikabulkan;
- 3) pengambilalihan pembatalan sertifikat hak atas tanah dan/atau tindakan pencatatan oleh pejabat yang ditunjuk.

(2) Kakanwil atau Deputi melaporkan hasil pembuatan hukum pertanahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ini kepada Kepala BPN RI.

Pasal 69. Proses penanganan permohonan pembatalan/ pembedulan sertifikat hak atas tanah yang diterbitkan oleh Kepala BPN RI atau Kakanwil yang terdapat cacat hukum administrasi melalui tata cara sebagai berikut:

- a. dilakukan penelitian oleh Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional melalui tahapan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 sampai tahap pembuatan Risalah Pengolahan Data;
- b. pengiriman usulan pembuatan hukum pertanahan dari Kakanwil kepada BPN RI dengan dilampiri berkas penanganan kasus dan Risalah Pengolahan Data, paling lambat 3 (tiga) bulan setelah diterimanya permohonan pembatalan dari pemohon;
- c. pengolahan berkas usulan dan Risalah Pengolahan Data di BPN RI untuk memutuskan dapat tidaknya dilakukan pembuatan hukum pertanahan dalam waktu paling lama 3 (tiga) bulan setelah diterimanya surat usulan dari Kakanwil melalui tahapan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27;
- d. penerbitan keputusan dapat berupa:
 - 1) Surat Keputusan pembatalan cacat hak atas tanah;
 - 2) Surat Perintah kepada Kantor Pertanahan untuk melakukan pencatatan dalam Buku Tanah dan Daftar Umum lainnya; atau
 - 3) Surat Pemberitahuan kepada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional

bahwa permohonan/usulan tidak dapat dikabulkan.

- e. sebelum menerbitkan keputusan sebagaimana dimaksud huruf d, Deputi dapat meminta petunjuk kepada Kepala BPN RI melalui pengajuan Risalah Pengolahan Data, paling lambat 3 (tiga) bulan setelah diterimanya usulan dari Kakanwil.

Pembatalan sertipikat yang cacat hukum administrasi merupakan upaya hukum untuk melakukan kontrol, pengawasan dan tindakan apabila terjadi kesalahan-kesalahan dalam prosedur penerbitan sertipikat untuk mencegah sertifikat hak atas tanah tidak sah dan tidak dapat dijadikan bukti adanya kepemilikan hak atas tanah.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan, Pasal 70. Proses penanganan permohonan pembuatan hukum pertanahan terhadap sertipikat hak atas tanah yang diterbitkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, atau Menteri Dalam Negeri, Kepala BPN RI atau Pejabat BPN.

Cacat hukum administrasi dapat mengakibatkan tidak sahnya suatu sertipikat hak atas tanah, sehingga tidak dapat dijadikan bukti adanya kepemilikan hak atas tanah. Beberapa hal yang menyebabkan terjadinya cacat hukum administrasi sebagaimana diatur dalam Pasal 62 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan, yaitu:

1. Kesalahan prosedur dalam proses penetapan dan/atau pendaftaran hak tanah;
2. Kesalahan prosedur dalam proses pendaftaran peralihan hak dan/atau sertipikat pengganti;
3. Kesalahan prosedur dalam proses pendaftaran penegasan dan/atau pengakuan hak atas tanah bekas milik adat;
4. Kesalahan prosedur dalam proses pengukuran, pemetaan dan/atau perhitungan luas;
5. Tumpang tindih hak atau sertipikat hak atas tanah;
6. Kesalahan subyek dan/atau obyek hak; dan
7. Kesalahan lain dalam penerapan peraturan perundang-undangan.

Kesalahan-kesalahan yang terjadi dalam prosedur hukum administrasi sebagaimana yang telah diuraikan perlu segera diselesaikan apabila ada permohonan pembatalan/pembetulan sertipikat hak atas tanah yang diterbitkan oleh Kepala BPN RI atau Kakanwil, agar ada kepastian hukum di bidang administrasi terhadap sertipikat hak atas tanah.

PENUTUP

A. KESIMPULAN

1. Sertipikat hak atas tanah yang cacat hukum administrasi dapat dilakukan pembatalan atau perintah pencatatan perubahan pemeliharaan data pendaftaran tanah menurut peraturan perundang-undangan. Cacat hukum administrasi terjadi karena adanya kesalahan: prosedur dalam proses penetapan dan/atau pendaftaran hak tanah; prosedur dalam proses pendaftaran peralihan hak dan/atau sertipikat pengganti; prosedur dalam proses pendaftaran penegasan dan/atau pengakuan hak atas tanah bekas milik adat; kesalahan prosedur dalam proses pengukuran, pemetaan dan/atau perhitungan luas; tumpang tindih hak atau sertipikat hak atas tanah; kesalahan subyek dan/atau obyek hak; dan kesalahan lain dalam penerapan peraturan perundang-undangan.
2. Pembatalan sertipikat hak atas tanah karena cacat hukum administrasi apabila ada permohonan atau usulan dari pihak yang berkepentingan untuk melakukan pembatalan seperti: aparatur Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang mengetahui data dan/atau warkah penerbitan hak atas tanah yang tidak sah mengenai substansi dan/atau proses penerbitannya dan mempunyai bukti adanya kesalahan prosedur administrasi penerbitan sertipikat hak atas tanah; dan pihak yang dirugikan akibat terbitnya sertipikat hak atas tanah yang cacat hukum.

B. SARAN

1. Untuk mencegah terjadinya penerbitan sertipikat hak atas tanah yang cacat hukum administrasi, maka diperlukan pemeriksaan yang cermat dan teliti oleh pejabat Badan Pertanahan Republik Indonesia yang telah diberi kewenangan untuk memeriksa dan

meneliti telah terpenuhinya prosedur administrasi dalam penerbitan sertipikat hak atas tanah.

2. Pembatalan sertipikat hak atas tanah karena cacat hukum administrasi perlu ditunjang oleh bukti-bukti yang menunjukkan adanya cacat hukum administrasi dari hasil pengolahan data atau adanya salinan amar putusan pengadilan atau pertimbangan hakim dalam menjatuhkan putusan yang substansinya menyatakan tidak sah dan/atau palsu dokumen yang digunakan dalam proses penerbitan sertipikat hak atas tanah dan surat-surat lain yang mendukung alasan permohonan pembatalan. Perbuatan hukum administrasi pertanahan terhadap sertipikat hak atas tanah yang cacat hukum administrasi wajib dilaksanakan oleh Pejabat yang berwenang paling lambat 6 (enam) bulan setelah diketahui adanya cacat hukum administrasi, kecuali terdapat alasan yang sah untuk menunda pelaksanaannya.

DAFTAR PUSTAKA

- Hari Muhwan Wawan, *Pengantar Ilmu Hukum*, Cet. I. Pustaka Setia. Bandung. 2012.
- Hartanto Andy, *Problematika Hukum, Jual Beli Tanah Belum Sertifikat*, Cetakan II. Laksbang Mediatama, Yogyakarta, Januari 2012.
- Husen Alting, *Dinamika Hukum Dalam Pengakuan dan Perlindungan Hak Masyarakat Hukum Adat Atas Tanah*, (Masa Lalu, Kini Dan Masa Mendatang) Cetakan II, LaksBang PRESSindo, Yogyakarta, Januari 2011.
- HR Ridwan, *Hukum Administrasi Negara*, Edisi I. Cet. 4. PT. RadjaGrafindo, Jakarta, 2008.
- Husni Lalu, *Penyelesaian Perselisihan Hubungan Industrial Melalui Pengadilan & Di Luar Pengadilan*, Edisi 1. Cet. 1. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2004.
- Jeddawi Murtir, *Negara Hukum Good Governance dan Korupsi di Daerah*, Total Media, Yogyakarta, 2011.
- Limbong Bernhard, *Konflik Pertanahan*, Cetakan Pertama, Margaretha Pustaka, Jakarta, 2012.
- Lubis K. Suhrawardi, *Etika Profesi Hukum*, Cetakan kelima, Sinar Grafika, Jakarta, 2008.
- Machmud Syahrul, *Penegakan Hukum Lingkungan Indonesia (Penegakan Hukum Administrasi, Hukum Perdata, dan Hukum Pidana Menurut Undang-Undang No. 32 Tahun 2009)*, Cetakan Pertama, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2012.
- Muhamad Abdulkadir, *Hukum dan Penelitian Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung. 2004.
- Nasution Johan Bahder, *Negara Hukum dan Hak Asasi Manusia*, Cetakan Ke- I. Mandar Maju, Bandung, 2011.
- Perangin-angin Effendi, *Praktik Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit*, Rajawali Pers Jakarta, 1981.
- Sadjijono, *Polri Dalam Perkembangan Hukum Di Indonesia*, (Editor) M. Khoidin, LaksBang PRESSindo, Yogyakarta, 2008.
- Santoso Urip, *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*, Edisi Pertama, Kencana, Jakarta, 2005.
- Sembiring Joses Jimmy, *Cara Menyelesaikan Sengketa Di Luar Pengadilan (Negosiasi, Mediasi, Konsiliasi dan Arbitrase)*, Cetakan Pertama, Visimedia, 2011.
- Soekanto Soerjono dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta. 1995.
- Soetiknjo Imam, *Politik Agraria Nasional, Hubungan Manusia Dengan Tanah Yang Berdasarkan Pancasila*, Cetakan Ketiga, Gajah Mada, University Press, Yogyakarta, 1990.
- Sudarsono, *Kamus Hukum*, Cet. 6. Rineka Cipta, Jakarta, 2009.
- Sunarso Siswanto, *Hukum Pidana Lingkungan Hidup dan Strategi Penyelesaian Sengketa*, Cetakan Pertama, Rineka Cipta, Jakarta, 2005.
- Sutedi Adrian, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Edisi 1. Cetakan Kedua. Sinar Grafika. Jakarta. 2012.
- Syahrin Alvi, *Beberapa Masalah Hukum*, Cetakan Pertama, PT. Sofmedia, Jakarta. 2009.
- Yosua Suhanan, *Hak Atas Tanah Timbul (Aanslibbing) Dalam Sistem Hukum*

- Pertanahan Indonesia, Restu Agung, Jakarta, 2010.
- Yusriyadi, *Industrialisasi & Perubahan Fungsi Sosial, Hak Milik Atas Tanah*, Cetakan Pertama. Genta Publishing. Yogyakarta. 2010.
- Winarta Hendra Frans, *Hukum Penyelesaian Sengketa, (Arbitrase Nasional Indonesia dan Internasional)*, Cetakan Pertama, Sinar Grafika, Jakarta, 2011.
- Wyasa Putra Bagus Ida, *Hukum Bisnis Pariwisata*, Cetakan Pertama. PT. Refika Aditama, Bandung, 2003.