

**PEMBATALAN SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH
MENURUT PERATURAN KEPALA BADAN
PERTANAHAN NASIONAL NOMOR 3 TAHUN
2011 TENTANG PENGELOLAAN PENKAJIAN
DAN PENANGANAN KASUS PERTANAHAN¹**

Oleh : Estefania Getroida Lebe²

Tommy M. R. Kumampung³

Harly Stanly Muaja⁴

ABSTRAK

Penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui bagaimana pemilikan sertipikat hak atas tanah yang cacat hukum administrasi dan bagaimana pembatalan pemilikan sertipikat hak atas tanah karena cacat hukum administrasi. Dengan menggunakan metode penelitian yuridis normative, 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: aparaturnya 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.

¹ Artikel Skripsi

² Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM. 17071101107

³ Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

⁴ Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

Kata kunci: Pembatalan Sertipikat; Hak Atas Tanah;.

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

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 untuk mencegah terjadinya sengketa pertanahan.

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. 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.

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. 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.⁵

Sengketa dan konflik pertanahan yang semakin semarak dan kompleks belakangan ini

⁵ Murtir Jeddawi, *Negara Hukum Good Governance dan Korupsi di Daerah*, Total Media, 2011, hal. 2.

terlihat sangat jelas lebih banyak konflik dan sengketa vertikal antara masyarakat dengan pemerintah atau pihak yang berwenang. Secara sepiantas 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.⁶

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 Menurut Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pengkajian Dan Penanganan Kasus Pertanahan".

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimanakah pemilikan sertipikat hak atas tanah yang cacat hukum administrasi ?
2. Bagaimanakah pembatalan pemilikan 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).⁷

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

PEMBAHASAN

A. Pemilikan Sertipikat Hak Atas Tanah Yang Cacat Hukum Administrasi

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan, Pasal 61. Penyelesaian kasus pertanahan di luar pengadilan dapat berupa perbuatan hukum administrasi pertanahan meliputi:

- a. pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administrasi;
- b. pencatatan dalam Sertipikat dan/atau Buku Tanah serta Daftar Umum lainnya; dan
- c. penerbitan surat atau keputusan administrasi pertanahan lainnya karena terdapat cacat hukum administrasi dalam penerbitannya.

Pasal 62 ayat:

- (1) Sertipikat hak atas tanah yang mengandung cacat hukum administrasi dilakukan pembatalan atau perintah pencatatan perubahan pemeliharaan data pendaftaran tanah menurut peraturan perundang-undangan.
- (2) Cacat hukum administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) antara lain:
 - a. kesalahan prosedur dalam proses penetapan dan/atau pendaftaran hak tanah;
 - b. kesalahan prosedur dalam proses pendaftaran peralihan hak dan/atau sertipikat pengganti;
 - c. kesalahan prosedur dalam proses pendaftaran penegasan dan/atau pengakuan hak atas tanah bekas milik adat;
 - d. kesalahan prosedur dalam proses pengukuran, pemetaan dan/atau perhitungan luas;
 - e. tumpang tindih hak atau sertipikat hak atas tanah;
 - f. kesalahan subyek dan/atau obyek hak; dan

⁶ *Ibid*, hal. 4.

⁷ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta. 1995, hal. 13-14.

- g. kesalahan lain dalam penerapan peraturan perundang-undangan.

Pasal 63. Perbuatan hukum administrasi pertanahan terhadap sertipikat hak atas tanah yang cacat hukum administrasi dilaksanakan dengan:

- a. menerbitkan Surat Keputusan pembatalan; dan/atau
- b. pencatatan pemeliharaan data pendaftaran tanah.

Sesuai dengan ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku, sebagaimana diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan, maka sertipikat hak atas tanah yang diterbitkan cacat hukum administrasi dapat menimbulkan sengketa sehingga perlu dibatalkan, karena terjadi kesalahan prosedur dalam penerbitan.

B. Pembatalan Pemilikan Sertipikat Hak Atas Tanah Karena Cacat Hukum Administrasi

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan, Pasal 64 ayat:

- (1) Permohonan/usulan perbuatan hukum administrasi pertanahan terhadap sertipikat hak atas tanah yang cacat hukum administrasi dapat diajukan oleh pihak yang berkepentingan/pemohon atau kuasanya.
- (2) Permohonan/usulan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan kepada Kantor Pertanahan atau Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, atau BPN RI.
- (3) Surat permohonan/usulan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilampiri data pendukung antara lain:
 - a. sertipikat hak atas tanah yang kedapatan cacat hukum administrasi;
 - b. hasil pengolahan data yang membuktikan adanya cacat hukum administrasi;
 - c. 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;
 - d. surat-surat lain yang mendukung alasan permohonan pembatalan.

Sesuai dengan ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku maka permohonan perbuatan hukum administrasi di bidang pertanahan terhadap sertipikat hak atas tanah yang cacat hukum administrasi dapat diajukan oleh pihak yang berkepentingan/pemohon atau kuasanya kepada Kantor Pertanahan atau Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, atau BPN RI. Permohonan perbuatan hukum administrasi untuk pembatalan sertipikat yang cacat hukum administrasi wajib melampirkan data-data yang sah yang menunjukkan perlu adanya pembatalan sertipikat hak atas tanah, karena ada alasan-alasan pembatalan yang dapat dipertanggungjawabkan secara hukum.

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).⁸

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) Perbuatan 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 perbuatan hukum

⁸ 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.

administrasi pertanahan sebagaimana dimaksud ayat (1) antara lain:

- a. surat yang akan dibatalkan sedang dalam status diblokir, disita oleh pejabat yang berwenang (*conservatoir beslag-CB*);
 - b. tanah yang dimohon pembuatan 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 pembuatan hukum pertanahan, akan tetapi putusan pengadilan tersebut berkaitan dengan status tanah dan/atau status kepemilikan tanah yang akan dimohon pembuatan 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.

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 pembuatan hukum pertanahan terhadap 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 pembedulan 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).⁹

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan, Pasal 68 ayat:

- (1) Proses penanganan perbuatan hukum pertanahan terhadap sertipikat 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 perbuatan 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 perbuatan 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.

⁹ Ida Bagus Wyasa Putra, *Hukum Bisnis Pariwisata*, Cetakan Pertama. PT. Refika Aditama, Bandung, 2003, hal. 183.

- 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 Kakanwil;
- 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 sertipikat hak atas tanah dan/atau tindakan pencatatan oleh pejabat yang ditunjuk.
- (2) Kakanwil atau Deputi melaporkan hasil perbuatan hukum pertanahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ini kepada Kepala BPN RI.
- Pasal 69. Proses penanganan permohonan pembatalan/ pembedulan sertipikat 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 perbuatan 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 perbuatan 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 sahnyanya 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 perbuatan 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, yang terdapat cacat hukum administrasi melalui tata cara sebagai berikut:
- a. pengiriman usulan perbuatan hukum pertanahan dari Kakanwil atau Kakanwil kepada Kepala BPN RI dengan dilampiri berkas penanganan kasus dan Risalah Pengolahan Data, paling lambat 3 (tiga) bulan setelah diterimanya permohonan pembatalan dari pemohon;
 - b. pengolahan berkas usulan dan Risalah Pengolahan Data di Deputi untuk memutuskan dapat tidaknya dilakukan perbuatan hukum pertanahan dalam waktu paling lama 3 (tiga) bulan setelah diterimanya surat usulan dari Kakanwil.
 - c. pengajuan usulan dari Deputi kepada Kepala BPN RI berupa:
 - 1) usulan pembatalan sertipikat hak atas tanah yang cacat hukum administrasi;

- 2) usulan tindakan pencatatan dalam Buku Tanah dan Daftar Umum lainnya; atau
 - 3) Surat Pemberitahuan kepada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan bahwa permohonan/usulan tidak dapat dikabulkan.
- d. penerbitan Surat Keputusan oleh Kepala BPN RI tentang perbuatan hukum pertanahan terhadap adanya cacat hukum administrasi atau surat penolakan bahwa permohonan tidak dapat dikabulkan.
- Pasal 71 ayat:
- (1) Dalam hal di atas satu bidang tanah terdapat beberapa sertipikat hak atas tanah yang tumpang tindih, BPN RI melakukan perbuatan hukum pertanahan berupa pembatalan dan/atau penerbitan sertipikat hak atas tanah, sehingga di atas bidang tanah tersebut hanya ada satu sertipikat hak atas tanah yang sah.
 - (2) Cacat hukum administrasi yang dapat mengakibatkan tidak sahnya suatu sertipikat hak atas tanah harus dikuatkan dengan bukti berupa:
 - a. putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap; dan/atau
 - b. hasil penelitian yang membuktikan adanya cacat hukum administrasi; dan/atau
 - c. keterangan dari penyidik tentang adanya tindak pidana pemalsuan surat atau keterangan yang digunakan dalam proses penerbitan, pengalihan atau pembatalan sertipikat hak atas tanah; dan/atau
 - d. surat-surat lain yang menunjukkan adanya cacat administrasi.

Dalam hukum administrasi negara, penggunaan sanksi administrasi merupakan kewenangan pemerintahan, di mana kewenangan ini berasal dari aturan hukum administrasi tertulis dan tidak tertulis. Pada umumnya, memberikan kewenangan kepada pemerintah untuk menetapkan norma-norma hukum administrasi tertentu, diiringi pula dengan memberikan kewenangan untuk menegakkan norma-norma itu melalui penerapan sanksi bagi mereka yang melanggar norma-norma hukum administrasi tersebut.¹⁰

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

¹⁰ Ridwan HR, *Op.Cit.*, hal. 313-314.

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: aparaturnya 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

- Hariri 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 Joes 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.
- Soetikinjo 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.