

TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PEMBATALAN HAK MILIK ATAS TANAH YANG BERSIFAT CACAT ADMINISTRASI

NOVIANE KELUNG¹, MARTINA BINEI²

^{1,2} Fakultas Hukum Program Studi Ilmu Hukum
Universitas Pembangunan Indonesia

E-Mail: novianekelung@unpi.ac.id

ABSTRAK

Tanah memiliki hubungannya dengan kehidupan manusia. Beberapa dari kebanyakan orang tentu memerlukan tanah untuk diusahakan contohnya membuat perkebunan atau dibangun pemukiman, jalan dan lain sebagainya guna untuk kepentingan umum bahkan bukan hanya dalam kehidupan, untuk mati pun manusia masih memerlukan sebidang tanah. Begitu pentingnya tanah bagi kehidupan manusia sehingga tidak begitu mengherankan apabila setiap manusia ingin sekali memiliki atau menguasainya yang berakibat menimbulkan masalah pertanahan yang seringkali dapat menimbulkan perselisihan diantaranya. Dalam beberapa situasi seringkali terjadi praktek 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 oleh pihak-pihak yang berkepentingan didalamnya. Kesimpulan: 1. Obyek tanah bilamana ingin dihaki, maka tentunya membutuhkan pendaftaran, pendaftaran hak atas tanah ini nantinya akan berujung pada dikeluarkannya sertipikat hak atas tanah, 2. Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak, oleh karena itu telah kelihatan berfungsinya, bahwa sertifikat itu berguna sebagai “alat bukti”. Alat bukti yang menyatakan tanah ini telah diadministrasi oleh Negara. Saran: 1. Sengketa yang terjadi seperti penerbitan ganda, dimana terjadi penerbitan lebih dari satu sertifikat terhadap suatu obyek tanah yang sama. Hal ini menyebabkan masyarakat tidak dapat merasakan kepastian hukum terhadap penerbitan sertifikat tersebut. Sehingga diperlukan tindakan pencegahan dari pemerintah agar sengketa tersebut tidak terulang lagi. Dengan demikian kepastian hukum terhadap penerbitan sertifikat dapat dirasakan oleh masyarakat, 2. Masalah pertanahan merupakan masalah yang harus dilindungi oleh pemerintah mengenai fungsi dan kepemilikan hak, maka diharapkan kantor pertanahan selaku instansi yang menerbitkan sertifikat hak atas tanah lebih teliti, tidak lalai dan benar-benar menelusuri adanya cacat hukum administrasi yang bisa timbul, agar tidak merugikan para pemilik hak atas tanah. Dalam hal ini para pemegang hak atas tanah harus mendapatkan perlindungan dan kepastian hukum.

Kata Kunci: Tanah, Pendaftaran Tanah, Sertifikat

PENDAHULUAN

Latar Belakang

Pada dasarnya, memastikan bahwa tidak ada masalah dalam masyarakat untuk memperoleh hak atas tanah, negara mengatur mengenai hak milik. Maka untuk itulah salah satu tujuan pembentukan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-

Pokok Agraria, selanjutnya disingkat UUPA, yang kemudian meletakkan dasar-dasar untuk memberikan jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia agar tidak lagi terjadi kekacauan dalam masyarakat untuk memperoleh hak-haknya. Sertifikat tanah diberikan kepada pihak yang bermohon serta berlaku sebagai perlengkapan pembuktian yang kuat terhadap Hak Atas Tanah yang dipegangnya.

Persyaratan permohonan sertifikat Hak Atas Tanah di kantor pertanahan dimaksud, berkaitan dengan sekumpulan peraturan perundang-undangan yang tertulis atau tidak tertulis sepanjang mengenai persyaratan data fisik dan data yuridis yang seharusnya dilaksanakan untuk menerbitkan sertifikat kepemilikan hak atas tanah di kantor pertanahan di Indonesia. Persyaratan permohonan sertifikat hak atas tanah yang ditentukan di dalam Standar Prosedur Operasi Pengaturan dan Pelayanan di Lingkungan Badan Pertanahan Nasional telah dibuat sesuai konstelasi hukum positif, terutama Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah serta Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang peraturan pelaksanaannya, baik diproses secara sistematis melalui panitia adjudikasi ataupun sporadic melalui inisiatif pemilik tanah sendiri di kantor pertanahan.

Dalam pengaturannya Undang – Undang Pokok Agraria tidak pernah disebutkan sertifikat tanah, namun seperti yang dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c ada disebutkannya “surat tanda bukti hak”. Dalam pengertian sehari-hari surat tanda bukti hak ini sudah sering ditafsirkan sebagai sertifikat tanah. Dan dalam hal ini penulis pun disini membuat pengertian yang sama bahwa surat tanda bukti hak adalah sertifikat.

Dalam hubungannya dengan sertifikat hak atas tanah sebagai Keputusan Tata Usaha Negara, maka bersifat konkret artinya objek yang diputuskan dalam Keputusan Tata Usaha Negara itu tidak abstrak, tetapi berwujud tertentu atau ditentukan (dalam hal ini luas, letak, dan batas tanah). Kemudian, kepada siapa Keputusan Tata Usaha Negara itu dikeluarkan (nama pemegang hak atas tanah), harus secara jelas disebutkan dalam sertifikat hak atas tanah, artinya objek dan subjeknya harus disebutkan secara tegas dan jelas dalam sertifikat hak atas tanah.

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 guna memohon pembatalan surat pemberian hak atas tanah atau sertifikat hak atas tanah.

Dengan demikian pembatalan hak atas tanah sebab terdapatnya cacat administrasi merupakan kajian yang menarik buat diteliti normatif sebab dalam kasus ini, Masyarakat perlu untuk mengenali apa serta bagaimana Hak atas tanah dapat bisa dibatalkan. Pengetahuan akan proses serta bagaimana suatu Hak atas tanah bisa bisa dibatalkan akan menambah pengetahuan lebih khususnya untuk Penulis supaya mampu untuk menjelaskan bagaimana sesuatu Hak Atas Tanah bisa dibatalkan.

Metode Penelitian

Metode penelitian ini yang digunakan dalam penelitian ini adalah Yuridis Normatif. Metode penelitian yuridis normatif adalah pendekatan yang menggunakan konsep legistik positivistic dengan melihat norma-norma tertulis yang dibuat dan diundangkan oleh pejabat yang berwenang dan memandang hukum sebagai suatu sistem normatif yang mandiri dan bersifat tertutup serta terlepas dari kehidupan masyarakat nyata

Sumber Data dalam penelitian ini diambil berdasarkan data primer dan sekunder :

- a. Bahan Hukum Primer, yaitu bahan hukum yang mengikat, yakni:

- 1) Undang-undang No 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria
 - 2) Peraturan Pemerintah No 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah
 - 3) Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
 - 4) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan
 - 5) Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara
 - 6) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan
 - 7) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara
- b. Bahan Hukum Sekunder, yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti: hasil-hasil penelitian, karya dari kalangan hukum dan sebagainya. Bahan hukum sekunder itu diartikan sebagai bahan hukum yang tidak mengikat tetapi menjelaskan mengenai bahan hukum primer yang merupakan hasil olahan pendapat atau buah pemikiran para ahli yang mempelajari suatu bidang tertentu secara khusus yang akan memberikan petunjuk kemana peneliti akan mengarah. Yang dimaksud dengan bahan sekunder oleh penulis disini adalah doktrin-doktrin yang ada di dalam jurnal hukum, buku dan internet. Baik bahan hukum primer maupun sekunder dikumpulkan berdasarkan topic permasalahan yang telah dirumuskan melalui studi kepustakaan, baik studi literatur maupun aturan perundang-undangan. Bahan hukum primer dan sekunder juga dikumpulkan dengan cara menelusuri pustaka dan peraturan perundang-undangan melalui media internet, Putusan jurnal atau skripsi kemudian dihubungkan, dikomprasikan secara hirarki sesuai hirarki peraturan perundang-undangan dan disimpulkan sehingga penulis dapat menyajikan dalam bentuk penulisan yang lebih sistematis untuk menjawab permasalahan yang telah dirumuskan sesuai dengan tujuan dari penelitian ini.

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Pendaftaran Hak atas Tanah Serta Faktor yang Menyebabkan Batalnya Hak atas Tanah yang Cacat Administrasi

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Dengan ini maka pendaftaran tanah merupakan tugas negara yang dilaksanakan oleh pemerintah, dalam hal ini adalah Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya disebut BPN) bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Berdasarkan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Pendaftaran Tanah, pendaftaran tanah dapat dilakukan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka.

Obyek pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 9 Peraturan Pemerintah Pendaftaran Tanah, yang menyebutkan bahwa: Obyek pendaftaran tanah meliputi: Bidangbidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai; Tanah hak pengelolaan; Tanah wakaf; Hak milik atas satuan rumah susun; Hak Tanggungan dan Tanah Negara. Dalam hal Tanah Negara sebagai obyek pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf (f),

pendaftarannya dilakukan dengan cara membukukan bidang tanah yang merupakan Tanah Negara dalam daftar tanah.

Tujuan untuk dilakukannya pendaftaran tanah, tercantum di dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Pendaftaran Tanah, yaitu: Pertama, Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan; Kedua, Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar; Ketiga, Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Pembatalan sertifikat 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 sertifikat 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 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 sertifikat 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 sertifikat 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 sertifikat, maka secara tidak langsung data/dokumen sudah terdapat dalam Kantor Pertanahan dan baru diuji kebenarannya dalam bentuk segi hukum.

B. PROSES PENERBITAN SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH

Peraturan Pemerintah yang dimaksudkan oleh pasal 19 Ayat (1) UUPA, adalah semula Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 ditegaskan bahwa instansi pemerintah yang mengadakan pendaftaran tanah adalah Jawatan Pendaftaran Tanah, sedangkan nama surat tanda bukti hak adalah sertifikat.

Peraturan pemerintah No. 10 Tahun 1961 sejak tanggal 8 Juli 1997 dinyatakan tidak berlaku sejak diundangkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 ditegaskan bahwa instansi pemerintah yang menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia adalah Badan Pertanahan Nasional (BPN), sedangkan pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala

Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Nama surat tanda bukti hak sebagai produk akhir dari kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya adalah sertifikat.

Diatas sudah disebut sertifikat adalah surat tanda bukti hak, oleh karena itu telah kelihatan berfungsinya, bahwa sertifikat itu berguna sebagai “alat bukti”. Alat bukti yang menyatakan tanah ini telah diadministrasi oleh Negara. Dengan dilakukan administrasinya lalu diberikan buktinya kepada orang yang mengadministrasi tersebut. Bukti atau sertifikat adalah milik seseorang sesuai dengan yang tertera dalam tulisan di dalam sertifikat tadi. Jadi bagi si pemilik tanah, sertifikat tadi adalah merupakan pegangan kuat dalam hal pembuktian hak miliknya, sebab dikeluarkan oleh instansi yang sah dan berwenang secara hukum. Hukum melindungi pemegang sertifikat tersebut dan lebih kokoh bila pemegang itu adalah namanya yang tersebut dalam sertifikat. Sehingga bila yang memegang sertifikat itu belum namanya maka perlu dilakukan balik namanya kepada yang memegangnya sehingga terhindar lagi dari gangguan pihak lain. Bila terjadi misalnya sengketa terhadap bidang tanah itu, maka oleh yang memiliki tanah, sertifikat yang di tangannyalah yang digunakan untuk membuktikan bahwa tanah itu miliknya.

Lembaga pemerintah adalah lembaga yang menjalankan urusan pemerintahan baik ditingkat pusat, yakni Badan Pertanahan Nasional, maupun di tingkat Daerah, yakni Kanwil BPN Provinsi dan Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota. Dengan demikian, penerbitan sertifikat hak atas tanah hanya boleh dikeluarkan oleh Kanwil BPN Provinsi dan Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota sesuai dengan pelimpahan wewenangnya) sebagai organ pemerintahan. Keputusan yang memberikan sertifikat hak atas tanah harus diambil oleh organ pemerintahan yang berwenang. Kecepatan pelayanan dan efisiensi di dalam sertifikat hak atas tanah oleh Kanwil BPN Provinsi dan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dan jajarannya di Provinsi dan Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota merupakan tuntutan masyarakat, sehingga perlu menyederhanakan prosedur dan birokrasi. Keputusan – keputusan pejabat untuk menerbitkan sertifikat hak atas tanah sering membutuhkan waktu yang lama, sementara khususnya bagi perusahaan atau dunia usaha perlu berjalan cepat. Terlalu banyaknya mata rantai dalam prosedur penerbitan sertifikat hak atas tanah banyak membuang waktu dan biaya. Oleh karena itu, biasanya dalam penerbitan sertifikat hak atas tanah perlu dilakukan deregulasi mengandung arti peniadaan berbagai peraturan perundang-undangan yang dipandang berlebihan. Karena peraturan perundang – undangan yang berlebihan itu pada umumnya berkenaan dengan campur tangan pemerintah atau negara, deregulasi itu pada dasarnya bermakna mengurangi campur tangan pemerintah atau negara dalam kegiatan kemasyarakatan tertentu terutama dalam bidang ekonomi, sehingga deregulasi itu pada akhirnya bermakna debirokratisasi. Meskipun debirokratisasi ini dimungkinkan dan dalam bidang penerbitan sertifikat hak atas tanah pernah di praktakan misalnya untuk usaha / kegiatan perindustrian dan perkebunan dalam skala besar, namun dalam suatu negara hukum tentu saja harus ada batasan atau rambu – rambu yang ditentukan oleh hukum.

KESIMPULAN

Obyek tanah bilamana ingin dihaki, maka tentunya membutuhkan pendaftaran, pendaftaran hak atas tanah ini nantinya akan berujung pada dikeluarkannya sertipikat hak atas tanah. Pendaftaran hak atas tanah dilakukan oleh BPN melalui Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota yang mana merupakan Badan atau Pejabat TUN. Karena sertipikat itu dikeluarkan oleh badan yang tergolong sebagai Badan atau Pejabat TUN, maka sertipikat itu tergolong sebagai Keputusan TUN. Bilamana sertipikat itu ternyata mengandung cacat administratif atau merugikan pihak lain, maka sertipikat itu dapat digugat pembatalannya, gugat pembatalan ini tergolong sebagai Sengketa TUN.

Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak, oleh karena itu telah kelihatan berfungsinya, bahwa sertifikat itu berguna sebagai “alat bukti”. Alat bukti yang menyatakan tanah ini telah diadministrasi oleh Negara. Dengan dilakukan administrasinya lalu diberikan buktinya kepada orang yang mengadministrasi tersebut. Jadi penerbitan sertifikat tersebut menurut menurut peraturan pemerintah no 24 tahun 1997 ini bisa berupa satu lembar dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik yang diperlukan. Dalam pendaftaran secara sistematis terdapat ketentuan mengenai sertifikat dalam pasal 69 s/d 71 peraturan menteri 3/1997, sedang dalam pendaftaran secara sporadik dalam pasal 91 s/d 93. Dan prosedur penerbitan sertifikat yang di laksanakan Badan Pertanahan Nasional (BPN) merunut pada

Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang kemudian diganti dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang mana dalam mengurus sertifikat harus melewati 3 (tiga) tahap, yang garis besarnya adalah sebagai berikut : Permohonan Hak, Pengukuran dan Pendaftaran Hak, dan Penerbitan Sertifikat

DAFTAR PUSTAKA

- Bahar, Ujang. 2008. Jurnal Hukum dan Pembangunan PERMASALAHAN PEMBAYARAN GANTI RUGI PENGADAAN TANAH BAGI PELAKSANAAN PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM.
- Chomzah, Ali Achmad. 2002. Cetakan Pertama Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan Pemberian Hak Atas tanah Negara, Seri Hukum Pertanahan IISertipikat dan Permasalahannya. Jakarta: Prestasi Pustaka.
- Chomzah, Ali Achmad. 2002. Hukum Pertanahan. Jakarta: Prestasi Pustaka
- Harsono, Boedi. 2008. jilid 1 Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya. Jakarta: Djambata.
- Harsono, Boedi. 2005. Jilid 1 Hukum Tanah Nasional Hukum Agraria Indonesia, Sejarah embentukan UndangUndang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya edisi revisi. Jakarta: Djambatan.
- Harsono, Boedi. 2003. Hukum Agraria Indonesia, Jilid 1 Tanah Nasional. Jakarta: Djambatan.
- Herawaty, Siti Rahma Mary Herawaty dan Dody Setiadi. 2005. Memahami Hak Atas Tanah Dalam Praktek Advokasi, Surakarta: CakraBooks.
- Sumardjono Maria S.W. Maria. 1982. Puspita Serangkum Aneka Masalah Hukum Agraria yogyakarta: andi offset.
- Perangin, Effendi, 1986, Hukum Agraria di Indonesia suatu telaah dari sudut pandang praktisi hukum, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.
- Santoso, Urip. 2014. Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah. Jakarta:Kencana.
- Sutedi, Adrian. 2014. Sertifikat Hak Atas Tanah, Jakarta: sinar grafika.
- Sumardji.2001 Sertipikat sebagai Alat Bukti Hak atas Tanah. Yuridika
- Yamin, Muhammad Lubis dan Abd. Rahim Lubis. 2008. Hukum Pendaftaran Tanah, bandung. mandar maju