



SKRIPSI

**ANALISIS YURIDIS PEMBATALAN HAK ATAS TANAH KARENA
CACAT HUKUM ADMINISTRATIF**

***JURIDICAL ANALYSIS OF THE CANCELLATION OF THE LAND
RIGHTS BECAUSE OF DEFECTS OF ADMINISTRATIF LAW***

FRISKA DWI FAFILIA

NIM : 150710101267

KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI

UNIVERSITAS JEMBER

FAKULTAS HUKUM

2019

SKRIPSI

**ANALISIS YURIDIS PEMBATALAN HAK ATAS TANAH KARENA
CACAT HUKUM ADMINISTRATIF**

***JURIDICAL ANALYSIS OF THE CANCELLATION OF THE LAND
RIGHTS BECAUSE OF DEFECTS OF ADMINISTRATIVE LAW***

FRISKA DWI FAFILIA

NIM. 150710101267

KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI

UNIVERSITAS JEMBER

FAKULTAS HUKUM

2019

MOTTO

"Kejujuran yang menyakitkan itu lebih baik daripada kebohongan
yang membawa manfaat."

(Thomas Mann)¹

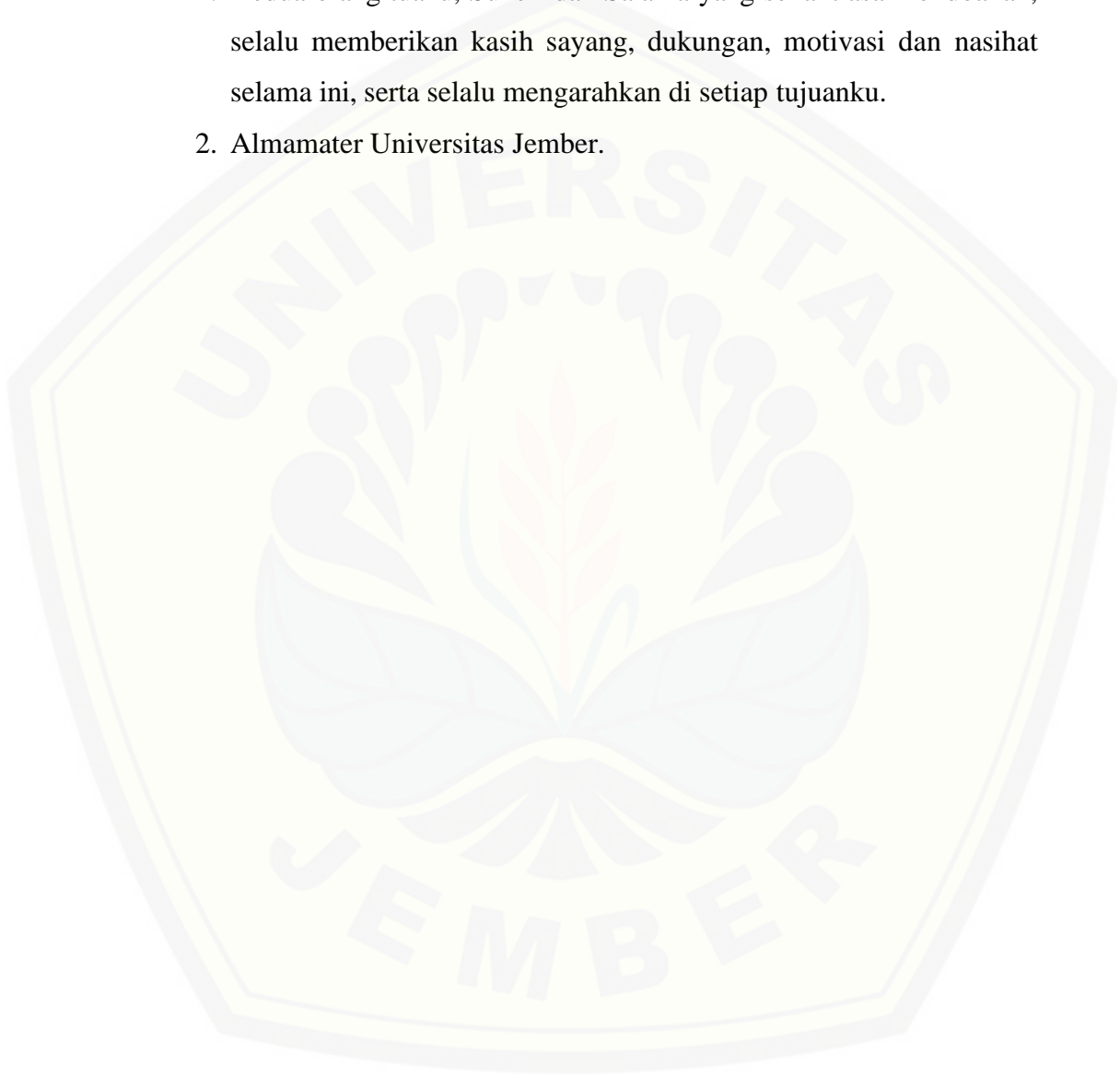


¹<https://motivasi-hebat.blogspot.com/2012/10/26-kalimat-motivasi-hebat-tentang.html?m=1>

PERSEMBAHAN

Skripsi ini dipersembahkan kepada :

1. Kedua orang tuaku, Suheri dan Salama yang senantiasa mendoakan, selalu memberikan kasih sayang, dukungan, motivasi dan nasihat selama ini, serta selalu mengarahkan di setiap tujuanku.
2. Almamater Universitas Jember.



PERSYARATAN GELAR

**ANALISIS YURIDIS PEMBATALAN HAK ATAS TANAH KARENA
CACAT HUKUM ADMINISTRATIF**

*JURIDICAL ANALYSIS OF THE CANCELLATION OF THE LAND RIGHTS
BECAUSE OF DEFECTS OF ADMINISTRATIVE LAW*

SKRIPSI

Oleh :

FRISKA DWI FAFILIA

NIM. 150710101267

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN
TINGGI UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM**

2019

PERSETUJUAN

SKRIPSI TELAH DISETUJUI

Tanggal :

Oleh

Dosen Pembimbing Utama

Iwan Rachmad Soetijono, S.H., M.H.
NIP. 197004101998021001

Dosen Pembimbing Anggota

Nurul Laili Fadhillah, S.H., M.H.
NIP. 197303252001122002

PENGESAHAN

**ANALISIS YURIDIS PEMBATALAN HAK ATAS TANAH KARENA
CACAT HUKUM ADMINISTRATIF**

Oleh :

ERISKA DWI FAFILIA

NIM. 1501710101421

Dosen Pembimbing Utama

Dosen Pembimbing Anggota

Iwan Rachmad Soetijono, S.H., M.H.

NIP. 197004101998021001

Nurul Laili Fadhilah, S.H., M.H.

NIP.197303252001122002

**Mengesahkan
Kementerian Riset, Teknologi dan Pendidikan Tinggi
Universitas Jember
Fakultas Hukum**

Dekan

Dr. Nurul Ghufron, S.H., M.H.

NIP. 197409221999031003

PENETAPAN PANITIA PENGUJI

Dipertahankan di hadapan panitia penguji pada :

Hari : Selasa

Tanggal : 29

Bulan : Oktober

Tahun : 2019

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember

Panitia penguji :

Ketua

Sekretaris

Eddy Mulyono, S.H.,M.Hum.

NIP. 19680219199201 001

Rosita Indrayati, S.H.,M.H.

NIP.197805312005012001

Anggota Penguji :

Iwan Rachmad Soetijono, S.H.,M.H.

NIP. 197004101998021001

.....

Nurul Laili Fadhillah, S.H., M.H.

NIP. 198707132014042001

.....

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Friska Dwi Fafilia

NIM : 150710101267

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa karya ilmiah yang berjudul **“ANALISIS YURIDIS PEMBATALAN HAK ATAS TANAH KARENA CACAT HUKUM ADMINISTRATIF”** adalah benar-benar hasil karya saya sendiri, kecuali kutipan yang sudah saya sebutkan sumbernya, belum pernah diajukan pada institusi manapun, dan bukan karya jiplakan. Saya bertanggungjawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, tanpa adanya tekanan dan paksaan dari pihak mana pun serta bersedia mendapat sanksi akademik jika ternyata di kemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, 29 Oktober 2019

Yang menyatakan

Friska Dwi Fafilia

NIM. 150710101267

UCAPAN TERIMA KASIH

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT Yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang sehingga penulisan skripsi ini dapat diselesaikan. Hanya karena rahmat dan kuasa-Nya, penulis diberi kemampuan serta hikmah yang terbaik dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini yang berjudul **“ANALISIS YURIDIS PEMBATALAN HAK ATAS TANAH KARENA CACAT HUKUM ADMINISTRATIF”**.

Penulisan skripsi ini tidak lepas dari bimbingan, bantuan dan dukungan berbagai pihak. Untuk itu penulis ingin mengucapkan terima kasih sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Iwan Rachmad Soetijono, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing Utama yang telah meluangkan waktu di tengah kesibukan untuk memberikan pengetahuan, pengarahan dan dukungan dalam penyusunan skripsi ini;
2. Ibu Nurul Laili Fadhillah, S.H.,M.H. selaku Dosen Pembimbing Anggota yang telah bersedia meluangkan waktunya untuk dapat membimbing dan mengarahkan dengan sabar, memberikan pengetahuan, serta mendampingi hingga terselesainya penyusunan skripsi ini;
3. Bapak Eddy Mulyono, S.H.,M.Hum. selaku Ketua Penguji yang telah meluangkan waktu dan tenaganya untuk menguji sehingga dapat memberikan evaluasi dan pengarahan dalam penulisan skripsi ini menjadi lebih baik;
4. Ibu Rosita Indrayati, S.H.,M.H. selaku Sekretaris Penguji yang juga telah bersedia meluangkan waktu untuk menguji dan mengevaluasi skripsi ini menjadi lebih baik;
5. Bapak Dr. Nurul Ghufron, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember;
6. Ibu Dr. Dyah Ochtarina Susanti, S.H., M.Hum. selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Jember;
7. Bapak Echwan Iriyanto, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Jember;
8. Bapak Dr. Aries Harianto, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan III Fakultas

Hukum Universitas Jember;

9. Bapak Gautama Budi Arundhati, S.H., LL.M. selaku Dosen Pembimbing Akademik yang telah memberikan waktu, nasihat dan motivasi yang telah diberikan selama ini;
10. Seluruh dosen dan karyawan di lingkungan Fakultas Hukum Universitas Jember terima kasih atas ilmu yang telah diberikan semoga dapat bermanfaat di masyarakat;
11. Kedua orang tua, Suheri dan Salama, yang telah memberikan bimbingan, kasih sayang, doa, dan dukungannya;
12. Suamiku, Qosim, yang telah memberikan bimbingan, kasih sayang, doa, dan dukungannya dalam suka dan duka;
13. Sahabat-sahabatku yang telah menjadi keluarga kedua di Jember, Muthia, Rosa, Bayu, Paksi dan Merry terima kasih atas waktu luang, kebersamaan, dukungan dan semangat kepada penulis dalam keadaan suka maupun duka dalam pengerjaan skripsi hingga saat ini;
14. Semua pihak yang penulis tidak dapat sebutkan satu persatu, terima kasih atas segala bantuan, doa, motivasi, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik.

Penulis menyadari bahwa pada skripsi ini masih banyak kekurangan dan kelemahan akibat keterbatasan kemampuan serta pengetahuan penulis. Oleh karena itu, perlu kritik dan saran yang membangun dari para pembaca demi kesempurnaan skripsi ini. Penulis mengharapkan semoga skripsi ini dapat menambah wawasan referensi serta bermanfaat bagi pembaca sekalian.

Jember, Oktober 2019

Penulis

RINGKASAN

Bagi bangsa Indonesia bumi, air, serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya harus dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Seperti dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Pasal 30 yang dimana menjelaskan bahwa dan dikatakan juga dalam Pasal 30 bahwa hak dan kewajiban Warga Negara yaitu turut serta dalam upaya menjaga pertahanan dan keamanan Negara. Ini berlaku bagi untuk seluruh Warga Negara yang tinggal di Indonesia dan yang mengaku sebagai Warga Negara, tidak ada alasan untuk tidak menjalankan hak dan kewajibannya tersebut. Karena jika tercipta suatu keamanan di Indonesia, kehidupan diantara masyarakat akan lebih serasi, makmur, dan rukun. Tanah sebagai permukaan bumi serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya sangat dibutuhkan oleh setiap manusia baik sebagai tempat tinggal maupun sebagai sumber kehidupan bagi manusia. Dengan kata lain manusia secara langsung atau tidak langsung selalu membutuhkan tanah untuk memenuhi kebutuhannya baik kebutuhan ekonomi, sosial, budaya dan sebagainya. Namun saat ini tingkat kebutuhan masyarakat yang semakin tinggi akan tanah, yang jumlahnya relatif tetap menimbulkan banyak benturan kepentingan yang mengakibatkan munculnya permasalahan dibidang pertanahan.

Sekarang ini dalam praktek banyak ditemui berbagai sengketa tanah, sengketa ini disebabkan banyak faktor, seperti misal adanya sertipikat yang cacat administratif atau cacat hukum. Hal-hal yang seperti inilah yang membuat kekuatan hukum sertipikat diragukan.

Permasalahan yang dibahas dalam skripsi ini meliputi 2 (dua) hal, pertama apa upaya yang dapat dilakukan oleh pihak yang merasa dirugikan atas timbulnya KTUN yang cacat hukum administratif. Kedua apa implikasi yuridis dari adanya pembatalan hak atas tanah yang cacat hukum administratif.

Tujuan penelitian ini adalah pertama, untuk memahami dan mengetahui apa saja faktor penyebab dibatalkannya hak atas tanah karena mengandung cacat administratif. Kedua, untuk memahami dan mengetahui bagaimana akibat hukum dari adanya pembatalan hak atas tanah karena cacat administratif

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian skripsi ini menggunakan tipe penelitian yang bersifat yuridis normatif, yakni (*Conceptual Approach*). Pada bahan hukum, penulis menggunakan 2 (dua) bahan hukum, antara lain bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Analisis bahan hukum yang digunakan adalah deduktif.

Kesimpulan dari skripsi ini yang pertama Ketentuan peralihan suatu hak dari suatu pewarisan diatur dalam Pasal 111 Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Terkait dengan kasus yang dikaji, jual beli hak milik atas tanah yang dilakukan oleh penjual yang melakukan jual beli tanpa persetujuan ahli waris dapat dikatakan tidak sah karena tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku, karena penjual tidak dapat melampirkan surat tanda bukti yang kuat sebagai ahli waris. Sehingga dapat dikatakan orang yang melakukan jual beli tanah warisan tanpa persetujuan ahli waris tersebut tidak memenuhi syarat materiil sebagai penjual dalam jual beli hak milik atas tanah

tersebut. Kedua dampak dari perbuatan hukum jual beli tanah tanah warisan yang dilakukan tanpa persetujuan ahli waris, yaitu jual beli tersebut berakibat batal. Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah merupakan salah satu tindakan hukum pemerintah, yang dimana dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional merupakan sebagai lembaga pemerintah yang memiliki kewenangan dalam bidang pertanahan yang sebagaimana yang di atur dalam Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 dalam rangka menangani dan menyelesaikan kasus pertanahan yang ada. Sehingga dapat memberikan suatu kepastian hukum bagi para pihak yang bersengketa dalam kaitannya dengan penggunaan, pemilikan, penguasaan tanah di Indonesia. Jadi semua tanah yang termasuk tanah yang telah dilekatkan hak dapat dimohonkan pembatalan apabila terdapat putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, atau juga adanya cacat hukum administrasi. Terhadap Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap walaupun amar putusan menyatakan suatu sertipikat hak atas tanah batal demi hukum atau dinyatakan tidak sah, namun Sertipikat Hak Atas Tanah tersebut tidak serta merta menjadi batal, melainkan harus dimohonkan pembatalan oleh pihak yang dimenangkan oleh putusan pengadilan yang di peroleh tersebut.

Berkaitan dengan kesimpulan tersebut maka saran penulis pertama hendaknya pejabat atau pihak-pihak yang berwenang dalam masalah pertanahan harus lebih berhati-hati dalam melakukan pembuatan akta jual beli selalu bersandar kepada ketentuan-ketentuan yang ada dan juga lebih memahami ketentuan-ketentuan yang ada oleh karena yang akan tersebut merupakan akta autentik yang sangat mempengaruhi kepastian hukum atas peralihan hak atas tanah. Kedua hendaknya masyarakat lebih berhati-hati lagi dalam melakukan jual beli tanah, pastikan tanah yang hendak di beli merupakan tanah yang bebas dari sengketa, dan pelajari lebih dulu surat-surat kelengkapan atas tanah, jika tanah yang hendak dibeli merupakan tanah warisan, pastikan penjual tanah tersebut merupakan ahli waris dengan surat bukti yang kuat, agar tidak terjadi suatu sengketa kedepannya.

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL DEPAN.....	i
HALAMAN SAMPUL DALAM	ii
HALAMAN MOTTO	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	iv
HALAMAN PERSYARATAN GELAR.....	v
HALAMAN PERSETUJUAN	vi
HALAMAN PENGESAHAN.....	vii
HALAMAN PENETAPAN PANITIA PENGUJI.....	viii
HALAMAN PERNYATAAN	ix
HALAMAN UCAPAN TERIMAKASIH	x
HALAMAN RINGKASAN	xii
DAFTAR ISI.....	xiv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah	6
1.3 Tujuan Penelitian.....	6
1.4 Manfaat Penelitian	6
1.5 Metode Penelitian	6
1.5.1 Tipe Penelitian.....	6
1.5.2 Pendekatan Masalah	7
1.5.3 Sumber Bahan Hukum	8
1.5.3.1 Bahan Hukum Primer	8
1.5.3.2 Bahan Hukum Sekunder.....	9
1.5.4 Analisis Bahan Hukum.....	9
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	11
2.1 Hak Atas tanah.....	11
2.1.1 Pengertian Hak Atas Tanah	11
2.1.2 Macam-Macam Hak Atas Tanah	11
2.1.3 Status Tanah	17
2.2 Pembatalan Hak Atas Tanah	18
2.2.1 Pengertian Pembatalan Hak Atas Tanah	18
2.2.2 Macam-Macam Pembatalan Hak Atas Tanah	19

2.3 Cacat Hukum Administratif	19
2.3.1 Pengertian Cacat Hukum Administratif	19
2.3.2 Perbedaan Cacat Hukum Administratif dengan Cacat secara Hukum Administrasi.....	20
2.4 Pengertian KTUN dan PTUN	20
BAB 111 PEMBAHASAN	23
3.1 Upaya yang Dapat Dilakukan Oleh Pihak Yang Merasa Dirugikan Atas Timbulnya KTUN yang Cacat Hukum Administratif	23
3.2 Implikasi Yuridis Dari Adanya Pembatalan Hak Atas Tanah Yang Cacat Hukum Administratif.....	35
BAB IV PENUTUP	46
4.1 Kesimpulan	46
4.2 Saran	47
DAFTAR PUSTAKA	

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Tanah adalah salah satu sumber penghidupan bagi manusia dan masyarakat sehingga tanah menjadi kebutuhan manusia yang paling mendasar, dan dengan keyakinan dihargai dan bermanfaat tanah untuk kehidupan manusia, yang dimana tanah dan manusia tidak mungkin dipisahkan, yang dimana manusia itu hidup dan berkembang dan juga melakukan aktifitas di atas tanah sehingga setiap saat manusia itu berhubungan dengan tanah.²

Bertambah padatnya jumlah penduduk dan pesatnya laju pertumbuhan ekonomi Indonesia. Tanah akan semakin dibutuhkan manusia. Namun semakin hari persediaan tanah semakin terbatas dan hal ini dapat mempengaruhi pada masalah pertanahan. Dan hal ini dapat mengakibatkan hak atas tanah mempunyai peranan yang penting dalam kehidupan manusia.

Bagi bangsa Indonesia bumi, air, serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya harus dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. seperti dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Pasal 30 yang dimana menjelaskan bahwa dan dikatakan juga dalam Pasal 30 bahwa hak dan kewajiban Warga Negara yaitu turut serta dalam upaya menjaga pertahanan dan keamanan Negara. Ini berlaku bagi untuk seluruh Warga Negara yang tinggal di Indonesia dan yang mengaku sebagai Warga Negara, tidak ada alasan untuk tidak menjalankan hak dan kewajibannya tersebut. Karena jika tercipta suatu keamanan di Indonesia, kehidupan diantara masyarakat akan lebih serasi, makmur, dan rukun. Tanah sebagai permukaan bumi serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya sangat dibutuhkan oleh setiap manusia baik sebagai tempat tinggal maupun sebagai sumber kehidupan bagi manusia. Dengan kata lain manusia secara langsung atau tidak langsung selalu membutuhkan tanah untuk memenuhi kebutuhannya baik kebutuhan ekonomi, sosial, budaya dan sebagainya. Namun

² M.P Siahhan, 2003, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Teori dan Praktek*, Jakarta : Raja Grafindo Persada, hlm.1

saat ini tingkat kebutuhan masyarakat yang semakin tinggi akan tanah, yang jumlahnya relatif tetap menimbulkan banyak benturan kepentingan yang mengakibatkan munculnya permasalahan dibidang pertanahan.

Permasalahan pertanahan ialah suatu masalah strategis yang terkait dengan faktor-faktor sosial, ekonomi, politik, maupun budaya, yang dimana harus segera ditangani karena jika tidak segera ditangani justru akan menempatkan pada posisi dimana suatu tanah menjadi sumber konflik di tengah masyarakat.

Kondisi inilah yang disadari oleh kebanyakan orang agar kedepan masalah pertanahan dapat ditangani dan dikelola dengan cara yang lebih profesional dan lebih efektif. Sehingga diharapkan apa yang telah diamanatkan bahwa tanah agar dapat dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat dapat benar-benar terwujud.

Urgensi tanah untuk kehidupan manusia telah diapresiasi Pemerintah Republik Indonesia melalui kebijakan nasional pertanahan dengan dikeluarkannya Undang Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). UUPA adalah dasar dari kelahiran ketentuan pertanahan di Indonesia, yang di dalamnya mengatur hak atas tanah. Dari berbagai macam hak atas tanah yang ada, hak milik atas tanah merupakan hak atas tanah yang terkuat, terpenuh dan yang sifatnya turun temurun dan hanya hak milik saja yang tidak dibatasi masa berlakunya oleh negara dibanding dengan hak atas tanah lainnya.

Dalam praktiknya saat ini juga banyak ditemukan alat bukti selain sertipikat Hak Atas Tanah yang dipermasalahkan sampai menjadi suatu perkara di Lembaga Peradilan. Bahkan beberapa diantaranya menghasilkan putusan yang memiliki kekuatan hukum tetap untuk membatalkan suatu Sertipikat Hak Atas Tanah meskipun telah lebih dari 5 (lima) tahun.

Dalam penjelasan PP No. 24 Tahun 1997 ditegaskan bahwa dalam pendaftaran tanah, sistem yang publikasinya ialah merupakan sistem negatif, tetapi yang juga mengandung unsur-unsur positif, karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat untuk pembuktian yang kuat. Stesel posotof tertuang dalam hal-hal berikut :

1. PPAT diberikan tugas untuk meneliti secara materiil dokumen-dokumen yang diserahkan dan juga berhak untuk menolak pembuatan akta.
2. Kantor Pertanahan kabupaten/kotamadya berhak untuk menolak melakukan pendaftaran tanah jika seorang pemilik tidak memiliki wewenang untuk mengalihkan haknya.³

Begitu banyak fakta yang ada di masyarakat bahwa Sertipikat Hak Atas Tanah belum dapat sepenuhnya memberikan jaminan kepastian hukum dan memberikan perlindungan hukum kepada pemegang Hak Atas Tanah tersebut. Sertipikat Hak Atas Tanah masih menghadapi kemungkinan adanya gugatan dari pihak lain yang merasa juga memiliki Hak Atas Tanah tersebut. Oleh karena itu apabila memang dapat dibuktikan secara hukum bahwa subjek tersebut merupakan pemegang hak yang sebenarnya, maka Sertipikat Hak Atas Tanah tersebut dapat dibatalkan.

Apabila jika ditemukan pihak yang merasa dirugikan dengan terbitnya suatu sertifikat, yang merupakan suatu output dari pendaftaran tanah, maka terbuka kesempatan untuk memperoleh haknya kembali dengan menunjukkan bukti-bukti kepemilikan yang sah melalui pengajuan gugatan ke lembaga peradilan. Gugatan ini dapat diajukan ke Peradilan Umum atau juga dapat melalui Peradilan Tata Usaha Negara sesuai dengan materi gugatan yang ada dan kompetensi masing-masing peradilan. Nantinya peradilan akan mengeluarkan keputusan mengenai status hukum terhadap subjek maupun objek di bidang tanah yang digugat tersebut. Nantinya apabila pemberian hak atas tanah oleh pejabat yang berwenang dirasa merugikan maka dalam gugatan dapat diminta untuk dibatalkan, hal ini dimungkinkan karena sistem pendaftaran tanah yang dianut di Indonesia yaitu sistem negatif bertendensi positif yang artinya pemegang hak yang sebenarnya dilindungi dari tindakan orang yang mengalihkan haknya tanpa diketahui oleh pemegang hak sebenarnya. Ciri-ciri pokok dari sistem negatif bertendensi positif ini adalah pendaftaran tanah itu tidak menjamin bahwa nama-

³ Indri Hadisiswati, *Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum Atas Tanah*, Jurnal IAIN, Vol. 2 No. 1, 2014, hlm 142

nama orang yang terdaftar adalah pemiliknnya. Nama dari pemegang hak yang sebelumnya dari mana pemohon hak memperoleh tanah tersebut untuk kemudian didaftarkan merupakan mata rantai dari sebuah perbuatan hukum dalam sebuah pendaftaran hak atas tanah ⁴

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 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.⁵

Problematika pertanahan saat ini terus mencuat dalam kehidupan bangsa. Yang dimana banyak daerah di nusantara memiliki permasalahan pertanahan yang berbeda-beda. Keadaan inilah yang membuat semakin terlihat nyata sebagai konsekuensi dari dasar pemahaman orang indonesia terhadap tanah. Sebagian besar orang indonesia memandang tanah sebagai tempat tinggal dan juga untuk memberikan penghidupan sehingga tanah mempunyai fungsi yang penting. ⁶

Sekarang ini dalam praktek banyak ditemui berbagai sengketa tanah, sengketa ini disebabkan banyak faktor, seperti misal adanya sertipikat yang cacat administratif atau cacat hukum. Hal-hal yang seperti inilah yang membuat kekuatan hukum sertipikat diragukan.

Saat ini masih minim informasi tentang saran korektif berupa pembatalan Hak Atas Tanah yang menyangkut dasar kewenangan pembatalan, Prosedur

⁴ A.P. parlindungan, *Pendaftaran Tanah dan Konversi Hak-Hak Atas Tanah Menurut UUPA*, Bandung : Alumni, 1985, hlm. 37

⁵ Hasan Basri Nata Menggala dan Sarjita, *Pembatalan dan Kebatalan Hak Atas Tanah*, Jogjakarta : Tugu Jogja Pustaka, 2005, hlm 35-37

⁶ Arie Sukanti Hutagalung, dan Markus Gunawan, *Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008, hlm.1

pembatalan dan juga syarat yang harus dipenuhi oleh Pemohon dalam rangka pembatalan Hak Atas Tanah, termasuk masih adanya kesalahan dalam mengartikan pembatalan dengan pembebasan tanah atau pencabutan Hak Atas Tanah.⁷

Pembatalan Hak Atas Tanah yang dikarenakan cacat hukum atau cacat administrasi akan menimbulkan potensi adanya sengketa hak milik atas tanah. Sengketa seperti ini sering terjadi karena dasar hukum yang dijadikan dasar perolehan suatu hak kepemilikan atas tanah yang kemudian diterbitkan sertipikat hak atas tanah yang mengandung cacat yang bersifat subjektif, maka peristiwa seperti ini sewaktu-waktu melahirkan hak tersebut dapat digugat keabsahannya. Dalam kasus Pembatalan Hak Atas Tanah yang dikarenakan cacat hukum administratif, terdapat salah satu contoh yang terjadi di Kota Probolinggo Kecamatan Wonoasih yang dimana terjadi pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administratif, dikarenakan proses pembuatan sertipikatnya tidak sesuai ketentuan karena tanpa persetujuan ahli warisnya.

Dengan demikian suatu pembatalan hak atas tanah karena adanya cacat administrasi ialah merupakan suatu kajian yang sangat menarik untuk di pelajari karena didalam permasalahan ini, masyarakat dapat mengetahui apa dan bagaimana upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pihak yang merasa dirugikan, dan juga mengetahui apa implikasi yuridis dari adanya suatu pembatalan Hak Atas Tanah karena cacat hukum administratif.

Berdasar uraian latar belakang di atas penulis tertarik untuk menulis dan melakukan penelitian dalam rangka penulisan skripsi dengan judul **“ANALISIS YURIDIS PEMBATALAN HAK ATAS TANAH KARENA CACAT HUKUM ADMINISTRATIF”**

⁷ Hasan Basri Nata Menggala dan Sarjita, *Pembatalan Dan Kebatalan Hak Atas Tanah*, Jogjakarta: Tugu Jogja Pustaka, 2005. hlm 35-37

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian pada latar belakang di atas maka permasalahan yang akan dibahas dalam skripsi ini adalah sebagai berikut :

1. Apa upaya yang dapat dilakukan oleh pihak yang merasa dirugikan atas timbulnya KTUN yang cacat hukum administratif ?
2. Apa implikasi yuridis dari adanya pembatalan hak atas tanah yang cacat hukum administratif ?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan dari penulisan skripsi ini adalah :

1. Memenuhi dan melengkapi tugas sebagai persyaratan yang telah ditentukan guna meraih gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember.
2. Memberikan sumbangan atau kontribusi pemikiran dalam bidang ilmu hukum yang bermanfaat bagi almamater dan masyarakat pada umumnya.
3. Untuk memahami dan mengetahui apa saja faktor penyebab dibatalkannya hak atas tanah karena mengandung cacat administratif.
4. Untuk memahami dan mengetahui bagaimana akibat hukum dari adanya pembatalan hak atas tanah karena cacat administratif

1.4 Manfaat Penelitian

Manfaat yang akan dicapai dari penelitian ini ialah :

1. Diharapkan hasil penelitian ini dapat memberikan pemikiran bagi pengembangan ilmu pengetahuan hukum umumnya dan hukum pertanahan pada khususnya;
2. Sebagai sarana bagi penulis untuk mengembangkan penalaran dan membentuk pola pikir ilmiah, serta untuk kemampuan penulis dalam menerapkan ilmu hukum yang telah diperoleh selama masa perkuliahan.

1.5 Metode Penelitian

1.5.1 Tipe Penelitian

Penelitian hukum dilakukan untuk mencari solusi atau pemecahan atas isu hukum yang ada, yaitu memberikan preskripsi tentang apa yang seyogianya atas

isu yang diajukan.⁸ penelitian hukum ialah suatu kegiatan *know-how* bukan hanya sekedar *know-about*. Penelitian hukum dilakukan untuk memecahkan isu hukum yang ada. Maka dengan itu dibutuhkan sebuah kemampuan untuk mengidentifikasi masalah hukum yang ada, dengan melakukan penalaran hukum, menganalisis masalah yang ada, dan kemudian dapat memberikan pemecahan atau jalan keluar atas masalah yang ada.⁹ Sebagai pemilihan topik permasalahan yang akan dikaji dalam sebuah penelitian yang dimana objeknya adalah permasalahan hukum, maka tipe penelitian yang digunakan dalam penulis adalah penelitian yuridis normatif (*legal research*) yaitu penelitian yang fokus terhadap titik untuk mengkaji penerapan kaidah-kaidah atau norma-norma yang ada dalam hukum positif. Penelitian ini dilakukan dengan mengkaji berbagai aturan hukum yang bersifat formil seperti Undang-Undang, peraturan-peraturan, serta literatur yang berisi tentang konsep teoritis yang kemudian dihubungkan kedalam penulisan skripsi ini.

1.5.2 Pendekatan Masalah

Setiap penelitian hukum yang ada didalamnya tentu pasti akan ada pendekatan-pendekatan masalah, dengan adanya beberapa pendekatan yang ada, peneliti akan mendapatkan informasi-informasi didalam setiap aspek yang berkaitan dengan isu yang akan dikaji untuk mendapatkan hasil atau jawaban atas apa yang telah dikajinya. Merujuk pada tipe penelitian yuridis normatif, pendekatan yang digunakan oleh penulis ialah pendekatan perundang-undangan (*statue approach*). Dengan mengenai isu hukum yang sedang di kaji untuk ditemukan jawabannya. Dalam pendekatan perundang-undangan ini, peneliti perlu memahami hierarki, dan asas-asas dalam peraturan perundang. Dengan demikian, pendekatan peraturan perundang- undangan dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang memiliki hubungan dengan isu hukum yang sedang ditangani, dengan mempelajari kesesuaian antara undang-undang yang

⁸ Dyah Ochtorina Susanti dan A'an Efendi, *Penelitian Hukum (legal research)*, Jakarta :Sinar Grafika, 2015, hlm 1

⁹ Peter Mahmud Marzuki, 2017, *Penelitian Hukum (Edisi Revisi)*, Jakarta, Kencana Prenada Media Group, hlm 60

satu dengan yang lainnya.¹⁰ Serta pendekatan konseptual (*conseptual approach*), yaitu penulis tidak beranjak terhadap aturan hukum yang sudah ada. Hal ini dilakukan dikarenakan memang belum ada atau tidak ada aturan hukum berkaitan dengan isu hukum yang dihadapi. Penulis dalam menggunakan pendekatan konseptual (*conseptual approach*) sangat penting untuk merujuk pada prinsip-prinsip hukum yang bisa ditemukan melalui beberapa pandangan atau pendapat sarjana hukum maupun doktrin hukum¹¹

1.5.3 Sumber Bahan Hukum

Bahan hukum merupakan bagian terpenting didalam suatu penelitian hukum untuk dapat menemukan jawaban atas isu hukum dan juga sekaligus memberikan preskripsi mengenai apa yang sewajarnya. Bahan hukum yang digunakan dalam penulisan menjadi dua yaitu bahan hukum primer dan juga bahan hukum sekunder.

1.5.3.1 Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan suatu bahan hukum yang memiliki sifat autoritatif yang dimana artinya mempunyai otoritas. Perundang-undangan, catatan-catatan resmi, atau risalah dalam pembuatan peraturan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim merupakan bahan-bahan hukum primer.¹²

Bahan hukum primer yang dapat digunakan dalam penulisan ini adalah :

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
3. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Dan Hak Pakai Atas Tanah;
4. Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan.

¹⁰ Peter Mahmud Marzuki. *Op. Cit.* hlm.93

¹¹ Dyah Ochtorina Susanti dan A'an Efendi. *Op. Cit.* hlm 110

¹² Peter Mahmud Marzuki. *Op. Cit.* hlm.141

1.5.3.2 Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder biasanya berupa publikasi tentang hukum yang bukan merupakan pedoman resmi. Publikasi tentang hukum meliputi buku-buku teks, kamus hukum, jurnal hukum dan komentar-komentar suatu putusan pengadilan.¹³

1.5.4 Analisis Bahan Hukum

Proses pengumpulan dan analisis bahan hukum ialah suatu proses dimana untuk menemukan sebuah jawaban dari pokok masalah. Proses ini dapat dilakukan dengan cara:

1. Mengidentifikasi fakta hukum hal-hal yang tidak masuk akal untuk menetapkan suatu isu hukum yang akan dipecahkan;
2. Pengumpulan bahan-bahan hukum yang sekiranya dapat dipandang mempunyai relevansi juga bahan-bahan non hukum;
3. Melakukan penelaah atas masalah yang akan dibahas yang akan diajukan berdasarkan bahan-bahan yang telah dikumpulkan;
4. Menarik suatu kesimpulan dalam bentuk argumentasi untuk menjawab isu hukum;
5. Memberikan preskripsi berdasarkan argumentasi yang telah dibangun dalam kesimpulan.¹⁴

Berdasarkan hal diatas, proses selanjutnya yang harus dilakukan penulis yaitu dengan cara mengidentifikasi atas permasalahan yang akan dibahas nantinya, berdasarkan bahan-bahan hukum serta bahan non hukum yang telah dikumpulkan oleh penulis sebelumnya. Hasil dari analisis tersebut kemudian dibahas untuk mendapatkan jawaban atas suatu masalah yang ditulis oleh penulis sehingga dari pembahasan tersebut dapat ditarik suatu kesimpulan dalam bentuk argumentasi yang dapat dipertanggung jawabkan secara ilmiah. Kemudian memberikan preskripsi berdasarkan argumentasi yang telah dibangun dalam kesimpulan. Penulis dalam melakukan analisisnya yaitu dengan menggunakan metode deduktif ialah dengan cara menarik suatu kesimpulan dari pembahasan

¹³ *Ibid.*, hlm.170

¹⁴ *Ibid.*, hlm. 171

yang bersifat umum menjadi suatu kesimpulan yang bersifat khusus sehingga jawaban atas rumusan masalah yang telah ditetapkan dapat tercapai dan akhirnya penulis dapat tercapai dan akhirnya penulis dapat memberikan preskripsi mengenai apa yang seharusnya dapat diterapkan.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Hak Atas Tanah

2.1.1 Pengertian Hak Atas Tanah

Penguasaan hak atas tanah merupakan hak perorangan yang terbagi menjadi hak-hak atas tanah, wakaf, dan hak jaminan atas tanah. Dalam pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Hak-hak atas tanah ini terbagi menjadi beberapa jenis, yaitu :

1. Hak milik
2. Hak guna usaha
3. Hak guna bangunan
4. Hak pakai
5. Hak sewa
6. Hak membuka tanah
7. Hak memungut hasil hutan
8. Hak-hak lain ¹⁵

2.1.2 Macam-macam Hak Atas Tanah

Penguasaan tanah dibagi menjadi dua aspek. Yaitu aspek yuridis dan aspek fisik. Penguasaan atas tanah secara yuridis didasari oleh suatu hak yang dilindungi oleh hukum dan pada umumnya memberikan kewenangan pada pemegang hak untuk menguasai suatu tanah tersebut secara fisik.¹⁶ Walau demikian penguasaan hak atas tanah secara fisik tidak selalu identik dengan pihak yang menguasai secara yuridis. Misalnya ada sebidang tanah yang disewakan, penguasaan yuridis ada pada pemilik tanah, sedangkan penguasaan fisik ada pada penyewa tanah.

Beberapa tingkatan atau jenjang hak penguasaan atas tanah dalam UUPA, yaitu :

¹⁵ Boedi Harsono. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria. Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, 2005, hlm.288

¹⁶ *Ibid*, hlm 23

1. Hak Bangsa Indonesia

Seperti yang tercantum dalam UUPA telah dijelaskan bahwa bumi, air, dan ruang angkasa dalam wilayah Republik Indonesia yang dimana kemerdekaannya diperjuangkan oleh bangsa sebagai keseluruhan, dan juga menjadi hak bangsa indonesia, jadi tidak menjadi hak para pemiliknya saja. Begitu pula dengan tanah yang ada di daerah-daerah dan pulau-pulau tidaklah menjadi hak rakyat asli daerah ataupun pulau tersebut. Hal ini memberi pengertian bahwa hubungan bangsa indonesia dengan bumi, air, dan ruang angkasa indonesia ialah semacam hubungan hak ulayat yang diangkat pada tingkatan yang paling atas pada tingkatan yang mengenai seluruh wilayah indonesia.

Hak bangsa indonesia yang tercantum dalam pasal 1 ayat (1) sampai ayat (3) UUPA. Hak Bangsa Indonesia ialah hak penguasaan atas tanah yang tertinggi di dalam Hukum Tanah Nasional. Hal inilah yang menjadi sumber bagi hak-hak penguasaan atas tanah yang lain.¹⁷ Hak bangsa indonesia mengandung 2 unsur, yaitu unsur kepunyaan dan unsur tugas kewenangan. Unsur kepunyaan berarti subyek atas hak Bangsa Indonesia ada dalam seluruh rakyat indonesia dan meliputi keseluruhan wilayah indonesia. Yang dimaksud unsur tugas kewenangan berarti tugas kewenangan untuk mengatur penguasaan dan memimpin pengurusan tanah yang dilaksanakan oleh negara.¹⁸

Jika unsur perdata sifatnya abadi dan tidak perlu adanya campur tangan kekuasaan politik untuk melaksanakannya, tugas kewajiban yang termasuk dalam hukum publik tidak dapat dilaksanakan sendiri oleh rakyat. Oleh karena itu, penyelenggaraannya dilakukan oleh bangsa indonesia yang sebagai pemegang hak dan pengemban amanat yang pada tingkatan tertinggi diserahkan kepada negara sebagai organisasi kekuasaan oleh seluruh rakyat.¹⁹

¹⁷ *Ibid*, hlm. 266

¹⁸ *Ibid*, hlm. 267

¹⁹ Arie Sukanti Hutagalung, dan Markus Gunawan, *Op. Cit.*, hlm. 21

Aspek publik seperti ini tercermin dari adanya kewenangan negara untuk mengatur tanah di keseluruhan wilayah Republik Indonesia. Kewenangan seperti ini dilaksanakan oleh negara dengan dasar hak menguasai negara yang dirumuskan dalam pasal 2 UUPA, yang dimana merupakan tafsiran dari autentik dari pengertian dikuasai oleh negara yang dijelaskan dalam pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945. yang dimana bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalam bumi merupakan suatu pokok-pokok kemakmuran rakyat, hal ini yang membuat hal tersebut harus dikuasai oleh negara dan harus dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat itu sendiri. Bagian-bagian tanah hak bersama tersebut dapat diberikan untuk orang dan atau badan hukum dengan dikuasai dalam bentuk hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan juga hak pakai.²⁰

2. Hak Menguasai dari Negara

Hak menguasai tanah dari negara diatur dalam pasal 2 ayat (1) UUPA disebutkan bahwa negara adalah sebuah organisasi kekuasaan rakyat Indonesia. Ini berarti bangsa Indonesia membentuk negara Republik Indonesia yang berfungsi untuk melindungi segenap tanah air Indonesia dan juga untuk melaksanakan tujuan bangsa Indonesia untuk memajukan kesejahteraan umum.²¹

Dalam pasal 2 ayat (2) UUPA hak menguasai dari negara memberi wewenang untuk :

1. Mengatur penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa.
2. Menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa.
3. Mengatur dan hubungan hukum antara orang dan perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.²²

²⁰ *Op. Cit.*, hlm 22

²¹ *Op. Cit.*, hlm.23

²² Penjelasan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA

3. Hak Ulayat Masyarakat Adat

Sebelum diberlakukannya UUPA, hak ulayat masyarakat hukum adat mencakup tanah yang ada di wilayah masyarakat hukum adat seperti pada desa, marga, hutan, dan juga dusun yang meliputi tanah hak ataupun tanah ulayat yang berarti tanah-tanah yang belum dikuasai dan juga belum dipergunakan oleh warga. Dan sejak berlakunya UUPA segala persoalan tanah sepanjang mengenai tanah-tanah hak secara yuridis dikonversi menjadi salah satu hak yang baru menurut UUPA, sedangkan untuk tanah ulayat termasuk tanah negara yang tercakup didalam lingkup hak bangsa Indonesia atas tanah.

Hak ulayat ialah merupakan suatu wewenang dan kewajiban suatu masyarakat hukum adat yang berhubungan dengan tanah di dalam lingkungan wilayah masyarakat hukum yang bersangkutan. Masyarakat hukum adat merupakan sebagai penjelmaan dari seluruh anggotanya yang mempunyai hak ulayat, bukan hak perorangan. Hak ulayat ini merupakan wewenang dan kewajiban yang bersifat perdata, yang berarti berhubungan dengan hak bersama kepunyaan atas tanah tersebut dan bersifat publik.²³

Dalam pasal 3 UUPA terhadap hak ulayat yang masih ada diakui eksistensinya oleh UUPA sepanjang hak ulayat itu masih hidup, namun sementara itu, pelaksanaannya dengan memperhatikan ketentuan yang ada dalam UUPA serta kepentingan pembangunan yang diselenggarakan dewasa ini.

4. Hak-hak Perorangan

a. Hak-hak atas tanah

Hak atas tanah merupakan hak yang memberikan wewenang untuk memakai tanah yang diberikan kepada orang atau badan hukum. Pada dasarnya, tujuan memakai tanah ialah untuk memenuhi dua jenis kebutuhan, yaitu untuk diusahakan dan tempat membangun sesuatu.

²³ Arie Sukanti Hutagalung, dan Markus Gunawan, *Op. Cit.*, hlm.27

Hak-hak atas tanah dalam hukum tanah nasional, pada dasarnya meliputi sebagai berikut :

1. Hak-hak atas tanah primer, hak ini merupakan hak-hak atas tanah yang diberikan oleh negara dan bersumber langsung pada hak bangsa indonesia atas tanah. Jenis hak atas tanahnya antara lain yaitu hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan juga hak pakai.
2. Hak-hak atas tanah sekunder, hak ini merupakan hak-hak atas tanah yang diberikan oleh pemilik tanah dan bersumber secara tidak langsung pada hak bangsa indonesia atas tanah tersebut.

Hak atas tanah sekunder disebut juga hak baru yang diberikan di atas tanah hak milik dan selalu diperjanjikan antara pemilik tanah dengan pihak pemegang hak yang baru, dan akan berlangsung dalam jangka waktu tertentu. Jenis hak atas tanah sekunder antara lain hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak usaha bagi hasil, hak gadai atas tanah, hak menumpang.²⁴

b. Hak atas tanah wakaf

Hak atas tanah wakaf adalah hak penguasaan atas satu bidang tanah tertentu yang oleh pemiliknya telah dipisahkan dari harta kekayaannya dan melembagakannya selama-lamanya untuk kepentingan peribadatan atau keperluan umum lainnya seperti pesantren atau sekolah berdasar agama sesuai dengan ajaran hukum islam.

Fungsi wakaf ialah untuk mengekalkan manfaat tanah yang diwakafkan sesuai dengan tujuan wakaf itu sendiri. Tanah yang bisa untuk diwakafkan terbatas pada tanah yang berstatus hak milik, sebagai hak atas tanah yang berbeda dengan hak-hak atas tanah yang lain karena secara hakiki tidak terbatas jangka waktunya. Jika yang akan diwakafkan tersebut bukan merupakan

²⁴ <http://www.jurnalhukum.com/macam-macam-hak-penguasaan-atas-tanah/>, *Macam-Macam Hak Penguasaan Atas Tanah*, diakses tanggal 3 April 2019, Jam 07.00 WIB

tanah hak milik, tanah tersebut harus ditingkatkan statusnya menjadi tanah hak milik. Tanah hak milik tersebut harus bebas dari segala beban ikatan, jaminan, sita, dan sengketa.²⁵

Dengan dijadikannya tanah hak milik suatu wakaf, hak milik tersebut menjadi hapus. Namun, tanah tersebut tidak menjadi tanah negara, akan tetapi memperoleh status yang khusus sebagai tanah wakaf, yang diatur oleh Hukum agama islam.

c. Hak Jaminan Atas Tanah

Tanah ialah suatu salah satu jaminan yang disukai oleh bank karena tanah tidak mudah musnah dan harganya terus meningkat setiap harinya. Dan hak jaminan atas tanah yang berlaku di negara kita dapat langsung deksekusi tanpa melalui proses peradilan.

Hak jaminan atas tanah didalam hukum tanah nasional merupakan hak tanggungan menggantikan hypotheek dan credietverband sebagai lembaga hak jaminan atas tanah yang lama.²⁶

d. Hak milik atas satuan rumah susun

Terbatasnya lahan untuk tempat tinggal sementara jumlah penduduk yang tinggal di suatu perkotaan semakin meningkat setiap harinya dan ini meyebabkan penyediaan suatu konsep pembangunan perumahan dalam suatu gedung bertingkat. Rumah susun merupakan bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, yang terbagi dalam bagian-bagian yang di strukturkan secara fungsional dalam arah horizontal ataupun vertikal yang merupakan satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, yang dilengkapi dengan bagiam bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

Seperti yang tecantum dalam Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun diciptakan dasar hukum hak milik atas satuan rumah susun, yang meliputi hak kepemilikan perseorangan atas

²⁵*Ibid.*, hlm. 44

²⁶*Ibid.*, hlm. 45

satuan rumah susun yang dimana digunakan secara terpisah, hak bersama atas bagian-bagian dari bangunan rumah susun, hak bersama atas benda-benda, hak bersama atas tanah. Yang dimana semua itu merupakan keseluruhan hak yang secara fungsional tidak terpisahkan.²⁷

e. Hak Pengelolaan

Hak pengelolaan adalah hak menguasai oleh negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya. Ini artinya hak pengelolaan bukan merupakan salah satu hak atas tanah, akan tetapi hanya merupakan pelimpahan hak menguasai dari negara. Hak menguasai dari negara tersebut berdasarkan ketentuan dalam pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 yang menyatakan bahwa bumi, air, dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.²⁸

2.1.3 Status Tanah

Status tanah dapat dikelompokkan menjadi 2 (dua) berdasarkan status fisik dan kondisi status sertifikat.

a. Status tanah berdasarkan status fisik

1. Tanah sawah : ialah suatu bentuk lahan basah yang biasanya digunakan dalam pertanian. Jenis tanah ini biasanya membutuhkan perizinan tambahan, yakni izin pengeringan, karena pada praktik di lapangan biasanya tanah sawah memang wajib untuk dilakukan pengeringan
2. Tanah pekarangan : ialah suatu bentuk lahan kosong yang kering biasanya jenis tanah ini tidak memerlukan perizinan pengeringan lagi. Karena lahan kering biasanya lahan ini

²⁷*Ibid.*, hlm. 46-47

²⁸*Ibid.*, hlm. 49

langsung siap untuk proses pengolahan lahan dan proses lainnya.

b. Status tanah berdasarkan kondisi status sertifikat

1. Tanah tidak bersertifikat : ialah tanah yang masih butuh proses sertifikat atau peningkatan hak. Ada beberapa penyebutan untuk status tanah seperti ini seperti tanah negara, hak garap, Letter C, Letter D dan berbagai istilah lainnya. Untuk lahan seperti ini, diperlukan proses sertifikat sebelum dilakukan proses perizinan lebih lanjut.
2. Sertifikat Hak Milik : sertifikat hak milik ini dimiliki oleh perseorangan sebagai bukti atas lahan. Keuntungan membeli lahan seperti ini untuk bukti kepemilikan dan proses izin yang lebih cepat. Karena tidak perlu melewati proses sertifikasi lahan dan nom sertifikasi ke Sertifikat Hak Milik. Namun percepatan ini wajib diselidiki karena perizinan di tiap daerah tidak dapat disamaratakan.
3. Sertifikat Hak Guna Bangunan : Sertifikat jenis ini pada umumnya dimiliki perusahaan. Tanah ini bersifat sementara dengan jangka waktu tertentu. Tanah jenis ini dapat dinaikkan haknya menjadi SHM. Keunggulan memiliki sertifikat ini adalah status kepemilikan yang lebih pasti dan perizinan pun tak membutuhkan waktu lama.

2.2 Pembatalan Hak Atas Tanah

2.2.1 Pengertian Pembatalan Hak Atas Tanah

Pengertian Pembatalan Hak Atas Tanah diatur dalam Pasal 14 Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 6 Tahun 1972 tentang Pelimpahan Wewenang Pemberian Hak Atas Tanah yang menjelaskan bahwa Pembatalan Hak Atas Tanah berarti pencabutan Hak Atas Tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang No. 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda yang ada di Atasnya, melainkan

pembatalan suatu hak yang disebabkan karena penerima hak tidak memenuhi syarat yang telah ditetapkan dalam surat keputusan pemberian hak atau terdapat kekeliruan dalam surat keputusan pemberian hak bersangkutan.

Dalam UUPA pembatalan hak atas tanah adalah salah satu sebab hapusnya hak atas tanah tersebut. Apabila telah ada keputusan pembatalan hak atas tanah, baik karena adanya cacat hukum administratif maupun untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, maka haknya demi hukum hapus dan tanah tersebut akan beralih menjadi tanah yang dikuasai oleh negara.²⁹

2.2.2 Macam-macam Pembatalan Hak Atas Tanah

- a. Pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administratif :
Pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administratif dapat dilakukan karena permohonan yang berkepentingan atau oleh pejabat yang memiliki kewenangan tanpa memohon
- b. Pembatalan hak atas tanah karena putusan pengadilan :
Keputusan pembatalan hak atas tanah ini biasanya karena melaksanakan putusan pengadilan yang telah mendapatkan kekuatan hukum tetap dan yang telah diterbitkan atas permohonan yang berkepentingan, dimana permohonan tersebut diajukan langsung kepada Menteri atau Kepala Kantor Wilayah atau melalui Kantor Pertanahan.

2.3 Cacat Hukum Administratif

2.3.1 Pengertian Cacat Hukum Administratif

Sertipikat hak atas tanah yang cacat hukum administratif dapat dilakukan pembatalan atau perintah pencatatan perubahan pemeliharaan data pendaftaran tanah menurut peraturan perundang-undangan. Cacat hukum administratif ini berkaitan dengan aspek

²⁹ Mhd. Yamin Lubis dan Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandung : Mandar Maju, 2008, hlm. 320

formal dari proses penerbitan suatu hak. Yang dimana cacat administratif meliputi :

- a. Kesalahan prosedur
- b. Kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan
- c. Kesalahan subjek 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 administratif³⁰

2.3.2 Perbedaan Cacat Hukum Administratif dengan Cacat Secara Hukum Administrasi

Menurut Kamus Besar Indonesia, Administrasi adalah suatu rangkaian kegiatan perbuatan yang dilakukan untuk penyelenggaraan kebijakan untuk mencapai suatu tujuan. Sedangkan Administratif adalah suatu susunan, struktur, keusahaan. Jadi kedua istilah tersebut berbeda namun masih dalam satu kesatuan yang dimana dapat kita tarik kesimpulan dari pengertian diatas dan ditarik kedalam pengertian hukum ialah cacat hukum administratif merupakan suatu susunan proses yang tidak sesuai dengan ketentuan yang ada sehingga hak tersebut dinyatakan cacat dan harus dibatalkan. Sedangkan Cacat Secara Hukum Administrasi ini berhubungan dengan keabsahan hak yang mendasari hubungan hukum, yang timbul dari adanya hak yang bersangkutan. Cacat Secara Hukum ini berkaitan dengan tata cara proses, kewenangan, serta bentuk formal objek, keabsahan alat bukti, dan kebenaran hukum yang berkaitan.

³⁰ Hasan Basri Nata Menggala dan Sarjita, *Op. Cit*, hlm. 58

2.4 Pengertian KTUN dan PTUN

Keputusan Tata Usaha Negara merupakan penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata.³¹

Peradilan Tata Usaha Negara merupakan sarana *control on the administration*. Yang merupakan salah satu pelaksana kehakiman bagi rakyat pencari keadilan terhadap sengketa Tata Usaha Negara.

Kekuasaan kehakiman di lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara dilaksanakan oleh :

1. Pengadilan Tata Usaha Negara;
2. Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara.³²

Pasal 48 ayat (1) dinyatakan bahwa dalam suatu hal Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara diberi wewenang oleh atau berdasarkan peraturan perundang-undangan untuk menyelesaikan secara administratif Sengketa Tata Usaha Negara tertentu, maka Sengketa Tata Usaha Negara tersebut harus diselesaikan melalui upaya administratif yang tersedia. Sedangkan dalam ayat (2) menyatakan bahwa pengadilan baru berwenang untuk memeriksa, memutus, dan menyelesaikan Sengketa Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) jika seluruh upaya administratif yang bersangkutan telah digunakan.

Dari pasal diatas dapat digambarkan bahwa penyelesaian sengketa Tata Usaha Negara ada dua yaitu :

1. Upaya peradilan;
2. Upaya administratif.

yang dimana upaya administratif ini dibagi menjadi dua yaitu :

1. Banding administratif;

³¹<https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt51a40d2104ce0/masalah-pencabutan-keputusan-tun>

³² A.Siti Soetami, *Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara*, Bandung : Refika Aditama, 2005, hlm. 9

2. Keberatan.

Upaya peradilan ialah suatu upaya melalui Badan Peradilan, gugatan ke Pengadilan TUN Tingkat I, Banding ke Pengadilan Tinggi TUN, dan Kasasi ke Mahkamah Agung. Upaya Administratif merupakan upaya melalui Instansi atau Badan Tata Usaha Negara yang dilaksanakan dalam lingkungan pemerintahan. Prosedur ini terdiri dari dua bentuk yaitu :

Pertama, dalam proses penyelesaiannya itu harus dilakukan oleh instansi atasan atau instansi lain dari yang mengeluarkan keputusan yang bersangkutan, yang dimana prosedur tersebut dinamakan banding administratif.

Kedua, dalam hal penyelesaian Keputusan Tata Usaha Negara tersebut harus dilakukan sendiri oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang mengeluarkan keputusan tersebut, prosedur yang ditempuh tersebut disebut dengan keberatan.³³

³³ *Ibid*, hlm. 17-18

BAB IV

PENUTUP

4.1 Kesimpulan

Berdasarkan uraian pada bab-bab sebelumnya, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Upaya yang dapat dilakukan oleh pihak yang merasa dirugikan atas timbulnya KTUN yang cacat adalah dengan melakukan gugatan dengan dasar ketentuan peralihan suatu hak dari suatu pewarisan diatur dalam Pasal 111 Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Terkait dengan kasus yang dikaji, jual beli hak milik atas tanah yang dilakukan oleh penjual yang melakukan jual beli tanpa persetujuan ahli waris dapat dikatakan tidak sah karena tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku, karena penjual tidak dapat melampirkan surat tanda bukti yang kuat sebagai ahli waris. Sehingga dapat dikatakan orang yang melakukan jual beli tanah warisan tanpa persetujuan ahli waris tersebut tidak memenuhi syarat materiil sebagai penjual dalam jual beli hak milik atas tanah tersebut. Maka dapat dilakukan suatu upaya gugatan yang dimana gugatan pembatalan tergolong sengketa Tata Usaha Negara, karena yang dijadikan obyek sengketa adalah suatu Keputusan Tata Usaha Negara, maka permohonan gugatan pembatalan dapat diajukan ke Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang mengeluarkan sertifikat tersebut (BPN) atau juga dapat diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara. Karena sertifikat hak atas tanah tersebut merupakan suatu ketetapan tertulis yang bertujuan memberikan kepastian hukum yang bersifat sebagai Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan penetapan tertulis, berbentuk ijin, konkret, individual dan final. Yang mana dapat menimbulkan hak dan kewajiban bagi pemegang hak maupun kepada

orang lain secara tidak langsung dan dikeluarkan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

2. Implikasi yuridis dari adanya pembatalan hak atas tanah yang cacat hukum administratif bagi pihak yang dirugikan itu dapat mengajukan suatu gugatan pembatalan hak atas tanah sebagai upaya keberatan kepada BPN selaku lembaga yang menerbitkan sertipikat yang sebagaimana yang di atur dalam Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional. Karena adanya suatu pembatalan maka dibutuhkan suatu kepastian hukum bagi para pihak yang bersengketa dalam kaitannya dengan penggunaan, pemilikan, penguasaan tanah di Indonesia. Jadi semua tanah yang termasuk tanah yang telah dilekatkan hak dapat dimohonkan pembatalan apabila terdapat putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, atau juga adanya cacat hukum administrasi. Terhadap Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap walaupun amar putusan menyatakan suatu sertipikat hak atas tanah batal demi hukum atau dinyatakan tidak sah, namun Sertipikat Hak Atas Tanah tersebut tidak serta merta menjadi batal, melainkan harus dimohonkan pembatalan oleh pihak yang dimenangkan oleh putusan pengadilan yang di peroleh tersebut.

4.2 Saran

Saran yang dapat penulis berikan terkait dengan permasalahan dalam skripsi ini, yaitu:

1. Hendaknya pihak-pihak dalam perjanjian, Notaris/PPAT, serta BPN sebagai badan atau pejabat tata usaha negara, dan pihak-pihak lain yang berwenang dalam masalah pertanahan, harus lebih berhati-hati dalam melakukan pembuatan akta jual beli tanah, dan selalu bersandar pada ketentuan-ketentuan khususnya terkait pertanahan seperti Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak

Pengelolaan. Karena akta tersebut sangat mempengaruhi kepastian hukum atas peralihan hak atas tanah.

2. Hendaknya masyarakat lebih berhati-hati lagi dalam melakukan perbuatan jual beli tanah, dan memastikan bahwa tanah yang hendak di beli merupakan tanah yang bebas dari sengketa, serta mempelajari lebih dulu surat-surat kelengkapan atas tanah tersebut apabila tanah yang hendak dibeli merupakan tanah warisan. Masyarakat juga harus memastikan penjual tanah tersebut merupakan ahli waris dengan surat bukti yang kuat, agar tidak terjadi suatu sengketa kedepannya.



DAFTAR PUSTAKA

Buku pustaka

- A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah dan Konversi Hak-Hak Atas Tanah Menurut UUPA*, Bandung : Alumni.
- Arie Sukanti Hutagalung, dan Markus Gunawan, *Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Bachtiar Effendie, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya*, Bandung : alumni.
- Boedi Harsono. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria. Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan.
- Chadjiah Dalimunthe, *Pelaksanaan Landreform di Indonesia dan Permasalahannya*, Medan : Universitas Sumatera Utara, edisi revisi.
- Dyah Ochtorina Susanti dan A'an Efendi, *Penelitian Hukum (legal research)*, Jakarta : Sinar Grafika.
- Hasan Basri Nata Menggala dan Sarjita, *Pembatalan dan Kebatalan Hak Atas Tanah*, Jogjakarta : Tugu Jogja Pustaka.
- Hasan Basri Nata Menggala dan Sarjita, *Pembatalan Dan Kebatalan Hak Atas Tanah*, Jogjakarta: Tugu Jogja Pustaka.
- Mhd. Yamin Lubis dan Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandung : Mandar Maju.
- M.P Siahan, 2003, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Teori dan Praktek*, Jakarta : Raja Grafindo Persada.
- Peter Mahmud Marzuki, 2017, *Penelitian Hukum (Edisi Revisi)*, Jakarta, Kencana Prenada Media Group.
- A.Siti Soetami, 2005, *Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara*, Bandung : Refika Aditama

Rozali Abdullah, 1994, *Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara*, Jakarta : Raja Grafindo Persada.

Sjachran Basah, 1989, *Hukum Acara Pengadilan Dalam Lingkungan Peradilan Administrasi (HAPLA)*, Jakarta : Rajawali Pers.

W. Riawan Tjandra, 2010, *Teori & Praktek Peradilan Tata Usaha Negara*, Yogyakarta : Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Wacipto Setiadi, 1994, *Hukum Acara Pengadilan Tata Usaha Negara Suatu Perbandingan*, Jakarta : RajaGrafindo Persada.

Zairin Harahap, 2002, *Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara, (Edisi Revisi)*, Jakarta : RajaGrafindo Persada.

Peter Mahmud Marzuki, 2005 *Penelitian Hukum, Edisi Pertama, Cetakan Ke-2*, Jakarta : Kencana Prenada Media Group.

Rusmadi Murad, 1997, *Administrasi Pertanahan Pelaksanaannya dalam Praktik*, Jakarta : Mandar Maju.

Nia Kurniati, 2016, *Sengketa Pertanahan*, Bandung : Refika Aditama.

Eko Yulian Isnur, 2012, *Tata Cara Mengurus Segala Macam Surat Rumah dan Tanah*, Jogjakarta : Pustaka Yustisia.

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, *Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*.

Undang-Undang No.51 Tahun 2019, *tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Pasal 1 Nomor 9*.

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, *Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Dan Hak Pakai Atas Tanah*;

Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 9 Tahun 1999, *Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan*

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997, *tentang Pendaftaran Tanah*

Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006, *Badan Pertanahan Nasional*

Jurnal

Indri Hadisiswati, 2014. Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum Atas Tanah, *Jurnal IAIN*, 2(1): 142.

Internet

<http://www.jurnalhukum.com/macam-macam-hak-penguasaan-atastanah/>, diakses tanggal 3 April 2019, Jam 07.00 WIB

<https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/1t51a40d2104ce0/masalah-pencabutan-keputusan-tun>, diakses tanggal 29 mei 2019, Jam 08.30 WIB

<https://www.kompasiana.com/megha/5ab7ac3add0fa87a970a4e63/sertifikat-pengganti-hak-milik-tanah-ptun-no-52-g-2010-ptun-mtr>, diakses tanggal 10 oktober 2019, jam 06.44