



# Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Akibat Cacat Administrasi

Ni Made Silvia Gayatri\*, I Putu Gede Seputra dan Luh Putu Suryani

Universitas Warmadewa, Denpasar-Bali, Indonesia

\*silviagayatri@gmail.com

## How To Cite:

Gayatri, N. M. S., Seputra, I. P. G., & Suryani, L. P. (2021). Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Akibat Cacat Administrasi. *Jurnal Analogi Hukum*, 3(1), 79-83. Doi: <https://doi.org/10.22225/ah.3.1.2924.79-83>

**Abstract**—Land registration is held to guarantee legal certainty, the completion of land registration is the issuance of a Certificate. The strongest proof of Land Rights is the Certificate, but currently there are many certificates that are not in accordance with the procedure resulting in the issuance of certificates with legal defects or administrative defects, therefore, the authors conducted a study entitled Cancellation of Land Ownership Certificate Due to Administrative Disabilities. By using the formulations of the problem: 1) how is the basis for cancellation of certificate of land rights that are administratively flawed; 2) What are the legal consequences certificates of ownership rights on land with administrative defects. The research method used is a normative research method. In Minister of Agrarian Regulation No. 3 of 1999, article 1 point 12 explains that the basis for cancellation of a certificate can be canceled because the decree contains an administrative legal flaw. Defects Administrative law can be interpreted by a policy or procedure that is not in accordance with applicable law. If there is an administrative defect in the issuance of the certificate, the certificate can be submitted for cancellation. Cancellation of certificate can be through BPN and TUN. The canceled certificate can be renewed or re-registered.

**Keywords:** Cancellation; Certificate; Administrative Disability.

**Abstrak**—Penyelenggaraan pendaftaran tanah dilakukan demi terjaminnya kepastian hukum, selesainya pendaftaran tanah ditandai dikeluarkannya Sertifikat. Tanda bukti Hak Atas Tanah terkuat adalah Sertifikat, namun saat ini banyak terdapat penerbitan sertifikat yang tidak sesuai dengan prosedur sehingga mengakibatkan terbitnya sertifikat yang cacat hukum atau cacat administrasi, sebab itu penulis mengadakan penelitian berjudul Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Akibat Cacat Administrasi. Dengan menggunakan rumusan masalah: 1) Bagaimana dasar pembatalan Sertifikat hak atas tanah yang cacat administrasi; 2) Bagaimana akibat hukum Sertifikat hak milik atas tanah yang cacat administrasi. Metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian normatif. Peraturan Menteri Agraria No. 3 Tahun 1999, pasal 1 angka 12 menjelaskan bahwa dasar pembatalan sertifikat bisa dibatalkan karena Keputusan tersebut mengandung Cacat Hukum Administrasi. Cacat hukum administrasi sama dengan suatu kebijakan atau prosedur yang tidak sesuai dengan Hukum yang berlaku, manakala adanya cacat administrasi pada penerbitan sertifikat maka sertifikat terkait dapat diajukan pembatalan. Pembatalan sertifikat bisa melalui BPN dan TUN. Sertifikat yang dibatalkan tersebut bisa dilakukan pembaharuan sertifikat atau pendaftaran kembali.

**Kata Kunci:** Pembatalan; Sertifikat; Cacat Administrasi.

## 1. Pendahuluan

Negara Kesatuan Republik Indonesia ialah Negara hukum, maka setiap manusia harus selalu taat pada hukum. Dalam KUH Perdata diberikan kedudukan yang penting untuk tanah dan benda pada tanah.

Seperti yang kita ketahui tanah mempunyai sifat eksklusif untuk Negara. Pada rumusan

diatas, terlihat dalam prinsipnya bahwa tanah harus ada kepemilikannya (Widjaja, 2014). Hak turun temurun, paling kuat serta penuh atas tanah melalui mengingat fungsi sosial, serta bisa beralih maupun dialihkannya pada pihak lain ialah pengertian dari hak milik (Chomzah, 2002). Dalam peralihannya memerlukan bukti hak milik atas tanah, jika tidak mempunyai bukti tersebut perlu dilakukannya pendaftaran

tanah.

Pendaftaran tanah ialah segala kegiatan direncanakan oleh pemerintah berturut-turut, berkesinambungan serta runtut, seperti pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian maupun memelihara data fisik dan data yuridis berbentuk peta serta daftar terkait bidang-bidang tanah. Pendaftaran tanah dilakukan untuk penjamin kepastian hukum dan memenuhi kebutuhan masyarakat serta pemerintah (Adrian, 2009).

Sebagai akhir pendaftaran hak atas tanah, ialah terbitnya sertifikat hak atas tanah. Terakhirnya kegiatan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia yang diadakan oleh pemerintah, yakni diberikannya dokumen-dokumen tanda bukti hak, dimana diberlakukan dengan pembuktian kuat (Ps. 19 (2) UUPA.)

Saat ini permasalahan mengenai pertanahan, khususnya dalam penerbitan sertifikat tanah semakin meningkat, maka dari itu suatu sertifikat agar dikatakan sebagai pembuktian yang kuat, diharapkan sipemohon untuk memberikan data yang akurat supaya tidak terjadi suatu kesalahan seperti timbulnya sertifikat yang cacat administrasi.

Sertifikat yang cacat administrasi timbul karena adanya kesalahan dalam data yang diberikan oleh sipemohon ketika pembuatan sertifikat berlangsung, atau bisa terjadi karena kesalahan obyek dan subyek. Kesalahan obyeknya seperti kesalahan dalam pemetaan dan pengukuran tanah sedangkan kesalahan dalam subyeknya seperti kesalahan dari sipemohon yang tidak benar memberikan keterangan.

Sertifikat cacat administrasi merupakan salah satu sertifikat yang bermasalah, Sertifikat yang cacat administrasi bisa diajukannya pembatalan dalam sertifikat tersebut, pembatalan tersebut bisa diajukan oleh sipemohon atau yang merasa dirugikan oleh terbitnya sertifikat itu.

Dalam hal ini, penulis akan memberi ilustrasi contoh kasus sertifikat yang cacat administrasi sebidang tanah dengan sertipikat hak milik nomor: 1509/ Desa Dalung, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali seluas 3200 M<sup>2</sup>, atas tanah tersebut terbit 2 (dua) sertifikat hak milik atas nama dua orang pemilik yaitu Tuan IPS pada tahun 1997 dan Tuan IMS pada tahun 2001, Tuan IMS merupakan adik kandung dari Tuan IPS. Kasus ini bermula dari jual beli tanah dimana pihak pertama ingin mengelola

tanahnya yang sudah lama tidak dikelola ternyata tanahnya telah dibangun ruko oleh pihak kedua tanpa adanya transaksi oleh pihak pertama, dan pihak kedua tidak mengetahui tanahnya sudah terbit sertifikat sebelumnya. Dan oleh pihak pertama ingin mengajukan pembatalan sertifikat atas nama Pihak kedua yaitu Tuan IMS, Tuan IMS merupakan adik kandung dari Tuan IPS. Pembatalan tersebut bisa dibatalkan dengan pembatalan cacat hukum administrasi.

Pada penelitian sebelumnya, (Dotulung, 2018) mengungkapkan Pembatalan sertipikat hak atas tanah karena cacat hukum administrasi apabila ada permohonan atau usulan dari pihak yang berkepentingan untuk melakukan pembatalan seperti: aparatur Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang mengetahui data dan/atau warkah penerbitan hak atas tanah yang tidak sah mengenai substansi dan/atau proses penerbitannya dan mempunyai bukti adanya kesalahan prosedur administrasi penerbitan sertipikat hak atas tanah; dan pihak yang dirugikan akibat terbitnya sertipikat hak atas tanah yang cacat hukum. Penelitian lainnya oleh (Putra, 2015) mengungkapkan Bilamana sertipikat itu ternyata mengandung cacat administratif atau merugikan pihak lain, maka sertipikat itu dapat digugat pembatalannya, gugat pembatalan ini tergolong sebagai Sengketa TUN. Sengketa TUN, karena yang disengketakan adalah KTUN, maka permohonan gugatan pembatalan dapat diajukan ke Badan atau Pejabat TUN yang mengeluarkan sertipikat itu (BPN), atau juga dapat diajukan kepada Pengadilan TUN.

Berdasarkan paparan tersebut ditarik permasalahan antara lain:

- Bagaimana Dasar Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah yang Cacat Administrasi?
- Bagaimana Akibat Hukum Sertipikat Hak Milik Atas Tanah yang Cacat Administrasi?

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah

- Untuk mengetahui dan memahami tentang dasar pembatalan sertifikat hak atas tanah yang cacat administrasi.
- Untuk mengetahui dan memahami tentang akibat hukum sertifikat yang cacat administrasi.

## 2. Metode

Penelitian yang digunakan adalah tipe penelitian hukum normatif, sedangkan pendekatan masalah yaitu secara Perundang-

undangan dan pendekatan konseptual.

Sumber bahan hukum yang digunakan yakni:

- Bahan Hukum Primer

Dalam penulisan dengan menggunakan bahan hukum primer dimana bahan hukum yaitu mengkaji peraturan perundang-undangan yang berlaku khusus, yakni:

- a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata,
- b) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Pokok-pokok Dasar Agraria.

- Bahan Hukum Sekunder

Dalam penulisan ini berpedoman pada literatur-literatur, artikel-artikel, jurnal hukum dan yang lain terkait dengan permasalahan.

Teknik pengumpulan bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder dengan melakukan teknik pencatatan primer dan sekunder dilakukan dengan membaca dan menelaah peraturan perundang-undangan dengan teknik studi pencatatan dan studi dokumentasi, bahan kepustakaan yang berkaitan dengan permasalahan, seperti literatur, artikel-artikel, dan jurnal hukum.

### 3. Hasil dan Pembahasan

#### *Dasar Pembatalan Hak Milik Atas Tanah yang Cacat Administrai*

Segala kebijakan ataupun prosedur yang bertentangan dengan keberlakuan hukum merupakan pengertian dari cacat hukum, juga bisa berarti sama dengan ketidaksempurnaan serta tak lengkapnya hukum, seperti persetujuan, kebijakan, ataupun hal lain, dan penyebabnya dikarenakan tak sama seperti hukum yang mengakibatkan tak terikat hukum.

Terdapat dalam Pasal 107 peraturan Menteri Negara agraria/ kepala badan pertanahan nasional nomor 9 Tahun 1999 menentukan:

Cacat hukum administratif seperti dimaksud dalam pasal 106 (1) yakni:

- Salahnya prosedur
- Salah diterapkannya perundang-undangan
- Salahnya obyek hak
- Salahnya subjek hak
- Salahnya jenis hak

- Salah dalam hitungan luas
- Adanya tumpang tindih hak atas tanah
- Data yuridis ataupun fisik tak benar
- Adanya salah lain sifatnya administratif

Pasal 1 ayat (20) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 diberlakukan sebagai pemberi kepastian serta perlindungan hukum hak atas tanah dengan harus terdaftar guna diajukannya permohonan hak atas tanah untuk dapatnya sertifikat, dikarenakan sertifikat ialah bukti absah berasaskan kepemilikan dan penguasaan tanah terlindungi terhadap aturan.

Akibat dari adanya sengketa pertanahan ialah dibatalkannya Sertipikat Hak Atas Tanah ialah tindakan hukum yang diambil oleh Pemerintah yaitu Badan Pertanahan Nasional pada bidang pertanahan, Sebabnya yakni Sertipikat Hak Atas Tanah tak merupakan tanda bukti kepemilikan yang tetap, namun bersifat kuat, diartikan yakni Sertipikat ialah tanda bukti pemilikan terhadap data fisik serta yuridis dimuatkan dalam Sertifikat selama sama seperti hal termuat dalam buku tanah dan surat ukur, sehingga apabila terdapat pihak keberatan dengan diterbitkannya Sertifikat Hak atas Tanah tersebut bisa mengajukan pemberatan terhadap Badan Pertanahan Nasional guna dibatalkannya ataupun mengajukan gugatan di Pengadilan.

Pencabutan Surat Keputusan Tata Usaha Negara dibidang Pertanahan oleh Kepala BPN didasarkan adanya cacat hukum administrasi pada terbitannya, dasar hukum kewenangannya yakni:

- UU No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- Keppres No. 26 Tahun 1998 tentang pembentukan Badan Pertanahan Nasional (Pasal 16 sub. C)
- Peraturan Menteri Negara Agraria / Ka. BPN No. 3 Tahun 1999

Yang dimaksudkan sertifikat yang cacat hukum administrasi bisa karena kesalahan obyek atau subyek, kesalahan obyeknya seperti pengukuran dan pemetaan tanah yang tidak sesuai data yang sebenarnya, sedangkan mengenai kesalahan subyek seperti kesalahan penunjukan batas tanah oleh pemohon sewaktu dilakukan pengukuran oleh petugas Kantor Pertanahan atas permohonan yang

bersangkutan, ditetapkannya batas tanah pada sipemohon dengan sengaja ataupun tak sengaja adalah kesalahan mengakibatkan gambar situasi menggambarkan keadaan batas-batas yang tak benarnya atau salah, karena diatas tanah yang sebelumnya pernah diterbitkan sertipikat tanah .

### ***Akibat Hukum Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah yang Cacat Administrasi***

Yang mengakibatkan segala perbuatan yang dilakukan sehingga memperoleh akibat yang dikehendaki pada sipelaku dan yang diatur oleh hukum yakni pengertian dari akibat hukum. Perbuatan ini dinamai tindakan hukum. Dengan perkataan lain, akibat hukum ialah pengakibatan dari suatu tindakan hukum (Soeroso, 2016).

Tujuan pemberian kepastian dan perlindungan hukum hak atas tanah, tanah wajib terdaftar guna diajukannya permohonan hak atas tanah guna mendapatkan sertifikat, oleh karena itu sertifikat ialah bukti absah dari pemilikan dan penguasaan tanah yang dilindungi oleh aturan sebagaimana termasuk pada Pasal 1 ayat (20) Peraturan Presiden No 24 Tahun 1997. Sebelum masuk ke dalam mekanisme pembatalan sertifikat karena cacat administrasi terlebih dahulu kita mengetahui mengenai prosedur pendaftaran hak atas tanah.

Didaftarkan hak atas tanah berdasarkan Pasal 19 UUPA ditunjukan kepada pemerintah agar supaya dilakukan pendaftaran tanah diseluruh Indonesia, begitu pula pendaftaran pada Pasal 23, 32 serta 38 UUPA ditunjukan terhadap semua pemegang hak agar terciptanya kepastian hukum untuk diri pribadi, hal ini dikarenakan munculnya pendaftaran setiap peralihan, penghapusannya dan pembebanan akan banyaknya permasalahan hukum kalau tak terdaftar, namun pendaftaran terkait ialah bukti kuat seperti ditentukan bahwa hak milik, demikianlah juga pada peralihan, terhapusnya serta terbebannya pasti banyak timbul permasalahan hukum kalau tak terdaftar, padahal pendaftaran terkait ialah pembuktian kuat yang bersyarat Pasal 23 ayat (1), hak milik, demikianlah juga pada peralihan, terhapusnya serta terbebannya melalui hak lainnya harus didaftarkan menurut ketentuan dimaksudkan pada Pasal 19 UUPA, begitu pula dengan hak guna usaha (Pasal 32 UUPA) dan hak guna bangunan (Pasal 38 UUPA), serta persyaratan pemberian, sedemikian juga setiap beralih dan hapusnya hak berkaitan dengan pendaftaran (Sutedi, 2010).

Guna penjaminan hukum yang diberikan

oleh pemerintah mengenai hak atas tanah maka pemerintah memberi surat tanda bukti hak yang bernama sertifikat serta diberlakukan sebagai alat bukti yang sangat kuat. Berarti keterangan yang tercantum didalamnya memiliki kekuatan hukum dan harus diterima oleh hakim sebagai keterangan yang benar selama tak adanya alat pembuktian lain yang dapat membuktikan. Dan jika surat tanda bukti hak ini terdapat tumpang tindih atau kesalahan prosedur dan pemetaan maka tanda bukti hak atas tanah atau sertifikat tersebut termasuk sertifikat yang cacat hukum, sertifikat ini bisa menimbulkan akibat hukum kepada si pemegang tanda bukti hak tersebut.

UUPA menentukan pembatalan hak atas tanah ialah salah satu penyebab dihapusnya hak atas tanah terkait. Dimana terbitnya keputusan pembatalan hak atas tanah disebabkan oleh adanya cacat hukum administrasi maupun untuk terlaksananya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, maka terhapusnya hak demi hukum serta tanah kepemilikannya jadi tanah yang dikuasai Negara (Lubis & Lubis, 2010).

### **4. Simpulan**

Dari pembahasan diatas, penulis menarik beberapa simpulan yaitu:

Dasar pembatalan sertifikat yang Cacat hukum dimana dijelaskan didalam Peraturan Menteri Agraria Pasal 1 angka 14 Tahun 1999 yang menerangkan bahwa keputusan batalnya pemberian hak atas tanah adalah pembatalan sertifikat hak atas tanah disebabkan keputusannya terkandung cacat hukum administrasi. Cacat hukum berarti suatu kebijakan ataupun prosedur yang tak sesuai terhadap berlakunya hukum, Terkait adanya cacat hukum administrasi dalam penerbitan sertifikat hak milik atas tanah dapat dilihat juga didalam pasal 62 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 yang menerangkan: Sertifikat hak atas tanah yang mengandung cacat hukum administrasi dapat dilakukan pembatalan atau perubahan pemerintah pencatatan pemeliharaan data pendaftaran tanah menurut peraturan perundang-undangan.

Akibat hukum Sertifikat yang Cacat hukum dalam penerbitannya adalah pembatalan. Pembatalan sertifikat yang cacat hukum administrasi bisa diajukan melalui BPN dan TUN, penyelesaian sertifikat yang bermasalah ini bisa dengan pembaharuan sertifikat dan bisa dengan pendaftaran sertifikat kembali.

Pemerintah diharapkan bekerja sama dengan masyarakat dalam memberikan wawasan mengenai ketentuan dan sanksi dalam pembuatan sertifikat yang benar dan memberikan data yang akurat sehingga tidak menimbulkan terbitnya sertifikat yang cacat administrasi.

Diharapkan dalam pembuatan sertifikat atau dalam pendaftaran tanah dibuat sesuai dengan ketentuan yang berlaku didalam undang-undang.

Diharapkan BPN (Badan Pertanahan Nasional) lebih teliti untuk melakukan pengecekan data fisik maupun data yuridis sehingga tidak mengeluarkan sertifikat yang cacat administrasi dimana banyak kesalahan prosedur dan tumpang tindih haknya, sehingga sertifikat tersebut mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan tidak diragukan keabsahannya.

#### **Daftar Pustaka**

- Adrian. (2009). *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Chomzah, A. A. (2002). *Hukum Pertanahan*. Jakarta: Prestasi Pustaka.
- Dotulung, M. T. P. (2018). Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah Akibat Cacat Hukum Administrasi. *Lex Privatum*, 6(1). Retrieved from <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexprivatum/article/view/19448>
- Lubis, M. Y., & Lubis, A. R. (2010). *Hukum Pendaftaran Tanah*. Bandung: Mandar Maju.
- Putra, F. M. K. (2015). Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah Karena Cacat Administratif Serta Implikasinya Apabila Hak Atas Tanah Sedang Dijaminkan. *Perspektif: Kajian Masalah Hukum Dan Pembangunan*, 20(2). Retrieved from <http://dx.doi.org/10.30742/perspektif.v20i2.152>
- Soeroso. (2016). *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Sutedi, A. (2010). *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya, Cetakan 4*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Widjaja, M. (2014). *Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.