

**ANALISIS YURIDIS PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK MILIK PADA
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN ROKAN HULU**

SKRIPSI

*Diajukan Untuk Memenuhi Syarat-Syarat
Memperoleh Gelar Kesarjanaan Dalam Ilmu Hukum*



Oleh

MIA FEBRITANTI

NIM. 2135065

KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS, DAN TEKNOLOGI

UNIVERSITAS PASIR PENGARAIAN

FAKULTAS HUKUM

2025

HALAMAN PENGESAHAN

**TINJAUAN YURIDIS PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK MILIK PADA
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN ROKAN HULU**

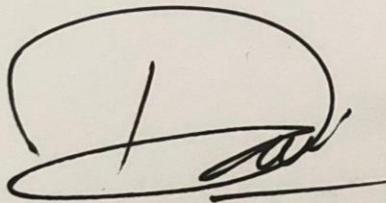
PROPOSAL PENELITIAN

Diajukan Untuk Melengkapi Tugas dan Memenuhi Syarat Untuk Memperoleh
Gelar Kesarjanaan Dalam Ilmu Hukum

Penyusun:

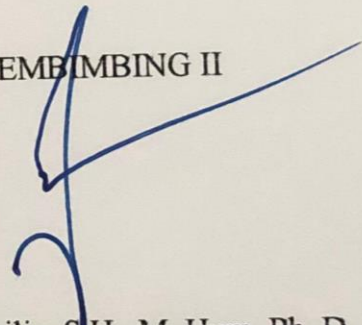
MIA FEBRITANTI
NIM. 2135065

PEMBIMBING I



Dani Kurniawansyah, SH., M. Kn
NIDN. 1005118708

PEMBIMBING II



Rise Karmilia, S.H., M. Hum, Ph. D
NIDN. 1004068502

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS, DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS PASIR PENGARAIAN
FAKULTAS HUKUM**

2025

LEMBAR PENGESAHAN UJIAN

Proposal penelitian ini telah diuji dan dipertahankan di hadapan Tim Penguji pada
hari tanggal 2025.

Tim Penguji:

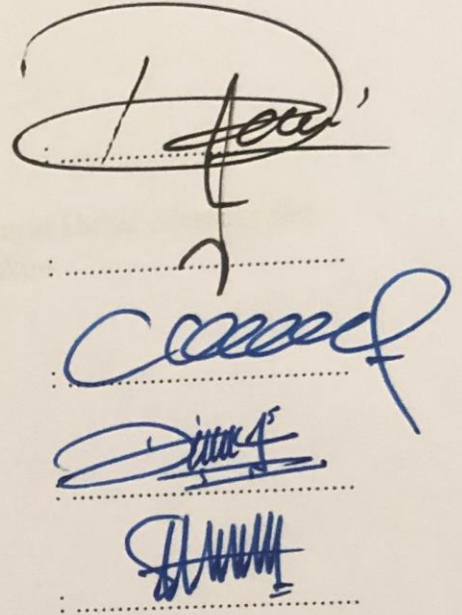
Ketua : Dani Kurniawansyah.SH,MKn

Sekretaris : Rise Karmilia, S.H., M. Hum, Ph. D

Anggota 1 : Riski Anlafater,SH,MKn.

Anggota 2 : Siska Amelya,SH.MH

Anggota 3 : Siti Rahma.SH,MH



The image shows four handwritten signatures in blue ink, each on a dotted line. The first signature is the largest and most prominent, followed by three smaller signatures below it.

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum
Universitas Pasir Pengaraian



Rise Karmilia, S.H., MH., Ph. D
NIDN. 1004068502

PERNYATAAN ORISINALITAS

Nama : Mia Febrianti

NIM : 2135065

Bidang Minat : Hukum Perdata

Judul : Analisis Yuridis Pembatalan Sertipikat Hak Milik Pada Kantor
Pertanahan Kabupaten Rokan Hulu

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa penelitian yang ditulis ini tidak mempunyai persamaan dengan penelitian lain. Demikian pernyataan ini dibuat tanpa ada paksaan dari pihak manapun, apabila pernyataan ini tidak benar, maka akan diberikan sanksi oleh pimpinan Fakultas.

Pasir pengaraan, 2025

Yang membuat pernyataan,



Mia Febrianti
NIM. 2135065

ABSTRAK

Pembatalan hak atas tanah sebagai Keputusan Kepala Kantor Pertanahan maupun Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional (Kanwil BPN) dalam skripsi ini terdapat 2 (dua) sub masalah yakni (1) Faktor-faktor penyebab batalnya hak atas tanah akibat cacat administrasi ?. (2) Bagaimana mekanisme dan tata cara dalam proses pembatalan hak atas tanah akibat cacat administrasi ?. Untuk menyelesaikan sub masalah tersebut, maka digunakan metode pengumpulan data yang bersumber dari studi dokumen, wawancara dan observasi. Teknik pengolahan data yang digunakan analisa secara kualitatif yaitu suatu cara penelitian yang dilakukan guna mencari kebenaran kualitatif yakni merupakan data yang tidak berbentuk angka. Inti dari penelitian ini bertujuan untuk mengetahui faktor-faktor, Mekanisme, tata cara ataupun proses pembatalan HAT karena cacat administrasi. Penelitian ini dilaksanakan di Kabupaten Rokan Hulu, dengan memilih instansi terkait dengan perkara ini, yaitu dilaksanakan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Rokan Hulu. Adapun teknik pengumpulan data berupa studi lapangan dengan wawancara dengan pihak terkait. Data penelitian terdiri dari data primer dan sekunder. Data primer diperoleh dengan wawancara langsung menggunakan pedoman wawancara yang telah dibuat secara terstruktur. Sedangkan data sekunder diperoleh dengan menelaah dokumen dan literatur yang berkaitan dengan objek penelitian. Hasil penelitian menunjukkan bahwa: faktor penyebab pembatalan hak atas tanah yang paling sering terjadi di Kabupaten Rokan Hulu adalah cacat administrasi karena terdapat tumpang tindih hak atas tanah. Mekanisme pembatalan HAT (dilakukan dengan adanya permohonan, maupun dilakukan tanpa adanya permohonan terlebih dahulu (sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku). Hasil dari penelitian dan pembahasan menunjukkan bahwa proses pembatalan hak atas tanah adalah suatu penerbitan sertifikat yang batal demi hukum karena terdapat cacat hukum administrasi atau melaksanakan putusan pengadilan yang memperoleh kekuatan hukum tetap.

Kata Kunci : Pembatalan, cacat administrasi

ABSTRACT

Cancellation of land rights as a Decision of the Head of the Land Office or the Head of the Regional Office of the National Land Agency (Kanwil BPN) in this thesis there are 2 (two) sub-problems, namely (1) Factors causing the cancellation of land rights due to administrative defects? (2) What are the mechanisms and procedures in the process of canceling land rights due to administrative defects? To solve these sub-problems, a data collection method is used which is sourced from document studies, interviews and observations. The data processing technique used is qualitative analysis, namely a research method carried out to find qualitative truth, namely data that is not in the form of numbers. The core of this study aims to determine the factors, mechanisms, procedures or processes of canceling HAT due to administrative defects. This research was conducted in Rokan Hulu Regency, by selecting agencies related to this case, namely at the National Land Agency Office of Rokan Hulu Regency. The data collection technique is in the form of field studies with interviews with related parties. The research data consists of primary and secondary data. Primary data was obtained through direct interviews using interview guidelines that had been made in a structured manner. Meanwhile, secondary data was obtained by reviewing documents and literature related to the research object. The results of the study indicate that: the most frequent cause of cancellation of land rights in Rokan Hulu Regency is administrative defects due to overlapping land rights. The mechanism for cancellation of HAT (carried out with an application, or without a prior application (in accordance with applicable laws and regulations). The results of the study and discussion indicate that the process of cancellation of land rights is the issuance of a certificate that is legally void due to administrative legal defects or implementing a court decision that has permanent legal force.

Keywords: *Cancellation, administrative defects.*

KATA PENGANTAR

Puji beserta syukur kepada Tuhan yang Maha Esa, karena atas rahmat dan ridho-Nya, penulis dapat menyelesaikan proposal penelitian ini dengan waktu yang telah ditentukan. Ada pun judul proposal penelitian ini yaitu “Tinjauan Yuridis Pembatalan Sertifikat Hak Milik Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Rokan Hulu”. Penulis merasa bahagia berkat tercapainya penyelesaian tugas ini, namun dalam prosesnya penulis tidak sendiri, melainkan penulis juga didukung dan dimotivasi oleh berbagai pihak. Oleh karena itu, dalam kesempatan ini penulis mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Dr. Hardianto, M. Pd. selaku Rektor Universitas Pasir Pengaraian yang telah memberikan kesempatan pada penulis untuk menuntut ilmu di Universitas Pasir Pengaraian.
2. Bapak Zulkifli, SH, MH, C.L.A selaku Wakil Rektor I Universitas Pasir Pengaraian.
3. Ibu Rise Karmilia, SH., M. Hum., Ph. D selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Pasir Pengaraian sekaligus Pembimbing II dalam penulisan skripsi ini yang telah bersusah payah membimbing penulis dengan memberikan saran dalam mengoreksi penulisan skripsi ini dari awal hingga akhir.
4. Bapak Almadison, SH., MH., CPLC., CPCLE selaku Kaprodi Fakultas Hukum Universitas Pasir Pengaraian yang telah mendidik dan memberikan nasihat.

5. Bapak Dani Kurniawansyah, SH., M. Kn selaku pembimbing pertama yang selalu membina dan mengarahkan penulis dalam pengerjaan proposal penelitian ini.
6. Bapak dan Ibu dosen Fakultas Hukum Universitas Pasir Pangaraian yang telah mendidik dan memberikan ilmu pengetahuan dan pengalaman yang luar biasa berharga kepada penulis, semoga jasa Bbapak dan Ibu Dosen di balas oleh Tuhan Yang Maha Esa.
7. Karyawan dan Karyawati Bagian Keuangan, Sekretariat Fakultas Hukum Universitas Pasir Pangaraian, Tata Usaha, Fakultas Hukum Universitas Pasir Pangaraian yang memberian pelayanan dan kemudahan dalam urusan administrasi yang berkenaan dengan pelaksanaan studi penulis.
8. Teristimewa dalam setiap lembaran skripsi ini penulis persembahkan Kepada keluarga tercinta, terutama untuk Ibu dan Ayah tersayang yang selalu mendoakan serta memberi semangat dalam proses ini. Terima kasih atas semua perjuangan yang telah berhasil membawa penulis hingga ke bangku kuliah.
9. Kepada abang & kakak tersayang yang selalu memberikan dukungan dan semangat kepada penulis, selalu senantiasa menemani dan mendengarkan keluh kesah penulis selama perjalanan menyusun skripsi ini.
10. Sahabat-sahabat tercinta Ayu Lestari, Irena Sasmita, Aida Dewi, Maya, Amelia, Meme, Nisa, Rope, Arip, dan Annisa yang telah bersedia meluangkan waktu menemani penulis dalam proses penyusunan skripsi hingga selesai.

Penulis menyadari skripsi ini jauh dari kata sempurna dan memerlukan berbagai perbaikan. Oleh karena itu kritik dan saran yang membangun sangat dibutuhkan. Semoga skripsi yang di buat ini dapat berguna bagi penulis sendiri maupun orang yang membacanya. Serta bahan pembelajaran bersama.

Pasir Pengaraian,

2025

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long vertical stroke, positioned above the word 'Penulis'.

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN PENGESAHAN.....	i
LEMBAR PENGESAHAN UJIAN.....	ii
PERNYATAAN ORISINALITAS.....	iii
ABSTRAK	iv
ABSTRACT	v
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR TABEL.....	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2. Rumusan Masalah	12
1.3. Tujuan Penelitian	12
1.4. Manfaat Penelitian	13
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	12
2.1 Pe.ndaftaran Tanah.....	12
2.1.1 Tujuan Pendaftaran tanah.....	15
2.1.2 Kegunaan Pendaftaran Tanah	16
2.1.3 Pelaksanaan Pendaftaran Tanah.....	17
2.1.4 Prosedur Pendaftaran Tanah	18
2.1.5 Pendaftaran tanah secara sistematis.....	18
2.1.6 Pendaftaran tanah secara sporadis.	19
2.1.7 Tahap Tahap Pendaftaran Tanah.....	21
2.2 Sertifikat Tanah.....	22
2.2.1 Jenis – jenis Sertifikat	22
2.3 Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah	24
2.4 Hak Atas Tanah.....	25
2.4.1 Pengertian Hak Atas Tanah.....	25
2.4.2 Macam-Macam Hak Atas Tanah	28
2.5 Hak Milik Atas Tanah.....	31

2.5.1 Pengertian Hak Milik Atas Tanah.....	33
2.5.2 Peralihan Hak Milik Atas Tanah.....	37
BAB III METODE PENELITIAN.....	23
3.1 Jenis Penelitian.....	39
3.2 Fokus Penelitian.....	40
3.3 Sumber data.....	40
3.4 Teknik Pengumpulan Data.....	40
3.5 Teknik Analisis Data	42
BAB IV. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	27
4.1 Gambaran Umum Kantor Badan Pertanahan Nasional.....	43
4.2 Faktor-faktor apa yang menyebabkan batalnya hak milik atas tanah zarena cacat administrasi	50
4.3 Bagaimana mekanisme pembatalan sertipikat hak milik pada kantor pertanahan kabupaten Rokan Hulu	53
BAB V. PENUTUP.....	74
5.1 Kesimpulan	74
5.2. Saran.....	74
DAFTAR PUSTAKA	77
LAMPIRAN.....	95

DAFTAR TABEL

Tabel 1 Skema Proses pembatalan Hak Atas Tanah Karena Cacat Administrasi....	83
Tabel 2 Daftar Pembatalan Hak Atas Tanah Karena Cacat Hukum Administrasi Kantor Pertanahan Kabupaten Rokan Hulu	85