

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang sangat penting bagi kehidupan manusia karena fungsi dan perannya mencakup berbagai aspek kehidupan. Hak atas tanah memberikan wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan dan atau mengambil manfaat dari tanah yang diwakilinya. Kata “*menggunakan*” diartikan tanah itu digunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan, sedangkan kata “*mengambil manfaat*” bahwa hak atas tanah tersebut digunakan untuk pemanfaatan seperti pertanian, perikanan dan peternakan.¹ Oleh sebab itu masalah tanah merupakan tanggung jawab secara nasional untuk mewujudkan cara pemanfaatan, penguasaan dan pemilikan tanah bagi sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. sebagaimana yang diamanatkan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Selanjutnya dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria yang berbunyi : *Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.*

¹ Urip Santoso (b), *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Jakarta: PT. Fajar Interpratama Mandiri, 2012, hlm 10

Bahwa untuk menjamin hak atas tanah tersebut, maka perlu dilakukan pendaftaran tanah sebagaimana telah diatur dalam Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dijelaskan mengenai pengertian pendaftaran tanah yaitu:

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

Sifat pembuktian sertipikat sebagai tanda bukti hak dimuat dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan bahwa :

- 1) Sertifikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku, apabila data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.
- 2) Dalam hal ada 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 menuntut pelaksanaan atas hak tersebut apabila dalam 5 tahun sejak

diterbitkannya sertifikat telah mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang hak sertifikat dan kepala kantor pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan melakukan penguasaan atau penerbitan sertifikat tersebut.”²

Berdasarkan uraian tersebut di atas dapat disimpulkan bahwa sertipikat sebagai tanda bukti hak meliputi data fisik meliputi letak, batas, luas dan ada / tidaknya bangunan atau tanaman di atasnya, sedangkan data yuridis meliputi haknya, pemegang haknya siapa dan ada / tidaknya beban-beban di atasnya, hal tersebut diatur dalam pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.³

Sehingga sertifikat dimaksud berlaku sebagai alat bukti yang kuat, bukan suatu alat bukti yang mutlak dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai keterangan yang benar. Sebagai alat bukti yang kuat maka sertifikat mempunyai beberapa manfaat terutama bagi pemegang hak, yaitu :

- a. Memberikan rasa aman.
- b. Dapat mengetahui dengan jelas data fisik dan data yuridisnya.
- c. Memudahkan dalam pelaksanaan peralihan hak.
- d. Dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.
- e. Penetapan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tidak mudah keliru.⁴

² *Ibid*, hlm 318

³ H. M. Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika, 2001, hlm 149

⁴ Urip Santoso (b), *Op.cit*, hlm 295

Salah satu tujuan pendaftaran tanah sebagaimana yang ditetapkan dalam pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah dan terlaksananya tertib administrasi pertanahan.⁵ Dalam pelaksanaannya untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak diberikan sertipikat hak atas tanah dapat diperoleh melalui pendaftaran tanah untuk pertama kali dengan dua cara yaitu :

- 1) Pendaftaran tanah secara Sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistematis diselenggarakan atas prakarsa pemerintah berdasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional.
- 2) Secara Sporadik yaitu kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas

⁵ Waskito dan Hadi Arnowo, *Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Jakarta: Kencana, 2019, hlm 10

permintaan pihak yang berkepentingan yaitu pihak yang berhak atas obyek pendaftaran tanah yang bersangkutan atau kuasanya.⁶

Pasal 1 angka 12 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah memberikan pengertian Pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah dan sertifikat dengan perubahan yang terjadi kemudian. Para pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan tersebut kepada Kantor Pertanahan.

Kegiatan pemeliharaan data dan pendaftaran tanah dilakukan apabila ada Perubahan pada data fisik seperti terjadi apabila luas tanahnya berubah, yaitu apabila terjadi pemisahan atau pemecahan satu bidang tanah yang bersangkutan dipecah atau dipisah menjadi beberapa bagian yang masing-masing merupakan satuan bidang tanah baru dengan status yang sama dengan bidang tanah semula dan penggabungan bidang-bidang tanah yang berbatasan menjadi satu bidang tanah yang baru. Perubahan tersebut diikuti dengan pencatatannya pada peta pendaftaran dan pembuatan surat ukur yang baru. Perubahan pada data yuridis terjadi bisa mengenai haknya dan pemegang/subyek haknya. Perubahan mengenai haknya dapat terjadi karena berakhirnya jangka waktu berlakunya, dicabut atau dibebani hak lain. Sedangkan perubahan karena subyek hak dapat terjadi karena pewarisan,

⁶ *Ibid.* hlm 47

pemindahan hak atau penggantian nama. Perubahan tersebut dicatat pada buku tanah dan sertifikat hak yang bersangkutan berdasarkan data yang dimuat dalam akta perubahannya.⁷

Salah satu pendaftaran tanah guna membuktikan bahwa seseorang memiliki alas hak Sebagai pemegang alat bukti dengan asal hak Girik, diperlukan persyaratan Dokumen-Dokumen keaslian dari alat bukti kepemilikan oleh pemilik tanah untuk kelangkaan pengajuan data yuridis sebagai berikut :

- 1) Foto Copy Identitas Kartu Tanda Penduduk (KTP) pemilik tanah.
- 2) Alat bukti kepemilikan tanah berupa Girik, ataupun peralihan hak seperti jual beli, hibah dan pewarisan.
- 3) Legalisir Kutipan Letter C Kelurahan.
- 4) Surat Pernyataan Tidak Dalam Sengketa dari Kelurahan setempat dan Riwayat Tanah dari Kelurahan.
- 5) Bukti pelunasan SPPT-PBB tahun terakhir.
- 6) Bukti pembayaran BPHTB dan SSP/PPH.⁸

Dengan adanya Sertipikat hak atas tanah, maka, pemilik Sertipikat akan mempunyai kekuatan pembuktian akan bidang tanah yang telah dibebani hak secara sah olehnya. Namun kadangkala tujuan pemberian Sertipikat tanah

⁷ Maria Emaculata Noviana Ira Hapsari, Tesis: *Tinjauan Yuridis Putusan No. 10/G/Tun/2002/Ptun.Smg (Studi Kasus Sertifikat Ganda/ "Overlapping" Di Kelurahan Tandang, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang)*, Semarang: UNIVERSITAS DIPONEGORO, 2006, Hlm 32-33

⁸ Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP Nomor 24 Tahun 1997 Lembar Negara Nomor 59 Tahun 1997, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3696, Pasal 24

adalah untuk memberikan kepastian hukum kepada pemilik tanah justru menjadi sebaliknya karena sebagai tanda bukti hak, adakalanya penerbitan Sertipikat tanah yang diterbitkan oleh BPN keliru atau cacat administrasi.⁹

Dijelaskan dalam pasal 11 ayat 3 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan menyebutkan tentang cacat administrasi, antara lain :

1. kesalahan prosedur dalam proses pengukuran, pemetaan dan/atau perhitungan luas.
2. kesalahan prosedur dalam proses pendaftaran penegasan dan/atau pengakuan hak atas tanah bekas milik adat.
3. kesalahan prosedur dalam proses penetapan dan/atau pendaftaran hak tanah.
4. kesalahan prosedur dalam proses penetapan tanah terlantar.
5. tumpang tindih hak atau sertifikat hak atas tanah yang salah satu alas haknya jelas terdapat kesalahan.
6. kesalahan prosedur dalam proses pemeliharaan data pendaftaran tanah.
7. kesalahan prosedur dalam proses penerbitan sertifikat pengganti.
8. kesalahan dalam memberikan informasi data pertanahan.
9. kesalahan prosedur dalam proses pemberian izin.

⁹ Sri Redjeki Slamet, Jurnal, *Kewenangan Badan Pertanahan Nasional Menyatakan Batal Sertifikat Hak Atas Tanah Yang Mengandung Cacat Administrasi*, Universitas Esa Unggul, 2018-2019, Hlm 4

10. penyalahgunaan pemanfaatan ruang.

11. kesalahan lain dalam penerapan peraturan perundang-undangan.

Dalam hal Pembuktian hak atas tanah data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertifikat haruslah merupakan data yang benar, karena sangat penting dalam melakukan perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam perkara di pengadilan. Cacat hukum terhadap keberadaan sertifikat tanah, terjadi akibat:

1. Cacat administrasi, meliputi kesalahan prosedur, kesalahan subjek hak dan perhitungan luas, hal ini terjadi pada waktu si pemohon ingin mengajukan penerbitan sertifikat ke Badan Pertanahan Nasional (BPN).
2. Sertifikat cacat hukum karena putusan pengadilan

Sertifikat cacat hukum karena putusan pengadilan diakibatkan dalam permohonan penerbitan sertifikat tersebut terdapat unsur-unsur penipuan, paksaan dan pemalsuan yang menyebabkan sertifikat tersebut harus dibatalkan. Penipuan yang dimaksud adalah penipuan terhadap data-data, orang yang tidak berhak menjadi berhak. Paksaan dengan jalan memaksa untuk memberikan keterangan-keterangan demi memperkuat kepemilikan tanah tersebut, padahal sebenarnya dia tidak berhak atas tanah tersebut. Pemalsuan terjadi apabila surat-surat yang diperlukan tidak bisa

diperoleh dengan baik, maka dipalsukan identitas melalui Kartu Tanda Penduduk (KTP).¹⁰

Berdasarkan UUD 1945 pasal 1 ayat 3 menyebutkan bahwa negara indonesia adalah negara hukum, artinya bahwa segala sesuatu yang ada di indonesia baik dalam bentuk apapun diatur dalam peraturan ataupun undang-undang yang berlaku. Oleh sebab itu Pendaftaran tanah yang bertujuan memberikan kepastian hukum dikenal dengan sebutan rechts cadaster/legal cadaster dalam artinya bahwa kepastian hukum yang diwujudkan dalam pendaftaran tanah meliputi kepastian status hak yang didaftar, kepastian subjek hak, dan kepastian objek hak.¹¹

Perturan pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah pasal 5 secara tegas menyebutkan bahwa instansi pemerintah yang menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia adalah Badan Pertanahan Nasional (BPN). BPN bertanggung jawab atas sertifikat yang dikeluarkannya. Pasal 54 ayat (1) dan (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pengkajian Dan Penanganan Kasus Pertanahan menerangkan bahwa :

¹⁰ <https://media.neliti.com/media/publications/270148-sertifikat-cacat-hukum-dalam-hukum-perta-ff1b4b3e.pdf>, diakses pada tanggal 18 mei 2020, 01.40 WIB.

¹¹ Urip Santoso (a), *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta: PT. Adhitya Andrebina Agung, 2010, hlm 2

- 1) BPN RI wajib melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, kecuali terdapat alasan yang sah untuk tidak melaksanakannya.
- 2) Alasan yang sah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) antara lain:
 - a. terhadap obyek putusan terdapat putusan lain yang bertentangan.
 - b. terhadap obyek putusan sedang diletakkan sita jaminan.
 - c. terhadap obyek putusan sedang menjadi obyek gugatan dalam perkara lain.
 - d. alasan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Selain permasalahan administratif tersebut di uraikan diatas kesalahan lain yang sering terjadi pada pelaksanaan putusan pengadilan dimana eksekusi putusan tidak bisa di laksanakan secepatnya sesuai dengan asas-asas pemerintahan yang baik seperti :

- a. Azas kepastian hukum (*principle of legal security*).
- b. Azas sederhana (*principle of proportionality*).
- c. Azas kesamaan dalam mengambil keputusan pangreh (*principle of equality*).
- d. Azas bertindak cermat (*principle of carefulness*).
- e. Azas motivasi untuk setiap keputusan pangreh (*principle of motivation*).

- f. Asas jangan mencampur-adukan kewenangan (*principle of misuse of competence*).
- g. Asas permainan yang layak (*principle of fair play*).
- h. Asas keadilan atau kewajaran (*principle of reasonable or prohibition of arbitrariness*).
- i. Asas menanggapi pengharapan yang wajar (*principle of meeting raised expectation*).
- j. Asas meniadakan akibat suatu keputusan yang batal (*principle of undoing the consequences of an annulled decision*).
- k. Asas perlindungan atas pandangan (cara) hidup pribadi (*principle of protecting the personal way of life*).
- l. Asas kebijaksanaan (*sapientia*).
- m. asas penyelenggaraan kepentingan umum (*principle of public service*).¹²

Bahwa terhadap kasus sebagaimana yang penulis angkat dalam penelitian skripsi ini terdapat kesalahan administrasi yang dilakukan instansi Badan Pertanahan dalam penerbitan sertifikat yaitu pada Perkara Putusan No.22/G/2014/PTUN-SRG. dengan uraian sebagai berikut : Para Pihak : LIM HIN NI adalah pemilik sebidang tanah seluas 1.327 M2 terletak DI Desa Kampung besar, Kecamatan Teluk Naga, Kabupaten Tangerang, Propinsi Banten (PENGGUGAT) dengan kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang (TERGUGAT). Bahwa yang menjadi objek

¹² Moh, Mahfud MD dan SF Marbun, *Pokok-Pokok Hukum Administrasi Negara*, Yogyakarta: Liberty, 2011, Hlm 59-60

gugatan adalah Sertipikat Hak Milik (SHM) No.214/Kampung besar, Tanggal 20 maret 1982, gambar situasi No.4912/1982, tanggal 20 maret 1982 seluas 1.455 M2 atas nama KELIANA JAKUB. Bahwa yang menjadi pokok permasalahan adalah penerbitan Sertipikat Hak Milik (SHM) No.214/Kampung besar, Tanggal 20 maret 1982, gambar situasi No.4912/1982, tanggal 20 maret 1982 seluas 1.455 M2 atas nama KELIANA JAKUB di atas tanah milik penggugat. Bahwa dalam persidangan terungkap fakta-fakta hukum berdasarkan pertimbangan hakim bahwa penerbitan sertipikat (TERGUGAT) tidak sesuai dengan data yuridis dan data fisik antara letak tanah objek sengketa dengan peta rincihan desa sehingga terjadi cacad administrasi dalam penerbitan sertipikat tersebut.

Berdasar uraian diatas maka penulis tertarik untuk mengangkat skripsi dengan judul :

AKIBAT HUKUM SERTIPIKAT HAK MILIK YANG DIBATALKAN OLEH PUTUSAN PENGADILAN TATA USAHA NEGARA (STUDI KASUS PUTUSAN PENGADILAN TATA USAHA NEGARA NOMOR : 13/G/2017/PTUN-SRG TANGGAL 11 JULI 2017 JO PUTUSAN PENGADILAN TINGGI NOMOR : 273/B/2017/PT.TUN.JKT TANGGAL 28 NOVEMBER 2017 JO PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR : 212 K/TUN/2018 TANGGAL 9 APRIL 2018)

1.2. Rumusan Masalah

1. Bagaimana prosedur administratif penerbitan sertipikat hak milik yang bersesuaian dengan data yuridis dan data fisik ?
2. Apakah akibat hukum terhadap sertipikat hak milik yang dibatalkan oleh putusan pengadilan tata usaha negara atas dasar cacat administratif dalam Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor : 13/G/2017/Ptun-Srg Tanggal 11 Juli 2017 Jo Putusan Pengadilan Tinggi Nomor : 273/B/2017/Pt.Tun.Jkt Tanggal 28 November 2017 Jo Putusan Mahkamah Agung Nomor : 212 K/Tun/2018 Tanggal 9 April 2018 ?

1.3. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui menganalisa dan menggambarkan mengenai prosedur administratif penerbitan sertipikat hak milik yang bersesuaian dengan data yuridis dan data fisik.
2. Untuk mengetahui menganalisis dan menggambarkan mengenai akibat hukum terhadap sertipikat hak milik yang dibatalkan oleh putusan pengadilan tata usaha negara atas dasar cacat administratif dalam Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor : 13/G/2017/Ptun-Srg Tanggal 11 Juli 2017 Jo Putusan Pengadilan Tinggi Nomor : 273/B/2017/Pt.Tun.Jkt Tanggal 28 November 2017 Jo Putusan Mahkamah Agung Nomor : 212 K/Tun/2018 Tanggal 9 April 2018.

1.4. Manfaat Penulisan

1. Secara Teoritis yaitu memberikan manfaat keilmuan terkait prosedur administratif penerbitan sertipikat hak milik yang bersesuaian dengan data yuridis dan data fisik dan status bidang tanah bekas sertipikat hak milik yang telah dibatalkan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara.
2. Secara Praktis yaitu memberikan pemikiran dan saran terutama bagi penulis terkait akibat hukum atas tanah yang telah Dibatalkan (Analisis Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor : 13/G/2017/Ptun-Srg).

1.5. Kerangka Teoritis dan Definisi Operasional

1. Kerangka Teoritis

Berbicara tentang Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) pasti berbicara tentang tanah, salah satunya tentang proses pendaftaran tanah, yang membicarakan bagaimana jaminan dan kepastian hukum serta perlindungan hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh warga negara Indonesia dapat dilindungi secara sah tanpa adanya cacat hukum dan cacat administrasi pertanahan. Tujuan di undang-undangkannya UUPA di tetapkan dalam penjelasan umum UUPA yaitu :

- a. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan Hukum Agraria Nasional, yang akan merupakan alat untuk membawakan kemakmuran,kebahagiaan dan keadilan bagi negara dan rakyat terutama rakyat tani,dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur.

- b. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesadaran hukum pertanahan.
- c. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.¹³

Dalam memberikan hak atas tanah tersebut maka oleh pemerintah dilaksanakan pendaftaran tanah sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dijelaskan mengenai pengertian pendaftaran tanah, dimana hasil dari pendaftaran tanah tersebut adalah berupa tanda bukti sertipikat hak atas tanah yang dikuasainya secara tertib administrasi. Sifat pembuktian sertipikat sebagai tanda bukti hak dimuat dalam Pasal 32 ayat 1 Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan bahwa : *“Sertifikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku, apabila data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”*

Mengenai sengketa pertanahan sangatlah luas ruang lingkupnya namun sengketa pertanahan dapat dikualifikasikan ke dalam 3 (tiga bagian yaitu :

1. Sengketa pertanahan yang bersifat keperdataan.
2. Sengketa pertanahan yang bersifat administratif.
3. Sengketa pertanahan yang terindikasi mengandung unsur aspek pidana.¹⁴

¹³ Urip Santoso (c), *Perolehan Hak Atas Tanah*, Jakarta:Kencana, 2015, hlm 150

Sengketa pertanahan merupakan kompetensi peradilan tata usaha negara Sengketa hukum dibidang pertanahan menjadi wewenang peradilan tata usaha negara adalah melibatkan antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara, masuk dalam lingkungan peradilan tata usaha negara terutama berkenaan dengan pembatalan sertipikat sebagai produk badan tata usaha negara.

Keputusan yang sering menyebabkan sengketa pada umumnya adalah perbuatan yang mengandung kekurangan (kesalahan,kekeliruan,keterlambatan,keganjilan dan keanehan) didalam putusannya. Berdasar uraian tersebut perbuatan hukum administrasi yang mengandung kekurangan dapat digolongkan sebagai berikut :

1. Perbuatan hukum itu dilakukan dibawah wewenangnya, sesuai dengan cara-cara atau bentuknya namun :
 - a. Tidak mengindahkan cara-cara atau bentuk yang ditentukan oleh peraturan atau ketentuan dasarnya (*prossedurill*).
 - b. Isinya bertentangan dengan hukum/melangar moral/etika/tata susila.
 - c. Mengandung unsur-unsur paksaan, penipuan, kekhilafan, serta pengaruh negatif dari pihak ketiga.
 - d. Hanya memutuskan sebagian saja dari keseluruhan urusan.

¹⁴ Nia Kurniati, *Hukum Agraria Sengketa pertanahan penyelesaiannya melalui arbitrase dalam teori dan praktik*, Bandung:PT Refika Aditama, 2016, hlm 166

- e. Adanya penambahan syarat-syarat yang ternyata syarat tersebut bukan termasuk wewenangnya.
- f. Perbuatan hukum yang dilakukan organ administrasi tersebut tidak jelas wewenangnya baik mengenai materi atau urusan yang diputuskan.¹⁵

Mengenai penyelesaian sengketa melalui jalur pengadilan merupakan salah satu pilihan cara penyelesaian yang dipilih para pihak yang bersengketa untuk mencapai tujuannya. Pengadilan dapat sangat diharapkan oleh para pencari keadilan yang dapat berfungsi sebagai :

- a. Sebagai “katup penekan” atau *pressure valve* atas segala pelanggaran hukum, ketertiban masyarakat dan pelanggaran ketertiban umum.
- b. Pengadilan masih diharapkan berperan sebagai “*the last resort*” yakni sebagai tempat terakhir mencari kebenaran dan keadilan, sehingga pengadilan masih diandalkan sebagai badan yang berfungsi menegakkan kebenaran dan keadilan “*to enforce the truth and to enforce justice*”.¹⁶

2. Kerangka Definisi Operasional

Untuk menghindari salah penafsiran dalam penelitian ini, maka perlu diberikan definisi-definisi operasional sebagai berikut :

¹⁵ *Ibid*, hlm 181-182

¹⁶ *Ibid*, hlm 177

- a. Hak atas tanah adalah hak yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang lain baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi air serta ruang yang ada di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.¹⁷
- b. Sertipikat tanda bukti hak adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA 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.¹⁸
- c. Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi

¹⁷ H.M. Arba, *Op.Cit*, Hlm 84

¹⁸ Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP Nomor 24 Tahun 1997, Lembar Negara Nomor 59 Tahun 1997, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3696, Pasal 1 ayat 20

bidangbidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.¹⁹

- d. Pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah dan sertifikat dengan perubahan yang terjadi kemudian. Para pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan tersebut kepada Kantor Pertanahan.²⁰
- e. Data fisik dan data yuridis adalah data fisik meliputi letak, batas, luas dan ada / tidaknya bangunan atau tanaman di atasnya, sedangkan data yuridis meliputi haknya, pemegang haknya siapa dan ada / tidaknya beban-beban di atasnya, hal tersebut diatur dalam pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.²¹
- f. Buku Girik adalah buku asli catatan mengenai tanah-tanah adat yang ada di wilayah tersebut yang terdiri dari nama pemilik, nomor unit pemilik, nama bagian persil, kelas desa, luas tanah, hektar, are, sebab hal yang ada, tanda tangan dan stempel kepala desa.²²

¹⁹ *Ibid*, pasal 1 ayat 1

²⁰ *Ibid*, Pasal 1 ayat 12

²¹ H.M. Arba, *Op.Cit*, hlm 149

²² Lily Aynawati, Skripsi, *Pembuktian Pemblik Tanah Dengan Alat Buktl Berupa Surat (Girik C) Dan Keterangan Saksi dalam Mempertahankan Kepemilikannya (Studi kasus : Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 708k/Pdt/2015)*, Universitas Esa Unggul, 2016, Hlm 8

- g. Girik/kekitir adalah kutipan dari buku girik yang ada di kantor kepala desa yang merupakan bukti pembayaran pajak atas tanah adat.²³
- h. Cacat administrasi adalah Cacat hukum administratif meliputi : Kesalahan prosedur; Kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan; Kesalahan subjek hak; Kesalahan objek hak; Kesalahan jenis hak; Kesalahan perhitungan luas; Terdapat tumpang tindis hak atas tanah; Data yuridis atau data fisik tidak benar; atau Kesalahan lainnya yang bersifat hukun administratif²⁴
- i. Pembatalan hak atas tanah adalah pembatalan hak atas tanah adalah pembatalan keputusan pemberian suatu hak atas tanah atau sertipikat hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum administrasi dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap²⁵

1.6. Metode Penelitian

Dalam rangka penulisan skripsi ini, maka metode penulisan adalah sebagai berikut :

²³ *Ibid*, hlm 8

²⁴ Indonesia, Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999 *tentang Tata Cara Pemberian Adan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan*, Pasal 107

²⁵ *Ibid*, pasal 1 ayat 14

1. Tipe Penelitian

Dalam penulisan skripsi ini, penulis menggunakan tipe penelitian hukum normatif terkait dengan akibat hukum dibatalkannya sertipikat hak milik yang mengandung unsur-unsur cacat administrasi dalam pengadilan tata usaha negara serang. Penelitian hukum normatif adalah Penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan kepustakaan (data sekunder) yang mencakup:

- a. Penelitian terhadap asas-asas hukum.
- b. Penelitian terhadap sistematika hukum.
- c. Penelitian terhadap taraf sinkronisasi.
- d. Penelitian terhadap perbandingan hukum.
- e. Penelitian terhadap sejarah hukum.²⁶

2. Sifat Penelitian

Penelitian ini menggunakan deskriptif analitis dimana dalam penelitian ini memaparkan tentang suatu peristiwa hukum atau kondisi hukum, dimana peristiwa hukum tersebut terjadi di suatu tempat dan pada saat tertentu karena hasil penelitian ini memberi gambaran mengenai akibat hukum dibatalkannya sertipikat hak milik yang mengandung unsur-unsur cacat administrasi dalam pengadilan tata usaha negara serang.

²⁶ Johnny Ibrahim dan Jonaedi Efendi, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Jakarta: Kencana, 2016, hlm 129

3. Alat Pengumpulan Bahan Hukum

1) Penelitian dilakukan dengan alat pengumpul data studi pustaka yaitu suatu pengumpulan data yang dilakukan dengan cara mempelajari data-data sekunder yang berhubungan dengan masalah yang diteliti. untuk memperoleh data sekunder yang bersumber dari bahan-bahan hukum :

- a. Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat seperti Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 yang diubah dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, dan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

b. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer sebagaimana literatur-literatur yang tercantum dalam Daftar Pustaka.

c. Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti Kamus.

4. Metode Analisis

Pada penelitian ini penulis menganalisis dengan pendekatan Perundang-undangan (*statute approach*), yaitu dengan menelaah semua Undang-Undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum mengenai status cacat administratif dalam penerbitan Sertipikat, dan kemudian data dianalisis secara kualitatif. Analisa data dilaakukan secara kwalitatif, yaitu suatu tata cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif-analitis yaitu apa yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan dan juga perilakunya yang nyata yang diteliti dan dipelajari secara utuh.²⁷ dimana hasil penelitian selanjutnya disajikan dalam bentuk rangkaian kalimat.

²⁷ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: Universitas Indonesia (UI-Press), 2015, hlm 250

5. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian ini dilaksanakan di Pengadilan Tata Usaha Serang dan Mahkamah Agung untuk memperoleh data kepustakaan penelitian selanjutnya dilakukan di Perpustakaan Universitas Esa Unggul.

1.7. Sistematika Penulisan

Untuk mendapatkan gambaran yang jelas tentang arah dan tujuan penulisan skripsi ini, maka secara garis besar dapat di gambarkan sistematika skripsi ini sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN Menjelaskan mengenai latar belakang penulisan , perumusan masalah, tujuan penulisan, manfaat penulisan, Kerangka Teoritis dan Konsepsional (terdiri dari kerangka teoritis dan kerangka konsepsional), metode penelitian dan sistematika Penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA TENTANG HAK ATAS TANAH DAN PENDAFTARAN TANAH. Pada Bab ini terdiri dari 3 (tiga) Sub Bab :

1. Sub Bab Pertama menguraikan mengenai hak atas tanah yang terdiri dari hak-hak atas tanah menurut undang-undang pokok agraria , hak-hak tanah milik adat yang menguraikan mengenai hak-hak atas tanah pada masa lampau, girik/kekitir, hak kepemilikan tanah atas dasar girik/kekitir.
2. Sub Bab Kedua menguraikan mengenai pendaftaran tanah yang terdiri dari dasar hukum pendaftaran tanah, pengertian pendaftaran

tanah, asas, tujuan dan manfaat pendaftaran tanah, penyelenggara pendaftaran tanah, sistem publikasi dalam pendaftaran tanah dan pelaksanaan pendaftaran tanah.

3. Sub bab Ketiga menguraikan mengenai sertipikat hak atas tanah yang menguraikan mengenai pengertian sertipikat hak atas tanah, fungsi sertipikat hak atas tanah, prosedur penerbitan sertipikat, kekuatan pembuktian sertipikat dan perlindungan terhadap pemegang sertipikat hak atas tanah

BAB III PEMBATALAN SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH

membahas mengenai pembatalan sertipikat hak atas tanah atas dasar cacat administrasi. Pada bab ini terdiri dari 2 (dua) sub bab :

1. Sub bab pertama mengenai Pembatalan Sertipikat yang terdiri dari Pembatalan Sertipikat tanah Oleh BPN (yang menguraikan mengenai Dasar Hukum Kewenangan Badan Pertanahan Nasional Membatalkan Sertipikat Hak Atas Tanah, Cacat hukum administrasi yang dapat mengakibatkan tidak sahnya suatu sertifikat hak atas tanah dan Pembuktiannya, Prosedur Pembatalan Sertipikat Oleh Badan Pertanahan Nasional Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan).
2. Sub bab kedua membahas mengenai Pembatalan Sertipikat melalui Pengadilan Tata Usaha Negara (yang menguraikan mengenai

sertipikat hak atas tanah sebagai KTUN, prosedur pembatalan melalui PTUN, akibat hukum terhadap KTUN yang dibatalkan)

BAB IV AKIBAT HUKUM SERTIPIKAT HAK MILIK YANG DIBATALKAN OLEH PUTUSAN PENGADILAN TATA USAHA

NEGARA. Bab ini merupakan bab analisa yang menguraikan mengenai Kasus Posisi dan Fakta Hukum Putusan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor : 13/G/2017/Ptun-Srg Tanggal 11 Juli 2017 Jo Putusan Pengadilan Tinggi Nomor : 273/B/2017/Pt.Tun.Jkt Tanggal 28 November 2017 Jo Putusan Mahkamah Agung Nomor : 212 K/Tun/2018 Tanggal 9 April 2018, prosedur administratif penerbitan sertipikat hak milik yang bersesuaian dengan data yuridis dan data fisik, dan akibat hukum terhadap sertipikat hak milik yang dibatalkan oleh putusan pengadilan tata usaha negara atas dasar cacat administratif.

BAB V PENUTUP menjelaskan mengenai kesimpulan dan saran dari penulis