

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PEMBATALAN HAK MILIK ATAS
TANAH PADA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA
MAKASSAR**



SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Meraih Gelar
Sarjana Hukum Jurusan Ilmu Hukum
Fakultas Syariah Dan Hukum
UIN Alauddin Makassar

Oleh : UNIVERSITAS ISLAM NEGERI

NUR PADLY
NIM. 10500113172
ALAUDDIN
MAKASSAR

**FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
UIN ALAUDDIN MAKASSAR
2017**

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Mahasiswa yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Nur Padly

NIM : 10500113172

Tempat Tanggal Lahir : Pariangan, 25 September 1994

Prodi/ Konsentrasi : Ilmu Hukum/ Perdata

Alamat : Bumi Pallangga Mas Blok D3. No. 1, Kabupaten Gowa.

Judul : Tinjauan Yuridis Terhadap Pembatalan Hak Milik atas Tanah Pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Makassar.

Menyatakan dengan sesungguhnya dan penuh kesadaran bahwa skripsi ini benar adalah hasil karya sendiri. Jika dikemudian hari terbukti bahwa ia merupakan duplikat, tiruan, plagiat, atau dibuat oleh orang lain, sebagian atau seluruhnya, maka skripsi ini dan gelar sarjana yang diperoleh karenanya batal demi hukum. Pendapat atau temuan dari orang lain yang terdapat dalam Tugas Akhir ini di kutip atau di rujuk berdasarkan kode etik ilmiah.

Makassar, 12 Juni 2017

Penyusun

NUR PADLY

PERSETUJUAN PEMBIMBING

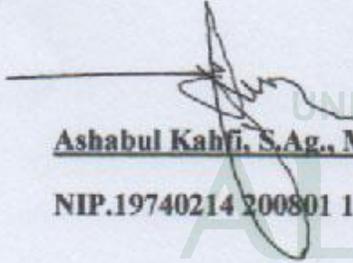
Penulis skripsi saudara **Nur Padly NIM : 10500113172** Mahasiswa Program Studi Ilmu Hukum pada Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar, setelah meneliti dan mengoreksi secara seksama proposal skripsi berjudul, **“Tinjauan Yuridis Terhadap Pembatalan Hak Atas Tanah Pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Makassar”** memandang bahwa proposal skripsi tersebut telah memenuhi syarat-syarat ilmiah dan dapat disetujui untuk diajukan ke seminar hasil.

Demikian persetujuan ini diberikan untuk diproses lebih lanjut.

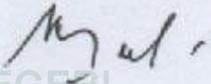
Gowa, 13 November 2017

Pembimbing I

pembimbing II


Ashabul Kahfi, S.Ag., M.H

NIP.19740214 200801 1 009


Drs. H. Munir Salim, M.H

NIP. 19531231 1997803 1 006

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
ALAUDDIN
M A K A S S A R

PENGESAHAN SKRIPSI

Skripsi yang berjudul "*Tinjauan Yuridis Terhadap Pembatalan Hak Milik Atas Tanah Pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Makassar*" yang disusun oleh saudara Nur Padly, NIM : 10500113172, mahasiswa jurusan ilmu hukum pada Fakultas Syariah dan Hukum UIN Alauddin Makassar, telah diuji dan dipertahankan dalam sidang munaqasyah yang diselenggarakan pada hari selasa, Tanggal 28 November 2017 M, bertepatan dengan 09 Rabi'ul Awal 1439 H, dinyatakan telah dapat diterima sebagai salah satu syarat untuk mendapat gelar Sarjana Hukum (SH) pada Fakultas Syariah dan Hukum UIN Alauddin Makassar dengan beberapa perbaikan.

Samata, 29 November 2017
09 Rabi'ul Awal 1439 H

DEWAN PENGUJI

Ketua : Prof. Dr. Darussalam Syamsuddin M.Ag (.....)

Sekretaris : Istiqamah S.H., M.H (.....)

Munaqisy I : Dr. Jumadi S.H.,MH (.....)

Munaqisy I : Erlina S.H.,M.H (.....)

Pembimbing I : Ashabul Kahpi S.H.,MH (.....)

Pembimbing II : Drs. H. Munir Salim M.H (.....)

Diketahui Oleh :

Dekan Fakultas Syariah dan Hukum
UIN Alauddin Makassar

Prof. Dr. Darussalam Syamsuddin M.Ag

NIP. 19621016 199003 1 003

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Puji dan syukur kehadiran Allah Swt atas segala nikmat, karunia dan limpahan rahmatnya yang telah memberikan kesehatan dan kekuatan kepada penulis sehingga skripsi ini dapat diselesaikan dengan judul **“Tinjauan Yuridis Terhadap Pembatalan Hak Atas Tanah Pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Makassar”**. Sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan pendidikan tingkat strata satu (S1) di Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar. Salawat dan salam juga penulis hanturkan kepada Nabi Muhammad SAW, Nabi yang telah membawa manusia dari alam kegelapan menuju alam yang terang benderang seperti yang kita rasakan saat ini.

Dalam menulis skripsi ini tentunya tak lepas dari hambatan dan tantangan yang penulis hadapi, namun berkat do'a dari Ibunda tercinta Hj. St. Nur Jannah, dan bimbingan dan kerjasama dari berbagai pihak sehingga skripsi ini dapat dirampungkan, meskipun dalam bentuk yang sederhana.

Pada kesempatan ini, penulis ingin mengucapkan terimakasih yang tiada terhingga kepada orang tua penulis, kepada Ayahanda H. Bustan (alm), Ibunda Hj. St. Nur Jannah dan Nenekku Maridaeng yang senantiasa mendoakan, merawat, membesarkan, mendidik dan memotivasi penulis tanpa henti dengan penuh kasih sayang. Kepada kakak penulis, Nur Ilmiyah S.E, Nur Laylah S.P, Nur Afiah S.Pd, Nur Hayani S.Pd, Nur Syamsu S.Pd, Nur Diyana S.Pd, dan H. Muh.

Naim S.Sit., M.H, dan Hj. Nur Baety S.Pd, yang telah bersedia menerima penulis tinggal di rumah mereka selama saya Kuliah di Universitas Islam Negeri (UIN) Alauddin Makassar.

Penulis juga menyampaikan ucapan terimakasih kepada :

1. Bapak Prof. Dr. H. Musafir Pababbari, M.Ag, selaku Rektor UIN Alauddin Makassar.
2. Bapak Prof. Dr. H. Darussalam Syamsuddin, M.Ag, selaku Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Alauddin Makassar.
3. Bapak Dr. H. Abdul Halim Talli, S.Ag.,M.Ag, selaku Wakil Dekan I, Dr. Hamsir, S.H.,M.Hum. selaku Wakil Dekan II, Dr. H. Muhammad Saleh Ridwan, M.Ag. selaku Wakil Dekan III Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Alauddin Makassar.
4. Ibu Istiqamah, S.H.,M.H selaku Ketua Jurusan Ilmu Hukum dan Rahman Syamsuddin, S.H.,M.H selaku Sekretaris Jurusan Ilmu Hukum yang telah banyak membantu dalam pengurusan administrasi jurusan.
5. Bapak Ashabul Kahfi S.Ag selaku Pembimbing I dan Bapak Drs. H. Munir Salim M.H selaku Pembimbing II, bimbingan, nasehat, saran dan mengarahkan penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
6. Bapak Dr. Muhammad Sabir, S.H.,M.H sebagai Pembimbing akademik yang telah memberikan saran serta arahnya selama Penulis kuliah di Universitas Islam Negeri (UIN) Alauddin Makassar.

7. Seluruh dosen UIN Alauddin Makassar, terimakasih atas bantuan bekal disiplin ilmu pengetahuan selama penulis menimba ilmu di bangku kuliah.
8. Seluruh Staff Akademik UIN Alauddin Makassar yang telah memberikan pelayanan yang berguna dalam penyelesaian studi pada Fakultas Syariah dan Hukum.
9. Saudara-saudarai seperjuangan teman-teman ILMU HUKUM angkatan 2013, saudara-saudari seperjuangan di kelas ILMU HUKUM D, Konsentrasi Perdata A. Kakak dan adik ILMU HUKUM yang telah memberikah canda, tawa, suka, cita dan pelajaran hidup selama ini kepada penulis.

Semoga Allah Swt memberikan rahmat serta hidayahnya kepada kita semua untuk mencapai harapan dan cita-cita di dunia dan di akhirat. Dengan kerendahan hati, penulis menyadari bahwa masih terdapat banyak kekurangan yang perlu disempurnakan dalam skripsi ini. Oleh karena itu, penulis sangat mengharapkan saran dan kritikan yang membangun dari berbagai pihak guna menyempurnakan skripsi ini. Somoga skripsi ini dapat bermanfaat dan berguna bagi penulis serta para pembaca. Penulis akhiri dengan mengucapkan syukur Alhamdulillah kehadiran Allah Swt. Amin Ya Robbal Alamiin.
Wassalamualaikum Wr.Wb.

Gowa, 30 Oktober 2017

Penulis

NUR PADLY

DAFTAR ISI

| | |
|---|-------------|
| JUDUL | i |
| PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI..... | ii |
| PENGESAHAN SKRIPSI..... | iii |
| KATA PENGANTAR..... | iv |
| DAFTAR ISI..... | viii |
| DAFTAR TABEL | xi |
| ABSTRAK | xii |
| BAB I PENDAHULUAN | |
| A. Latar Belakang | 1 |
| B. Fokus Penelitian Dan Deskripsi Fokus | 6 |
| C. Rumusan Masalah | 6 |
| D. Tujuan Penelitian dan Kegunaan Penelitian..... | 7 |
| BAB II TINJAUAN TEORITIS | |
| A. Tinjauan Tanah Pada Umumnya | 9 |
| B. Tinjauan Pengaturan di Bidang Pertanahan | 10 |
| C. Pengertian Hak Atas Tanah..... | 12 |

| | |
|---|----|
| D. Konsepsi Perlindungan Hukum..... | 24 |
| E. Dasar Kewenangan Pembatalan Hak Atas Tanah | 25 |

BAB III METODE PENELITIAN

| | |
|--|----|
| A. Jenis dan Lokasi Penelitian | 33 |
| B. Pendekatan Penelitian | 34 |
| C. Sumber Data..... | 34 |
| D. Metode Pengumpulan Data | 35 |
| E. Instrumen Penelitian..... | 36 |
| F. Teknik Pengolahan dan Analisis Data | 37 |
| G. Pengujian Keabsahan Data..... | 38 |

BAB IV PENYELESAIAN SENGKETA HAK ATAS TANAH

| | |
|---|----|
| A. Gambaran Umum Kantor Pertanahan | 39 |
| B. Faktor-Faktor Yang Menyebabkan Batalnya Hak Atas Tanah Karena Cacat Administrasi..... | 48 |
| C. Mekanisme dan Tata Cara Dalam Proses Pembatalan Hak Atas Tanah Karena Cacat Administrasi..... | 51 |

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

| | |
|--------------------|----|
| A. Kesimpulan..... | 60 |
|--------------------|----|

B. Saran 61

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN

DAFTAR RIWAYAT HIDUP



UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
ALAUDDIN
M A K A S S A R

DAFTAR TABEL

| | |
|---|----|
| Tabel 1 Skema Proses pembatalan Hak Atas Tanah Karena Cacat | |
| Administrasi | 55 |
| Tabel 2 Daftar Pembatalan Hak Atas Tanah Karena Cacat Hukum | |
| Administrasi Kantor Pertanahan Kota Makassar | 56 |



ABSTRAK

Nama : Nur Padly

Nim : 10500113172

Judul : Tinjauan Yuridis Terhadap Pembatalan Hak Milik Atas Tanah Pada Kantor
Badan Pertanahan Nasional Kota Makassar

Skripsi ini berjudul **“Tinjauan Yuridis Terhadap Pembatalan Hak Milik Atas Tanah Pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Makassar”**. Dalam skripsi ini terdapat 2 (dua) sub masalah yakni (1) Faktor-faktor penyebab batalnya hak atas tanah akibat cacat administrasi ?. (2) Bagaimana mekanisme dan tata cara dalam proses pembatalan hak atas tanah akibat cacat administrasi ?. Untuk menyelesaikan sub masalah tersebut, maka digunakan metode pengumpulan data yang bersumber dari studi dokumen, wawancara dan observasi.

Teknik pengolahan data yang digunakan analisa secara kualitatif yaitu suatu cara penelitian yang dilakukan guna mencari kebenaran kualitatif yakni merupakan data yang tidak berbentuk angka. Inti dari penelitian ini bertujuan untuk mengetahui faktor-faktor, Mekanisme, tata cara ataupun proses pembatalan HAT karena cacat administrasi.

Penelitian ini dilaksanakan di Kota Makassar, dengan memilih instansi terkait dengan perkara ini, yaitu dilaksanakan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Makassar.

Adapun teknik pengumpulan data berupa studi lapangan dengan wawancara dengan pihak terkait. Data penelitian terdiri dari data primer dan sekunder. Data primer diperoleh dengan wawancara langsung menggunakan pedoman wawancara yang telah dibuat secara terstruktur. Sedangkan data sekunder diperoleh dengan menelaah dokumen dan literatur yang berkaitan dengan objek penelitian.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa: faktor penyebab pembatalan hak atas tanah yang paling sering terjadi di kota Makassar adalah cacat administrasi karena terdapat tumpang tindih hak atas tanah. Mekanisme pembatalan HAT (dilakukan dengan adanya permohonan, maupun dilakukan tanpa adanya permohonan terlebih dahulu (sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku).

Hasil dari penelitian dan pembahasan menunjukkan bahwa proses pembatalan hak atas tanah adalah suatu penerbitan sertipikat yang batal demi hukum karena terdapat cacat hukum administrasi atau melaksanakan putusan pengadilan yang memperoleh kekuatan hukum tetap.

BAB 1

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Setiap manusia membutuhkan tempat tinggal sebagai kebutuhan pokok yang harus dipenuhi, oleh karenanya tanah sebagai tempat berpijak bagi manusia merupakan kebutuhan hidup yang tidak bisa dipungkiri. Akan tetapi tanah disamping dibutuhkan oleh setiap orang, tanah juga dapat dijadikan objek bisnis, karena mempunyai nilai ekonomis, seperti contoh benda berupa tanah itu dapat diperjual belikan, dihibahkan, dijadikan jaminan hutang, bahkan manusia diciptakan dari tanah dan ketika meninggalpun dikembalikan (di kubur) ke dalam tanah, sesuai hukum kodrat alamnya sebagai ciptaan Tuhan yang Maha Esa.

Allah berfirman dalam QS Sad/38 : 71 yang berbunyi :

إِذْ قَالَ رَبُّكَ لِلْمَلٰٓئِكَةِ اِنِّيْ خَلِقُ بَشَرًا مِّنْ طِيْنٍ ۙ۱

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI

Terjemahannya

(ingatlah) ketika Tuhanmu berfirman kepada Malaikat : “sesungguhnya aku akan menciptakan Manusia dari tanah (THIIN)”¹.

M A K A S S A R

Benda berupa tanah itu justru sering menimbulkan berbagai masalah dan adanya persengketaan hukum, baik didalam keluarga masalah warisan, bisa juga dengan tetangga mengenai batas-batas tanah bersebelahan dengan tetangga, bahkan

¹ Al-Qur'an, *Ku (Jakarta : Loutan Lestari, 2010)*, h. 374

juga ada pihak ketiga atau pihak lainnya yang ikut berperan membuat suasana menjadi tumbuhnya persengketaan tanah, seperti tanah tersebut sudah dialihkan atau dijual oleh salah satu anggota keluarga kepada pihak lain/pembeli, namun anggota keluarga yang lain atas tanah yang sudah dijual/dioperalihkan itu kepada pihak pembeli, dijual/dialihkan lagi, dan masih banyak contoh lainnya lagi.²

Perubahan paradigma sistem pelaksanaan asas Pemerintahan, yaitu dari Sistem pelaksanaan asas Pemerintahan Dekonsentrasi (terpusat) semasa orde baru menuju sistem pelaksanaan asas Pemerintahan Desentralisasi Pada Orde Reformasi, membawa perubahan pula pada sistem pelaksanaan Pemerintah Negara Republik Indonesia.

Perubahan paradigma sistem pelaksanaan Pemerintahan tersebut, berpengaruh pula pada paradigma pembangunan Pertanahan termasuk dengan melaksanakan dekonsentrasi sebagian urusan Pertanahan melalui Keputusan Presiden No. 34 Tahun 2001 tentang Kebijakan Nasional di Bidang Pertanahan.

Upaya menjabarkan paradigma Pemerintahan di Bidang Pertanahan juga diwujudkan dengan menyediakan sarana korektif terhadap pelaksanaan tugas dan pelayanan pertanahan seperti dalam proses pemberian Hak Atas Tanah (HAT). Untuk mengoreksi kesalahan baik sebagai akibat ketidaksempurnaan proses pemberian HAT maupun untuk melaksanakan putusan Pengadilan, telah diterbitkan Instruksi Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1998 tentang Peningkatan Efisiensi dan Kualitaas Pelayanan Masyarakat di Bidang Pertanahan Jo, Surat Keputusan Kepala

² Suhanan Yosua, *Hak Atas Tanah Timbul*, (Jakarta: Restu Agung, 2010), h. 1.

Badan Pertanahan Nasional No.1 Tahun 2005 tentang Standar Prosedur Operasi Pengaturan dan Pengolahan (SPOPP) di Lingkungan Badan Pertanahan Nasional, Peraturan Menteri Negara Agraria (PMNA)/Kepala BPN No. 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara dan PMNA/KBPN No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan.

Mengingat masih minimnya informasi mengenai saran korektif berupa pembatalan hak atas tanah menyangkut dasar kewenangan pembatalan, Pejabat yang berwenang untuk membatalkan HAT, prosedur pembatalan serta syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh Pemohon dalam rangka Pembatalan HAT, termasuk masih adanya kesalahan dalam mengartikan pembatalan dengan pembebasan tanah atau pencabutan hak atas tanah.³

Meskipun Undang-Undang Dasar 1945 telah mengalami perubahan untuk yang keempat kalinya, namun sampai saat ini tuntutan rakyat terhadap lahirnya Undang-Undang yang mengatur mengenai hak milik atas tanah sebagai penjabaran UUD 1945, belum terwujud. Dalam kaitannya dengan pembangunan dan upaya gigih pemerintah untuk mendorong investasi, tanah selalu disisihkan dari nilai-nilai tanah itu sendiri yang justru merupakan sumber kehidupan manusia.⁴ Hukum sebagai alat pembaharuan dalam masyarakat, agar dalam pelaksanaan perundang-undangan yang bertujuan untuk pembaharuan itu dapat berjalan sebagaimana mestinya, hendaknya

³ Hasan Basri Nata Menggala Dan Sarjita, *Pembatalan Dan Kebatalan Hak Atas Tanah*, (Jogjakarta: Tugu Jogja Pustaka, 2005). h. 35- 37

⁴ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2007). h. 5

perundang-undangan yang dibentuk itu sesuai dengan apa yang menjadi inti pemikiran aliran *sociological jurisprudence*, yaitu hukum yang baik hendaknya sesuai dengan hukum yang hidup di dalam masyarakat. Jadi, mencerminkan nilai-nilai yang hidup di masyarakat. Sebab jika tidak, ketentuan tersebut akan tidak dapat dilaksanakan (bekerja) dan akan mendapat tantangan-tantangan.⁵

Rumusan tentang Pembv atalun Hak Atas Tanah terdapat di dalam Pasal 1 angka 12 PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1999 yaitu pembatalan keputusan mengenai pemberian suatu hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum dalam penerbitannya atau melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.⁶ Dalam Pasal 1 angka 14 PMNA/KBPN No. 9 Tahun 1999, pengertian pembatalan hak atas tanah yaitu pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah atau sertifikat hak atas tanah karena putusan tersebut mengandung cacat hukum administrasi dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

Dalam praktek sekarang ini banyak terjadi persengketaan mengenai tanah. Persengketaan ini disebabkan oleh berbagai faktor yang melatarbelakangi, diantaranya seperti adanya sertifikat yang cacat administrasi/cacat hukum. Keadaan yang demikian menjadikan kekuatan hukum sertifikat menjadi diragukan.

⁵Lili Rasjidi & Ira Thania Rasjidi, *Dasar-Dasar Filsafat dan Teori Hukum*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2004). h. 79- 80

⁶Hasan Basri Nata Menggala Dan Sarjita, *Pembatalan Dan Kebatalan Hak Atas Tanah*, hal

Pembatalan Hak Atas Tanah yang disebabkan karena cacat hukum/cacat administrasi akan menimbulkan potensi adanya sengketa hak milik atas tanah. Sengketa ini terjadi karena alas hukum yang dijadikan dasar perolehan suatu hak pemilikan atas tanah yang kemudian diterbitkan sertifikat hak atas tanah mengandung cacat yang bersifat subyektif, maka sewaktu-waktu peristiwa yang melahirkan hak tersebut dapat digugat keabsahannya. Apabila hal itu dapat dibuktikan bahwa gugatan keabsahan suatu perbuatan hukum tersebut benar, maka Hakim akan memutuskan menyatakan batal hubungan hukum yang telah terjadi. Selanjutnya putusan ini dapat dijadikan dasar untuk memohon pembatalan surat pemberian hak atas tanah atau sertifikat hak atas tanah.

Dengan demikian pembatalan hak atas tanah karena adanya cacat administrasi adalah merupakan suatu kajian yang menarik untuk diteliti karena dalam permasalahan ini, Masyarakat perlu untuk mengetahui apa dan bagaimana HAT dapat dibatalkan. Pengetahuan akan proses dan bagaimana suatu HAT dapat dibatalkan akan menambah wawasan dan pengetahuan yang lebih khususnya bagi Penulis agar mampu untuk menjelaskan bagaimana suatu Hak Atas Tanah dapat dibatalk an.

Berdasarkan uraian di atas penulis tertarik untuk mengadakan penelitian mengenai pembatalan hak atas tanah dan membuatnya dalam bentuk penulisan hukum/skripsi dengan judul ” **TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PEMBATALAN HAK MILIK ATAS TANAH PADA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA MAKASSAR.**

B. Fokus Penelitian dan Deskripsi Fokus

1. Fokus Penelitian

Fokus penelitian menyatakan pokok permasalahan apa yang sudah menjadi perhatian atau tujuan penelitian. Di dalam penelitian ini yang menjadi fokus Penelitian adalah : “Bagaimana cara proses/mechanisme terhadap pembatalan hak atas tanah karena cacat administrasi pada Kantor Pertanahan Nasional Kota Makassar serta hambatan-hambatan yang dihadapi oleh pejabat BPN dalam membatalkan HAT.

2. deskripsi Fokus

Deskripsi Fokus pada penelitian ini adalah untuk meneliti dan menganalisa faktor-faktor dan mekanisme tentang Pembatalan Hak Atas Tanah karena mengandung cacat administrasi, serta pertimbangan dan hambatan yang dihadapi oleh instansi terkait, dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional Kota Makassar dalam membatalkan Hak Atas Tanah karena cacat hukum administrasi.

C. Rumusan Masalah

Berdasarkan pembahasan yang dikemukakan di atas, maka Penulis merumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Faktor-faktor apa yang menyebabkan batalnya hak milik atas tanah karena cacat administrasi ?
2. Bagaimanakah mekanisme dan tata cara dalam proses pembatalan hak milik atas tanah karena cacat administrasi ?

D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

a. Tujuan Penelitian

Suatu penelitian akan dilakukan bilamana hal itu mengandung suatu maksud dan tujuan yang hendak dicapai oleh seorang peneliti. Tidak terkecuali penulis disini melakukan penelitian ini tidak terlepas dari maksud dan tujuan yang hendak dicapai oleh penulis dalam penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui apa saja faktor-faktor penyebab dibatalkannya hak atas tanah karena mengandung cacat administrasi.
2. Untuk mengetahui bagaimana mekanisme atau metode-metode /tata cara dalam proses pembatalan hak atas tanah karena mengandung cacat administrasi.

b. Kegunaan Penelitian

Penelitian yang dilakukan mempunyai manfaat bukan hanya bagi penulis saja, namun diharapkan juga berguna bagi pihak-pihak lain, adapun manfaat yang diharapkan dari penelitian ini adalah :

1. Bagi penulis:
Penelitian ini dapat menambah ilmu pengetahuan khususnya di bidang Hukum Perdata mengenai pembatalan hak atas tanah.
2. Bagi masyarakat
Hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai pengetahuan dan wawasan bagi masyarakat, sehingga apabila nanti masyarakat mengalami kasus mengenai pembatalan sertifikat, diharapkan masyarakat akan dapat

mengetahui tentang masalah-masalah yang berhubungan dengan pembatalan sertifikiat hak atas tanah.



BAB II

TINJAUAN TEORITIS

A. Tinjauan Tanah Pada Umumnya

Sejak dulu tanah sangat erat hubungannya dengan kehidupan manusia sehari-hari dan merupakan kebutuhan hidup manusia yang mendasar. Manusia hidup dan berkembang biak, serta melakukan aktifitas di atas tanah sehingga setiap saat manusia berhubungan dengan tanah.¹

Tanah sebagai suatu benda dapat memenuhi kebutuhan manusia sudah lama dirasakan orang. Begitu pentingnya tanah bagi manusia tanah dapat dilihat dari kenyataan bahwa manusia tidak mungkin hidup terlepas dari tanah. Berbagai aktifitas manusia selalu berhubungan dengan tanah dan dilakukan di atas tanah. Rumah sebagai tempat berlindung serta berbagai gedung kantor, pabrik, pusat perbelanjaan, sekolah dan sebagainya didirikan di atas tanah. Manusia juga membutuhkan tanah sehingga melakukan eksploitasi bahan tambang yang ada di dalam/di bawah permukaan tanah untuk pemenuhan kebutuhan hidup manusia. Hal ini mendorong setiap orang untuk dapat menguasai tanah yang dibutuhkannya.

Tanah begitu berharga maka manusia selalu berupaya untuk mendapatkannya. Upaya ini dapat dilakukan dengan membuka hutan atau ladang, membeli dari pemilik tanah yang mau menjual, melakukan tukar menukar, dan upaya lainnya. Selain itu bagi orang tua yang mempunyai anak yang telah berkeluarga akan memberikan tanah

¹ Marihot Pahala Siahaan, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan*, (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, Cet.1, 2003) h. 1-3

yang dimilikinya untuk modal memandirikan anaknya. Hal ini dilakukan orang tua karena ia memahami bahwa tanah penting bagi anaknya. Perbuatan di atas mengakibatkan pemilikan dan hak penguasaan tanah beralih dari satu pihak kepada pihak lain.

B. Tinjauan Pengaturan di Bidang Pertanahan

Pengaturan di bidang pertanahan telah diatur secara tegas dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)². No. 5 Tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria, dengan segala peraturan pelaksanaannya junto Peraturan Pemerintah (PP) No. 10 Tahun 1961, tentang Pendaftaran Tanah, yang telah dicabut dan diganti dengan Peraturan Pemerintah (PP) No. 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah, dan peraturan lainnya.

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) merupakan peraturan dasar yang mengatur penguasaan, pemilikan, peruntukan dan pengendalian pemanfaatan tanah yang bertujuan terselenggaranya pengelolaan dan pemanfaatan tanah untuk sebesar besar kemakmuran Rakyat. Salah satu aspek yang dibutuhkan untuk tujuan tersebut adalah mengenai kepastian hukum Hak Atas Tanah, yang menjadi dasar utama dalam rangka kepastian hukum kepemilikan tanah.

Guna mewujudkan hal itu, melalui Pasal 19 UUPA telah ditetapkan ketentuan dasar pendaftaran tanah, sebagai berikut :

² Mughtar Wahid, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah*, (Cet I, Jakarta: Republika, 2008), h. 67-68”

Ayat (1) untuk menjamin kepastian hukum, oleh pemerintah diadakan pendaftaran Tanah di Seluruh Wilayah Republik Indonesia, menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Ayat (2) Pendaftaran Tanah tersebut pada Ayat 1 meliputi :

1. Pengukuran, Perpetaan dan Pembukuan Tanah;
2. Pendaftaran Hak-Hak Atas Tanah dan Peralihan Hak-Hak tersebut;
3. Pemberian Surat-Surat Tanda Bukti Hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah dimaksud telah ditetapkan PP No. 10/1961, kemudian dalam perkembangannya disempurnakan dengan PP No. 24/1997, yang mulai berlaku efektif pada tanggal 8 oktober 1997. Pendaftaran tanah berdasarkan azas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka, yang pada dasarnya bertujuan memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah serta menyediakan informasi dan menyelenggarakan tertib administrasi pertanahan.

Selain untuk menjamin kepastian hukum dalam hal kepemilikan lahan, proses pembatalan hak atas tanah juga dapat dikatakan sebagai upaya penyelesaian sengketa masalah pertanahan. Dalam segala upaya penanganan masalah pertanahan apabila kemudian dapat diselesaikan dan ternyata setelah dicatat oleh jajaran Badan Pertanahan Nasional berdasarkan pada data yang salah atau cacat hukum, maka akan ditindaklanjuti dengan pencabutan Surat Keputusan dan atau Pembatalan Hak. Dalam Undang-undang Pokok Agraria maupun Peraturan Presiden No.10 Tahun 1961 (sekarang Peraturan Presiden No.24 Tahun 1997) tidak dicantumkan secara tegas, dalam hal-hal apa Keputusan pemberian hak itu bisa dicabut dan dibatalkan,

melainkan hanya dalam Pasal 14 Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 6 Tahun 1972 disebutkan kemungkinan itu.

Selain itu bahwa tindakan pencabutan keputusan dan penataan kembali tersebut pada hakekatnya merupakan salah satu bentuk tindak kebijaksanaan (*beleid*) yang didasarkan pada wewenang dekresioner pemerintah, yang tidak secara mendetail atau terperinci diatur dalam peraturan perundang-undangan yang menjadi dasarnya. Bahwa pencabutan/pembatalan SK bukanlah merupakan suatu reaksi terhadap perbuatan si penerima keputusan yang secara moral dapat dipersalahkan kepadanya, melainkan untuk mengakhiri suatu keadaan yang dilihat secara obyektif memang tidak mungkin untuk diharapkan agar seterusnya keputusan yang bersangkutan itu dapat tetap dibenarkan dan ini pun sifatnya situatif dan harus dilihat kasus demi kasus. Bahwa dalam mengeluarkan SK yang sifatnya membebani (*belastende beschikking*) seperti keputusan yang berisi pencabutan suatu hak sebelum dikeluarkannya keputusan yang bersangkutan maka terhadap pihak yang terkena oleh keputusan tersebut haruslah didengar terlebih dahulu atau diminta keterangannya untuk memperoleh kesempatan membela diri secukupnya karena mengingat bahwa yang bersangkutan telah mendapatkan suatu hak yang diperoleh (*verkrege recht* atau *droit acquis*)

C. Pengertian Pembatalan Hak Atas Tanah

Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum hak atas tanah, tanah harus didaftarkan untuk diajukan permohonan hak atas tanah guna mendapatkan sertifikat, karena sertifikat merupakan bukti sah atas kepemilikan dan penguasaan

tanah yang dilindungi oleh undang-undang sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1 ayat (20) Peraturan Presiden No 24 tahun 1997.³ Apabila terjadi cacat administrasi dalam penerbitan sertifikat tersebut atau ada pihak yang dirugikan dari penerbitan sertifikat tersebut maka sertifikat tersebut dapat dibatalkan demi hukum. Hal itu dapat menimbulkan terjadinya suatu permasalahan di bidang pertanahan yang terdapat dalam masyarakat. Untuk itu perlu adanya upaya penyuluhan kepada masyarakat supaya tidak terjadi lagi pembatalan hak atas tanah.

Pengertian lingkup pembatalan HAT dapat ditemukan dalam Penjelasan Pasal 14 Peraturan Menteri Dalam Negeri (PMDN) No. 6 Tahun 1972 tentang Pelimpahan Wewenang Pemberian Hak Atas Tanah yang pada intinya menjelaskan bahwa Pembatalan HAT berarti pencabutan HAT sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No. 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda yang Ada di Atasnya, melainkan pembatalan sesuatu hak yang disebabkan karena penerima hak tidak memenuhi syarat-syarat yang telah ditetapkan dalam surat keputusan pemberian hak atau terdapat kekeliruan dalam surat keputusan pemberian hak bersangkutan.

Rumusan tentang Pembatalan Hak Atas Tanah terdapat di dalam Pasal 1 angka 12 PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1999 yaitu pembatalan keputusan mengenai pemberian suatu hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum dalam penerbitannya atau melaksanakan putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Dalam Pasal 1 angka 14 PMNA/KBPN No. 9 Tahun 1999, pengertian pembatalan hak atas tanah yaitu pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah atau sertifikat hak atas tanah karena putusan tersebut mengandung cacat hukum

³ Hasan Basri Nata Menggala Dan Sarjita, *Pembatalan Dan Kebatalan Hak Atas Tanah*, h.37-

administrasi dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

Dari berbagai rumusan tersebut, dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Pembatalan Hak Atas Tanah adalah merupakan suatu perbuatan hukum yang bermaksud untuk memutuskan, menghentikan atau menghapus suatu hubungan hukum antara subyek HAT dan obyek HAT;
2. Jenis/macam kegiatannya meliputi pembatalan surat keputusan pemberian HAT dan/atau Sertifikat HAT;
3. Penyebab pembatalan adalah karena cacat hukum administrasi dan/atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, karena pemegang hak tidak memenuhi syarat-syarat yang telah ditetapkan dalam Surat Keputusan Pemberian HAT, serta karena adanya kekeliruan dalam Surat Keputusan Pemberian Hak bersangkutan.

Dalam UUPA, ⁴ pembatalan hak atas tanah merupakan salah satu sebab hapusnya hak atas tanah tersebut. Apabila telah diterbitkan keputusan pembatalan hak atas tanah, baik karena adanya cacat hukum administrasi maupun untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, maka haknya demi hukum hapus dan status tanahnya menjadi tanah yang dikuasai oleh Negara.

Terhadap hapusnya hak atas tanah tersebut karena disebabkan pembatalan hak, maka pendaftaran hapusnya hak tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 131

⁴ Yamin, Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, (Cet II, Bandung: Mandar Maju, 2010), h. 321-322

PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997, dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan atas permohonan yang berkepentingan dengan melampirkan :

- a. Surat keputusan pejabat yang berwenang yang menyatakan bahwa hak yang bersangkutan telah batal atau dibatalkan;
- b. Sertipikat hak atas apabila sertipikat tersebut tidak ada pada pemohon, keterangan mengenai keberadaan sertipikat tersebut.

Pembatalan hak adalah perubahan-perubahan data fisik maupun data yuridis yang disebabkan oleh adanya suatu perbuatan hukum maupun karena adanya penyelesaian sengketa. Penyelesaian sengketa pertanahan dapat mengakibatkan perubahan data berupa penyesuaian data tersebut di atas maupun pembatalan hak. Sebagaimana ditentukan dalam Pasal 36 ayat (2) Peraturan Presiden No. 24 Tahun 1997, perubahan data yang berupa penyesuaian, diajukan oleh pemegang hak, tetapi perubahan data yang berakibat dengan pembatalan hak, harus diajukan oleh orang yang berkepentingan dengan pembatalan hak dimaksud, misalnya orang-orang yang akan memperoleh hak atas tanah yang dibatalkan tersebut.

Pengertian pembatalan hak sering dipahami bermacam-macam. Hak atas tanah sendiri sebagai produk yuridis, di dalamnya terkait dengan berbagai aspek yang melahirkan atau meneguhkan eksistensi hak atas tanah tersebut. Dalam hal ini terkait dengan:

- a. kebenaran materil alas hak;
- b. kebenaran proses hak;
- c. kebenaran penerapan peraturan perundang-undangan;

d. kebenaran penyajian data; dan

e. kebenaran formal produk-produk yang dihasilkan.

Kelima aspek ini berkaitan dengan keabsahan produk hukum di bidang hak-hak atas tanah, yang merupakan dasar dari keputusan pembatalan suatu hak atas tanah. Pembatalan suatu hak atas tanah dapat terjadi pada hakikatnya disebabkan oleh dua hal, yaitu :

1. adanya cacat administrasi;
2. adanya cacat yuridis dari alas hak yang mendasarinya.

Arti dari cacat administrasi berkaitan dengan aspek formal proses penerbitan suatu hak, sedangkan cacat yuridis berkaitan dengan keabsahan alas hak yang mendasari hubungan hukum yang timbul dari adanya hak atas tanah yang bersangkutan. Dalam hal ini cacat yuridis berkaitan dengan tata cara proses, kewenangan serta bentuk formal produk yang berkaitan. Cacat yuridis berkaitan dengan aspek materil, yaitu keabsahan alat bukti dan kebenaran hubungan hukumnya.

Berdasarkan pemahaman sebagaimana tersebut di atas, perlu diupayakan pemahaman yang seragam mengenai ruang lingkup pembatalan hak atas tanah, sebagai berikut :

- a. Pembatalan Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah (SKPH) SKPH merupakan suatu bentuk penetapan pejabat tata usaha negara (pejabat administrasi), yang menjadi dasar diterbitkannya suatu sertifikat hak atas tanah. Di sini SKPH berfungsi sebagai alas dari hak dimaksud mengandung beberapa aspek yang dapat dijadikan dasar pembatalannya. Sebagai suatu penetapan, SKPH

terkait dengan bentuk yang ditentukan, serta memuat hak-hak, kewajiban-kewajiban, sanksi, dan syarat administratif yang harus dipenuhi oleh penerima hak. SKPH yang tidak memenuhi bentuk formal dapat dikatakan mengandung cacat administratif yang menyebabkan SKPH tersebut dapat dibatalkan. Sedangkan tidak dipenuhinya kewajiban yang ditentukan menyebabkan pemegang hak dianggap tidak memenuhi syarat yuridis dan karenanya SKPH tersebut batal dengan sendirinya. Demikian pula cacat administratif tersebut ada apabila prosedur penerbitan SKPH telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, namun data yang tercantum di dalamnya tidak sesuai dengan kenyataan yang sebenarnya, misalnya adanya kesalahan penulisan luas tanah, dan data-data lainnya. Sebagai alas hak yang menimbulkan akibat hukum SKPH dapat menimbulkan akibat hukum, yaitu menimbulkan hubungan hukum baru antara subjek hak dengan tanahnya. Oleh karena itu, SKPH harus memenuhi syarat materiil, yaitu pertimbangan yang membenarkan diterbitkannya SKPH dimaksud. Untuk itu penerbitan SKPH tersebut harus didukung dengan bukti alas hak yang benar karena penetapan merupakan suatu bentuk kewenangan yang luas dari Pemerintah (*fries Ermessen*), pelaksanaannya harus memperhatikan asas-asas umum pemerintah yang baik. Apabila kedua hal ini tidak diperhatikan, terdapat alasan-alasan yang cukup untuk membatalkan penerbitan SKPH yang dimaksud. Tidak dipenuhinya aspek ini dapat dikatakan SKPH yang bersangkutan mengandung cacat yuridis yang menyebabkan pembatalannya. - Sebagai bentuk pelaksanaan peraturan Di samping kedua aspek di atas, penerbitan SKPH harus

memperhatikan peraturan dasarnya. Di sini berkaitan dengan kewenangan penerbitannya serta upaya-upaya untuk mencegah penyelundupan hukum. Oleh karena itu, apabila kedua hal tersebut diabaikan dalam penerbitannya, dapat dikatakan SKPH yang bersangkutan mengandung cacat yuridis yang dapat menyebabkan pembatalan haknya. Cacat administrasi maupun cacat yuridis tersebut dapat diketahui dari laporan-laporan keberatan maupun hasil penelitian Badan Pertanahan Nasional sendiri. Di samping itu, dapat pula diketahui dari putusan pengadilan. Berdasarkan adanya cacat administrasi maupun cacat hukum tersebut, SKPH dapat dibatalkan oleh pejabat yang berwenang sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No.9 Tahun 1999. Pembatalan 76 SKPH dibuat dalam Surat Keputusan Pembatalan Hak yang formatnya sesuai ketentuan tersebut.

- b. Pembatalan Pendaftaran Konversi Konversi adalah penyesuaian hak atas tanah menurut ketentuan perundang-undangan yang lama menjadi suatu hak atas tanah menurut ketentuan yang baru, yaitu berdasarkan Undang-undang No. 5 Tahun 1960. Jadi, konversi merupakan perlakuan peralihan oleh undang-undang sebagai pengakuan suatu hak atas tanah yang telah ada. Dengan ketentuan konversi ini, suatu hak lama secara *ex lege* menjadi hak yang baru. Walaupun demikian, sungguhpun telah ada administrasinya hak baru tersebut harus didaftarkan. Khusus terhadap tanah milik adat, pendaftaran konversi baik melalui penegasan hak maupun melalui pengakuan hak, dalam prosesnya diperlukan pula penelitian riwayat tanahnya. Hal ini disebabkan tanahtanah tersebut belum memiliki catatan

yang mempunyai nilai pembuktian pada Badan Pertanahan Nasional. Dalam pemberian tanda bukti haknya dimungkinkan masih terdapat kekeliruan data yuridis maupun data fisik serta proses administrasinya sehingga menyebabkan hak yang lahir mengandung cacat administrasi atau cacat yuridis yang mengakibatkan pembatalan haknya. Pembatalan pendaftaran konversi meliputi pembatalan yang disebabkan proses yang tidak benar (administratif) maupun pembatalan hubungan hukum (hak). Hal ini dapat terjadi meskipun prosedur prosesnya sudah tepat, tetapi data data yang dijadikan alas hak ternyata cacat. Di sini yang terjadi adalah pembatalan hak. Pada hakikatnya pembatalan menjadi kewenangan Kepala Badan Pertanahan Nasional karena cacat eksplisit tidak dilimpahkan kepada pejabat lain ini diajukan kepada pejabat yang bersangkutan. Pembatalan konversi ini dibuat dalam Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional.

- c. Pembatalan Pendaftaran Peralihan Hak Peralihan hak merupakan perubahan data yuridis pemilikan tanah yang telah terdaftar. Peralihan hak ini disebabkan oleh dua hal yaitu
1. Peristiwa hukum
 2. Perbuatan hukum.

Peralihan hak yang pertama terjadi manakala terdapat peristiwa terbukanya boedel warisan. Secara yuridis, harta warisan telah beralih pada saat kematian pewaris. Walaupaun demikian, peralihannya secara administratif baru terjadi pada saat didaftarkan. Pada hakikatnya pendaftaran beralihnya hak ini

merupakan tindakan administratif atas hartanya sendiri. Oleh karena itu, tidak diperlukan akta yang membuktikan adanya suatu perubahan hukum peralihan hak, melainkan cukup dengan keterangan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan adalah satu-satunya ahli waris dari pemegang hak. Peralihan yang kedua terjadi manakala terdapat perbuatan hukum pemindahan hak dari pemegang hak atau ahli warisnya kepada pemegang hak yang baru. Dalam pengertian ini termasuk perbuatan hukum pemisahan harta bersama maupun harta warisan bersama. Oleh karena itu, dalam peralihan hak ini diperlukan akta yang membuktikan bahwa telah terjadi perbuatan hukum pemindahan hak (akta PPAT), Risalah Lelang, dan Putusan pengadilan. Peralihan hak dalam kedua pengertian tersebut, semuanya diproses berdasarkan data data sebagai alas hak yang dijadikan dasar peralihan haknya. Oleh karena itu, apabila data dimaksud ternyata tidak benar maka dapat menjadi alasan pembatalan haknya. Pembatalan pendaftaran peralihan hak dapat dilakukan berdasarkan Surat Keputusan Pembatalan Pendaftaran Hak yang diterbitkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional. Sebagai akibat dari pembatalan pendaftaran peralihan hak ini maka tanahnya kembali kepada pemegang hak atas tanah semula

- d. Pembatalan Pendaftaran Hak Pendaftaran hak adalah kelanjutan dari kewajiban administratif penerima SKPH. Penerima SKPH pada hakikatnya belum menjadi pemegang hak karena untuk itu masih diperlukan pemenuhan persyaratan administrasi. Apabila sudah didaftar, tetapi kemudian hari diketahui persyaratannya tidak atau belum dipenuhi maka pendaftaran hak tersebut dapat

dibatalkan. Di sini terlihat bahwa suatu SKPH yang penerbitannya telah memenuhi aspek teknis, yuridis, maupun administratif adalah SKPH yang sah. Keabsahan SKPH ini tidak terpengaruh dengan dipenuhi atau tidaknya kewajiban penerima hak, tetapi apabila kewajiban tidak terpenuhi maka terkena sanksi administratif, yaitu pembatalan. Apabila kewajiban tidak terpenuhi dan haknya belum didaftarkan, SKPH tersebut batal dengan sendirinya. Untuk kebatalan ini tidak diperlukan *beschikking* tersendiri. Akan tetapi, apabila haknya telah terlanjur didaftar, dikemudian hari pemenuhan kewajiban tersebut ternyata cacat maka pendaftaran yang sudah terjadi harus dibatalkan. Untuk terakhir ini diperlukan *beschikking* sesuai dengan kewenangan berdasarkan ketentuan Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1999 jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999.

- e. Pembatalan Hak Hak adalah hubungan hukum. Hubungan hukum ini dapat terjadi berdasarkan bermacam-macam cara, seperti penetapan pemerintah karena undang-undang maupun karena perjanjian. Kelangsungan pemilikan tanah dengan suatu hak dipengaruhi oleh banyak faktor, antara lain status subjeknya, objeknya, proses lahirnya maupun kebijakan pemerintah dan penerapan peraturan . Oleh karena itu, hak yang terjadi ini dapat batal atau dibatalkan melalui bermacam-macam cara pula. Misalnya pembatalan hak dalam rangka pelaksanaan Undang-undang No. 20 Tahun 1960, batalnya hak milik karena terkena ketentuan Pasal 21 Ayat (3) dan (4) Undangundang No. 5 Tahun 1960. Kebatalan suatu hak dapat

terjadi karena hukum. Dalam hal ini batalnya hak dimaksud tidak diperlukan penetapan, namun untuk memberikan kepastian hukum mengenai statusnya maka kebatalan tersebut juga dilakukan dengan suatu penetapan, yang pada hakikatnya merupakan suatu penegasan saja. Selain itu, kebatalan suatu hak bisa terjadi karena dibatalkan. Oleh karena itu, batalnya hak dimaksud harus dilakukan dengan suatu penetapan pembatalan oleh pejabat yang berwenang. Pembatalan hak tersebut menjadi kewenangan Kepala Badan Pertahanan Nasional.

- f. Pembatalan Sertifikat Sertifikat adalah tanda bukti hak atas tanah. Keabsahan suatu sertifikat ini dapat dilihat dari beberapa hal, yaitu:
1. Sertifikatnya sah dalam arti sesuai dengan ketentuan dan membuktikan hak yang sah pula;
 2. Sertifikatnya sah dalam arti sesuai dengan ketentuan, akan tetapi hak yang dibuktikan tidak sah;
 3. Sertifikatnya tidak sah dalam arti tidak dibuat sesuai dengan ketentuan, tetapi membuktikan hak yang sah;
 4. Baik sertifikat maupun haknya, kedua-duanya tidak sah.

Yang dimaksud dalam pembatalan di sini adalah pembatalan sertifikat sebagaimana dimaksud dalam huruf a) dan b). “Dalam hal tersebut dalam huruf a), maksudnya adalah adanya sertifikat ganda terhadap satu hak atas tanah yang sama. Karena satu hak hanya boleh ada satu bukti hak maka sertifikat yang lain harus dibatalkan. Pembatalan sertifikat ini cukup dengan publikasi secara umum. Dalam hal tersebut pada huruf b), merupakan konsekuensi logis dari akibat batal atau

dibatalkannya suatu hak atas tanah. Dalam hak seperti itu maka pembatalannya dilakukan dengan penetapan oleh pejabat yang berwenang”.

Ber macam-macam pembatalan tersebut di atas merupakan tinjauan berdasarkan teori hukum. Dalam praktiknya pembatalan-pembatalan tersebut tidak berdiri sendiri-sendiri melainkan dapat sekaligus dimuat dalam suatu penetapan. Apabila permasalahan manghendaki adanya kumulasi maka pembatalan hak, SKPH, sertifikat, dan sebagainya dapat dimuat dalam satu Surat Keputusan. Putusan penyelesaian sengketa pertanahan melalui mediasi dapat juga dijadikan dasar untuk memproses lebih-lanjut hak atas tanah yang bersangkutan maupun membatalkan hak-hak sebagaimana tersebut di atas. Sebagaimana telah dikemukakan bahwa putusan mediasi merupakan suatu kesepakatan karena itu putusan tersebut akan dapat dilaksanakan secara fisik. Sedangkan secara administrasi, pelaksanaannya dipengaruhi oleh sistem hukum yang berlaku. Dalam kaitan ini, autoreatif mediator dapat mengarahkan agar putusan mediasi tersebut disamping harus dapat dilaksanakan secara fisik juga harus memungkinkan untuk ditindak-lanjuti dengan perbuatan-perbuatan administrasinya. Hal ini tentu berbeda dengan putusan pengadilan yang dalam kasus tertentu tidak dapat dilaksanakan (*nonexecutable*). Pada waktu menindak-lanjuti putusan penyelesaian sengketa sebagaimana tersebut di atas, dilakukan prosedur sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Adapun dasar hukum dan tata cara pemberian hak atas tanah dan pembatalannya diatur di dalam :

- a. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1999, tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah;
- b. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No.9 Tahun 1999, tentang Tata Cara Pembebanan dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.⁵

D. Konsep Perlindungan Hukum

Subjek hukum selaku pemikul hak-hak dan kewajiban-kewajiban (*de dragger van de rechten en plichten*) baik itu manusia (*naturlijke person*) badan hukum (*rechtspersoon*) maupun jabatan (*ambt*) dapat melakukan tindakan-tindakan hukum berdasarkan kemampuan (*bekwaamheid*) atau kewenangan (*bevoegdheid*) yang dimilikinya. Dalam pergaulan di tengah Masyarakat banyak terjadi hubungan hukum yang muncul sebagai akibat adanya tindakan-tindakan hukum dari subjek hukum itu. Tindakan hukum ini merupakan awal lahirnya hubungan hukum (*rechtsbetrekking*) yakni interaksi antar subjek hukum yang memiliki relevansi hukum atau mempunyai akibat-akibat hukum. Agar hubungan hukum antara subjek hukum itu berjalan secara harmonis seimbang dan adil dalam arti setiap subjek hukum mendapatkan apa yang menjadi haknya dan menjalankan kewajiban yang dibebankan kepadanya maka hukum tampil sebagai aturan main dalam mengatur hubungan hukum tersebut.

⁵ <file:///C:/Users/THOMSON/Downloads/Documents/2687.pdf>, diakses tanggal 01 november 2017 pukul 22:44 wita

Hukum diciptakan sebagai suatu sarana atau instrumen untuk mengatur hak-hak dan kewajiban-kewajiban subjek hukum.⁶

E. Dasar Kewenangan Pembatalan Hak Atas Tanah

Prinsip utama Negara hukum yaitu asas legalitas (*rechtmatigheid van staat*) yang menyatakan secara tegas adanya suatu wewenang yang bersumber dari peraturan perundang-undangan, maka kewenangan dapat diraih melalui tiga cara, yaitu atribusi, delegasi dan mandat.⁷

Terminology kewenangan digunakan untuk menunjukkan kekuasaan yang terletak dibidang publik. Secara historis, dasar kewenangan dalam pembatalan HAT dapat diuraikan sebagai berikut :

1. Pasal 29 ayat (1) huruf a, PP. No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa Kepala Kantor Pendaftaran Tanah mencatat hapusnya semua hak, jika kepadanya disampaikan salinan surat putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum untuk dijalankan atau salinan surat keputusan pejabat yang berwenang untuk membatalkan hak itu,.
2. Surat Kepala Direktorat Hukum Agraria No. DHK/13/38 tanggal 18 Maret 1966 yang ditujukan kepada Kepala Kantor Inspeksi Agraria Sumatera Utara, menegaskan bahwa pejabat yang berwenang membatalkan suatu hak atas tanah sebagaimana dimaksud pasal 29 ayat (1) PP. No. 10 Tahun 1961 baik HAT yang

⁶ Muh. Ikhsan Saleh dan Hamzah Halim, *Politik Hukum Pertanian*, (Makassar: pukap-indonesia 2009), h. 43-44

⁷ Muh. Ikhsan Saleh dan Hamzah Halim, *Persekongkolan Rezim Politik Lokal*, (Makassar: pukap-indonesia 2009) h. 160

wewenang pemberian haknya didelegir kepada instansi agrarian di daerah berdasarkan surat keputusan menteri (Pertanian dan Agraria) No. SK. 112/Ka/1961, Jo. SK.4/Ka/1962 adalah Menteri Agraria.

3. Keputusan Menteri Dalam Negeri No. SK.16/DDAT/Agr/68 Tanggal 18 Maret 1968 tentang Larangan Kepada Semua Gubernur KDH Cq. Kepala Kantor Inspeksi Agraria/Kepala Dinas Agraria Daerah Istimewa Yogyakarta untuk mengadakan pencabutan surat-surat keputusan pemberian hak milik dalam rangka Redistribusi Tanah Obyek *landreform*. Dalam Diktum ketiga surat tersebut disebutkan bahwa wewenang pencabutan surat-surat keputusan pemberian Hak Milik dalam rangka Redistribusi Tanah Obyek *landreform* ada pada Menteri c.q. Direktur Jenderal Agraria.
4. Surat Kepala Direktorat Jenderal Agraria Departemen Dalam Negeri No. 250/Sekret/IX/69 Tanggal 6 September 1969 Perihal Pembatalan Sesuatu Sertifikat. Disebutkan bahwa dalam hal ada sesuatu yang tidak benar pengeluaran sertifikat, maka hakimlah antara lain yang dapat memutuskannya.
5. Surat Kepala Direktorat pendaftaran tanah direktorat Jenderal Agraria Dalam Negeri No. Dpt/12/2386/1270 Tanggal 14 Februari 1970 Perihal Pembatalan Surat Bukti Hak Milik, disebutkan bahwa pendapat yang dianut oleh Mahkamah Agung dalam putusannya Tanggal 3 Mei 1969 No. 350/K/Sip/1968 yang menyimpulkan bahwa menyatakan batal surat bukti hak milik (Sertifikat) yang dikeluarkan oleh instansi Agraria secara sah, tidak termasuk wewenangnya administrasi sehingga pihak oleh Pengadilan dimenangkan wajib minta

pembatalan surat bukti hak milik itu kepada instansi Agraria berdasarkan putusan Pengadilan yang diperolehnya itu. Permintaan pembatalan surat bukti hak milik tersebut harus diajukan oleh yang bersangkutan kepada Direktur Jenderal Agraria dengan perantaraan Kepala Direktorat Pendaftaran Tanah.

6. Surat Direktorat Pengurusan Hak-Hak atas tanah Direktorat Jenderal Agraria Departemen Dalam Negeri No. DPH.7/220/7/72 Tanggal 10 Juli 1972 perihal hapusnya hak atas tanah karena putusan pengadilan pidana, disebutkan bahwa:
 - a. Tentang hapusnya sesuatu hak atas tanah sudah jelas dirumuskan oleh UUPA;
 - b. Penyitaan oleh suatu kekuasaan Negara, misalnya Kejaksaan atau pengadilan dengan keputusannya tidak dengan sendirinya mengakibatkan hapusnya suatu hak.
7. Pasal 14 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 6 Tahun 1972 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah, menyatakan bahwa Menteri Dalam Negeri dapat membatalkan sesuatu HAT yang berakibat batalnya sertipikat.
8. Surat Direktur Jenderal Agraria Departemen Dalam Negeri No. Ba/5/85/7-74 Tanggal 4 Mei 1974 tentang pembatalan surat bukti milik ditegaskan hal-hal sebagai berikut :
 - a. Bahwa semua permintaan pembatalan HAT i.c. sertifikatnya harus saudara ajukan kepada kami disertai salinan sah vonis yang bersangkutan serta fatwa saudara.

- b. Dasar hukum/alasan kebijaksanaan tersebut adalah pendapat MARI melalui putusan No. 350/K/Sip/1968, Pasal 26 ayat (2) alinea kedua UU No. 14 Tahun 1970 tentang Kekuasaan Kehakiman, PMDN No. 6 Tahun 1972.
- c. Bahwa tidak selamanya putusan pengadilan yang sudah *inkhract van gewijsde* itu mengingat pemerintah, lebih-lebih lagi pemerintah tidak termasuk dalam satu pihak dari perkara bersangkutan.
9. Pasal 12 PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan keputusan pemberian HAT Negara, yang menyatakan bahwa Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi member keputusan mengenai :
- a. Pembatalan keputusan pemberian HAT yang telah dikeluarkan oleh kepala kantor pertanahan Kabupaten/Kotamadya yang terdapat cacat hukum dalam penerbitannya.
- b. Pembatalan keputusan pemberian HAT yang kewenangan pemberiannya dilimpahkan kepada Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi, untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.
10. Pasal 103 ayat (2) dan Pasal 104 sampai dengan 132 PMNA/ KBPN No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan HAT Negara dan hak pengelolaan yang meliputi:

- a. Dalam hal penerima hak tidak memenuhi kewajiban sebagai penerima HAT, Menteri dapat membatalkan haknya sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.
 - b. Jenis pembatalan meliputi pembatalan HAT karena cacat hukum administrative karena permohonan maupun tanpa adanya permohonan, dan pembatalan HAT karena melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.
11. Pasal 125 dan Pasal 131 ayat (2) PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997 tentang Peraturan Pelaksanaan PP NO. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam Pasal tersebut diatur mengenai pencatatan perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan atau penetapan Hakim/Ketua Pengadilan oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam daftar buku tanah yang bersangkutan dan daftar umum. sedangkan dalam Pasal 131 ayat (2) ditegaskan Bahwa Pendaftaran hapusnya HAT, hak pengelolaan atau hak milik atas satuan rumah susun yang disebabkan oleh dibatalkan atau dicabutnya hak yang bersangkutan dilakukan oleh kepala kantor pertanahan atas permohonan yang berkepentingan dengan melampirkan :
- a. Salinan keputusan pejabat yang berwenang yang menyatakan bahwa hak yang bersangkutan telah batal, dibatalkan atau dicabut, atau ;
 - b. Sertipikat hak atau apabila sertipikat tersebut tidak ada pada pemohon, keterangan mengenai keberadaan tersebut.

12. Pasal 17 ayat (1) huruf b, pasal 35 ayat (1) huruf b, dan Pasal 55 ayat (1) huruf b, PP No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah.

Dari berbagai ketentuan yang pernah dan masih digunakan sebagai dasar kewenangan dalam pembatalan HAT di atas, yang masih berlaku dan menjadi dasar kewenangan pembatalan HAT adalah sebagai berikut :

1. UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
2. PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo. PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997;
3. PP No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah;
4. Instruksi Menteri Negara Agraria/KBPN No. 3 Tahun 1998 tentang Peningkatan Efisiensi dan kualitas pelayanan masyarakat dibidang pertanahan Jo. Surat keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 Tahun 2005 tentang Standar Prosedur Operasi Pengaturan Dan Pelayanan (SPOPP) di lingkungan badan pertanahan nasional;
5. PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1999 tentang pelimpahan kewenangan pemberian dan pembatalan keputusan HAT;
6. PMNA/KBPN No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan;

7. Surat kepala BPN No. 500-2147 Tanggal 19 Juli Tahun 2000 tentang Kelengkapan Permohonan Pembatalan HAT dan/atau sertipikat.⁸

Pertambahan jumlah penduduk, kelangkaan tanah dan kemunduran kualitasnya, alih fungsi tanah dan semakin tajamnya konflik dalam penggunaan tanah antar berbagai actor pembangunan dalam berbagai tingkatan; kemiskinan, sempitnya lapangan kerja dan akses yang timpang dalam perolehan dan pemanfaatan tanah, serta semakin terdesaknya hak-hak masyarakat hukum adat, hanyalah beberapa contoh kenyataan yang harus dihadapi saat ini.

Dalam perjalanan waktu, setidaknya terdapat empat hal yang perlu diperhatikan sebagai dasar berpijak untuk pembuatan kebijakan di masa yang akan datang.

Pertama, prinsip-prinsip dasar yang diletakkan oleh UUPA perlu dipertegas dan dikembangkan orientasinya agar dapat diterjemahkan dalam kebijakan yang konseptual, dan dapat menuntun ke arah perubahan yang dinamis.

Kedua, perlu persamaan persepsi pembuat kebijakan berkenaan dengan berbagai hal yang prinsipil, agar tidak menunda jalan keluar dari permasalahan yang ada.

Ketiga, tanpa mengingkari banyaknya kebijakan yang berhasil diterbitkan, masih terdapat kesan adanya pembuatan kebijakn yang bersifat persial atau untuk memenuhi kebutuhan jangka pendek, karena belum jelasnya urutan prioritas kebijakan yang harus diterbitkan.

⁸ Hasan Basri Nata Menggala Dan Sarjita, *Pembatalan Dan Kebatalan Hak Atas Tanah*, h.38-43

Keempat, masih diperlukan adanya suatu cetak biru kebijakan di bidang pertanahan yang dengan jelas menunjukkan hubungan antara prinsip kebijakan, tujuan yang hendak dicapai, serta sasarannya.⁹

Istilah kebijakan kriminal atau politik kriminal banyak dikemukakan oleh sarjana hukum (pidana) politikus, maupun para pejabat, sarjana berbagai bidang ilmu dan kaum awam sekalipun tanpa memperdulikan arti dan maksud kebijakan kriminal. Orang juga menganggap bahwa hukum termasuk kebijakan hukum, yaitu apa yang diucapkan oleh pejabat hukum, misalnya Kapolri, Jaksa Agung, dan Mahkamah Agung dianggap sebagai salah satu kebijakan kriminal.¹⁰



⁹ Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan*, (Jakarta : Buku Kompas, 2001), h. 45-46

¹⁰ Muhadar, *Viktimsasi Kejahatan di Bidang Pertanahan*, (Yogyakarta : LaksBang PRESSindo, 2006), h. 40

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Jenis dan Lokasi Penelitian

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini adalah bentuk penelitian hukum dimana penulis dalam melakukan penelitian ini mendapatkan data berdasarkan fakta-fakta yang terjadi di kantor BPN kota Makassar sejak tahun 2014-2016, yaitu terjadinya pembatalan hak milik atas tanah karena cacat hukum administrasi.

Dalam penelitian hukum dikenal ada dua jenis penelitian yaitu penelitian normatif (*doktrinal*) dan penelitian empiris. Jenis penelitian yang digunakan dalam penyusunan skripsi ini adalah penelitian empiris, yaitu untuk mengetahui bagaimana memutuskan, menghentikan, ataupun menghapus hubungan hukum antara subyek HAT dengan obyek HAT serta kendala-kendala yang dialami oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional kota Makassar dalam membatalkan hak milik atas tanah.

2. Lokasi Penelitian

Alasan penulis memilih kantor BPN kota Makassar sebagai lokasi penelitian karena meyakini begitu banyak permasalahan hukum yang terjadi di kantor BPN kota Makassar. berdasarkan hasil penelusuran yang dilakukan oleh penulis, dimana menurut data yang ada begitu banyak kasus pembatalan hak atas tanah yang diputuskan oleh kepala BPN kota Makassar sejak tahun 2014 hingga 2016, yang sumber permasalahannya begitu kompleks dan beragam, mulai dari

penerbitan sertifikat yang tumpang tindih hingga terjadinya cacat administrasi pada sertifikat yang ada. Inilah alasan utama dari penulis sehingga menjatuhkan pilihan terhadap kantor BPN sebagai tempat/lokasi penelitian.

B. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian ini dilakukan berdasarkan pandangan hukum dan fakta hukum yang ada, termasuk literatur dan Undang-Undang yang mempunyai hubungan dengan objek penelitian. Diantaranya yaitu terjadinya pembatalan hak atas tanah yang dilakukan oleh Kepala Kantor BPN Kota Makassar periode 2014-2016. Sebagaimana dimaksud dalam Pasal 121 ayat 2 dan Pasal 122 ayat 2, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999. Aturan lainnya yang juga turut mengatur tentang perolehan hak atas tanah adalah PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara, PMNA/KBPN No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha dan Hak Pakai Atas Tanah, serta Peraturan-Peraturan lainnya yang mengatur tentang pembatalan hak atas tanah. Hal inilah yang digunakan oleh penulis dalam rangka pendekatan penelitian terhadap objek masalah.

C. Sumber Data

Dalam penelitian ini penulis menggunakan data yang mempunyai hubungan dengan permasalahan dan tujuan penelitian, adapun jenis dan sumber data yang dilakukan oleh peneliti terdapat dua sumber data yaitu:

1. Data Primer,

Data Primer yaitu bahan yang sifatnya mengikat seperti Al-Quran, dan Hadist, serta pengumpulan data melalui wawancara langsung kepada Kepala BPN Kabupaten/Kotamadya, juga berupa Peraturan Perundang-Undangan PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara, dan PMNA/KBPN No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara.

2. Data Sekunder

Data Sekunder adalah data yang sudah tersedia berupa kepustakaan dan dokumen lain yang berhubungan dengan masalah yang di teliti.¹

3. Data Tersier

Tersier adalah bahan yaang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan primer dan sekunder yang belum jelas pahami seperti kamus, ensiklopedia, dan lain-lain.

D. Metode Pengumpulan Data

Dalam pelaksanaan penelitian yang dilakukan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Makassar, penulis menggunakan teknik pengumpulan data sebagai berikut:²

¹Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta : Universitas Indonesia (UI-Press), Cet. III, 1984) h. 21

²Husaini Usman dkk, *Metode Penelitian Sosial*,(Cet: V, Jakarta, PT. Bumi Aksara, 2004), h.58.

1. Observasi

Adapun dalam kegiatan observasi ini penulis langsung melakukan pengambilan data pada kantor Badan Pertanahan Nasional kota Makassar melalui Kepala Seksi Sengketa Konflik dan Perkara Pertanahan. Yaitu adanya beberapa perkara pembatalan hak milik atas tanah karena cacat administrasi (tumpang tindih) dan masih banyak masih banyak lagi permasalahan yang ada serta perlu penyelesaian yang serius oleh pihak yang berwenang.

2. Teknik Wawancara

Dalam penelitian ini penulis melakukan wawancara kepada segenap stake holder, mulai dari Kepala Seksi Sengketa Konflik dan Perkara Pertanahan pada kantor Nasional Kota Makassar, juga melakukan wawancara dengan salah seorang Tokoh pertanahan (pensiunan) Kepala Kantor Pertanahan Selayar Amang Basri untuk mendapatkan referensi yang cukup tentang informasi pertanahan beserta permasalahan-permasalahan yang sering terjadi dalam persertifikatan tanah oleh masyarakat atau pihak yang berkepentingan.

3. Dokumentasi

Metode dokumentasi penulis mencari data mengenai hal-hal atau variabel berupa catatan, transkrip, buku, Undang-Undang dan sebagainya yang terkait dengan pembatalan hak milk atas tanah.

E. Instrumen Penelitian

Instrumen atau alat yang digunakan dalam penelitian adalah validasi meliputi, pemahaman metode deksistik kualitatif, penguasaan wawasan terhadap

pembatalan hak milik atas tanah karena cacat administrasi, kesiapan peneliti untuk memasuki objek penelitian baik secara akademik maupun logika.

F. Teknik Pengolahan dan Analisis Data

1. Pengolahan Data

Data yang diperoleh di lapangan direduksikan dengan proses pemilihan pemusatan perhatian pada penyederhanaan, pengabstrakan, transformasi data kasar yang muncul dilapangan dengan penajaman teknis analisis, dideskripsikan, kemudian ditafsirkan.

2. Metode Analisis Data

Pada penelitian ini penulis menggunakan analisis deksriptif kualitatif, yaitu analisis yang dihasilkan dari data deskriptif analisis yang ditanggapi oleh responden secara lisan dan juga perilaku nyata, yang di teliti dan dipelajari selama masa penelitian, sehingga dengan demikian metode analisis deskriptif kualitatif yaitu menggali fakta sebagaimana adanya dengan teknik analisis pendalaman kajian.

Adapun data yang dianalisis adalah permasalahan pembatalan hak milik atas tanah masyarakat yang telah disertifikatkan namun terkendala karena cacat administrasi, tumpah tindih kepemilikan, serta penyalahgunaan hak milik atas tanah yang dikuasai dan dalam hal ini terjadi pada kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Makassar.

Analisis juga berarti memperkirakan/memperhitungkan besarnya pengaruh dari suatu kejadian terhadap kejadian lainnya kemudian meramalkan. Analisis ini disebut analisis regresi.³

G. Pengujian Keabsahan Data

Dalam menguji data dan materi yang disajikan, diperlukan metode sebagai berikut:

1. Deduktif yang pada umumnya berpedoman pada peraturan perundang-undangan.
2. Deskriptif yang pada umumnya digunakan dalam menguraikan, mengutip atau memperjelaskan bunyi peraturan perundang-undangan dan uraian umum.



³ Supranto, *Metode Penelitian Hukum dan Statistik*, (Cet I, Jakarta: PT. Rineka Cipta, 2003) h.

BAB IV

HASIL PENELITIAN

A. GAMBARAN UMUM KANTOR PERTANAHAN

Pertama, Menurut Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2006 pengertian dari Kantor Pertanahan adalah suatu instansi vertikal dari Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten/Kota yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi.

Kantor Pertanahan Kota Makassar terletak di Jalan A.P Pettarani Makassar Sulawesi Selatan Indonesia. Sebagaimana yang dimaksud dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 Tahun 2006. Kantor Pertanahan Kota Makassar mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional dalam lingkup wilayah Kota Makassar.

Adapun tugas dan fungsi Kantor Pertanahan yang diatur dalam Pasal 31 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 Tahun 2006 sebagai berikut:

- a. Penyusunan rencana, program dan penganggaran dalam rangka pelaksanaan tugas pertanahan
- b. Pelayanan, perijinan dan rekomendasi di bidang pertanahan,
- c. Pelaksanaan survei, pengukuran, dan pemetaan dasar, pengukuran dan pemetaan bidang, pembukuan tanah, pemetaan tematik dan survei potensi tanah,

- d. Pelaksanaan penatagunaan tanah, landreform kondsolidasi tanah dan penataan pertanahan wilayah pesisir, pulau-pulau kecil perbatasan dan wilayah tertentu,
- e. Pengusulan dan pelaksanaan penetapan hak tanah, pendaftaran hak tanah, pemeliharaan data, pertanahan dan administrasi tanah aset pemerintah,
- f. Pelaksanaan pengendalian pertanahan, pengelolaan tanah negara, tanah terlantar dan tanah kritis, peningkatan partisipasi dan pemberdayaan masyarakat,
- g. Penanganan konflik, sengketa dan perkara pertanahan,
- h. Pengkoordinasian pemangku kepentingan pengguna tanah,
- i. Pengelolaan Sistem Informasi Manajemen Pertanahan Nasional (SIMTANAS),
- j. Pemberian penerangan dan informasi pertanahan kepada masyarakat, pemerintah dan swasta,
- k. Pengkoordinasian penelitian dan pengembangan,
- l. Pengkoordinasian pengembangan sumber daya manusia pertanahan,
- m. Pelaksanaan urusan tata usaha, kepegawaian, keuangan, sarana dan prasarana, perundang-undangan serta pelayanan pertanahan.

Kedua, Kantor Pertanahan adalah Instansi vertikal dari Badan Pertanahan Nasional yang struktur organisasinya berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja 42 Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan. Berikut kajian mengenai

susunan, kedudukan, wewenang, dan tugas seksiseksi dalam struktur organisasi Kantor Pertanahan Kota Makassar:

A. Kepala Kantor Pertanahan

Sebagaimana yang di maksud dalam Pasal 29 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 Tahun 2006 Kantor Pertanahan dipimpin oleh seorang Kepala Kantor Pertanahan.

B. Kepala Sub Bagian Tata Usaha

Sesuai dengan Pasal 33 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 Tahun 2006 Sub Bagian Tata Usaha mempunyai tugas memberikan pelayanan administrasi kepada semua satuan organisasi Kantor Pertanahan, serta menyiapkan bahan evaluasi kegiatan, penyusunan progam, dan peraturan perundang-undangan. Waktu menjalankan tugasnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 34 Peraturan Kepala BPN No. 4 Tahun 2006 Sub Bagian Tata Usaha mempunyai fungsi :

- 1) Pengelolaan data dan informasi.
- 2) Penyusunan neraca, progam dan anggaran serta laporan akuntabilitas kinerja pemerintah.
- 3) Pelaksanaan urusan kepegawaian.
- 4) Pelaksanaan urusan keuangan dan anggaran.
- 5) Pelaksanaan urusan tata usaha, rumah tangga, sarana dan prasarana.
- 6) Penyiapan bahan evaluasi kegiatan dan penyusunan program.
- 7) Koordinasi pelayanan pertanahan.

C. Seksi Survei, Pengukuran, dan Pemetaan

Pada seksi ini mempunyai tugas melakukan survei, pengukuran dan pemetaan bidang tanah, ruang dan perairan, perapatan kerangka dasar, pengukuran batas kawasan / wilayah, pemetaan tematik dan survei potensi tanah, penyiapan pembinaan surveyor berlisensi dan 45 pejabat penilai tanah. Yang diatur dalam Pasal 37 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 Tahun 2006. Dalam menyelenggarakan tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 Tahun 2006, Seksi Survei, Pengukuran dan Pemetaan mempunyai fungsi

1. Pelaksanaan survei, pengukuran dan pemetaan bidang tanah, ruang dan perairan, perapatan kerangka dasar, pengukuran batas kawasan/wilayah, pemetaan tematik dan survei potensi tanah, pembinaan surveyor berlisensi.
2. Perapatan kerangka dasar orde 4 dan pengukuran batas kawasan / wilayah.
3. Pengukuran, perpetaan, pembukuan bidang tanah, ruang dan perairan.
4. Survei, pemetaan, pemeliharaan dan pengembangan pemetaan tematik dan potensi tanah.
5. Pelaksanaan kerjasama teknis surveyor berlisensi dan pejabat penilai tanah.
6. Pemeliharaan peralatan teknis.

D. Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah

Sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 41 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 Tahun 2006 tugas dari seksi ini adalah menyiapkan bahan dan melakukan penetapan hak dalam rangka pemberian, perpanjangan dan pembaharuan hak tanah, pengadaan tanah, perijinan, pendataan dan penerbitan bekas hak tanah, pendaftaran peralihan, pembebanan hak atas tanah serta pembinaan Pejabat Pembuatan Akta Tanah (PPAT). Dalam menyelenggarakan tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41 Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 Tahun 47 2006. Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah mempunyai beberapa fungsi. Tugas dan fungsi tersebut telah diatur dalam Pasal 42 Keputusan Kepala Badan Petanahan Nasional No. 4 Tahun 2006, yaitu :

1. Pelaksanaan pengaturan dan penetapan di bidang hak tanah.
2. Penyiapan rekomendasi pelepasan, penaksiran harga dan tukarmenukar, saran dan pertimbangan serta melakukan kegiatan perijinan, saran dan pertimbangan usulan penetapan hak pengelolaan tanah.
3. Penyiapan telaahan dan pelaksanaan pemberian rekomendasi perpanjangan jangka waktu pembayaran uang pemasukan dan atau pendaftaran hak.
4. Pengadministrasian atas tanah yang dikusai dan atau milik negara, daerah bekerja sama dengan pemerintah, termasuk tanah badan hukum pemerintah.
5. Pendataan dan penerbitan tanah bekas tanah hak.
6. Pelaksanaan pendaftaran hak dan komputersasi pelayanan pertanahan.
7. Pelaksanaan penegasan dan pengakuan hak.

8. Pelaksanaan peralihan, pembebanan hak atas tanah dan pembinaan PPAT.

E. Seksi Pengaturan dan Penataan Pertanahan

Tugas dari seksi ini adalah menyiapkan bahan dan melakukan penatagunaan tanah, landreform konsolidasi tanah, penataan pertanahan wilayah pesisir, pulau-pulau kecil, perbatasan dan wilayah tertentu lainnya, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 45 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 Tahun 2006. Sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 46 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 Tahun 2006, Seksi Pengaturan dan Penataan Pertanahan mempunyai fungsi :

1. Pelaksanaan penatagunaan tanah, landreform, konsolidasi tanah dan penataan pertanahan wilayah pesisir, pulau-pulau kecil, perbatasan dan wilayah tertentu lainnya, penetapan kriteria kesesuaian penggunaan dan pemanfaatan tanah serta penguasaan dan pemilikan tanah dalam rangka perwujudan fungsi kawasan/zoning, penyesuaian penggunaan dan pemanfaatan 50 tanah, penerbitan ijin perubahan penggunaan tanah, penataan tanah bersama untuk peremajaan kota, daerah bencana dan daerah bekas konflik serta pemukiman kembali.
2. Penyusunan rencana persediaan, peruntukan, penggunaan dan pemeliharaan tanah, neraca penatagunaan tanah kabupaten / kota dan kawasan lainnya.
3. Pemeliharaan basis data penatagunaan tanah kabupaten / kota dan kawasan.

4. Pemantauan dan evaluasi pemeliharaan tanah, perubahan penggunaan dan pemanfaatan tanah pada setiap fungsi kawasan/zoning dan redistribusi tanah, pelaksanaan konsolidasi tanah, pemberian tanah obyek landreform dan pemanfaatan tanah bersama serta penerbitan administrasi landreform
 5. Pengusulan penetapan / penegasan tanah menjadi obyek landreform.
 6. Pengambilalihan dan / atau penerimaan penyerahan tanah-tanah yang terkena ketentuan landreform.
 7. Penguasaan tanah-tanah obyek landreform.
 8. Pemberian ijin peralihan hak atas tanah pertanian dan ijin redistribusi tanah dengan luasan tertentu.
 9. Penyiapan usulan pentapan surat keputusan redistribusi tanah dan pengeluaran tanah dari obyek landreform.
 10. Penyiapan usulan ganti kerugian tanah obyek landreform dan penegasan obyek konsolidasi tanah.
 11. Penyediaan tanah untuk pembangunan.
 12. Pengelolaan sumbangan tanah untuk pembangunan.
 13. Pengumpulan, pengolahan, penyajian dan dokumentasi data landreform.
- F. Seksi Pengendalian dan Pemberdayaan

Seksi Pengendalian dan Pemberdayaan ini merupakan salah satu yang baru dalam struktur organisasi Kantor Pertanahan. Seksi ini terbentuk setelah dikeluarkannya Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 Tahun 2006. Dimana tugas dari bagian ini adalah menyiapkan bahan dan melakukan kegiatan

pengendalian pertanahan, pengelolaan tanah negara, tanah terlantar dan tanah kritis serta pemberdayaan masyarakat, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 49 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 Tahun 2006. 53 Pada saat menyelenggarakan tugas tersebut, Seksi Pengendalian dan Pemberdayaan mempunyai fungsi yang telah diatur dalam Pasal 50 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 Tahun 2006, yaitu:

1. Pelaksanaan pengendalian pertanahan, pengelolaan tanah negara, tanah terlantar dan tanah kritis serta pemberdayaan masyarakat.
2. Pelaksanaan inventarisasi dan identifikasi pemenuhan hak dan kewajiban pemegang hak atas tanah, pemantauan dan evaluasi penerapan kebijakan dan program pertanahan dan program sektoral, pengelolaan tanah negara, tanah terlantar dan tanah kritis.
3. Pengkoordinasian dalam rangka penyiapan rekomendasi, pembinaan, peringatan, harmonisasi dan pensinergian kebijakan dan program pertanahan dan sektoral dalam pengelolaan tanah negara, penanganan tanah terlantar dan tanah kritis.
4. Penyiapan saran tindak dan langkah-langkah penanganan serta usulan rekomendasi, pembinaan, peringatan, harmonisasi dan pensinergian kebijakan dan program pertanahan dan sektoral dalam pengelolaan tanah negara serta penanganan tanah terlantar dan tanah kritis.

5. Inventarisasi potensi masyarakat marjinal, asistensi dan pembentukan kelompok masyarakat, fasilitas dan peningkatan akses kesumber produktif.
6. Peningkatan partisipasi masyarakat, lembaga swadaya masyarakat dan mitra kerja teknis pertanahan dalam rangka pemberdayaan masyarakat
7. Pemanfaatan tanah negara, tanah terlantar dan tanah kritis untuk pembangunan.
8. Pengelolaan basis data hak atas tanah, tanah negara, tanah terlantar dan tanah kritis serta pemberdayaan masyarakat
9. Penyiapan usulan keputusan pembatalan dan penghentian hubungan hukum atas tanah terlantar.

G. Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara

Selain Seksi Pengendalian dan Pemberdayaan ada satu seksi baru lagi yang terdapat dalam struktur organisasi Kantor Pertanahan yaitu Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara, dimana tugas dari bagian ini adalah menyiapkan bahan dan melakukan kegiatan penanganan sengketa, konflik dan perkara pertanahan. Sebagaimana yang telah dimaksud dalam Pasal 53 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 Tahun 2006. Pada waktu menyelenggarakan tugas tersebut Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara mempunyai fungsi sebagai berikut, seperti yang diatur dalam Pasal 54 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 Tahun 2006 :

1. Pelaksanaan penanganan sengketa, konflik dan perkara pertanahan.

2. Pengkajian masalah, sengketa dan konflik pertanahan.
3. Penyiapan bahan dan penanganan sengketa dan konflik pertanahan secara hukum dan non hukum, penanganan dan penyelesaian perkara, pelaksanaan alternatif penyelesaian sengketa dan konflik pertanahan melalui bentuk mediasi, fasilitas dan lainnya, usulan dan rekomendasi pelaksanaan putusan-putusan lembaga peradilan serta usulan rekomendasi pembatalan dan penghentian hubungan hukum antara orang, dan / atau badan hukum dengan tanah.
4. Pengkoordinasian penanganan sengketa, konflik dan perkara pertanahan.
5. Pelaporan penanganan dan penyelesaian konflik, sengketa dan perkara pertanahan.

B. FAKTOR-FAKTOR YANG MENYEBABKAN BATALNYA HAK ATAS TANAH KARENA CACAT ADMINISTRASI

Pelaksanaan pembatalan karena cacat hukum administrasi dilaksanakan baik karena adanya permohonan Pembatalan HAT maupun tanpa adanya permohonan pembatalan terlebih dahulu (Pasal 106 PMNA/KBPN No. 9 Tahun 1999).

Di dalam Pasal 107 PMNA/KBPN No. 9 Tahun 1999 menguraikan hal-hal yang dikategorikan sebagai cacat hukum administrasi yaitu bilamana dalam kegiatan produk pelayanan BPN diatas terdapat :

1. kesalahan prosedur,
2. kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan,
3. kesalahan subyek hak,

4. kesalahan objek hak,
5. kesalahan jenis hak,
6. kesalahan perhitungan luas,
7. terdapat tumpang tindih hak atas tanah,
8. data yuridis atau data fisik tidak benar, atau
9. kesalahan lainnya yang bersifat hukum administratif.

Pembatalan hak atas tanah di atas merupakan pembatalan hak tanah karena cacat administrasi yaitu kesalahan-kesalahan pada lingkup Kantor Pertanahan Nasional, sebagaimana yang telah ditetapkan dalam Pasal 107 PMNA/KBPN No. 9 Tahun 1999. Kesalahan tersebut tidak selamanya sepenuhnya kesalahan yang dibuat oleh pihak Kantor Pertanahan. Seringkali kesalahan itu timbul disebabkan oleh beberapa hal diluar kegiatan pelayanan pada Kantor Pertanahan, misalnya ada seseorang yang mengajukan permohonan hak atas tanah tetapi yang bukan tanahnya sendiri melainkan tanahnya orang lain ironisnya pihak perangkat desa menyetujui tanah tersebut untuk diajukan yang dikuatkan dengan para saksi yang mengesahkan tanah tersebut untuk dimohonkan haknya. Dan pada saat pengecekan di lapangan oleh Tim Pemeriksa Panitia serta pada saat pengukuran, Kenapa pihak yang merasa memiliki tanah tersebut tidak melakukan protes ?. Pada saat pihak pemilik tanah sebenarnya akan mengajukan permohonan hak atas tanah, ternyata tanahnya sudah atas nama orang lain. Kemudian dia melakukan protes bahwa instansi pertanahan membuat sertipikat asli tapi palsu yang tidak menjamin kepastian hukum dalam masyarakat.

Pembatalan sertipikat Hak Atas Tanah berdasarkan cacat administratif kadang sulit dilaksanakan oleh Badan Pertanahan Nasional karena mendapat tantangan dari pemegang hak atas tanah, hal ini karena pemilik sertipikat merasa dirugikan. Namun disisi lain ada pihak lain yang juga berkepentingan di atas tanah tersebut juga merasa dirugikan dengan terbitnya hak atas tanah yang juga diklaim orang ketiga.

Pembatalan yang dilakukan oleh Pihak Kantor Pertanahan Kota Makassar berdasarkan cacat administratif sangat sedikit hal ini karena pembatalan cacat administratif harus melalui penelitian lapangan yang sangat teliti terkait subyek dan obyek hak atas tanah yang akan dibatalkan.

Peninjauan lokasi seringkali mendapat tantangan dari pemegang sertipikat hak atas tanah dengan tidak memberikan ruang untuk melakukan pengecekan secara detail terhadap obyek yang akan dibatalkan. Aparat pemerintah setempat yang merupakan aparat yang terdekat dengan masyarakat juga tidak berdaya.

Penerbitan sertipikat hak atas tanah didahului dengan adanya permohonan hak atas tanah dari pemohon dengan melampirkan alas hak, identitas pemohon, SPT PBB, serta surat pernyataan penguasaan tanah yang diketahui aparat desa/kelurahan setempat. Namun karena administrasi pertanahan di desa yang kurang tertib maka Surat Penguasaan Tanah yang diterbitkan aparat desa /kelurahan tidak bisa sepenuhnya benar.

Pada hakikatnya instansi Kantor Pertanahan tidak berhak menguji kebenaran materil secara mendetail kepemilikan tanah yang masih berstatus tanah desa karena

itu merupakan hak imaterial suatu desa, dimana pihak desa yang mengetahui secara rinci status tanah, pemilik tanah dan riwayat tanah tersebut. Kantor Pertanahan hanya dapat menguji suatu lahan tanah yang sudah bersertipikat karena apabila tanah tersebut sudah memiliki sertipikat, maka secara tidak langsung data/dokumen sudah terdapat dalam Kantor Pertanahan dan baru diuji kebenarannya dalam bentuk segi hukum.

C. MEKANISME DAN TATA CARA DALAM PROSES PEMBATALAN HAK ATAS TANAH

Pelaksanaan pembatalan karena cacat hukum administrasi dilaksanakan baik karena adanya permohonan Pembatalan HAT maupun tanpa adanya permohonan pembatalan terlebih dahulu :

Pasal 106 PMNA/KBPN No. 9 Tahun 1999

- (1) Keputusan pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administratif dalam penerbitannya, dapat dilakukan karena permohonan yang berkepentingan atau oleh pejabat yang berwenang tanpa permohonan;
- (2) Permohonan pembatalan hak dapat diajukan langsung kepada menteri atau pejabat yang ditunjuk atau melalui kepala kantor pertanahan.¹

- a. Pembatalan HAT karena cacat hukum administrasi yang diterbitkan karena permohonan.

Prosedur pembatalan HAT akibat adanya cacat hukum administrasi yang diterbitkan karena permohonan diatur dalam Pasal 108 sampai dengan 118 PMNA/KBPN No. 9 Tahun 1999.²

¹ Harun Alrasyid, *Himpunan Peraturan Perundang-Undangan Republik Indonesia*, (Jakarta : PT. Ichtiar Baru Van Hoeve, Cet. 1, 2006) h.283

² Harun Alrasyid, *Himpunan Peraturan Perundang-Undangan Republik Indonesia*, h.283-285

Pelaksanaannya dapat diuraikan sebagai berikut :

Pengajuan permohonan pembatalan diajukan secara tertulis, dengan memuat :

1. Keterangan mengenai pemohon, baik pemohon perorangan maupun badan hukum. Keterangan ini disertai fotocopy bukti diri termasuk bukti kewarganegaraan bagi pemohon perorangan, dan akta pendirian perusahaan serta perubahannya, bila pemohon badan hukum;
2. Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik tanah yang sedang disengketakan. Data memuat nomor dan jenis hak, letak, batas dan luas tanah, jenis penggunaan tanahnya. Keterangan ini dilengkapi dengan melampirkan fotocopy surat keputusan dan/atau sertifikat HAT dan surat-surat lain yang diperlukan untuk mendukung permohonan pembatalan HAT;
3. Permohonan disampaikan melalui kepala badan pertanahan nasional melalui kepala kantor pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah bersangkutan;
4. Kantor pertanahan selanjutnya akan menyampaikan kepada pihak ketiga yang berkepentingan (termohon) perihal adanya permohonan pembatalan, untuk kemudian diminta tanggapannya dalam waktu satu bulan;
5. Selanjutnya, permohonan akan diperiksa dan diteliti substansinya. Bilamana diperlukan, kantor pertanahan akan melakukan penelitian berkas/warkah dan atau rekonstruksi atas obyek hak yang disengketakan. Hasil penelitian dituangkan dalam berita acara penelitian data fisik dan data yuridis yang menjadi dasar dalam menjawab permohonan pembatalan;

6. Jawaban atas permohonan pembatalan ini baik berupa keputusan pembatalan hak atau penlolakan pembatalan akan disampaikan kepada pemohon melalui surat tercatat atau dengan cara lain yang menjamin sampainya keputusan kepada yang berhak;
- b. Pembatalan HAT karena cacat hukum administrasi yang diterbitkan tanpa ada permohonan.

Bilamana suatu keputusan pemberian hak dan/atau sertifikat HAT diketahui mengandung cacat hukum administrasi sebagai diatur dalam Pasal 106, serta ditemukan pelanggaran atas kewajiban pemegang hak sebagaimana diatur dalam Pasal 103 PMNA/KBPN No. 9 Tahun 1999, maka tanpa ada permohonan pembatalan, kepala badan pertanahan nasional dapat mengeluarkan keputusan pembatalan hak tersebut. Pembatalan HAT karena cacat hukum administrasi yang diterbitkan tanpa ada permohonan telah diatur dalam Pasal 119 sampai dengan Pasal 123 PMNA/KBPN No. 9 Tahun 1999.

Proses pembatalan adalah sebagai berikut :

1. Terlebih dahulu dilakukan penelitian data fisik dan data yuridis terhadap keputusan pemberian HAT dan/atau pemberian sertifikat HAT yang diduga terdapat kecacatan;
2. Hasil penelitian kemudian disampaikan kepada kepala kantor wilayah (kanwil) BPN Provinsi dengan menyertakan hasil dari penelitian data fisik dan data yuridis dan telaahan/pendapat kantor pertanahan pemeriksa.

3. Bila mana berdasarkan data fisik dan data yuridis yang telah diteliti, dinilai telah cukup untuk mengambil keputusan, maka kepala kanwil BPN Provinsi menerbitkan keputusan yang dapat berupa pembatalan atau penolakan pembatalan. Keputusan yang diambil memuat alasan dan dasar hukumnya.
4. Bilamana kewenangan pembatalan terletak kepada kepala BPN, maka kanwil mengirimkan hasil penelitian beserta hasil telaahan dan pendapat.
5. Kepala BPN selanjutnya akan meneliti dan mempertimbangkan telaahan yang ada, untuk selanjutnya mengambil kesimpulan dapat atau tidaknya keputusan pembatalan hak bilamana dinilai telah cukup untuk mengambil keputusan, maka kepala BPN menerbitkan keputusan pembatalan atau penolakan yang disertai alasan-alasannya.³

Dalam hal keputusan pembatalannya merupakan kewenangan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, setelah hasil penelitian yang disertai pendapat dan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 120 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 diterima, Kepala Kantor Wilayah memutuskan dapat atau tidaknya ditebitkan keputusan pembatalannya atau diproses lebih lanjut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Apabila data yuridis dan fisiknya telah cukup untuk mengambil keputusan, Kepala Kantor Wilayah menerbitkan keputusan pembatalannya atau keputusan penolakannya. Atau dapat juga diajukan/diusulkan kepada Menteri yang dalam hal ini kewenangan pembatalannya merupakan

³ Hasan Basri Nata Menggala Dan Sarjita, *Pembatalan Dan Kebatalan Hak Atas Tanah*, h. 54-56

kewenangan Menteri, hasil penelitian yang disertai pendapat dan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada Pasal 120 ayat (2), disampaikan kepada Menteri disertai pendapat dan pertimbangannya. Setelah hasil penelitian tersebut diterima, Menteri kemudian mempertimbangkan pendapat dan pertimbangan dimaksud dan selanjutnya meneliti dapat atau tidaknya diterbitkan keputusan pembatalannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Apabila telah cukup mengambil keputusan. Menteri menerbitkan keputusan penolakan disertai dengan alasan penolakannya. Keputusan pembatalan hak atau keputusan penolakan pembatalan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 121 ayat (2) dan Pasal 122 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999, disampaikan kepada pemohon melalui surat tercatat atau dengan cara lain yang menjamin sampainya keputusan tersebut kepada yang berhak.

Tabel 1

**Skema Proses Pembatalan Hak Atas Tanah Karena Cacat Administrasi
Tanpa Permohonan**

| | |
|----|--|
| 01 | Pembentukan Tim Peneliti oleh Kepala Kantor Pertanahan |
| 02 | Pemanggilan pihak-pihak terkait oleh Tim Peneliti Peninjauan Lapang oleh Tim |
| 03 | Peneliti untuk mencocokkan data yuridis dan data fisik |
| 04 | Pengambilan kesimpulan oleh Tim Peneliti untuk dijadikan bahan pertimbangan |

| | |
|----|---|
| 05 | Pengajuan bahan pertimbangan kepada Pejabat yang berwenang |
| 06 | Pengambilan keputusan oleh Pejabat yang berwenang Hasil keputusan kembali |
| 07 | diserahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan |
| 08 | Pembentukan tim peneliti oleh Kepala Kantor Pertanahan |
| 09 | Penerbitan pembatalan hak atas tanah oleh Kepala Kantor Pertanahan |

upaya yang dilakukan pihak Kantor Pertanahan agar tidak terjadi cacat administrasi yaitu dengan mengadakan penyuluhan kepada masyarakat, diantaranya;

- a. Pemasangan tanda batas tanah sebelum mengajukan permohonan hak atas tanah.
- b. Melibatkan pejabat yang berwenang, misalnya dalam penyelesaian permasalahan pertanahan.
- c. Menjaga keakuratan data/dokumen riwayat tanah dalam buku tanah desa, sebelum diajukan dalam permohonan hak atas tanah.

Berikut beberapa kasus pembatalan hak atas tanah karna cacat administrasi yang terjadi di kota Makassar.

Tabel 2

Daftar Pembatalan Hak Atas Tanah Karena Cacat Hukum Administrasi

Kantor Pertanahan Kota Makassar

Periode Tahun 2014 – 2016

| NO | PEMOHON | TERMOHON | OBYEK | DASAR PEMBATALAN |
|----|-----------------------|----------------|--|---|
| 1 | SAMSON SUCAHYO | H. ABD MALIK | Sertipikat Hak Milik No. 29032/Sudiang Surat Ukur No. 8545 tanggal 21-05-2014 Luas 96.611 M ² atas nama H. Abd Malik | Penerbitan Sertipikat tumpang tindih dengan SHGB No. 22236/Sudiang sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 61, 62 ayat (1) & (2) huruf a PNBPN 3/2011 patut dinyatakan batal karena cacad administrasi |
| 2 | HENDRA S. SINGKARU | EDDY UGIWAN | Sertipikat Hak Milik No. 20173/Maloku Surat Ukur No. 01445 tanggal 06-05-2013 Luas 1006 M ² an Eddy Ugiwan | Penerbitan Sertipikat tumpang tindih dengan SHM No. 20119/Maloku Surat Ukur No. 110/2015 tanggal 24-01-2005 |

| | | | | |
|---|----------------|-----------------------|---|--|
| | | | | Luas 1.018 terakhir tercatat atas nama Drs. Hendra S Singkaru |
| 3 | ARBIT SADJO | BAHANIAH BT. MAGGA | Sertipikat Hak Milik No. 23313/Tamalanrea Indah Surat Ukur tanggal 19-10-2009 No. 3543 atas nama Bahaniah | Penerbitan Sertipikat tumpang tindih dengan SHM No. 23285 atas nama Arbit Sadjo. |

Dengan adanya permasalahan tersebut di atas penulis mengambil satu contoh kasus Samson Cahyo dengan H. Abd. Malik, Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar telah berupaya untuk menarik sertipikat Sertipikat Hak Milik No. 29032/Sudiang Surat Ukur No. 8545 tanggal 21-05-2014 Luas 96.611 M² atas nama H. Abd Malik. dan memanggil H. Abd. Malik selaku pemegang sertipikat Hak Milik No. 29032/Sudiang dengan menyurati pemegang hak atas tanah, namun tidak ada respon, sehingga pihak kantor pertanahan Kota Makassar mengambil langkah dengan mengumumkan di media cetak.

Pemegang juga sertipikat terkadang melakukan perlawanan dengan terhadap langkah-langkah yang ditempuh oleh Pihak Kantor Pertanahan Kota Makassar dengan cara somasi atau menerbitkan bantahan di media cetak yang sama.

Kendala-kendala yang dihadapi dalam proses pembatalan hak atas tanah ini, pihak yang terkait dalam kasus tumpang tindih / overlap tidak datang meskipun pihak Kantor Pertanahan sudah melakukan panggilan dengan mengirim surat panggilan. Selain itu ada satu kendala lagi yang menyebabkan proses pembatalan hak atas tanah ini menjadi lama, masalah yang dihadapi yaitu pemegang hak yang tidak menyerahkan surat tanda bukti hak atau sertipikat.

Kebijakan yang diambil oleh Kepala Kantor Pertanahan adalah dengan menerbitkan sertipikat pengganti guna memenuhi syarat dalam proses pembatalan hak atas tanah. Dan untuk keputusan pembatalannya di putuskan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan hanya melaksanakan putusan yang sudah di tetapkan oleh Menteri. Baik putusan tersebut tidak/jadi dibatalkan. Kepala Kantor Pertanahan tidak bisa mengambil kebijakan yang sudah di tetapkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional.⁴

⁴ Wawancara dengan Hardy Pejabat BPN Makassar, pada tanggal 11 Oktober 2017.

BAB V

PENUTUP

A. KESIMPULAN

Kesimpulan yang dapat diambil dalam pembahasan ini, Proses pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administrasi adalah Pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administrasi, dapat dilakukan karena permohonan yang berkepentingan atau oleh pejabat yang berwenang tanpa permohonan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 106 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999.

1. cacat administrasi merupakan suatu tindakan penghapusan suatu hak, namun tidak serta merta hak keperdataan seseorang itu hilang juga. Faktor-faktor pembatalan hak atas tanah yang tergolong karena cacat administrasi yaitu kesalahan prosedur, kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan, kesalahan subyek hak, kesalahan objek hak, kesalahan jenis hak, kesalahan perhitungan luas, terdapat tumpang tindih hak atas tanah, data yuridis atau data fisik tidak benar, atau kesalahan lainnya yang bersifat hukum administratif.
2. Proses, mekanisme, dan tata cara pembatalan hak atas tanah karena cacat administrasi dapat dilakukan dengan permohonan maupun tanpa adanya permohonan.

Dari uraian pembahasan di atas dapat diambil kesimpulan bahwa pengetahuan mengenai proses pembatalan hak atas sangat penting bagi semua pihak baik instansi

Badan Pertanahan Nasional maupun bagi masyarakat luas tujuannya tidak lain adalah untuk menjamin kepastian hukum bagi pihak yang merasa dirugikan, hal ini ditujukan bagi masyarakat yang belum mengetahui tentang hal pembatalan hak atas tanah, selain itu supaya tidak terjadi lagi cacat administrasi tentang kepengurusan hak atas tanah dimasa yang akan datang.

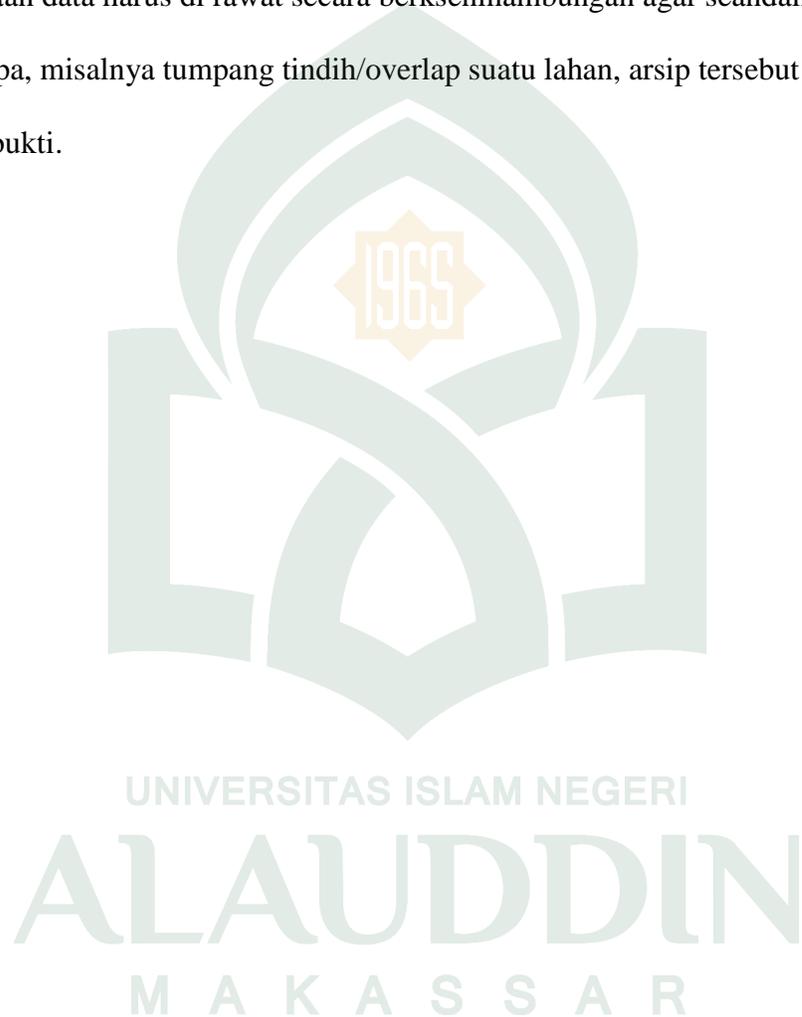
Untuk instansi Badan Pertanahan Nasional khususnya Kantor Pertanahan dapat dijadikan acuan/pedoman supaya tidak terulang pada masa yang akan datang dalam hal kesalahan prosedur mengenai penerbitan sertipikat tanah. Meskipun pihak Kantor Pertanahan tidak melakukan kesalahan tetapi paling dapat di jadikan pelajaran untuk meningkatkan kinerja Kantor Pertanahan sebagai instansi yang melayani publik/masyarakat dalam bidang pertanahan.

3. SARAN

1. Perlu adanya suatu peraturan perundang-undangan dan pelaksanaan yang berkaitan dengan kebijakan pengambilan putusan mengenai pembatalan hak atas tanah oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya.
2. Perlu diadakannya penyuluhan kepada masyarakat mengenai pentingnya pengetahuan akan prosedur pelayanan pertanahan khususnya tata cara pembatalan hak atas tanah.
3. Perlu diadakan upaya peningkatan kerjasama antara masyarakat, desa/kelurahan, dan instansi terkait yaitu Kantor Pertanahan mengenai data surat desa supaya tidak terjadi kasus kepemilikan hak atas tanah mengenai

sertipikat yang data fisiknya terjadi tumpang tindih/overlap oleh pihak Kantor
Pertanahan.

Kantor Pertanahan harus melakukan survei yang berkelanjutan, artinya dalam
pemeliharaan data harus di rawat secara berkesinambungan agar seandainya terjadi
kasus serupa, misalnya tumpang tindih/overlap suatu lahan, arsip tersebut dapat
dijadikan bukti.



DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

Al-Qur'an,ku (Jakarta : Lautan Lestari, 2010)

Alrasyid, Harun, *Himpunan Peraturan Perundang-Undangan Republik Indonesia*,
Jakarta : PT. Ichtiar Baru Van Hoeve, Cet. 1, 2006

Lubis, Yamin, dan Lubis, Rahim, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Cet II, Bandung:
Mandar Maju, 2010.

Manggala, Nata, Basri, Hasan Dan Sarjita, *Pembatalan Dan Kebatalan Hak Atas
Tanah*, Jogjakarta: Tugu Jogja Pustaka, 2005.

Muhadar, *Viktimisasi Kejahatan di Bidang Pertanahan*, Yogyakarta : LaksBang
PRESSindo, 2006.

Rasjidi, Lili & Rasjidi, Thania, Ira, *Dasar-Dasar Filsafat dan Teori Hukum*,
Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2004.

Rasjidi, Lili, *Sejarah Hukum*, Bandung: Refika Aditama, 2005.

Saleh, Ikhsan, Muhammad. dan Halim, Hamzah *Politik Hukum Pertanahan*, Makassar:
pukap-indonesia 2009.

Saleh, Ikhsan, Muhammad dan Halim, Hamzah, *Persekongkolan Rezim Politik Lokal*,
Makassar: pukap-indonesia 2009

- Siahaan, Pahala, Marihot, *Bea Perolehan Hak Hak Atas Tanah dan Bangunan*, Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2003
- Soekanto, Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*, Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum* Cet III, Jakarta: UI-Press, 1986.
- Sumardjono, S.W, Maria, *Kebijakan Pertanahan*, Jakarta : Buku Kompas, 2001.
- Supranto, *Metode Penelitian Hukum dan Statistik*, Cet I, Jakarta: PT. Rineka Cipta, 2003.
- Suriasumantri dan Seohartono, Irawan, *Metode Penelitian Sosial: Suatu Teknik Penelitian Bidang Kesejahteraan Sosial dan Ilmu Sosial Lainnya* Bandung, PT Remaja Rosdakarya, 1999.
- Sutedi, Adrian, *Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika, 2007.
- Usman, Husaini dkk, *Metode Penelitian Sosial*, Cet: V, Jakarta, PT. Bumi Aksara, 2004.
- Wahid,Muchtar, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah*, Cet I, Jakarta : Penerbit Republika, 2008.
- Yosua, Suhanan, *Hak Atas Tanah Timbul*, Jakarta: Restu Agung, 2010.

B. Undang-Undang

- PMNA/KBPN 3/1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara.

PMNA/KBPN 9/1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah
Negara dan Pengelolaan.

C. Tesis dan Jurnal

Insani, Kurniawan, *Proses Pembatalan Hak Atas Tanah Karena Cacat Administrasi
(Kesalahan Prosedur) Di Likup Kantor Pertanahan Kabupaten Pati, 6*
(Agustus 2017).

D. Website

<https://www.yangrievalditau.blogspot.co.id> (diakses 26 April 2017)

<https://www.drummerfan.wordpress.com/2010/03/25/perbedaan-mekanisme-proses-tinjauan-analisis-dan-evaluasi/> (diakses 25 April 2017)

file:///C:/Users/THOMSON/Downloads/Documents/2687.pdf

RIWAYAT HIDUP

Nur Paddy adalah nama penulis skripsi ini. Penulis lahir dari orang tua, H. Bustan (alm) dan Hj. St. Nur Jannah, anak terakhir dari 8 (delapan) bersaudara. Penulis dilahirkan di Kabupaten Kepulauan Selayar pada tanggal 25 September 1994. Pado' sebagai sapa'an akrab penulis. Penulis menempuh pendidikan dimulai dari SDN Pariangan (Lulus Tahun 2006), melanjutkan ke SMP Negeri 1 Bontosikuyu (Lulus Tahun 2009), kemudian melanjutkan sekolah di SMA Negeri 1 Bontosikuyu. Tahun 2010 penulis pindah sekolah ke SMAN 1 Sungguminasa (Lulus Tahun 2012). Sempat bekerja di BPN Pangkep pada tahun 2012 (setelah lulus sekolah), dan Tahun 2013 Mulai kuliah di Fakultas Syariah dan Hukum UIN Alauddin Makassar Jurusan Ilmu Hukum.

Dari setiap langkah, penulis menyadari bahwa untuk mencapai keberhasilan harus disertai dengan doa, kerja keras, kesabaran, keikhlasan dan dibarengi dengan Kemauan untuk mencapai harapan dan cita-cita.