

**PENYELESAIAN HUKUM TERHADAP PENERTIBAN SERTIFIKAT
HAK ATAS TANAH YANG CACAT HUKUM ADMINISTRASI PADA
KANTOR PERTANAHAN KOTA BAUBAU**

FIRMAN

NPM 19111030

Firman07jendral9@gmail.com

ABSTRACT

This study aims to determine and analyze the legal settlement of land rights certificates with administrative law defects at the Baubau City Land Office and to find out and analyze the obstacles in resolving the Law on Ordering Land Rights Certificates with Administrative Law in the City Land Office. Baubau. This research was conducted in Baubau City, Southeast Sulawesi Province, to be precise at the National Land Agency of Baubau City. Data and information collection is carried out by the author at the Land Office of the city of Baubau. Types and sources of data obtained are through interviews as primary data and are supported by secondary data from books, laws and regulations and others. The data obtained will be processed and analyzed based on the formulation of the problem so that a clear picture can be obtained and then analyzed by qualitative data analysis which is presented descriptively, namely explaining, describing and describing clearly and concretely of the object discussed in order to obtain an answer that is in accordance with the problem closely. relation to this research.

Based on the data analysis, the following results were obtained: (1) The legal settlement for the issuance of a certificate of land title which has administrative law defects at the Baubau City Land Office is the cancellation of land rights. What is meant by a certificate that has administrative law defects in research is a certificate containing procedural errors, errors in the application of statutory regulations, errors in rights subjects, errors in rights objects, errors in types of rights, errors in area calculation, overlapping land rights, juridical data or physical data data is incorrect; or other errors of an administrative nature; (2) Legal protection for certificate holders who are declared to be administrative law defect is not receiving legal protection because the certificate is canceled. The legal remedy for the certificate holder who is declared to be administrative law defect (the certificate is canceled) is to apply for the right to State Land which is clearly controlled in accordance with the prevailing laws and regulations.

Keywords: Certificate, Administrative Law Disability

PENDAHULUAN

Tanah sangat erat sekali hubungannya dengan kehidupan manusia. Setiap orang tentu memerlukan tanah. bahkan bukan hanya dalam kehidupannya, untuk mati pun manusia masih memerlukan sebidang tanah (K.WantjikSaleh.1985 : 7). Seiring dengan bertambahnya manusia dari tahun ketahun, sedangkan jumlah luas tanah yang dapat dikuasai oleh manusia terbatas sekali,maka tanah menjadi masalah yang sangat krusial bagi manusia. Selain itu, dengan bertambah majunya perekonomian rakyat dan perekonomian nasional maka makin banyak tanah yang tersangkut masalah perekonomian seperti jual beli tanah, sewa menyewa tanah dan tanah sebagai jaminan kredit dibank. Pada kehidupan sehari-hari tanah seringkali menjadi persengketaan bahkan sampai kesidang pengadilan. Hal ini timbul karen at tanah mempunyai fungsi dan arti yangs angat penting bagi kehidupan masyarakat, yang membuat masyarakat berusaha untuk memperoleh tanah dengan berbagai cara bahkan dengan menyerobot tanah milik orang lain. Akibat adanya persengketaan di bidang pertanahan dapat menimbulkan konflik-konflik yang berkepanjangan antar warga masyarakat yang bersengketa. Berhubung dengan hal tersebut, jaminan kepastian hukum dan kepastian hak atas kepemilikan tanah sangat diperlukan.

Ketentuan yang mengatur tentang pendaftaran tanah tersebut lebih lanjut diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun1961tentang Pendaftaran Tanah, dan penyempurnaannya dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Penyelenggaraan pendaftaran tanah meliputi pendaftaran tanah pertamakali (*initialregistration*) dan pemeliharaan data pendaftaran tanah (*maintenance*),

sedangkan pendaftaran tanah pertama kali dilaksanakan melalui 2(dua) cara, pertama, pendaftaran tanah secara sistematis, yaitu pendaftaran untuk pertamakali yang dilakukan secara serentak meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang salah satu bentuk belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan, dan terutama kegiatan ini dilakukan atas prakarsa pemerintah. Kedua, pendaftaran tanah secara sporadik, yaitu kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai suatu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan, secara individual atau massal.

Pasal 36 ayat (2) Peraturan Pemerintah 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menegaskan bahwa pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan. Ketentuan dimaksud sesuai dengan Pasal 23, 32 dan Pasal 36 UUPA, yang ditujukan kepada pemegang hak yang bersangkutan dengan maksud agar mereka memperoleh kepastian tentang haknya.

Pada pemegang hak, sertifikat yang mengandung cacat hukum administrative tidak memberikan perlindungan hukum sebagaimana maksud undang-undang mengenai pendaftaran tanah yaitu jaminan kepastian hukum hak atas tanah sehingga dapat merugikan pemegang hak tersebut, misalnya jika terjadi persoalan hukum yang rumit bilamana ada pihak lain yang mengetahui ada celah untuk memanfaatkan hak yang cacat tersebut dengan menerbitkan hak lain yang palsu. Sertifikat yang mengalami cacat hukum administrative memiliki implikasi hukum tidak saja terhadap pemegang hak yang beritikad baik dalam memperoleh tanah tersebut, tetapi juga bagi pihak ketiga atau pihak yang akan berkepentingan yang beritikad baik terhadap tanah yang bersangkutan.

Melihat dampak yang mungkin timbul atas lahirnya sertifikat hak atas tanah yang mengandung cacat hukum administrative maka pemerintah perlu memberikan perlindungan hukum bagi para pihak,yaitu dengan mengeluarkan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah dan Hak Pengelolaan.

Pasal 1 angka 14 menentukan pengertian pembatalan hak sebagai pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah atau sertifikat hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum administrasi dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan keputusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.Selanjutnya Pasal 106 ditentukan pembatalan ini baik karena permohonan yang bersangkutan maupun oleh pejabat yang berwenang tanpa ada permohonan terlebih dahulu.

Untuk menanggulangi timbulnya sertifikat hak atas tanah yang mengandung cacat hukum administrative perlu adanya upaya aktif dan peran serta dari segenap lapisan masyarakat baik instansi pemerintah maupun warga masyarakat serta instansi yang terkait dengan bidang pertanahan seperti Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (untuk selanjutnya disingkat PPAT), serta peranan lembaga penegak hokum atau badan peradilan.

Dari berbagai macam permasalahan yang terjadi di wilayah hukum Kantor Pertanahan Kota Baubau terdapat pula permasalahan mengenai penyelesaian hukum dan perlindungan hukum terhadap penerbitan sertifikat hak atas tanah yang cacat hukum administratif yang disebabkan karena beberapa alasan. Hal

tersebut yang mendorong peneliti untuk melakukan penelitian yang berkaitan dengan sertifikat hak atas tanah yang cacat hukum administratif. Dari uraian diatas maka sangat menarik bagi peneliti untuk menulis tesis tentang “Penyelesaian Hukum Terhadap Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah Yang Cacat Hukum Administratif Di Kantor Pertanahan Kota Baubau”. Dari latar belakang tersebut, maka perumusan masalah adalah sebagai berikut: (1) Bagaimana penyelesaian hukum atas penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah yang cacat hukum administrative di Kantor Pertanahan Kota Baubau?; (2) Bagaimana perlindungan hukum bagi pemegang Sertifikat Hak Atas Tanah yang mengalami cacat hukum administrative. Adapun tujuan dari penelitian ini adalah (1) Untuk mengetahui penyelesaian hokum atas penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah yang cacat hukum administratif di Kantor Pertanahan Kota Baubau. (2) Untuk mengetahui perlindungan hukum bagi pemegang Sertifikat Hak Atas Tanah yang mengalami cacat hukum administratif.

METODE PENELITIAN

Dalam penelitiaententang” Penyelesaian Hukum Terhadap Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah Yang Cacat Hukum Administratif di Kantor Pertanahan Kota Baubau”, metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian hukum, karena masalah yang diteliti merupakan masalah hukum. Penelitian ini lebih ditekankan pada peraturan perundang-undangan mengenai Penyelesaian Hukum Terhadap Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah Yang Cacat Hukum Administratif di Kantor Pertanahan Kota Baubau. Untuk melihat bagaimana penerapan/pelaksanaannya melalui suatu penelitian lapangan yang dilakukan

dengan pengamatan (observasi) langsung dan wawancara, sehingga diperoleh kejelasan tentang hal yang diteliti.

Sifat penelitian yang diterapkan dalam penelitian ini adalah *deskriptif analitis deskriptif* yaitu penelitian yang sifatnya hanya menggambarkan keseluruhan keadaan obyek penelitian, dalam hal ini berupa penggambaran mengenai penerbitan sertifikat hak atas tanah yang cacat hukum administratif. Sedangkan bersifat *analitis* artinya kegiatan mengelompokan, mengkategorisasikan sesuai dengan tujuan penelitian ini untuk menjawab permasalahan dalam penelitian. Dalam penelitian ini, sampel akan diambil dengan menggunakan teknik *purposive nonrandom sampling*. Sampel yang terpilih dalam penelitian ini adalah pegawai-pegawai yang bekerja di Kantor Pertanahan Kota Baubau yaitu (Sub seksi pengurusan Hak-hak atas tanah, Sub seksi penyelesaian masalah pertanahan, Sub seksi pengukuran dan pendaftaran pertanahan). Teknik pengumpulan data pada penelitian ini adalah data Primer serta data Sekunder. Dalam penelitian ini penulis memilih teknik analisa data secara kualitatif.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Kasus Sertipikat Hak Atas Tanah Yang Cacat Hukum Administratif di Kantor Pertanahan KotaBaubau.

Hasil penelitian di Kantor Pertanahan Kota Baubau, ditemukan ternyata pernah terjadi Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah yang cacat hukum administratif yaitu penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan nomor 71/Labalawa seluas 1710 M² (seribu tujuh ratus sepuluh meter persegi) atas nama Saudara Bapak La Basri yang terletak di Kelurahan Labalawa, Kecamatan

Betoambari, Kota Baubau dan telah diterbitkan Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor: 15/600.11/III/2011 tentang Pembatalan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Baubau nomor 275/1997 tanggal 15 September 1997 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan kepada Bapak La Basri atas sebidang tanah di Kelurahan Labalawa, Kecamatan Betoambari, Kota Baubau. Obyek Permasalahan dalam kasus ini adalah penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan nomor 71/Labalawa seluas 1710 M² (seribu tujuh ratus sepuluh meter persegi) atas nama Saudara Bapak La Basri yang terletak di Kelurahan Labalawa, Kecamatan Betoambari, Kota Baubau.

Sertipikat Hak Guna Bangunan nomor 71/Labalawa diterbitkan berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Baubau tentang Pemberian Hak Guna Bangunan kepada Bapak La Basri tanggal 15 September 1997, nomor Surat Keputusan 275/1997. Penerbitan Hak Guna Bangunan nomor 71/Labalawa tersebut dilampiri: (1) Surat permohonan atas nama La Basri tanggal 22 Juni 1997; (2) Foto copy Kartu Tanda Penduduk; (3) Surat Keterangan Pendaftaran Tanah; (4) Surat keterangan dari Kepala Kelurahan Labalawa; (5) Surat Pernyataan Diri; (6) SPPT tahun 1997 dari tanah yangdimohon.

Pokok Permasalahan adalah terjadinya tumpang tindih pada saat pelaksanaan pengukuran dalam penunjukkan batas-batasnya, sehingga Hak Guna Bangunan Nomor 71/Labalawa atas nama Bapak La Basri berakibat luas atau letaknya tidak benar. Sertipikat Hak Guna Bangunan nomor 00005/Kelurahan Labalawa diterbitkan berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Baubau tentang Pemberian Hak Guna Bangunan kepada La Basri tanggal 15 September 1997, nomor Surat Keputusan 275/1997.

B. Penyelesaian Hukum atas Sertipikat Hak Atas Tanah Yang Cacad Hukum Administratif di Kantor Pertanahan KotaBaubau.

Penyelesaian hukum terhadap keputusan pemberian hak atas tanah atau penerbitan sertipikat hak atas tanahnya yang cacad hukum administratif adalah Pembatalan Hak Atas Tanah. Pembatalan Hak Atas Tanah merupakan salah satu bentuk penyelesaian sengketa Hak Atas Tanah yang disebabkan surat keputusan pemberian hak dan/atau sertipikat Hak Atas Tanah yang merupakan keputusan pejabat tata usaha Negara yang diterbitkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional atau Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota mengandung cacad hukum administratif dan merugikan salah satu pihak tertentu.

Pembatalan hak atas tanah dalam Pasal 104 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 meliputi 3 (tiga) produk pelayanan Badan Pertanahan Nasional yaitu: Surat Keputusan Pemberian hak atastanah; Sertipikat hak atastanah; Surat Keputusan Pemberian hak atas tanah dalam rangka Pengaturan PenguasaanTanah.

Pembatalan Hak Atas Tanah karena cacad hukum administratif dalam penerbitannya keputusan pemberian hak atas tanah atau penerbitan sertipikatnya dapat dilakukan dengan cara permohonan pembatalan hak atas tanah dari pihak yang berkepentingan atau tanpa adanya permohonan pembatalan terlebih dahulu yang dilakukan oleh Pejabat yang berwenang (dalam hal ini yang menerbitkan Sertipikat hak atas Tanah yaitu Kantor Pertanahan).Pembatalan Hak Atas Tanah yang dilakukan oleh Pejabat yang berwenang dilaksanakan apabila diketahui

cacad hukum administratif dalam proses penerbitan keputusan pemberian hak atas tanah atau penerbitan sertifikatnya tanpa adanya permohonan dari pihak yang berkepentingan.

Kasus pembatalan sertifikat karena cacad hukum administratif dalam penelitian ini adalah atas inisiatif dari Pejabat yang berwenang karena diketahui adanya cacad hukum administratif dalam penerbitannya. Sehingga, Kepala Kantor Pertanahan Kota Baubau mengusulkan Pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan nomor 71/Kelurahan Labalawa atas nama La Basri terletak di Kelurahan Labalawa, Kecamatan Betoambari, Kota Baubau, tanpa permohonan dari Pemegang Haknya.

B. Mekanisme Penanganan Masalah Yang Dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Baubau Dalam Menyelesaikan Permasalahan Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah Karena Cacad Hukum administratif.

Sertipikat Hak Guna Bangunan nomor 71/Kelurahan Labalawa atas nama La Basri terbit pada tanggal 15 September 1997, berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Baubau Nomor 257/1997. Setelah sertipikat Hak Guna Bangunan nomor 71/Kelurahan labalawa terbit, kemudian terjadi permasalahan akibat adanya perluasan tanah yang menjadi batas sebelah barat dari Hak Guna Bangunan nomor 71/Kelurahan Labalawa, sehingga perluasan tanah tersebut menimbulkan konflik dengan masyarakat di wilayah tersebut. Dengan adanya permasalahan tersebut, Kepala Kantor Pertanahan Kota Baubau memerintahkan untuk diadakan penelitian lapangan dengan membentuk

Tim Peneliti. Keanggotaan TimPeneliti, meliputi : (1) Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah; (2) Kepala Seksi Hak AtasTanah; (3) Kepala Sub SeksiPengukuran; (4) Kepala Sub Seksi Penyelesaian Masalah Pertanahan; (5) Staf Pengukuran.

Sebelum dilakukannya Penelitian lapangan, dilakukan dengar pendapat dengan Komisi A DPRD Kota Baubau pada tanggal 23 januari 2011. Pada tanggal 24 Maret 2011, Kepala Kantor Pertanahan Kota Baubau menugaskan kepada Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah dan Kepala Seksi Hak Atas Tanah untuk melaksanakan penelitian lapangan dengan melaksanakan pengukuran ulang, dengan Surat Tugas tanggal 24 Maret 2011, Atas laporan permasalahan dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Baubau kepada Walikota Baubau perihal tumpang tindih sertipikat tersebut pada tanggal 23 januari2011.

Hasil penelitian lapangan menunjukkan ternyata telah terjadi tumpang tindih Hak Guna Bangunan nomor 71/ Kelurahan Labalawa dengan Hak Guna Bangunan nomor 32/ Kelurahan Labalawa tercatat atas nama subjek yang sama yaitu La Basri Hak Guna Bangunan nomor 71/ Kelurahan Labalawa tersebut menumpang sebagian yaitu seluas 450 M² (empat ratus lima puluh meter persegi) di atas Hak Guna Bangunan nomor 32/ Kelurahan Labalawa. Dengan demikian luas yang benar Hak Guna Bangunan nomor 71/ Kelurahan Labalawa adalah 1710 M² (seribu tujuh ratus sepuluh meter persegi) dikurangi 450 M² (empat artus lima puluh meter persegi) sama dengan 1260 M² (seribu dua ratus enam puluh meter persegi). Kemudian hasil penelitian lapangan oleh Tim Peneliti dituangkan dalam Berita Acara Penelitian tanggal 29 Maret 2011 yang menyarankan kepada Kepala

Kantor Pertanahan Kota Baubau untuk mengadakan pembetulan atau revisi seperlunya dari Hak Guna Bangunan nomor 71/ Kelurahan Labalawa tersebut.

Hasil penelitian lapangan disampaikan kepada La Basri atau pemegang hak untuk merevisi sesuai dengan hasil pengukuran yang benar. Bahwa selain terdapat cacad administratif, ternyata hasil penelitian lapang juga menunjukkan adanya perluasan tanah yang dilakukan oleh Pemegang Hak Guna Bangunan Nomor 71/ labalawa dan dijadikan batas sebelah Barat Hak Guna bangunan Nomor 71/ labalawa. Dan terhadap perluasan tersebut ternyata pemegang Hak Guna Bangunan Nomor 71/ labalawa tidak mengadakan pelaporan dengan alasan tanah tersebut masih merupakan Hak Guna Bangunan Nomor 71/labalawa.

Sesuai 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, Kepala Kantor Pertanahan Kota Baubau mengusulkan pembatalan sertipikat Hak Guna Bangunan nomor 71/Labalawa seluas 1710 M² (seribu tujuh ratus sepuluh meter persegi) atas nama La Basri terletak di Kelurahan Labalawa, Kecamatan Betoambari, Kota Baubau, tanpa permohonan dari pemegang hak.

Berdasarkan pada kronologis penyelesaian di atas ternyata sampai pada tanggal 13 Mei 2011 Saudara La Basri tidak bersedia menyerahkan sertipikat Hak Guna Bangunan nomor 71/Kelurahan Labalawa guna direvisi, maka sesuai 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, Pasal 104 yaitu karena adanya cacat hukum administrasi

yang dalam hal ini disebabkan kesalahan dalam menentukan batas dari tanah Hak Guna Bangunan nomor 71/Kelurahan Labalawa, sehingga luasnya juga salah, sehingga Hak Guna Bangunan nomor 71/Kelurahan Labalawa tersebut perlu dibatalkan sebagian yaitu yang menumpang di atas Hak Guna Bangunan nomor 32/Kelurahan Labalawa seluas 450 M² (empat ratus lima puluh meterpersegi).

Pada tanggal 13 Mei 2011, Kepala Kantor Pertanahan Kota Baubau mengajukan permohonan pembatalan sebagian dari Sertipikat Hak Guna Bangunan nomor 71/Labalawa seluas 1710 M² (seribu tujuh ratus sepuluh meter persegi) atas nama La Basri terletak di Kelurahan Labalawa, Kecamatan Betoambari, Kota Baubau, kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Tenggara di Kendari.

Sebagai bahan pertimbangan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Tenggara dalam mengambil keputusan, maka Kepala Kantor Pertanahan Kota Baubau melampirkan berkas-berkas, yaitu : (1) Foto copy sertipikat Hak Guna Bangunan nomor 81/Kelurahan Labalawa seluas 1710 M² (seribu tujuh ratus meter persegi) tercatat atas nama La Basri; (2) Surat Tugas dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Baubau; (3) Berita Acara Penelitian Lapangan dari Kantor Pertanahan Kota Baubau; (4) Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Baubau kepada La Basri tanggal; (5) Surat Pengacara La Basri.

Berdasarkan berkas-berkas tersebut di atas dan mengingat pula fungsi sosial hak atas tanah maka terdapat cukup alasan Kepala Badan Pertanahan Nasional untuk mengeluarkan Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Pembatalan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Buabau

nomor 257/1997 tanggal 15 September 1997 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan kepada La Basri atas sebidang tanah di Kelurahan Labalawa, Kecamatan Betoambari, Kota Baubau dan menyatakan status tanahnya kembali menjadi tanah Negara. Kemudian Kepala Badan Pertanahan Nasional memerintahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Baubau untuk Mencatat batalnya sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 71/Labalawa atas nama La basri seluas 1.710 M² pada Buku Tanah dan Daftar-Daftar Umum lainnya yang ada dalam administrasi pendaftaran tanah serta mematikan Buku Tanah yang bersangkutan. Menarik kembali dari peredaran sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 71/Labalawa dan apabila penarikan sertipikat tersebut tidak dapat dilaksanakan agar diumumkan 1 (satu) kali dalam 1 (satu) surat kabar harian yang beredar secara umum di KotaBaubau Mempersilahkan kepada La Basri untuk mengajukan kembali permohonan hak atas tanah Negara yang secara nyata dikuasai sesuai peraturan perundangan yangberlaku.

C. Dasar Pertimbangan Dikeluarkannya Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional

Dasar pertimbangan dikeluarkannya Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional adalah (1) Bahwa setelah diadakan pengukuran ulang atas tanah Hak Guna Bangunan Nomor 71/Labalawa ternyata terdapat kesalahan penunjukan batas seluas 1710 M² ternyata yang seluas 450M² tumpang tindih dengan Hak Guna Bangunan Nomor 32/Labalawa atas nama La Basri sebagaimana Berita Acara Penelitian, Kantor Pertanahan Kota Baubau; (2) Bahwa selain terdapat cacad administratif, ternyata hasil penelitian lapangan juga

menunjukkan perluasan yang dilakukan oleh Pemegang Hak Guna Bangunan Nomor 71/Labalawa dan dijadikan batas sebelah Barat Hak Guna Bangunan Nomor 71/Labalawa; (3) Bahwa terhadap perluasan tanah tersebut ternyata pemegang Hak Guna Bangunan Nomor 71/Labalawa tidak mengadakan pelaporan dengan alasan tanah masih merupakan Hak Guna Bangunan Nomor 71/Labalawa. (4) Bahwa dengan terjadinya tumpang tindih Hak Guna Bangunan tersebut diatas La Basri selaku pemegang Hak Guna Bangunan Nomor 71/Labalawa telah diberitahukan adanya kesalahan luas tersebut dan diminta agar yang bersangkutan menyerahkan kembali sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 71/Labalawa untuk diadakan pembatalan sebagian sebagaimana surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Baubau; (5) Bahwa La Basri melalui kuasanya, mengajukan keberatan dengan adanya rencana pembatalan sebagian Hak Guna Bangunan Nomor 71/Labalawa; (6) Bahwa terhadap keberatan La Basri tersebut telah dijelaskan kembali oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Baubau sebagaimana dan tembusan surat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Sulawesi Tenggara, yang intinya Hak Guna Bangunan Nomor 71/Labalawa mengandung cacad hukum administratif dan akan tetap dilaksanakan pembatalan. (7) Bahwa mengingat pula fungsi sosial hak atas tanah maka terdapat cukup alasan untuk membatalkan Hak Guna Bangunan Nomor 71/Labalawa atas nama La Basri seluas 1.710 M² dan mengembalikan status tanahnya pada statusnya semula menjadi tanah Negara.

D. Dasar Hukum Dikeluarkannya Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional

Dasar hukum sebagai pertimbangan dikeluarkannya Keputusan Kepala

Badan Pertanahan Nasional adalah sebagai berikut (1) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria; (2) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara; (3) Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah; (4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah; (5) Keputusan Presiden Nomor 26 tahun 1988 tentang Badan Pertanahan Nasional; (6) Keputusan Presiden Nomor 154 tahun 1999 tentang Perubahan Keputusan Presiden Nomor 26 tahun 1988 tentang Badan Pertanahan Nasional; (7) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah; (8) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan dan Tata Cara Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara; (9) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah dan Hak Pengelolaan; (10) Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 15 tahun 1999; (11) Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2000.

E. Perlindungan Hukum bagi Pemegang Sertipikat Hak Atas Tanah yang Cacat Hukum Administratif

Sertipikat Hak Atas Tanah yang cacat hukum administratif adalah sertipikat Hak Atas Tanah yang mengandung kesalahan prosedur, kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan, kesalahan subyek hak, kesalahan

obyek hak, kesalahan jenis hak, kesalahan perhitungan luas, terdapat tumpang tindih hak atas tanah, data yuridis atau data data fisik tidak benar; atau kesalahan lainnya yang bersifat administratif (Pasal 107 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999).

Cacad hukum administratif maksudnya bahwa data tersebut betul-betul melanggar administrasi, jika seseorang atau badan hukum tersebut tetap bertahan (tidak mau direvisi atau dibetulkan oleh instansi Badan Pertanahan Nasional), maka perlu pembatalan hak atas tanah. Jika seseorang atau badan hukum tersebut tidak mau dibatalkan (secara sukarela), sedangkan ada pihak lain yang merasa dirugikan dengan penerbitan Sertipikat Hak atas Tanah yang mengandung cacad hukum tersebut, maka pihak yang merasa dirugikan tersebut dapat menggugat atau mohon pembatalan hak atas tanah lewat Peradilan Tata Usaha Negara, maka tanahnya akan dikembalikan statusnya semula.

Sertipikat Hak Atas Tanah yang Cacad Hukum Administratif jelas membawa ketidakpastian hukum bagi pemegang hak-hak atas tanah yang sangat tidak diharapkan dalam pendaftaran tanah di indonesia Seperti kasus penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan nomor 71/Kelurahan Labalawa atas nama La Basri pada tanggal 15 September 1997, berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Baubau.

Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 71/Labalawa tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang kuat dan memberikan perlindungan hukum kepada pemegang haknya, sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum harus diterima sebagai data yang benar selama data

tersebut sesuai dengan data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang ada di Kantor Pertanahan. Namun pada kenyataan sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 71/Labalawa ternyata terdapat cacad hukum administrasi bahwa terdapat adanya ketidakbenaran data fisik sebagaimana dalam surat ukur. Sehingga, sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 81/Labalawa dibatalkan karena ada pembuktian sebaliknya yang menyatakan ketidakabsahan sertipikat tersebut, karena ada cacad hukum administratif atas penerbitannya. (Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah).

Dalam hal ini, pemegang Hak Guna Bangunan Nomor 71/Labalawa (La Basri) tidak mendapat perlindungan hukum karena sertipikatnya dibatalkan. Akan tetapi bekas pemegang hak diberikan kesempatan untuk mengajukan kembali permohonan hak atas tanah Negara yang secara nyata dikuasai sesuai peraturan perundangan yang berlaku, sesuai dengan administrasi yang benar dengan data fisik dan data yuridis yang benar. Dasar pembatalan sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 71/Labalawa yang mengandung cacad hukum administratif tersebut karena adanya keputusan Pejabat Tata Usaha Negara yaitu Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional dan bukan mengenai keabsahan kepemilikan Hak atas Tanah berarti secara keperdataan sebagian tanah dalam sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 71/Labalawa tersebut masih milik La Basri. Hal ini dikarenakan Hak Guna Bangunan Nomor 71/Labalawa hanya menumpang sebagian pada Hak Guna Bangunan Nomor 32/Labalawa yang juga milik dari La Basri. Selain itu, jika pemegang hak sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 71/Labalawa tersebut, merasa tidak puas dengan Keputusan Pembatalan Hak atas

Tanah yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional, maka pemegang haknya, masih dapat diajukan gugatan secara bersamaan melalui Peradilan Tata Usaha Negara atau Peradilan Umum.

KESIMPULAN

Berdasarkan uraian dan analisa yang dilakukan dalam Bab IV, makapenulis menarik kesimpulan : (1) Penyelesaian hukum terhadap penerbitan sertipikat Hak Atas Tanah yang cacad hukum administratif di Kantor Pertanahan Kota Baubau adalah Pembatalan Hak Atas Tanah. Yang dimaksud dengan Sertipikat yang cacad hukum administratif dalam penelitian adalah sertipikat yang mengandung kesalahan prosedur, kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan, kesalahan subyek hak, kesalahan obyek hak, kesalahan jenis hak, kesalahan perhitungan luas, terdapat tumpang tindih hak atas tanah, data yuridis atau data data fisik tidak benar; atau kesalahan lainnya yang bersifatadministratif; (2) Perlindungan hukum bagi Pemegang sertipikat yang dinyatakan Cacad Hukum Administratif adalah tidak mendapat perlindungan hukum karena sertipikatnya dibatalkan. Upaya hukum dari pemegang sertipikat yang dinyatakan Cacad Hukum Administratif (sertipikatnya yang dibatalkan) adalah mengajukan permohonan Hak atas Tanah Negara yang secara nyata dikuasai sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

SARAN

Saran dari Penulis untuk menanggulangi Sertipikat Hak Atas Tanahyang Cacad Hukum Administratif antara lain adalah (1) Hendaknya ada peta pendaftaran yang lengkap dan administrasi pertanahan yang tertib di setiap Kantor

Pertanahan Kabupaten/Kota, sehingga adanya Cacat Hukum Administratif seperti kesalahan letak dan batas dapat diketahui sedinimungkin; (2) Hendaknya ada itikad baik dari pemohon dalam hal penunjukan letak dan batas, sehingga tidak akan ada Cacat Hukum Administratif dalam penerbitan sertipikat karena kesalahan luas maupun terdapat tumpang tindih(*overlap*); (3) Diharapkan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota mengadakan pembinaan dan pelatihan terhadap karyawannya agar tidak terjadi penerbitan sertipikat yang Cacat Hukum Administratif, misalnya kesalahan prosedur dan kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- AmiruddindanAsikin.HZainal.2004.*PengantarMetodePenelitianHukum*,Jakarta : PT. RajaGraando Persada, Jakarta
- Arikunto,Suharsimi.2002. *Prosedur Penelitian – Suatu Pendekatan Praktek*. Jakarta : PT Rineka Cipta.
- Chomzah,H.AliAchmad.2002.*Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan I Pemberian Hak Atas Tanah Negara dan Seri Hukum Pertanahan II Sertifikat dan Permasalahannya*. Jakarta : Prestasi Pustaka.
- Hadi,Sutrisno.1993.*Metodologi Research Jilid1*. Yogyakarta : Fakultas Psikologi UGM.
- Harsono, Boedi. 2003.*Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*,Jakarta : Djambatan.
- Herawaty, Siti Rahma Mary dan Setiadi.Dod.2005.*MemahamiHakAtasTanah Dalam Praktek Advokasi*. Surakarta : CakraBooks.
- Perangin, Effendi. 1996. *Praktek Pengurusan Sertifikat Hak Atas Tanah*. Jakarta : PT RajaGrafindo Persada.

Perlindungan, AP. 1996. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Bandung : CV.MandarMaju.

Prakoso, Djoko dan Purwanto, Budiman Adi. 1985. *Eksistensi Prona sebagai Pelaksanaan Mekanisme Fungsi Agraria*. Jakarta : Ghalia Indonesia:

Saleh, K. Wantjik. 1985. *Hak Anda Atas Tanah*. Jakarta : Ghalia Indonesia.

Sarjita dan Menggala, Hasan Basri Nata. 2005. *Pembatalan dan Kebatalan Hak Atas Tanah*. Yogyakarta : Tugu jogja pustaka.

Soemitro, Ronny Hanitjo. 1990. *Metodologi Penelitian Hukum dan Yurimetri*. Jakarta : Ghalia Indonesia.

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

Peraturan Perundang-Undangan

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997.

Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan dan Tata Cara Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara.

Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah dan Hak Pengelolaan.

Prakoso, Djoko dan Purwanto, Budiman Adi, 1985, *Eksistensi Prona sebagai Pelaksanaan Mekanisme Fungsi Agraria*, Jakarta : Ghalia Indonesia.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.