

Analysis of Land Rights Cancellation Process Due to Administrative Non-Compliance with Applicable Law in Indonesia

Analisis Proses Pembatalan Hak Atas Tanah Akibat Ketidaksesuaian Administrasi dalam Hukum yang Berlaku di Indonesia

Rendra Adi Wibowo^{1a(*)} Bambang Eko Turisno^{2b}

¹²Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro

^a Mr.rendraadi@gmail.com

(*) Corresponding Author
 Mr.rendraadi@gmail.com

How to Cite: Rendra Adi Wibowo. (2024). Analisis Proses Pembatalan Hak Atas Tanah Akibat Ketidaksesuaian Administrasi dalam Hukum yang Berlaku di Indonesia doi: 10.36526/js.v3i2.3647

<p>Received : 22-02-2023 Revised : 24-03-2024 Accepted : 28-03-2024</p> <p>Keywords: Land rights cancellation, Administrative discrepancies, Agrarian law</p>	<p>Abstract Cancellation of land rights due to administrative discrepancies is a significant process in agrarian law in Indonesia. This study uses normatived methods to investigates the process of cancelling land rights based on applicable regulations, including the Basic Agrarian Law and relevant governmental regulations. Through an empirical legal approach, data were obtained from the analysis of legal documents. The results reveal the complexity of the cancellation process, the importance of legal certainty in land rights registration, and the necessity of transparency and fairness in handling land-related cases. This study contributes to understanding the implementation of agrarian law in practice and supports the improvement of regulations and the enhancement of land administration systems to increase the protection of community rights.</p>
--	---

PENDAHULUAN

Hak atas tanah merupakan hal yang sangat penting dalam konteks hukum dan kehidupan masyarakat di Indonesia. Kehadirannya tidak hanya menjadi penanda keberadaan kepemilikan atas suatu tanah, tetapi juga menjadi jaminan kepastian hukum bagi pemiliknya (Sutikno, 2023). Namun, dalam prakteknya, hak atas tanah dapat terpengaruh oleh berbagai faktor, termasuk ketidaksesuaian administrasi dengan hukum yang berlaku.

Pada dasarnya, setiap hak atas tanah harus sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam hukum agraria yang berlaku di Indonesia. Ketidaksesuaian administrasi dapat timbul dari berbagai alasan, mulai dari proses pendaftaran yang tidak lengkap atau tidak akurat, hingga adanya perubahan dalam peraturan perundang-undangan yang belum diikuti dengan pembaruan administrasi yang sesuai (Sartamia, 2022)

Ketidaksesuaian administrasi ini bisa berdampak serius pada keabsahan hak atas tanah. Dalam kasus-kasus tertentu, pemerintah atau pihak berwenang dapat melakukan pembatalan hak atas tanah sebagai konsekuensi dari ketidaksesuaian administrasi tersebut. Prosedur pembatalan hak atas tanah harus sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan memperhatikan hak-hak pemilik tanah yang sah (Hulu, 2022).

Di Indonesia, proses pembatalan hak atas tanah akibat ketidaksesuaian administrasi diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, seperti Undang-Undang Pokok Agraria dan peraturan pemerintah terkait. Analisis terhadap proses pembatalan hak atas tanah menjadi penting untuk memahami secara lebih mendalam bagaimana hukum agraria diterapkan dalam prakteknya.

Dengan melakukan analisis terhadap proses pembatalan hak atas tanah akibat ketidaksesuaian administrasi, dapat dikaji lebih lanjut tentang efektivitas, efisiensi, serta keadilan dalam pelaksanaan hukum pertanahan di Indonesia. Selain itu, penelitian ini juga dapat memberikan masukan bagi penyempurnaan regulasi serta peningkatan sistem administrasi pertanahan guna meningkatkan kepastian hukum dan perlindungan hak atas tanah bagi masyarakat.

METODE

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normative, menggunakan pendekatan hukum empiris untuk mengkaji implementasi norma hukum terkait pembatalan hak atas tanah akibat ketidaksesuaian administrasi dalam konteks tumpang tindih hak atas tanah. Pendekatan ini memungkinkan analisis mendalam terhadap praktik hukum yang terjadi di lapangan serta dampaknya terhadap masyarakat. Merupakan penelitian kualitatif dengan membandingkan pada putusan yang telah ada. Data diperoleh melalui analisis dokumen hukum, termasuk peraturan perundang-undangan terkait dan putusan pengadilan terkait kasus-kasus pembatalan hak atas tanah. Analisis data dilakukan secara kualitatif dengan mempertimbangkan konteks sosial, politik, dan ekonomi yang memengaruhi implementasi hukum. Pendekatan interdisipliner digunakan untuk memahami berbagai aspek yang terkait dengan kehadiran hukum dalam masyarakat, termasuk faktor-faktor budaya dan struktural yang memengaruhi pelaksanaan norma hukum (Fajar & Ahmad, 2017; Sunggono, 2015; dan Rahardjo, 2014). Penelitian ini bertujuan untuk memberikan pemahaman yang lebih mendalam tentang proses pembatalan hak atas tanah akibat ketidaksesuaian administrasi dalam hukum yang berlaku di Indonesia. Hasil penelitian diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam penyempurnaan regulasi dan peningkatan perlindungan hukum bagi masyarakat terkait hak atas tanah.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Hasil

Dasar pembatalan hak milik atas tanah yang cacat administrasi adalah ketika terdapat cacat hukum administratif, sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 107 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999. Cacat administrasi tersebut dapat meliputi kesalahan prosedur, penerapan perundang-undangan yang salah, kesalahan obyek atau subyek hak, tumpang tindih hak atas tanah, dan ketidaksesuaian data yuridis atau fisik.

Proses pembatalan hak atas tanah ini didasarkan pada kebutuhan akan kepastian dan perlindungan hukum terhadap hak atas tanah. Sertifikat hak atas tanah merupakan bukti yang sah atas kepemilikan dan penguasaan tanah yang dilindungi oleh hukum, sesuai dengan Pasal 1 ayat (20) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997. Ketika terjadi sengketa pertanahan yang mengakibatkan pembatalan sertifikat hak atas tanah, Badan Pertanahan Nasional dapat mencabut Surat Keputusan Tata Usaha Negara yang berbasis pada adanya cacat hukum administrasi.

Akibat dari pembatalan sertifikat hak atas tanah yang cacat administrasi adalah bahwa segala perbuatan yang dilakukan berdasarkan sertifikat tersebut menjadi tidak sah. Ini berarti bahwa pemegang hak tersebut kehilangan kepastian hukum atas tanah yang dimilikinya. Proses pembatalan sertifikat ini didasarkan pada berbagai peraturan, seperti Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Keputusan Presiden No. 26 Tahun 1998 tentang Badan Pertanahan Nasional, dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1999.

Pentingnya pendaftaran hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria adalah untuk menciptakan kepastian hukum bagi pemilik tanah dan mencegah timbulnya sengketa. Dalam proses pendaftaran, setiap peralihan, penghapusan, dan pembebanan hak atas tanah harus terdaftar sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Sertifikat hak atas tanah yang diberikan

oleh pemerintah memiliki kekuatan hukum yang kuat sebagai bukti kepemilikan tanah, namun jika terdapat tumpang tindih atau kesalahan administrasi, sertifikat tersebut dapat dianggap cacat hukum dan mengakibatkan konsekuensi pembatalan hak atas tanah.

Analisis Proses Pembatalan Hak Atas Tanah Akibat Ketidaksesuaian Administrasi Berdasarkan Hukum Agraria

Pembatalan hak atas tanah adalah tindakan hukum yang dilakukan ketika terdapat cacat administrasi dalam pemberian atau pengelolaan hak atas tanah, seperti yang dijelaskan dalam Pasal 1 angka 14 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 ("Permen Agraria/BPN 9/1999"). Cacat administrasi dapat berupa kesalahan prosedur, penerapan peraturan perundang-undangan, subjek atau objek hak, jenis hak, perhitungan luas, tumpang tindih hak atas tanah, data yuridis atau fisik yang tidak benar, atau kesalahan administratif lainnya.

Pembatalan sertifikat hak atas tanah dapat dilakukan dengan mengajukan permohonan tertulis kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional melalui Kantor Pertanahan yang daerahnya mencakup tanah yang bersangkutan. Permohonan ini dapat dilakukan oleh pihak yang berkepentingan atau oleh pejabat yang berwenang, sebagaimana diatur dalam Pasal 106 ayat (1) Permen Agraria/BPN 9/1999.

Selain melalui permohonan, pembatalan hak atas tanah juga dapat dilakukan berdasarkan putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap. Surat keputusan pembatalan diterbitkan jika terdapat cacat administrasi atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah inkrah, sesuai dengan ketentuan Pasal 104 ayat (2) Permen Agraria/BPN 9/1999. Proses Pembatalan Sertifikat Hak atas Tanah dapat dilakukan melalui proses sebagai berikut:

1. Permohonan kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional: Pihak yang berkepentingan dapat mengajukan permohonan pembatalan sertifikat secara tertulis melalui Kantor Pertanahan yang berwenang, dengan melampirkan dokumen-dokumen yang relevan, seperti fotokopi identitas, surat keputusan atau sertifikat yang bersangkutan, dan dokumen pendukung lainnya.
2. Gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN): Jika terdapat ketidakpuasan terhadap keputusan atau tindakan administratif yang berkaitan dengan hak atas tanah, pihak yang bersangkutan dapat mengajukan gugatan ke PTUN sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan.
3. Gugatan ke Pengadilan Negeri: Gugatan juga dapat diajukan ke Pengadilan Negeri berdasarkan hukum perdata jika terdapat perbuatan melawan hukum yang merugikan, seperti penjualan tanah yang belum sepenuhnya dibayar atau tindakan lain yang merugikan hak atas tanah.

Analisis Proses Pembatalan Hak Atas Tanah Akibat Ketidaksesuaian Administrasi Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021

Proses pembatalan hak atas tanah akibat ketidaksesuaian administrasi, sebagaimana diatur oleh Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021, merupakan suatu upaya yang kompleks dan terinci dalam menangani kasus-kasus yang melibatkan cacat administrasi dan tumpang tindih hak atas tanah. Pasal 64 PP No. 18 Tahun 2021 secara tegas menetapkan bahwa pembatalan hak atas tanah karena cacat administrasi dapat dilakukan terhadap hak atas tanah yang belum dialihkan atau sudah dialihkan, namun para pihak tidak beriktikad baik atas peralihan hak tersebut, asalkan pembatalan dilakukan sebelum lima tahun sejak diterbitkannya sertifikat hak atas tanah tersebut. Hal ini menegaskan pentingnya kepatuhan terhadap ketentuan peraturan perundang-undangan terkait alih hak atas tanah.

Selain itu, Pasal 64 PP No. 18 Tahun 2021 juga memperbolehkan pembatalan hak atas tanah karena adanya tumpang tindih hak atas tanah, yang mengisyaratkan kompleksitas dalam hubungan penguasaan dan kepemilikan tanah di Indonesia. Ketika terjadi tumpang tindih hak atas

tanah, maka mekanisme pembatalan harus dilakukan dengan hati-hati dan transparan agar tidak merugikan salah satu pihak yang terlibat.

Pembatalan hak atas tanah karena cacat administrasi dapat terjadi dalam beberapa skenario, termasuk terhadap hak atas tanah yang diterbitkan untuk pertama kali dan belum dialihkan, serta hak atas tanah yang sudah dialihkan tetapi terdapat ketidakpatuhan terhadap ketentuan peraturan perundang-undangan. Dalam kasus-kasus ini, penyelesaian tidak selalu melibatkan jalur peradilan, tergantung pada keadaan dan faktor-faktor lain yang terlibat.

Proses penyelesaian kasus pertanahan terkait cacat administrasi dan tumpang tindih hak atas tanah diatur secara rinci dalam berbagai tahapan, seperti pengaduan, penelitian, ekspos hasil penelitian, rapat koordinasi, gelar akhir, dan penyelesaian. Setiap tahapan tersebut membutuhkan koordinasi yang baik antara berbagai pihak terkait, termasuk instansi pemerintah, badan hukum, dan masyarakat umum. Selain itu, pemahaman yang mendalam tentang ketentuan hukum yang berlaku, baik yang tercantum dalam PP No. 18 Tahun 2021 maupun Permen ATR No. 21 Tahun 2020, sangat penting untuk memastikan bahwa proses penyelesaian kasus berjalan sesuai dengan aturan yang berlaku dan memberikan keadilan bagi semua pihak yang terlibat.

Pembatalan hak atas tanah tidak hanya bergantung pada keputusan administratif, tetapi juga dapat melibatkan proses peradilan apabila waktu lima tahun sejak diterbitkannya sertifikat telah terlampaui. Oleh karena itu, transparansi, keadilan, dan kepatuhan terhadap prosedur hukum harus dijunjung tinggi dalam penanganan kasus-kasus ini, guna memastikan bahwa hak-hak masyarakat terlindungi dengan baik dan kepastian hukum tercapai. Dengan demikian, pengelolaan sengketa pertanahan di Indonesia dapat menjadi lebih efektif dan akuntabel bagi semua pihak yang terlibat.

Pembahasan

Proses pembatalan hak atas tanah akibat ketidaksesuaian administrasi dalam hukum yang berlaku di Indonesia menunjukkan adanya proses yang terinci dan kompleks dalam menangani kasus-kasus yang melibatkan cacat administrasi dan tumpang tindih hak atas tanah. Berdasarkan Pasal 107 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999, cacat administrasi dapat meliputi berbagai aspek, seperti kesalahan prosedur, penerapan perundang-undangan yang salah, kesalahan obyek atau subyek hak, tumpang tindih hak atas tanah, dan ketidaksesuaian data yuridis atau fisik.

Proses pembatalan hak atas tanah ini didasarkan pada kebutuhan akan kepastian dan perlindungan hukum terhadap hak atas tanah, sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997. Sertifikat hak atas tanah merupakan bukti yang sah atas kepemilikan dan penguasaan tanah yang dilindungi oleh hukum. Ketika terjadi sengketa pertanahan yang mengakibatkan pembatalan sertifikat hak atas tanah, Badan Pertanahan Nasional dapat mencabut Surat Keputusan Tata Usaha Negara yang berbasis pada adanya cacat hukum administrasi.

Akibat dari pembatalan sertifikat hak atas tanah yang cacat administrasi adalah bahwa segala perbuatan yang dilakukan berdasarkan sertifikat tersebut menjadi tidak sah. Ini berarti bahwa pemegang hak tersebut kehilangan kepastian hukum atas tanah yang dimilikinya. Proses pembatalan sertifikat ini didasarkan pada berbagai peraturan, seperti Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Keputusan Presiden No. 26 Tahun 1998 tentang Badan Pertanahan Nasional, dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1999.

Pentingnya pendaftaran hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria adalah untuk menciptakan kepastian hukum bagi pemilik tanah dan mencegah timbulnya sengketa. Dalam proses pendaftaran, setiap peralihan, penghapusan, dan pembebanan hak atas tanah harus terdaftar sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Sertifikat hak atas tanah yang diberikan oleh pemerintah memiliki kekuatan hukum yang kuat sebagai bukti kepemilikan tanah, namun jika

terdapat tumpang tindih atau kesalahan administrasi, sertifikat tersebut dapat dianggap cacat hukum dan mengakibatkan konsekuensi pembatalan hak atas tanah.

PENUTUP

Dalam konteks hukum agraria di Indonesia, pembatalan hak atas tanah akibat ketidaksesuaian administrasi merupakan proses yang kompleks dan terinci. Cacat administrasi yang meliputi kesalahan prosedur, penerapan perundang-undangan yang salah, tumpang tindih hak atas tanah, dan ketidaksesuaian data dapat menjadi dasar bagi pembatalan hak tersebut. Prosedur pembatalan harus sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan memperhatikan hak-hak pemilik tanah yang sah. Kepentingan kepastian hukum dalam pendaftaran hak atas tanah untuk mencegah timbulnya sengketa menjadi sorotan dalam pembahasan ini. Sertifikat hak atas tanah yang sah merupakan bukti yang dilindungi oleh hukum, namun adanya ketidaksesuaian administrasi dapat mengakibatkan sertifikat tersebut dicabut dan perbuatan yang didasarkan padanya menjadi tidak sah. Analisis terhadap proses pembatalan hak atas tanah akibat ketidaksesuaian administrasi berdasarkan berbagai peraturan, termasuk Undang-Undang Pokok Agraria dan peraturan pemerintah terkait, mengungkapkan kompleksitas dalam penyelesaian kasus-kasus pertanahan. Transparansi, keadilan, dan kepatuhan terhadap prosedur hukum menjadi kunci dalam menangani kasus-kasus ini, guna memastikan perlindungan hak-hak masyarakat dan tercapainya kepastian hukum.

DAFTAR PUSTAKA

- Fajar, M., & Achmad, Y. (2017). *Dualisme Penelitian Hukum Normatif Dan Empiris*, Cetakan IV. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Hulu, F. (2022). *Rekonstruksi Regulasi Penyelesaian Sengketa Pertanahan Berbasis Nilai Keadilan* (Doctoral dissertation, Universitas Islam Sultan Agung (Indonesia)).
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- Lubis, M. Y., & Lubis, A. R. (2010). *Hukum Pendaftaran Tanah*. Bandung: Mandar Maju.
- 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 Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- Rahardjo, S. (2014). *Ilmu Hukum*, cetakan ke-VIII. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Sartamia, Y. (2022). Penyelesaian sengketa dalam proses sertifikat tanah di kota tarakan.
- Soeroso. (2016). *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Sunggono, B., & SH, M. (2005). *Metodologi Penelitian Hukum*, Penerbit PT. Raja Grafindo, Jakarta.
- Sutedi, A. (2010). *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Cetakan 4. Jakarta: Sinar Grafika.
- Sutikno, R. S. (2023). HUKUM AGRARIA DAN KEBIJAKAN AGRARIA DI INDONESIA. *COURT REVIEW: Jurnal Penelitian Hukum* (e-ISSN: 2776-1916), 3(03), 22-27.
- Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan;
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana yang telah diubah pertama kali dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana yang telah diubah kedua kali dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;