

**FAKTOR – FAKTOR YANG MENYEBABKAN TERJADINYA
PEMBATALAN HAK ATAS TANAH DI KOTA MAKASSAR
PROVINSI SULAWESI SELATAN**

Skripsi

**Diajukan sebagai Salah Satu Syarat untuk memperoleh
Sebutan Sarjana Sains Terapan**



Oleh :

ANDI DIAN ANGGRAENI ARKI
NIM. 2091646 / M

INTISARI

Penguasaan terhadap suatu bidang tanah belum memberikan jaminan bahwa seseorang berhak atas tanah yang dimiliki, sehingga memungkinkan timbulnya perselisihan hak baik secara materiil maupun secara formal. Guna memberikan perlindungan hukum kepada warga negara, maka jaminan kepastian hukum dalam penguasaan tanah masih perlu ditingkatkan, antara lain dengan mempercepat dan meningkatkan ketelitian dalam pelaksanaan pendaftaran tanah serta pemberian tanda bukti hak berupa sertifikat. Penyajian data dalam sertifikat yang dikeluarkan oleh BPN masih mempunyai kekurangan-kekurangan, yang menyebabkan adanya sertifikat yang tidak sah sehingga sertifikat tersebut bisa dibatalkan. Pembatalan terjadi karena adanya kesalahan hukum administratif dan/atau adanya sengketa hukum. Kesalahan hukum administratif dipengaruhi oleh tingkat ketelitian aparat pertanahan dalam penyediaan data mulai dari tahap pengumpulan sampai dengan penerbitan sertifikatnya. Sengketa hukum timbul karena adanya keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah baik terhadap status tanahnya maupun kepemilikannya.

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui faktor yang menyebabkan terjadinya pembatalan hak atas tanah di Kota Makassar, termasuk jumlah pembatalan dan proses pelaksanaannya. Sedangkan metode yang digunakan adalah metode deskriptif yaitu penelitian yang dilakukan untuk menggambarkan/menjelaskan variabel masa lalu dan masa sekarang (sedang terjadi). Data yang dikumpulkan berupa data primer dan data sekunder mengenai pembatalan di Kota Makassar dari Tahun 1999 sampai dengan Tahun 2003. Untuk mengumpulkan data, digunakan teknik wawancara dan studi dokumen, sedangkan teknik analisis yang digunakan adalah teknik analisis deskriptif baik kualitatif maupun kuantitatif, dimana data tersebut diolah dan disajikan dalam bentuk tabel yang kemudian di analisis untuk memperoleh kesimpulan.

Dari hasil penelitian dapat diketahui bahwa pembatalan hak atas tanah di Kota Makassar merupakan pembatalan sertifikat hak atas tanah, baik yang disebabkan karena cacat hukum administratif dengan jumlah 2 keputusan yang meliputi 4 sertifikat, maupun dalam rangka melaksanakan putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap dengan jumlah 3 keputusan yang meliputi 4 sertifikat. Upaya yang dilakukan kantor pertanahan untuk mengurangi jumlah pembatalan yaitu meningkatkan ketelitian dalam pemeriksaan data fisik dan data yuridis, kelengkapan sarana dan prasarana kerja serta peningkatan kemampuan aparat pertanahan.

Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa untuk mencegah terjadinya pembatalan hak atas tanah diperlukan ketelitian dan peningkatan kemampuan aparat pertanahan dalam penyelenggaraan

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
KATA PENGANTAR	iii
INTISARI	v
DAFTAR ISI	vi
DAFTAR TABEL	ix
DAFTAR LAMPIRAN	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Penelitian	1
B. Perumusan Masalah	5
C. Pembatasan Masalah	5
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	6
BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN	7
A. Tinjauan Pustaka	7
B. Kerangka Pemikiran	14
C. Anggapan Dasar	17
D. Batasan Konseptual	17

B. Lokasi Penelitian	19
C. Populasi	20
D. Jenis dan Sumber Data	20
E. Teknik Pengumpulan Data	21
F. Teknik Analisis Data	22

BAB IV GAMBARAN UMUM DAERAH PENELITIAN 23

A. Letak dan Luas Wilayah	23
B. Kependudukan	25
C. Penggunaan Tanah	26
D. Sengketa Pertanahan	28

BAB V HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN 31

A. Hasil Penelitian	31
1. Faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya pembatalan hak atas tanah di Kota Makassar	31
2. Jumlah pembatalan hak atas tanah di Kota Makassar	37
3. Pelaksanaan pembatalan hak atas tanah di Kota Makassar	41

BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN 62

 A. Kesimpulan 62

 B. Saran 63

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Hak penguasaan atas tanah di Indonesia berisi kewenangan, tugas/kewajiban dan atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu dengan bidang tanah yang dihaki. Kewenangan untuk menentukan dan mengatur penguasaan tanah oleh perorangan dan badan-badan hukum serta dalam rangka memberikan kepastian hukum atas tanah, maka perlu diselenggarakan pendaftaran tanah yang meliputi seluruh wilayah Indonesia. Penguasaan terhadap suatu bidang tanah belum memberikan jaminan bahwa orang tersebut berhak atas tanah yang dimiliki, sehingga memungkinkan timbulnya perselisihan hak baik secara materiil maupun secara formal. Aspek formal mengenai proses penerbitan suatu hak yang meliputi tata cara proses, kewenangan, serta bentuk formal produk yang berkaitan. Aspek materiil yaitu keabsahan alat bukti dan kebenaran hubungan hukumnya.

Penguasaan tanah, persediaan, peruntukan, penggunaan serta pemeliharannya perlu diatur agar terjamin kepastian hukum serta terselenggaranya perlindungan hukum bagi rakyat banyak, dengan tetap mempertahankan kelestarian dan kemampuannya dalam mendukung

Jaminan kepastian hukum dalam penguasaan tanah masih perlu ditingkatkan, antara lain dengan mempercepat dan meningkatkan ketelitian dalam pelaksanaan pendaftaran tanah serta pemberian surat tanda bukti hak berupa sertifikat. Pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah juga meliputi penyelenggaraan sistem informasi pertanahan terpadu dan penyediaan data pertanahan baik data fisik maupun data yuridis serta data persediaan, kemampuan, peruntukan dan penggunaan serta nilai tanah yang diperlukan bagi perencanaan dan pelaksanaan pembangunan. Penyajian data dalam sertifikat yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional mempunyai kekurangan-kekurangan, yang dapat menyebabkan adanya sertifikat yang tidak sah sehingga sertifikat tersebut bisa dibatalkan.

Pembatalan terjadi karena adanya cacad hukum administratif dan/atau adanya sengketa hukum. Cacad hukum administratif dipengaruhi oleh tingkat ketelitian aparat pertanahan dalam penyediaan data mulai dari tahap pengumpulan sampai penerbitan sertifikatnya. Sengketa hukum timbul karena adanya keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah baik terhadap status tanahnya maupun kepemilikannya. Penyelesaian sengketa pertanahan dapat dilakukan melalui musyawarah, tetapi apabila tidak dicapai kesepakatan dalam musyawarah maka kepada yang bersangkutan disarankan untuk mengajukan ke pengadilan.

Penyelesaian sengketa melalui pengadilan akan menimbulkan adanya

putusan itulah yang dijadikan dasar untuk membatalkan suatu hak atas tanah. Sengketa pertanahan yang sering terjadi yaitu mengenai pemberian hak atas tanah, keabsahan suatu hak, pendaftaran hak atas tanah dan peralihannya serta penerbitan tanda bukti haknya.

Pembatalan hak atas tanah meliputi pembatalan keputusan pemberian hak, pembatalan sertipikat hak atas tanah, dimana sertipikat yang dibatalkan tersebut ada yang diperoleh melalui proses konversi maupun karena pembatalan pemberian hak.

Hak atas tanah dapat menjadi hapus apabila dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, baik karena putusan pengadilan, sanksi tidak dipenuhinya kewajiban tertentu atau telah berakhirnya suatu hak (untuk hak atas tanah dengan batas waktu), maupun dilanggarnya suatu larangan oleh pemegang hak yang bersangkutan.

Dengan ditetapkannya landasan hukum pembatalan hak atas tanah yaitu Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 yang mengatur Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, maka diharapkan akan memberikan suatu kepastian hukum mengenai hak atas tanah

Kualitas jaminan kepastian hukum dipengaruhi oleh bermacam-macam faktor sehingga data yang tercantum dalam daftar umum pendaftaran tanah tidak mutlak dijamin kebenarannya. Hal ini dimaksudkan untuk mengakomodasi kepentingan pihak pemilik tanah yang sebenarnya untuk menuntut hak. Oleh karena itu sistem publikasi yang dianut pendaftaran hak atas tanah di Indonesia bersifat negatif yang bertendensi positif, dimana dimungkinkan bidang tanah yang telah didaftar dengan alasan yuridis dapat dibatalkan (buku pedoman pembinaan tentang pembatalan hak atas tanah dari Proyek PAP BPN (2001:1-2).

Kota Makassar adalah Ibukota Provinsi Sulawesi Selatan dan merupakan kota terbesar di Kawasan Timur Indonesia, yang pertumbuhan penduduk dan aktivitas pembangunannya cukup pesat, sementara luas tanah relatif tetap. Kebutuhan akan tanah yang terus meningkat dan harga tanah yang semakin mahal menyebabkan adanya perbenturan kepentingan yang pada akhirnya timbul berbagai sengketa pertanahan. Timbulnya sengketa pertanahan dan tumbuhnya kesadaran masyarakat akan arti pentingnya kepastian hukum hak atas tanah mengakibatkan banyaknya pengaduan masyarakat kepada Badan Pertanahan Nasional mengenai sertifikat yang dikeluarkan, baik berupa permohonan pembatalan karena cacat hukum administratif maupun pembatalan karena adanya putusan pengadilan dengan kekuatan hukum tetap.

Kondisi demikian akan menimbulkan pertanyaan, apa saja

tanah yang dibatalkan dan bagaimana proses pelaksanaan pembatalan itu yang belum mempunyai mekanisme untuk memperbaharui hak atas tanah yang dibatalkan. Berdasarkan hal tersebut, maka penulis tertarik untuk mengadakan penelitian dengan judul: **FAKTOR-FAKTOR YANG MENYEBABKAN TERJADINYA PEMBATALAN HAK ATAS TANAH DI KOTA MAKASSAR PROVINSI SULAWESI SELATAN.**

B. Perumusan masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Faktor-faktor apa saja yang menyebabkan terjadinya pembatalan hak atas tanah di Kota Makassar?
2. Upaya apa yang dapat dilakukan untuk mengurangi jumlah pembatalan hak atas tanah di Kota Makassar?

C. Pembatasan Masalah

Penulis membatasi ruang lingkup permasalahan sebagai berikut:

1. pembatalan hak atas tanah yang meliputi pembatalan sertipikat hak atas tanah.
2. kurun waktu yang menjadi dasar penelitian, yaitu dari Tahun 1999 sampai dengan Tahun 2003 sejak berlakunya PMNA/Ka.BPN Nomor 3 Tahun 1999 dan PMNA/Ka.BPN Nomor 9 Tahun 1999.

D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui:

- a. Faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya pembatalan hak atas tanah di Kota Makassar
- b. Upaya yang dilakukan oleh kantor pertanahan untuk mengurangi jumlah pembatalan hak atas tanah di Kota Makassar

2. Kegunaan Penelitian

Hasil dari penelitian ini diharapkan:

- a. memberikan masukan kepada instansi pertanahan dan pihak-pihak terkait tentang pelaksanaan pembatalan hak atas tanah.
- b. upaya peningkatan pelayanan pertanahan kepada masyarakat berdasarkan Instruksi Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1998, berkaitan dengan ketelitian aparat pertanahan dalam penyediaan data baik data fisik maupun data yuridis.
- c. sebagai bahan pertimbangan dalam melaksanakan PMNA/Ka. BPN Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara dan PMNA/Ka. BPN No. 6 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian

BAB VI

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan mengenai faktor penyebab pembatalan hak atas tanah di Kota Makassar, termasuk jumlah pembatalan hak atas tanah dan proses pelaksanaan pembatalan hak atas tanah dari Tahun 1999 sampai dengan Tahun 2003, penulis menyimpulkan sebagai berikut:

1. Faktor yang menyebabkan terjadinya pembatalan hak atas tanah di Kota Makassar adalah:
 - a. karena cacat hukum administratif disebabkan data fisik dan data yuridis yang tidak benar. Data yuridis yang tidak benar berupa salah letak tanah (lokasi) karena pada lokasi tanah tersebut telah dimiliki orang lain yang lebih berhak atas tanah itu. Data fisik yang tidak benar yaitu kesalahan mengenai luas tanah yang tidak sesuai antara luas tanah dalam Surat Ukur dengan luas tanah yang sebenarnya;
 - b. dalam rangka melaksanakan putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap, yang disebabkan sengketa kepemilikan dan sengketa tata usaha negara.

Pembatalan hak atas tanah di Kota Makassar merupakan pembatalan sertipikat hak atas tanah sebanyak 5 (lima) keputusan pembatalan yang meliputi 8 (delapan) sertipikat hak atas tanah.

2. Upaya kantor pertanahan dalam mengurangi jumlah pembatalan hak atas tanah yaitu dengan cara:
 - a. meningkatkan ketelitian dan kecermatan aparat pertanahan dalam pemeriksaan data fisik dan data yuridis;
 - b. pengadaan dan pemeliharaan Peta Pendaftaran Tanah dan peta-peta lainnya;
 - c. meningkatkan kemampuan aparat pertanahan baik melalui pendidikan, pembinaan, pelatihan tenaga-tenaga pertanahan, maupun penyediaan sarana dan prasarana kerja.

B. Saran

Dari hasil penelitian mengenai pembatalan hak atas tanah di Kota Makassar, penulis dapat menyarankan sebagai berikut:

1. Diperlukan ketelitian dan kecermatan dalam pemeriksaan data fisik dan data yuridis serta peningkatan profesionalisme aparat pertanahan dalam melaksanakan tugas, yang bisa diperoleh baik melalui pendidikan, pelatihan tenaga-tenaga pertanahan, pembinaan maupun penyediaan sarana dan prasarana kerja.

2. Badan Pertanahan Nasional perlu meningkatkan pengadaan Peta Pendaftaran Tanah untuk mencegah timbulnya sertipikat ganda yang dapat menyebabkan terjadinya pembatalan hak atas tanah. Mengingat pengadaan Peta Pendaftaran Tanah memerlukan waktu dan dana yang banyak, maka pengadaannya dilakukan secara bertahap melalui pendekatan pengukuran dari desa ke desa.
3. Diperlukan perangkat peraturan yang lebih jelas dan menyeluruh dan dilengkapi dengan petunjuk teknis pelaksanaannya, agar tidak terdapat keraguan dalam pelaksanaan kegiatan pertanahan, mengingat tingkat kemampuan aparat pertanahan terhadap penguasaan peraturan berbeda-beda.
4. Melengkapi sarana dan prasarana kerja dengan teknologi tinggi sehingga dapat mengurangi tingkat kesalahan terhadap produk yang akan dihasilkan.

DAFTAR PUSTAKA

- Arikunto, Suharsimi. (1998). Prosedur Penelitian suatu Pendekatan Praktek. Rineka Cipta, Jakarta.
- Chomzah, H. Ali Achmad. (2002). Hukum Pertanahan. Prestasi Pustaka Publisher, Jakarta.
- Direktorat Penatagunaan Tanah. (2003). Masalah Pertanahan dan Program Penyelesaiannya, (tidak dipublikasikan). Jakarta.
- Harahap, M. Yahya. (1995). Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata. Gramedia Pustaka Utama. Jakarta.
- Harsono, Boedi. (1999). Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya. Djambatan, Jakarta.
- , (2000). Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah. Djambatan, Jakarta.
- , (2003). Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional. Universitas Trisakti, Jakarta.
- Indroharto. (1991). Usaha Memahami Undang-Undang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Pustaka Sinar Harapan, Jakarta.
- Murad, Rusmadi. (1991). Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah. Alumni, Bandung.
- Proyek PAP Badan Pertanahan Nasional. (2001). Pembatalan Hak Atas Tanah: Penyiapan Sumber Daya Manusia Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dalam Rangka Penanganan Masalah. Jakarta.
- Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional. (2003). Pedoman Penulisan Proposal Penelitian dan Skripsi. Yogyakarta.
- Wiradi, Gunawan. (2001). Prinsip-Prinsip Reforma Agraria. Lapera Pustaka Utama, Yogyakarta.

Beberapa Peraturan Perundangan dan Petunjuk Pelaksanaan

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

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 Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan.

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

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

Instruksi Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1998 tentang Peningkatan Efisiensi dan Kualitas Pelayanan Masyarakat di Bidang Pertanahan.