

TINJAUAN TERHADAP PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH

RIDWAN LABATJO

Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Luwuk
RidwanLabatjo@yahoo.com

Abstrak

Dalam proses persertifikatan tanah diusahakan dalam waktu yang amat singkat, namun tidak meninggalkan soal kecermatan dan ketelitian dalam penanganannya. Sebab, apabila ada kesalahan atau kelalaian akan menyebabkan gagalnya tujuan yang hendak dicapai itu, yaitu kepastian hukum mengenai hak – hak atas tanah. Pengertian gagal itu, terutama dilihat dari segi administrasi pendaftaran tanah itu sendiri, misal: 1. Hasil ukurannya tidak baik, batas – batasnya tidak terlihat jelas, sehingga tidak dapat diketahui secara pasti luasnya; 2. Penelitian mengenai siapa pemiliknya kurang sempurna sehingga menimbulkan gugatan – gugatan dikemudian hari; 3. Tata usaha pendaftaran tanah tidak sempurna, seperti warkahnya tidak lengkap, daftar – daftar isian tidak diisi sebagaimana mestinya; Dengan terjadinya kesalahan administrasi dapat mengakibatkan sertifikat yang diterbitkan oleh Pertanahan tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga sering terjadinya sengketa kepemilikan hak atas tanah di pengadilan. Apabila ternyata sertifikat yang diterbitkan oleh pertanahan dinyatakan oleh pengadilan tidak sah dan batal demi hukum, maka konsekwensinya Kantor Pertanahan dapat melakukan pembatalan terhadap kepemilikan sertifikat hak milik atas tanah tersebut. Kantor Pertanahan selaku institusi yang berwenang dalam melakukan pembatalan sertifikat hak milik atas tanah relatif telah melakukan pembatalan sertifikat yang telah mendapat putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Hal ini dapat diindikasikan bahwa kantor pertanahan telah melakukan kesalahan dari segi administratif dan prosedural dalam menerbitkan sertifikat.

Kata Kunci: Sertifikat, Pembatalan Sertifikat

Abstract

In the process persertifikatan cultivated land in a very short time, but do not leave the matter of precision and accuracy in handling. Because, if there is an error or omission would cause the failure of the objectives to be achieved, namely the rule of law regarding the rights - rights to land. Understanding failing that, especially in terms of administration pendaftaran land itself, for example: 1. The results are not good size, limit - the limit is not clearly visible, so it can not be known with certainty breadth; 2. Research on who the owner is less than perfect, giving rise to the lawsuit - a lawsuit in the future; 3. Procedures for business registration of land is not perfect, as warkahnya incomplete, list - a list of the contents are filled accordingly; With the onset of an administrative error may result in a certificate issued by the Land does not comply with laws applicable crustaceans, sehingga frequent disputes over land ownership rights in court. If it turns out a certificate issued by the land declared by the court invalid and null and void, then the consequences of the Land Office can cancel the certificate of ownership of property rights on the land. Land Office as the competent

institution in the cancellation of land ownership certificate relative has done that has got the certificate revocation judicial decisions binding. It can be indicated that the land office had made a mistake in terms of procedural administratifa and in issuing certificates.

Keywords: Certificates, Certificate Revocation

Latar Belakang

Tanah merupakan salah satu sumber penghidupan dan mata pencaharian bagi manusia dan masyarakat sehingga menjadi kebutuhan manusia yang paling mendasar, dengan keyakinan betapa sangat dihargai dan bermanfaat tanah untuk kehidupan manusia, bahkan tanah dan manusia tidak dapat dipisahkan. Manusia hidup dan berkembang serta melakukan aktivitas di atas tanah sehingga setiap saat manusia berhubungan dengan tanah. (M.P Siahan, 2003:1)

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia disebutkan bahwa pengertian mengenai tanah, yaitu permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali. Pengertian Tanah diatur dalam Pasal 4 UUPA dinyatakan sebagai berikut:

Atas Dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.

Dengan demikian jelaslah, bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi (ayat 1). Sedangkan hak atas tanah adalah “hak

atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar”.

Tanah diberikan kepada dan dimiliki oleh orang dengan hak-hak yang disediakan oleh UUPA, adalah untuk digunakan atau dimanfaatkan. Diberikannya dan dimilikinya tanah dengan hak-hak tersebut tidak akan bermakna, jika penggunaannya terbatas hanya pada tanah sebagai permukaan bumi saja. Untuk keperluan apapun tidak bisa tidak, pasti diperlukan juga penggunaan sebagian tubuh bumi yang ada di bawahnya dan air serta ruang yang ada di atasnya. Oleh karena itu dalam ayat (2) dinyatakan, bahwa hak-hak atas tanah bukan hanya memberikan wewenang untuk mempergunakan sebagian tertentu permukaan bumi yang bersangkutan yang disebut tanah, tetapi juga tubuh bumi yang ada di bawahnya dan air serta ruang yang ada di atasnya.

Dengan demikian maka yang dimiliki dengan hak atas tanah itu adalah tanahnya, dalam arti sebagian tertentu dari permukaan bumi. Tetapi wewenang menggunakan yang bersumber dari hak tersebut diperluas hingga meliputi juga penggunaan sebagian tubuh bumi yang ada di

bawah tanah dan air serta ruang yang ada di atasnya.

Tubuh bumi dan air serta ruang yang dimaksudkan itu bukan kepunyaan pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Ia hanya diperbolehkan menggunakannya. Dan itupun ada batasnya seperti yang dinyatakan dalam Pasal 4 ayat (2) dengan kata-kata: sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu, dalam batas-batas menurut undang-undang ini (UUPA) dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi.

Sedalam berapa tubuh bumi itu boleh digunakan dan setinggi berapa ruang yang ada di atasnya boleh digunakan, ditentukan oleh tujuan penggunaannya, dalam batas-batas kewajaran, perhitungan teknis kemampuan tubuh buminya sendiri, kemampuan pemegang haknya serta ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan. Penggunaan tubuh bumi itu harus ada hubungannya langsung dengan gedung yang dibangun di atas tanah yang bersangkutan.

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, yang disebut tanah adalah:

1. Permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali
2. Keadaan bumi di suatu tempat
3. Permukaan bumi yang diberi batas
Bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai

bahan sesuatu (pasir, cadas, napal dan sebagainya).

Menurut Pasal 20 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, menyatakan bahwa “hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Hak milik dapat beralih atau dialihkan kepada pihak lain”.

Metode Penelitian

Penelitian yang dilakukan adalah metode penelitian hukum normatif yang disebut juga penelitian kepustakaan (*Library Research*), adalah suatu prosedur penelitian ilmiah untuk menemukan kebenaran berdasarkan logika keilmuan hukum dari sisi normatif. Oleh karena itu penelitian hukum ini difokuskan untuk mengkaji penelitian hukum tentang kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif.

Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan yang berhubungan dengan dasar permasalahan. Selain itu juga digunakan pendekatan analisa. Pendekatan analisa ini digunakan dalam rangka untuk menganalisa penerapan norma-norma atau kaidah-kaidah hukum.

Bahan hukum yang dipakai dalam penelitian ini, yaitu :

- (1) Bahan hukum primer yaitu bahan hukum yang dikumpulkan oleh peneliti yang

bersumber dari buku-buku, dan literatur lainnya yang terkait dengan kuasa mutlak dalam jual beli hak milik atas tanah

- (2) Bahan sekunder yaitu bahan hukum yang diambil peraturan perundang-undangan yang masih berlaku.

Hasil dan Pembahasan

Pasal 19 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria:

- (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:
 - a. pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;
 - b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
 - c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat

Pasal 32 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah:

- (1) Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis

yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

- (2) Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.

Penjelasan Resmi Pasal 32 Ayat (1) PP No.24/1997:

“Sertifikat merupakan tanda bukti hak yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Sudah barang tentu data fisik maupun data yuridis yang tercantum dalam sertifikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan,

karena data itu diambil dari buku tanah dan surat ukur tersebut.

Sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 tentang Tata cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Negara dan Hak pengelolaan. Pembatalan hak atas tanah meliputi pembatalan keputusan pemberian hak, sertipikat hak atas tanah dan keputusan pemberian hak dalam rangka pengaturan penguasaan tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 104 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 tahun 1999.

Pada prinsipnya sertifikat belum dapat diterbitkan. Namun apabila catatan itu hanya mengenai data fisik yang belum lengkap, tetapi tidak disengketakan, sertifikat dapat diterbitkan. Data fisik yang tidak lengkap itu adalah apabila data fisik bidang tanah yang bersangkutan merupakan hasil pemetaan sementara, sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (3).

Penerbitan sertifikat dimaksudkan agar pemegang hak dapat dengan mudah membuktikan haknya. Oleh karena itu sertifikat merupakan alat pembuktian yang kuat, sebagaimana dinyatakan dalam pasal 19 UUPA. Sehubungan dengan itu apabila masih ada ketidakpastian mengenai hak atas tanah yang bersangkutan, yang ternyata dari masih adanya

catatan dalam pembukuannya. Dalam hal pemegang hak sudah meninggal dunia, sertifikat diterimakan kepada ahli warisnya atau salah seorang ahli waris dengan persetujuan para ahli waris yang lain.

Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan, yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

Sertifikat sebagai surat tanda bukti hak, diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan, sesuai dengan data fisik yang ada dalam surat ukur dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah. Memperoleh sertifikat adalah hak pemegang hak atas tanah, yang dijamin oleh undang-undang.

Sertifikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau pihak lain yang dikuasakan olehnya. Dalam hal pemegang hak sudah meninggal dunia, sertifikat diterimakan kepada ahli warisnya atau salah seorang ahli waris dengan persetujuan para ahli waris yang lain.

Mengenai hak atas tanah atau hak milik yang memuat nama serta besarnya bagian masing-masing dari hak tersebut dengan mudah dapat

melakukan perbuatan hukum mengenai bagian haknya itu, tanpa perlu mengadakan perubahan pada surat tanda bukti hak.

Penerbitan sertifikat dimaksudkan agar pemegang hak dapat dengan mudah membuktikan haknya. Oleh karena itu sertifikat merupakan alat pembuktian yang kuat, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 19 UUPA. Sehubungan dengan itu apabila masih ada ketidakpastian mengenai hak atas tanah yang bersangkutan, yang ternyata dari masih adanya catatan dalam pembukuannya, pada prinsipnya sertifikat belum dapat diterbitkan. Namun apabila catatan itu hanya mengenai data fisik yang belum lengkap, tetapi tidak disegketakan, sertifikat dapat diterbitkan. Data fisik yang tidak lengkap itu adalah apabila data fisik bidang tanah yang bersangkutan merupakan hasil pemetaan sementara, sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (3).

Pasal 31 tentang penerbitan sertifikat menyatakan bahwa :

- (1) Sertipikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1).
- (2) Jika di dalam buku tanah terdapat catatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30

ayat (1) huruf b yang menyangkut data yuridis, atau catatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1) huruf c, d dan e yang menyangkut data fisik maupun data yuridis penerbitan sertipikat ditangguhkan sampai catatan yang bersangkutan dihapus.

- (3) Sertipikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang dikuasakan olehnya.
- (4) Mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun kepunyaan bersama beberapa orang atau badan hukum diterbitkan satu sertipikat, yang diterimakan kepada salah satu pemegang hak bersama atas penunjukan tertulis para pemegang hak bersama yang lain.
- (5) Mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun kepunyaan bersama sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dapat diterbitkan sertipikat sebanyak jumlah pemegang hak bersama untuk diberikan kepada tiap pemegang hak bersama yang bersangkutan, yang memuat nama serta besarnya bagian masing-masing dari hak bersama tersebut.

- (6) Bentuk, isi, cara pengisian dan penandatanganan sertifikat ditetapkan oleh Menteri.

Pasal 32

- (1) Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.
- (2) Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.

Sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan

Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 tentang Tata cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Negara dan Hak pengelolaan. Pembatalan hak atas tanah meliputi pembatalan keputusan pemberian hak, sertipikat hak atas tanah dan keputusan pemberian hak dalam rangka pengaturan penguasaan tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 104 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 tahun 1999.

Pembatalan Hak adalah suatu penerbitan sertifikat yang batal demi hukum karena terdapat cacat hukum administrasi atau melaksanakan putusan pengadilan yang memperoleh kekuatan hukum tetap yang diatur dalam Pasal 104 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 tahun 1999.

Pembatalan hak atas tanah dilakukan dengan keputusan Menteri atau dapat melimpahkan kepada Kepala Kantor Wilayah atau Pejabat yang ditunjuk, yang telah diatur dalam Pasal 105 ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999. Yang proses pembatalan tersebut melalui Kantor Pertanahan mengajukan usulan pembatalan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional setelah mengadakan penelitian lapang dengan membuat Berita Acara Penelitian Lapang. Ketentuan mengenai Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas

Tanah tecantum dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara.

Pasal 12 Peraturan Menteri Negara Agraria No. 3 Tahun 1999 menjelaskan bahwa Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi memberi keputusan mengenai :

1. Pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah yang telah dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya yang terdapat cacat hukum dalam penerbitannya.
2. Pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah yang kewenangan pemberiannya dilimpahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya dan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Propinsi. Untuk melaksanakan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap.

Proses terjadinya Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah dapat disebabkan oleh beberapa hal diantaranya :

A. Proses Terjadinya Pembatalan Hak Karena Putusan Pengadilan

Keputusan pembatalan hak atas tanah karena melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum

tetap di terbitkan atas permohonan yang berkepentingan. Permohonan pembatalan hak karena melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dapat diajukan langsung kepada Menteri atau Kepala Kantor Wilayah atau melalui Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya. Satu permohonan pembatalan hak hanya untuk satu atau beberapa hak atas tanah tertentu yang letaknya satu Kabupaten/Kotamadya.

Adapun permohonan pembatalan hak karena putusan Pengadilan, sebagaimana yang di maksud Pasal 126 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 tahun 1999 memuat :

1. Keterangan mengenai pemohon :
 - a. Apabila perseorangan : nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaannya
 - b. Apabila badan hukum : nama, tempat kedudukan, akta atau peraturan pendiriannya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Keterangan mengenai tanahnya :
 - a. Nomor/jenis hak atas tanah
 - b. Letak tanah, batas-batas dan luas tanah.
3. Alasan permohonan pembatalan dan bukti-bukti lain yang mendukung.

Adapun persyaratan permohonan pembatalan hak karena putusan Pengadilan menurut Pasal 126 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999, yaitu:

- a. Foto copy identitas
- b. Foto copy surat keputusan/ sertipikat
- c. Foto copy akta pendirian badan hukum
- d. Foto copy putusan pengadilan dari tingkat pertama sampai dengan tingkat akhir
- e. Berita acara eksekusi, apabila perkara perdata atau pidana
- f. Atau surat-surat lain yang berkaitan dengan permohonan pembatalan.

B. Proses Terjadinya Pembatalan Hak Karena Cacat Administrasi

Keputusan Pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administratif dalam penerbitannya, dapat dilakukan karena permohonan yang berkepentingan atau oleh pejabat yang berwenang tanpa permohonan. Atau dapat diajukan langsung kepada Menteri atau pejabat yang ditunjuk atau melalui Kepala Kantor Pertanahan. Dalam Pasal 107 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun

1999 dijelaskan bahwa cacat hukum administratif, meliputi:

- a. Kesalahan Prosedur.
- b. Kesalahan Penerapan peraturan perundang – perundangan.
- c. Kesalahan subyek hak.
- d. Kesalahan objek hak.
- e. Kesalahan jenis hak.
- f. Kesalahan Perhitungan luas.
- g. Terdapat tumpang tindih hak atas tanah.
- h. Data Yuridis atau Data Fisik tidak benar.
- i. Kesalahan lainnya yang bersifat hukum administratif.

Penerbitan Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah karena Cacat Hukum Administratif dapat diterbitkan dengan dua sebab, yaitu :

1. Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Karena Cacat Administratif yang diterbitkan karena Permohonan.

Permohonan pembatalan hak atas tanah diajukan secara tertulis yang memuat beberapa keterangan ssebagaimana yang dimaksud dalam pasal 108 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 , yaitu :

- Keterangan Mengenai Pemohon
 - a. Apabila perorangan : nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaan

- b. Apabila badan hukum : nama, tempat kedudukan, akta atau peraturan pendiriannya, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data fisik dan data yuridis
 - a. Nomor jenis hak atas tanah
 - b. Letak, batas-batas dan luasnya (jika ada Surat Ukur atau Gambar Situasi sebutkan tanggal dan nomornya)
 - c. Jenis tanah (pertanian / non pertanian)
- Lain-lain
 - a. Alasan permohonan pembatalan
 - b. Keterangan lain yang dianggap perlu.

Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Karena Cacat Administratif yang diterbitkan karena Permohonan dilakukan melalui pembentukan tim. Pembentukan Tim Peneliti oleh Kepala Kantor Pertanahan Pemanggilan pihak-pihak terkait oleh Tim Peneliti Peninjauan Lapangan oleh Tim Peneliti untuk mencocokkan data yuridis dan data fisik

Pengambilan kesimpulan oleh Tim Peneliti untuk dijadikan bahan pertimbangan. Pengajuan bahan pertimbangan kepada Pejabat yang berwenang Pengambilan keputusan oleh Pejabat yang berwenang. Hasil keputusan kembali diserahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan. Pembentukan tim peneliti oleh Kepala Kantor

Pertanahan Penerbitan pembatalan hak atas tanah oleh Kepala Kantor Pertanahan

Adapun prosedur pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah apabila terjadi cacat administrasi / kesalahan prosedur atau proses pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administrasi yang diterbitkan tanpa permohonan, yaitu:

1. Pembentukan tim pemeriksa data yuridis dan data fisik oleh Kepala Kantor Pertanahan sebagaimana yang dimaksud dalam 120 ayat 1 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No 9 tahun 1999.
2. Setelah tim peneliti terbentuk maka tim ini memiliki wewenang untuk memanggil pihak-pihak terkait misalnya pihak yang tanahnya tersangkut kasus tumpang tindih / overlap guna meneliti data yuridis atau data fisik.
3. Selanjutnya setelah tim peneliti melakukan peninjauan ke lapangan guna mencocokkan data yuridis dan data fisik sebagai tujuan utama dari penelitian lapang tersebut yang kemudian ke dalam Berita Acara Penelitian tentang bahan pertimbangan atau saran kepada Kepala Kantor Pertanahan yang kemudian hasil penelitian itu disampaikan kepada Kepala Kantor Wilayah atau Kepada Menteri untuk diusulkan pembatalannya disertai pendapat dan pertimbangannya.

4. Kemudian pejabat yang berwenang yaitu Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional mengambil keputusan pembatalan atau keputusan penolakan beserta dengan alasan-alasan.
5. Setelah mengambil putusan maka putusan tersebut diserahkan kembali untuk dilaksanakan dan diumumkan kepada khalayak yang biasanya ke dalam media cetak yang mencakup kepentingan nasional, misalnya : koran.

Sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1 ayat (20) Peraturan Presiden No 24 tahun 1997. Apabila terjadi cacat administrasi (kesalahan prosedur) 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.

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.

2. Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Karena Cacat Hukum Administratif yang diterbitkan Tanpa Permohonan

Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah yang diterbitkan tanpa permohonan ini dilakukan oleh Pejabat yang berwenang dan dilaksanakan apabila diketahui adanya cacat hukum administratif dalam proses penerbitan keputusan pemberian hak atau sertifikatnya tanpa adanya permohonan. Atau dapat juga merupakan suatu pengambilan kebijakan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kotamadya dengan mengadakan penelitian data yuridis dan data fisik terhadap keputusan pemberian dan/sertipikat yang diketahui cacat hukum administratif dalam penerbitannya. Kemudian hasil penelitian tersebut disampaikan kepada Kepala Kantor Wilayah atau kepada Menteri untuk diusulkan

pembatalannya disertai dengan pendapat dan pertimbangannya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 120 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No 9 Tahun 1999.

Setelah hasil penelitian yang disertai pendapat dan pertimbangan, kemudian Menteri mempertimbangkan pendapat dan pertimbangan dimaksud dan selanjutnya meneliti dapat atau tidaknya diterbitkannya keputusan pembatalannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Apabila telah cukup mengambil keputusan. Menteri menerbitkan keputusan pembatalannya atau keputusan penolakan disertai dengan alasan penolakannya yang diatur dalam Pasal 122 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 tahun 1999.

“Prosedur pembatalan sertifikat didasarkan pada Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan pembatalan Hak Atas tanah Negara dan Hak Pengelolaan”

Pembatalan hak atas tanah yang dilakukan oleh pejabat yang berwenang dilaksanakan apabila diketahui adanya cacat

hukum administrasi dalam proses penerbitan sertifikat, keputusan pemberian hak. Sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 120 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 adalah:

1. Kepala Kantor Pertanahan mengadakan penelitian data yuridis dan data fisik terhadap keputusan pemberian dan / atau sertifikat yang diketahui cacat hukum administrasi dalam penerbitannya.
2. Hasil penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), disampaikan kepada Kepala Kantor Wilayah atau kepada Menteri untuk diusulkan pembatalannya disertai dengan pendapat dan petimbangannya.

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 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

Kesimpulan

Terjadinya Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah dapat disebabkan oleh beberapa hal diantaranya :

1. Terjadinya Pembatalan Hak Karena Putusan Pengadilan
2. Terjadinya Pembatalan Hak Karena Cacat Administrasi

Penerbitan Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah karena Cacat Hukum Administratif dapat diterbitkan dengan dua sebab, yaitu :

- a. Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah Karena Cacat Administratif yang diterbitkan karena Permohonan.
- b. Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah Karena Cacat Hukum Administratif yang diterbitkan Tanpa Permohonan

DAFTAR PUSTAKA

Adrian Sutedi, 2006, *Kekuatan Hukum Berlakunya Sertifikat Sebagai Tanda Bukti Hak Atas Tanah*, BP. Cipta Jaya, Jakarta

Bachtiar Effendie, 1993, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Perturan Pelaksananya*, Alumni, Bandung

- Boedi Harsono**, 2008, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok, Agraria Isi dan Pelaksananya)*, Jilid 1 *Hukum Tanah Nasional*, Djambatan, Jakarta
- Kurniawan Insani**, 2007, *Proses Pembatalan Hak Atas Tanah Karena Cacat Administrasi (Kesalahan Prosedur) Di Lingkup Kantor Pertanahan*, Universitas Negeri Semarang
- M.P Siahan**, 2003, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Teori dan Praktek*, Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Supriadi**, 2010, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta
- Sumber Peundang-Undang**
Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Peraturan Presiden Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Hak Atas Tanah Negara
- Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.
- Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan.