

**ANALISIS PEMBATALAN SERTIPIKAT AKIBAT CACAT ADMINISTRASI
(STUDI KASUS PERMASALAHAN 38 SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN
ATAS NAMA PERSEROAN TERBATAS SALVE VERITATE DENGAN
SERTIPIKAT HAK MILIK NOMOR 04931/CAKUNG BARAT ATAS NAMA
HARTO KHUSUMO DI KOTA ADMINISTRASI JAKARTA TIMUR)**

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh
Sebutan Sarjana Terapan Di Bidang Pertanahan
Pada Program Studi Diploma IV Pertanahan



Oleh :

AULIA RAHMAN

NIT. 18273115

MANAJEMEN PERTANAHAN

**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
PROGRAM STUDI DIPLOMA IV PERTANAHAN
YOGYAKARTA**

2022

ABSTRACT

Certificates as proof of rights to the resulting land can be canceled if there is an administrative defect in its issuance. One of the cases is the problem of Salve Veritate company with Harto Khusumo. The Head of the Regional Office of the National Land Agency of DKI Jakarta Province issued Decree No. 13 / Pbt / BPN.31 / IX / 2019 dated 30/09/2019 concerning the cancellation of 38 Certificates of Building Use Rights of Salve Veritate company. The Decree of the Head of the regional office was then canceled by the Decree of the Minister of Agrarian affairs and Spatial Planning/Head of the National Land Agency No. 3/pbt/KEM-ATR/BPN/V/2021 dated 31/05/2021 concerning the Cancellation of the Decree of the Head of the regional office No. 13/Pbt/BPN.31/IX/2019 dated 30/09/2019. This study aims to analyze the problems and the process of issuing the two Decrees.

Research using normative-empirical legal methods. Data are obtained through interviews directly with predetermined informants. In addition to conducting interviews, researchers also conduct document studies of court decisions and laws and regulations.

The results showed that the Head of the regional office of the National Land Agency of DKI Jakarta Province did not make a Minutes of Field Examination and Dispute Resolution Report as stipulated in the Regulation of the Minister of Agrarian affairs and Spatial Planning / Head of the National Land Agency Number 11 of 2016 concerning Settlement of Land Cases. In its issuance, the Decree of the Head of the Regional Office of the National Land Agency of DKI Jakarta Province No. 13 / Pbt / BPN.31 / IX / 2019 dated 30/09/2019 concerning the cancellation of 38 Certificates of Building Use Rights of Salve Veritate company contains procedural defects and/or juridical defects as well as procedural and/or substance defects in its issuance.

Keywords : *Certificates, Decree, Cancellation, Administrative Defects*

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	iii
MOTTO	iv
PERSEMBAHAN.....	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR GAMBAR	x
DAFTAR TABEL.....	xi
DAFTAR LAMPIRAN.....	xii
INTISARI.....	xiii
<i>ABSTRACT</i>	xiv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Perumusan Masalah.....	6
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian	7
1. Tujuan Penelitian	7
2. Manfaat Penelitian	7
D. Keaslian Penelitian	8
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	10
A. Kerangka Teoritik	10
1. Pendaftaran Tanah.....	10
2. Hak-Hak Atas Tanah.....	15
3. Sertipikat Hak Atas Tanah	18
4. Potensi Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah.....	19
B. Kerangka Pemikiran	25
C. Pertanyaan Penelitian	26

BAB II METODE PENELITIAN	27
A. Pendekatan Penelitian	27
B. Lokasi Penelitian	27
C. Definisi Operasional Konsep	27
D. Jenis dan Sumber Data	28
E. Teknik Pengumpulan Data	30
F. Analisis Data	30
BAB IV GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN.....	32
A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian	32
1. Kota Administrasi Jakarta Timur	32
2. Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur	33
B. Gambaran Umum Kasus Pembatalan 38 Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) PT. Salve Veritate Dengan Sertipikat Hak Milik (HM) Nomor 4931/Cakung Barat Atas Nama Harto Khusumo	35
BAB V PEMBATALAN SERTIPIKAT AKIBAT CACAT ADMINISTRASI PADA KASUS 38 (TIGA PULUH DELAPAN) SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN (HGB) ATAS NAMA PT. SALVE VERITATE DENGAN SERTIPIKAT HAK MILIK (HM) NOMOR 4931/CAKUNG BARAT ATAS NAMA HARTO KHUSUMO	37
A. Permasalahan Terhadap 38 Sertipikat HGB Atas Nama PT. Salve Veritate Dengan Sertipikat HM Nomor 4931/Cakung Barat Atas Nama Harto Khusumo	37
B. Penerbitan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 13/Pbt/BPN.31/IX/2019 Tanggal 30 September 2019.....	49
C. Pembatalan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta Nomor 13/Pbt/BPN.31/IX/2019 Oleh Surat Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3/Pbt/KEM-ATR/BPN/V/2021 Tanggal 31 Mei 2021.....	57
BAB VI PENUTUP	69
A. Kesimpulan.....	69
B. Saran.....	70
DAFTAR PUSTAKA	71
LAMPIRAN.....	75

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah memiliki keterkaitan dengan manusia karena tanah mempunyai peran penting bagi kehidupan manusia. Tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang memiliki nilai sosial, nilai ekonomi, nilai budaya dan nilai lainnya. Tanah memiliki peran penting dalam kehidupan manusia karena dapat menentukan kelangsungan dan keberadaan hubungan hukum, baik individu dengan individu, individu dengan kelompok maupun kelompok dengan kelompok. Untuk mencegah permasalahan pertanahan tidak menimbulkan konflik di dalam masyarakat, diperlukan hukum tanah untuk mengatur penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah.

Setelah Indonesia merdeka, hal yang pertama dilakukan oleh pemerintah pada saat itu adalah proyek "*landreform*" ditandai dengan terbitnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA) tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dalam Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 104 tahun 1960. Diundangkannya UUPA menjadi bukti Indonesia telah memiliki Hukum Agraria Nasional (Harsono, 2008, 1). Undang-Undang Pokok Agraria merupakan pelaksanaan dari Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar 1945, "Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai langsung oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat". Sebagaimana ketentuan Pasal 2 UUPA negara memberikan kewenangan kepada penyelenggara pemerintahan dalam mengurus bidang pertanahan.

Hak menguasai negara atas tanah sebagai cerminan bahwa negara mempunyai kewenangan untuk mengatur penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan atas tanah serta mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan tanah. Terkait dengan adanya hak menguasai negara tersebut terdapat bermacam-macam hak atas tanah yang diberikan dan dimiliki oleh orang baik secara sendiri-sendiri, bersama-sama maupun badan hukum.

Oleh karena itu, diterbitkan Sertipikat Hak Atas Tanah untuk menjamin kepastian hukum terhadap hak atas tanah.

Sertipikat berasal dari bahasa Belanda "*certificat*" yang artinya surat bukti atau surat keterangan yang membuktikan tentang sesuatu benda. Jadi, dapat dikatakan sertipikat tanah adalah surat keterangan yang membuktikan hak seseorang atas sebidang tanah, atau dengan kata lain keadaan tersebut menyatakan bahwa ada seseorang yang memiliki bidang tanah dan pemilikan itu mempunyai bukti yang kuat berupa surat yang dibuat oleh lembaga yang berwenang (Lubis Mhd. Amin dan Lubis Mhd. Rahim, 2008, 204). Pasal 1 angka 20 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa sertipikat hak atas tanah merupakan tanda bukti kepemilikan hak atas tanah. Hal ini menentukan bahwa "Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana yang 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 masing masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan". Dengan melihat pengertian sertipikat tersebut, maka dapat diketahui bahwa sertipikat hak atas tanah akan memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah tersebut yang berkenaan jenis hak atas tanah, subyek hak dan obyek hak.

diterbitkannya PP No. 24 Tahun 1997 adalah sebagai pelaksanaan ketentuan Pasal 19 UUPA mengenai pendaftaran tanah. Tujuan diadakannya pendaftaran tanah antara lain: (1) Menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah bagi pemegang hak atas suatu bidang tanah, (2) Sebagai informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah memperoleh data mengenai bidang-bidang tanah yang terdaftar, dan (3) Tertib administrasi pertanahan. Jadi, tujuan pendaftaran tanah mempunyai arti untuk menjamin kepentingan pihak yang bersangkutan yang mempunyai hubungan hukum dengan sertipikat hak atas tanah (Mukti, 2006, 53). Sertipikat yang diterbitkan harus sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah tersaji di dalam buku tanah sebagaimana yang diatur dalam Pasal 32 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997.

Pemerintah melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional hingga saat ini selalu konsisten melaksanakan percepatan pendaftaran tanah. Program mulai dari Proyek Nasional Agraria (PRONA) hingga Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) sebagai bukti bahwa percepatan pendaftaran tanah masih berlangsung di Indonesia. Pemerintah juga memberikan kemudahan dalam hal persyaratan seperti penyederhanaan alas hak hingga biaya proses yang dibebaskan kepada masyarakat. Atas terlaksananya percepatan pendaftaran tanah, sebagian besar tanah di Indonesia sudah terdaftar atau sudah terbit sertipikat hak atas tanah.

Terhadap kewenangan menerbitkan sertipikat diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah. Kewenangan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota diatur dalam Pasal 3 dan 4, kewenangan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi diatur dalam Pasal 7 sampai dengan Pasal 10, dan kewenangan Menteri ATR/KBPN diatur dalam Pasal 12 dan 13. Menteri ATR/KBPN menetapkan pemberian hak atas tanah yang diberikan secara umum.

Berkaitan dengan permasalahan pertanahan di Indonesia salah satunya tentang sengketa kepemilikan tanah merupakan permasalahan yang sering terjadi, baik individu dengan individu, individu dengan badan hukum maupun badan hukum dengan badan hukum. Banyak faktor yang mengakibatkan hal tersebut bisa terjadi, mulai dari keabsahan alas hak yang dijadikan sebagai dasar pendaftaran tanah hingga penguasaan fisik di lapangan. Hal yang penting untuk menghindari permasalahan tersebut adalah pada saat pelaksanaan atau penyelenggaraan pendaftaran tanah haruslah menurut ketentuan yang berlaku.

Tidak sedikit masalah pertanahan berlanjut ke tahap litigasi yaitu melalui pengadilan. Adanya gugatan ke pengadilan terhadap pemegang sertipikat menimbulkan ketidakpastian hukum bagi pemegang sertipikat. Pendaftaran tanah di Indonesia menganut stelsel negatif bertendensi positif artinya tidak ada

jaminan mutlak terhadap suatu hak atas tanah. Jaminan kepastian hukum diberikan kepada pemilik tanah yang sebenarnya bukan semata-mata kepada pemegang hak atas tanah yang terdaftar di dalam buku tanah. Artinya sertipikat merupakan bukti yang kuat namun tidak menutup kemungkinan apabila ada seseorang yang dapat membuktikan bahwa itu tanah miliknya maka sertipikat tersebut dimungkinkan untuk batal (Murad, 2007, 75).

Kebenaran data fisik dan data yuridis bidang tanah dalam sertipikat atau jaminan kepastian pendaftaran tanah, sangat tergantung pada alat bukti kepemilikan tanah yang dijadikan sebagai dasar bagi pendaftaran tanah. Sertipikat sebagai tanda bukti hak atas tanah dapat dibatalkan karena cacat administrasi. Cacat administrasi adalah adanya kekurangan atau karena tidak melalui prosedur. Penerbitan sertipikat yang tidak sesuai dengan prosedur berakibat sertipikat tersebut dibatalkan. Pembatalan sertipikat karena cacat administrasi dilakukan berdasarkan putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum yang tetap atau dengan surat keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional atau Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional sesuai kewenangannya.

Permasalahan kepemilikan hak atas tanah terjadi di Kota Administrasi Jakarta Timur antara PT. Salve Veritate dengan Harto Khusumo. Permasalahan antara perorangan dan badan hukum tersebut bermula saat Abdul Halim (yang kemudian mengalihkan tanahnya kepada Harto Khusumo) mendaftarkan tanahnya yang terletak di cakung barat seluas 77.800 m² melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) ke Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur. Dikarenakan di atas tanah tersebut telah terbit 38 Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) maka Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur menolak permohonan Abdul Halim. Karena merasa dirugikan, Abdul Halim menggugat Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN).

Namun, di saat perkara gugatan belum selesai di PTUN, Kepala Kantor Wilayah (Kakanwil) BPN Provinsi DKI Jakarta mengeluarkan Surat Keputusan (SK) Nomor 13/Pbt/BPN.31/IX/2019 tanggal 30/09/2019 tentang

pembatalan 38 Sertipikat HGB PT. Salve Veritate. Dengan dikeluarkan SK tersebut, Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur menerbitkan Sertipikat Hak Milik (HM) Nomor 4931/Cakung Barat atas nama Abdul Halim. Abdul Halim kemudian mengalihkan tanah tersebut kepada Harto Khusumo.

PT. Salve Veritate yang merasa dirugikan melakukan pengaduan ke Menteri ATR/KBPN. Atas aduan tersebut Kementerian ATR/BPN melakukan Investigasi terhadap SK Kakanwil No.13/Pbt/BPN.31/IX/2019 tanggal 30/09/2019 dan menemukan adanya cacat yuridis/administrasi. Hasil investigasi tersebut Menteri ATR/BPN mengeluarkan SK No.3/pbt/KEM-ATR/BPN/V/2021 tanggal 31/05/2021 tentang Pembatalan SK Kakanwil No.13/Pbt/BPN.31/IX/2019 tanggal 30/09/2019. SK tersebut juga memerintahkan Kakanwil BPN DKI Jakarta untuk membatalkan pencatatan peralihan dari Abdul Halim kepada Harto Khusumo dan selanjutnya membatalkan SHM 4931/Cakung Barat sesuai ketentuan yang berlaku.

Bahwa terjadinya pembatalan sertipikat akibat cacat administrasi pada permasalahan tersebut, peneliti merasa tertarik untuk mengkaji proses penerbitan SK Kakanwil BPN Provinsi DKI Jakarta No. 13/Pbt/BPN.31/IX/2019 Tanggal 30/09/2019 tentang pembatalan 38 Sertipikat HGB PT. Salve Veritate dan penerbitan SK Menteri ATR/BPN No.3/pbt/KEM-ATR/BPN/V/2021 tanggal 31/05/2021 tentang Pembatalan SK Kakanwil BPN Provinsi DKI Jakarta No. 13/Pbt/BPN.31/IX/2019 Tanggal 30/09/2019 dalam penelitian yang berjudul “Analisis Pembatalan Sertipikat Akibat Cacat Administrasi (Studi Kasus Permasalahan 38 Sertipikat Hak Guna Bangunan Atas Nama Perseroan Terbatas Salve Veritate Dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 4931/Cakung Barat Atas Nama Harto Khusumo di Kota Administrasi Jakarta Timur)”.

B. Perumusan Masalah

Pembatalan sertipikat akibat cacat administrasi terjadi karena dalam penerbitan sertipikat ada salah satu prosedur yang terlewat. Pembatalan sertipikat akibat cacat administrasi dilakukan berdasarkan Putusan Pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap atau dengan SK Menteri ATR/KBPN atau Kakanwil BPN Provinsi. Menteri ATR/BPN menerbitkan keputusan terhadap produk kementerian atau kantor wilayah, sedangkan Kakanwil BPN Provinsi menerbitkan keputusan terhadap produk kantor pertanahan.

SK Kakanwil BPN Provinsi DKI Jakarta No.13/Pbt/BPN.31/IX/2019 tanggal 30/09/2019 tentang pembatalan 38 Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) PT. Salve Veritate. Penerbitan SK Kakanwil tersebut mengacu pada Permen ATR/KBPN No. 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan. SK Kakanwil kemudian dibatalkan oleh SK Menteri ATR/BPN No. 3/pbt/KEM-ATR/BPN/V/2021 tanggal 31/05/2021. SK Menteri ATR/BPN mengacu pada Permen ATR/KBPN No. 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Surat Keputusan Menteri ATR/BPN atau Kakanwil BPN Provinsi adalah produk hukum hasil keputusan pejabat tata usaha negara di bidang pertanahan. Pihak yang dirugikan dalam terbitnya Surat Keputusan Kakanwil tersebut yaitu PT. Salve Veritate mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN). Hingga putusan kasasi, permohonan PT. Salve Veritate dikabulkan oleh Mahkamah Agung. Sebagai produk hukum yang rawan menjadi gugatan di PTUN, perlu dilakukan penelitian apakah penerbitan SK Kakanwil BPN Provinsi DKI Jakarta No.13/Pbt/BPN.31/IX/2019 tanggal 30/09/2019 dan SK Menteri ATR/BPN No. 3/pbt/KEM-ATR/BPN/V/2021 tanggal 31/05/2021 sudah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas, tujuan yang ingin peneliti capai dalam penelitian ini adalah untuk menganalisis proses pembatalan sertipikat akibat cacat administrasi yang didasari dengan terbitnya SK Kakanwil BPN Provinsi DKI Jakarta No.13/Pbt/BPN.31/IX/2019 tanggal 30/09/2019 Tentang Pembatalan 38 Sertipikat HGB PT. Salve Veritate dan SK Menteri ATR/KBPN No.3/pbt/KEM-ATR/BPN/V/2021 tanggal 31/05/2021 tentang Pembatalan SK Kakanwil BPN Provinsi DKI Jakarta No.13/Pbt/BPN.31/IX/2019 tanggal 30/09/2019.

2. Manfaat Penelitian

- a. Manfaat teoritis penelitian ini yaitu untuk menambah pengetahuan serta wawasan bagi peneliti dan pembaca dalam bidang pertanahan khususnya pembatalan sertipikat akibat cacat administrasi.
- b. Manfaat praktis penelitian ini bagi peneliti adalah untuk menambah wawasan dan pengalaman langsung tentang bagaimana proses pembatalan sertipikat akibat cacat administrasi. Bagi Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional (STPN), penelitian ini diharapkan dapat menjadi media pembelajaran terhadap kasus-kasus pembatalan sertipikat akibat cacat administrasi yang sering terjadi sehingga dapat mengembangkan kemampuan mahasiswa. Bagi Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional penelitian ini diharapkan dapat dijadikan evaluasi terhadap peraturan perundang-undangan tentang pembatalan sertipikat akibat cacat administrasi.

D. Keaslian Penelitian

Sebagai bahan untuk membuktikan keaslian penelitian ini, perlu dilakukan langkah dengan cara membandingkan penelitian ini dengan penelitian serupa tentang pembatalan sertipikat akibat cacat administrasi. Proses perbandingan dilakukan dengan mengidentifikasi nama peneliti, judul penelitian, lokasi, metode penelitian dan hasil penelitian.

Penelitian sebelumnya dilakukan oleh Maissy T. P. Dotulung pada tahun 2018 melalui Skripsi Fakultas Hukum Universitas Sam Ratulangi Manado, yang berjudul “Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah Akibat Cacat Hukum Administrasi”. Metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian hukum normatif. Hasil penelitiannya menyatakan bahwa sertipikat hak atas tanah dapat dilakukan pembatalan jika ditemukan cacat hukum administrasi dan perintah pencatatan pemeliharaan data pendaftaran tanah menurut peraturan perundang-undangan.

Selanjutnya pada tahun 2020 oleh Jan Febri P. Purba melalui skripsi Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, Medan dengan judul “Analisis Yuridis Pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan Karena Cacat Administrasi (Studi Atas Putusan Mahkamah Agung No. 86/K/TUN/2019)”. Metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian hukum normatif. Dinyatakan bahwa pembatalan hak atas tanah merupakan pembatalan sertipikat hak atas tanah atau pembatalan keputusan pemberian suatu hak atas tanah karena mengandung cacat hukum administrasi dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum yang tetap. Penyebab terjadinya pembatalan sertipikat dalam putusan pengadilan karena terdapat cacat hukum administrasi dalam penerbitannya.

Pada tahun 2021 Ni Made Silvia Gayatri melalui skripsi Fakultas Hukum Universitas Warmadewa, Bali dengan judul “Pembatalan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Akibat Cacat Administrasi”. Metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian hukum normatif. Hasil penelitiannya adalah akibat hukum sertipikat yang cacat hukum administrasi dalam penerbitannya adalah pembatalan hak atas tanah.

Berdasarkan 3 (tiga) penelitian diatas peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “Analisis Pembatalan Sertipikat Akibat Cacat Administrasi (Studi Kasus Permasalahan 38 Sertipikat Hak Guna Bangunan Atas Nama Perseroan Terbatas Salve Veritate Dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 04931/Cakung Barat Atas Nama Harto Khusumo Di Kota Administrasi Jakarta Timur)”. Fokus penelitian yang membedakan terhadap penelitian-penelitian sebelumnya adalah dalam penelitian ini peneliti ingin mengkaji tentang proses penerbitan surat keputusan pembatalan sertipikat akibat cacat administrasi apakah sudah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

BAB VI PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan terhadap permasalahan yang diteliti, maka dapat ditarik kesimpulan:

1. SK Kakanwil BPN Provinsi DKI Jakarta Nomor 13/Pbt/BPN.31/IX/2019 tanggal 30 September 2019 Tentang Pembatalan 20 Sertipikat HM Beserta Turunannya yang saat ini menjadi 38 Sertipikat HGB, kesemuanya tercatat atas nama PT. Salve Veritate, dengan luas 77.852 M² dalam sengketa tanah terletak di Kelurahan Cakung Barat, Kecamatan Cakung, Kota Administrasi Jakarta Timur, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, diterbitkan tanggal 30 September 2019), Beserta Turunannya yang saat ini menjadi 38 Sertipikat HGB, kesemuanya tercatat atas nama PT. Salve Veritate, dengan luas 77.852 M² dalam sengketa tanah terletak di Kelurahan Cakung Barat, Kecamatan Cakung, Kota Administrasi Jakarta Timur, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, mengandung cacat prosedur dan/atau cacat yuridis serta cacat prosedur dan/atau substansi, karena dalam penerbitannya Kakanwil BPN Provinsi DKI Jakarta tidak membuat Berita Acara Pemeriksaan Lapangan dan Laporan Penyelesaian Sengketa sebagaimana prosedur dan kaidah yang ditetapkan dalam Permen ATR/KBPN No. 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.
2. Penerbitan Sertipikat HM No. 4931/Cakung Barat atas nama Abdul Halim dan pencatatan peralihan hak Sertipikat HM Nomor 4931/Cakung Barat dari atas nama Abdul Halim kepada Harto Khusumo mengandung cacat administrasi dan/atau cacat yuridis sesuai Pasal 30 dan Pasal 35 ayat (2) Permen ATR/KBPN No. 21 Tahun 2020 tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, sehingga terdapat cukup alasan hukum untuk dibatalkan

3. Dalam penerbitan SK Menteri ATR/KBPN No. 3/Pbt/KEM-ATR/BPN/V/2021 Tanggal 3 Mei 2021 Tentang Pembatalan SK Kakanwil BPN Provinsi DKI Jakarta Nomor 13/Pbt/BPN.31/IX/2019 Tanggal 30 September 2019, telah sesuai prosedur dan substansi yang ditetapkan dalam UU No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan dan Permen ATR/KBPN No. 21 Tahun 2020 tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

B. Saran

Produk hukum Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional adalah keputusan pejabat Tata Usaha Negara di bidang pertanahan, maka dalam penerbitannya Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional baik di tingkat pusat, provinsi dan kabupaten/kota harus berpedoman kepada ketentuan yang berlaku. Produk hukum Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional dapat dibatalkan, oleh karena itu jika dalam penerbitannya tidak berpedoman penuh kepada ketentuan yang berlaku bisa dibatalkan oleh atasan langsung atau dengan putusan pengadilan.

DAFTAR PUSTAKA

- Alfons., Mujiburohman DA., Sutaryono 2021, 'Penerbitan dan Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah Karena Cacat Administrasi', *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 10, No. 2, hlm. 277-288.
- Dotulung, MTP 2018, 'Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah Akibat Cacat Hukum Administrasi', *Skripsi* pada Fakultas Hukum, Universitas Sam Ratulangi.
- Gayatri, NMS 2021, 'Pembatalan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Akibat Cacat Administrasi', *Skripsi* pada Fakultas Hukum, Universitas Warmadewa.
- Hadiwiyono, SM 2020, *Hukum Pertanahan di Indonesia*, Malang, Intelgensia Media.
- Hadjon, PM 2005, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, Yogyakarta, Gadjah Mada University Press.
- Harsono, B 2008, *Hukum Agraria Indonesia (Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah)*, Jakarta, Penerbit Djambatan.
- Harsono, B 2008, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya) Jilid I*, Jakarta, Penerbit Djambatan.
- Lubis MY & Lubis AR 2008, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandung, Mandar Maju.
- Muhaimin 2020, *Metode Penelitian Hukum*, Mataram, Mataran University Press.
- Mujiburohman, DA 2016, 'Potensi Permasalahan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)', *Jurnal Bhumi*, Vol. 4, No.1, hlm.89-97.
- Mukti, A 2006, *Pokok-Pokok Bahasan Hukum Agraria*, Medan, USUpress.
- Murad, R 1991, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah (Cetakan I)*, Bandung, Alumni.
- Purba, JFP 2020, 'Analisis Yuridis Pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan Karena Cacat Administrasi (Studi Atas Putusan Mahkamah Agung No. 86/K/TUN/2019)', *Skripsi* pada Fakultas Hukum, Univesitas Sumatera Utara.

Santoso, U 2019, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah (Cetakan VI)*, Jakarta, Kencana.

Soesangobeng, H 2012, *Filosofi, Asas, Ajaran, Teori Hukum Pertanahan, dan Agraria*, Yogyakarta, STPN Press.

Sutedi, A 2011, *sertifikat Hak Atas Tanah*, Jakarta, Sinar Grafika.

Tehupeiory, A 2012, *Pentingnya Pendaftaran Tanah d Indonesia*, Jakarta, Raih Asa Sukses.

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 10.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintah Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 292.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 47 Tahun 2020 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan 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 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.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2020 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga Atas 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 dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional
Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan
Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah.