

IMPLIKASI YURIDIS LEGALITAS SERTIPIKAT KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH YANG MENGANDUNG CACAT HUKUM

Choirun Ni'matus Sa'diyah

Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Islam Malang

Email: choirunikma@gmail.com

Abstrak

Penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui bagaimana implikasi yuridis legalitas sertipikat kepemilikan hak atas tanah yang mengandung cacat hukum. Dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif, disimpulkan : 1. Indikator yang menjadi syarat adanya cacat hukum dalam proses penerbitan sertipikat hak atas tanah secara administrasi adalah adanya kesalahan prosedur dalam proses penetapan dan/atau pendaftaran hak tanah, kesalahan proses pendaftaran peralihan hak dan/atau sertipikat pengganti, kesalahan prosedur dalam proses pendaftaran penegasan dan/atau pengakuan hak atas tanah bekas milik adat, kesalahan prosedur dalam proses pengukuran, pemetaan dan/atau perhitungan luas, tumpang tindih hak atau sertipikat hak atas tanah, kesalahan subyek dan/atau obyek hak, kesalahan lain dalam penerapan peraturan perundang-undangan. Kemudian indikator syarat adanya cacat hukum secara yuridis yaitu adanya sertipikat asli tapi palsu, sertipikat palsu dan tumpang tindih. 2. Adanya Keputusan PTUN tidak secara otomatis merubah legalitas kepemilikan Hak atas tanah seseorang, melainkan dengan keputusan PTUN tersebut oleh para pihak dapat dijadikan alat bukti ketika mengajukan gugatan kepemilikan hak atas tanah ke Pengadilan Negeri. Sedangkan terhadap Putusan Pengadilan Negeri yang terkait dengan cacat yuridis dalam proses penerbitan sertipikat dapat menjadi dasar bagi pemilik hak atas tanah untuk menindaklanjuti ke BPN untuk proses penerbitan sertipikat berdasarkan Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Dalam hukum administrasi negara asas *contrarius actus* suatu badan atau pejabat tata usaha Negara menerbitkan keputusan tata usaha negara dengan sendirinya juga (otomatis), badan/pejabat tata usaha yang bersangkutan berwenang membatalkan atau mencabut. Dalam hal penyelesaian sertipikat secara yuridis pemohon dapat menggugat atau mengajukan banding administrasi apabila dirasa keputusan Pengadilan kurang memuaskan.

Kata-Kunci: Sertipikat, Legalitas, Cacat Hukum

Abstract

This research was conducted with the aim of finding out how the juridical implications of legality of land rights certificates containing legal

*defects. Using normative juridical research methods, it is concluded: 1. Indicators that required is legal defects in the process of issuing land rights certificates administratively is procedural errors in the process of establishing and / or registration of land rights, errors in the registration process of transfer of rights and / or replacement certificates, errors in procedures in the registration process of affirmation and / or recognition of customary former land, procedural errors in the process of measurement, mapping and/or extensive calculations, overlapping rights or certificates of land, errors in subjects and/or objects of rights, other errors in the application of laws and regulations. Then the indicator that is required for the existence of legal defects juridically is the existence of genuine but fake certificates, fake certificates and overlap. 2. The PTUN Decision does not automatically change the legality of ownership of a person's land rights, but with the decision of the PTUN can be used by all parties as an evidence when filing a land rights claim to the District Court. While facing the District Court Ruling related to juridical defects in the certificate issuance process can be the basis for land rights owners to follow up to BPN for the process of issuing certificates based on court rulings that have permanent legal force. In the administrative law of the state the principle of *contrarius actus* a body or office of state administration issues a decision of state governance by itself also (automatically), the relevant administrative body / official is authorized to cancel or revoke. In the event of juridical completion of the certificate the applicant can sue or appeal administratively if it is deemed the Court's decision is not satisfactory.*

Keywords: *Certificate, Legality, Legal Defects*

PENDAHULUAN

Di Indonesia, meskipun sertipikat menjadi tanda bukti yang kuat untuk kepemilikan hak atas tanah setiap orang dapat dipermasalahkan tentang kebenaran sertipikat serta hak atas tanahnya, dan jika dapat dibuktikan ketidakbenaran dari hak atas tanah tersebut, maka hak atas tanah dapat dibatalkan oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional dengan berpedoman pada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Menurut Pasal 1 ayat (1) Perpres Nomor 20 Tahun 2015, BPN adalah Lembaga Pemerintah Non Kementrian yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden. Dan di pimpin oleh Kepala Kantor Pertanahan/Kota.

Secara garis besar prosedur pendaftaran tanah yang dilakukan oleh pemiliknya adalah sebagai berikut :¹

1. Pemilik tanah mengajukan permohonan pendaftaran tanah kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan, dengan melampirkan identitas pemilik tanah, dokumen-dokumen alat bukti yang dapat membuktikan bahwa pemilik tanah yang bermohon adalah pemilik tanah yang berhak atau pemilik tanah sesungguhnya.
2. Pengukuran bidang tanah yang ingin di daftarkan oleh petugas ukur dari Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan.
3. Pengumpulan dan penelitian data yuridis bidang tanah dan penetapan batas. Untuk keperluan pendaftaran hak-hak lama, pengumpulan dan penelitian permulaan data-data yuridis bidang tanah berupa dokumen alat bukti dilakukan oleh Kepala Seksi Pengukuran dan pendaftaran tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan. Adapun ketika dilakukan penelitian dokumen ternyata bahwa bukti kepemilikan tanah berupa bukti-bukti tertulis tidak lengkap atau dalam hal hak yang dapat diajukan tidak lengkap atau tidak ada, maka penelitian data yuridis tersebut dilanjutkan oleh Panitia A.
4. Pengumuman data fisik dan data yuridis dan pengesahannya. Pengumuman dilakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan dan pada Balai Desa/Kantor Kelurahan setempat selama 60 (enam puluh) hari, hal ini dilakukan untuk memberi kesempatan kepada pihak yang berkepentingan untuk mengajukan keberatan atas data fisik dan data yuridis mengenai bidang tanah yang dimohon untuk didaftar. Apabila dalam masa pengumuman terdapat pihak yang mengajukan keberatan, maka proses pendaftaran tanah dihentikan hingga ada penyelesaian oleh pihak pemohon pendaftaran tanah dengan pihak yang mengajukan keberatan.
5. Pembukuan hak. Hal-hal mengenai penegasan konversi dan pengakuan hak, hak-hak atas tanah, hak pengelolaann, hak milik atas satuan rumah susun, dan tanah wakaf yang bersangkutan kemudian dibukukan dalam buku tanah

¹ Urip Santoso. 2015. Perolehan Hak Atas Tanah. Jakarta: Prenada Media Group.

6. Penerbitan sertipikat merupakan hasil akhir dari kegiatan pendaftaran tanah
7. Penyampaian sertipikat diserahkan oleh Kepala Kanotr Pertanahan Kabupaten/Kota kepada pemohon pendaftaran tanah

Maksud diterbitkan sertipikat dalam kegiatan pendaftaran tanah adalah agar pemegang hak dengan mudah dapat membuktikan bahwa dirinya sebagai pemegang haknya. Sertipikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah. Sertipkat menjamin kepastian hukum mengenai lokasi dari tanah, batas serta luas suatu bidang tanah, dan kepastian hukum tersebut dapat diberikan perlindungan hukum kepada orang yang tercantum Namanya di sertipikat terhadap gangguan pihak lain serta menghindari sengketa denga pihak lain.²

Akan tetapi pada kenyataannya sertipikat yang merupakan produk akhir dari proses pendaftaran tanah serta merupakan tanda bukti hak bagi pemegangnya tidak menjamin tercapainya salah satu tujuan pendaftaran tanah, yaitu perlindungan hukum bagi pemegangnya. Dimana suatu sertipikat dapat dibatalkan apabila dalam penerbitan sertipikat tersebut terbukti telah terjadi cacat administrasi.

Badan Pertanahan Nasional sebagai instansi pemerintah yang telah diberikan kewenangan oleh peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan, sebagaimana diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan (Selanjutnya disebut Perkaban Nomor 3 Tahun 2011), diharapkan dapat dengan cermat dan teliti untuk melakukan pemeriksaan terhadap sertipikat-sertipikat hak atas tanah sebelum diterbitkan agar tidak terdapat cacat hukum administrasi untuk mencegah terjadinya sengketa pertanahan. Rumusan masalah dalam tesis ini adalah Indikator apa yang menjadi syarat adanya cacat hukum dalam proses penerbitan sertipikat hak atas tanah dan bagaimana implikasi yuridis legalitas sertipikat kepemilikan hak atas tanah yang mengandung cacat hukum, tujuan penelitian ini adalah untuk mendeskripsikan, dan melakukan analisis secara mendalam mengenai indikator yang menjadi syarat adanya cacat yuridis dalam proses penerbitan sertipikat hak atas tanah oleh Badan Pertanahan Nasional dan untuk mendeskripsikan dan melakukan analisis secara mendalam mengenai implikasi yuridis legalitas sertipikat kepemilikan hak atas tanah yang mengandung cacat hukum.

² Adrian Sutedi. 2006. *Kekuatan Hukum Berlakunya Sertipikat Sebagai Tanda Bukti Hak*

Atas Tanah. Jakarta: Bina Cipta. hlm. 23

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan yuridis normatif, meneliti permasalahan dengan peraturan perundang-undangan dan literatur yang ada. Pada jenis penelitian ini, yang diteliti dengan sumber penelitian hukum yang diperoleh dari kepustakaan bukan dari lapangan, yang kenal dengan bahan hukum, baik bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Penelitian menggunakan metode pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual.

Serta menggunakan sumber bahan hukum Undang-undang Pokok Agraria, Undang-undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan. Menggunakan studi kepustakaan, seperti mengumpulkan, menelaah, mempelajari buku, literatur, perundang-undangan serta regulasi yang berkaitan dengan penelitian yang sedang diteliti penulis, yakni Implikasi Yuridis Legalitas Sertipikat Kepemilikan Hak Atas Tanah Yang Mengandung Cacat Hukum. Teknik analisa bahan hukum penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif. Penelitian ini berupaya untuk memaparkan sekaligus melakukan analisis terhadap permasalahan yang ada dengan kalimat yang sistematis untuk memperoleh kesimpulan jawaban yang jelas dan benar.³

PEMBAHASAN

Indikator yang menjadi syarat adanya Cacat Hukum dalam Proses Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah

Cacat hukum administrasi dapat mengakibatkan tidak sahnya suatu sertipikat hak atas tanah, sehingga tidak dapat dijadikan bukti adanya kepemilikan hak atas tanah. Beberapa hal yang menyebabkan terjadinya cacat hukum administrasi sebagaimana diatur dalam Pasal 62 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan, yaitu :

- 1) Kesalahan prosedur dalam proses penetapan dan/atau pendaftaran hak tanah;
- 2) Kesalahan prosedur dalam proses pendaftaran peralihan hak dan/atau sertipikat pengganti;
- 3) Kesalahan perosedur dalam proses pendaftaran penegasan dan/atau pengakuan hak atas tanah bekas milik adat;

³ Soerjono Soekanto

- 4) Kesalahan prosedur dalam proses pengukuran, pemetaan dan/atau perhitungan luas;
- 5) Tumpang tindih dalam penerapan peraturan perundang-undangan.

Kesalahan-kesalahan yang terjadi dalam prosedur hukum administrasi sebagaimana yang telah diuraikan perlu segera diselesaikan apabila ada permohonan pembatalan/pembetulan sertifikat hak atas tanah yang diterbitkan oleh Kepala BPN RI atau Kakanwil, agar ada kepastian hukum di bidang administrasi terhadap sertifikat hak atas tanah.

Yang dikategorikan sertifikat cacat hukum yuridis adalah :

- a. Sertipikat asli tapi palsu (Aspal), dapat terjadi apabila sertipikat tanah tersebut diterbitkan secara resmi oleh Kantor Badan Pertanahan setempat, serta secara resmi merupakan turunan dari buku tanah dan struktur yang ada di Kantor Badan Pertanahan. Bukti kepalsuan sertipikat tersebut baru terungkap dalam hal terjadinya sengketa dan dalam pembuktian kebenarannya perlu diteliti persyaratan awal pengajuan permohonan. Hal ini biasa terjadi pada sertipikat yang sebenarnya pada saat pendaftaran dilakukan sudah ditarik dari peredaran setelah dibatalkan dan dinyatakan tidak berlaku lagi setelah dibuktikan pemalsuannya melalui keputusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.
- b. Sertipikat palsu, merupakan sertipikat tanah yang cacat hukum secara formal baik formal maupun materilnya, data dipalsukan. Buku sertipikat tanah dicetak dan ditanda tangani sendiri dengan meniru cara pengisian tanda tangan dan stempel yang sah. Sertipikat ini mudah diketahui pada waktu akan dilaksanakan perbuatan hukum seperti : jual beli, hibah, tukar menukar yang akan dituangkan dalam akta PPAT dan diketahui pada saat dilakukan pengecekan terhadap data-data pada sertipikat tersebut tidak tercantum dalam daftar pada Kantor Badan Pertanahan setempat.
- c. Sertipikat ganda/tumpang tindih. Sertipikat yang menguraikan satu bidang tanah yang sama, diterbitkan lebih dari satu sertipikat yang letak tanahnya saling tumpang tindih seluruh atau sebahagiannya. Terjadinya sertipikat ganda karena tidak ditetapkan peta pendaftaran.

Implikasi Yuridis Legalitas Sertipikat Kepemilikan Hak Atas Tanah yang Mengandung Cacat Hukum

Definisi formal sertipikat dapat dilihat dari Pasal 19 ayat (2) UUPA menegaskan bahwa sertipikat adalah surat tanda bukti hak atas tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Sertipikat sebagai surat bukti tanda hak, diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan, sesuai dengan data fisik yang ada dalam surat ukur dan data yuridis yang telah di daftar dalam buku tanah. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 merumuskan bahwa sertipikat adalah satu lembar dokumen sebagai surat tanda bukti hak yang memuat data fisik dan data yuridis objek yang di daftar untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing di bukukan dalam buku tanah.

Keberadaan sertipikat hak atas tanah sebagai surat tanda bukti hak atas tanah sebagai surat tanda bukti hak memiliki kekuatan sempurna. Hal ini berarti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Parllindungan mengemukakan bahwa pasal 19 UUPA menyatakan bahwa sertipikat adalah sebagai alat pembuktian yang kuat, sehingga setiap orang dapat mempermasalahkan tentang kebenaran sertipikat tanahnya, maka sertipikat dapat dibatalkan oleh Pengadilan dan Kepala BPN dapat memerintahkan hal tersebut.⁴

KESIMPULAN

Indikator yang menjadi syarat adanya cacat hukum dalam proses penerbitan sertipikat hak atas tanah secara administrasi adalah adanya kesalahan prosedur dalam proses penetapan dan/atau pendaftaran hak tanah, kesalahan proses pendaftaran peralihan hak dan/atau sertipikat pengganti, kesalahan prosedur dalam proses pendaftaran penegasan dan/atau pengakuan ha katas tanah bekas milik adat, kesalahan prosedur dalam proses pengukuran, pemetaan dan/atau perhitungan luas, tumpang tindih hak atau sertipikat ha katas tanah, kesalahan subyek dan/atau obyek hak, kesalahan lain dalam penerapan peraturan perundang-undangan. Kemudian indikator syarat adanya cacat hukum secara yuridis yaitu adanya sertipikat asli tapi palsu, sertipikat palsu dan tumpang tindih.

Implikasi Yuridis Legalitas Sertipikat Kepemilikan Hak Atas Tanah yang mengandung cacat hukum adanya Keputusan PTUN tidak secara otomatis merubah legalitas kepemilikan Hak atas tanah seseorang, melainkan dengan keputusan PTUN tersebut oleh para pihak dapat dijadikan

⁴ Parllindungan, A.P.,1988, *Komentor Atas Undang-undang Pokok Agraria*, Bandung, Alumni,

alat bukti ketika mengajukan gugatan kepemilikan hak atas tanah ke Pengadilan Negeri. Sedangkan terhadap Putusan Pengadilan Negeri yang terkait dengan cacat yuridis dalam proses penerbitan sertipikat dapat menjadi dasar bagi pemilik hak atas tanah untuk menindaklanjuti ke BPN untuk proses penerbitan sertipikat berdasarkan Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Dalam hukum administrasi negara asas *contrarius actus* suatu badan atau pejabat tata usaha Negara menerbitkan keputusan tata usaha negara dengan sendirinya juga (otomatis), badan/pejabat tata usaha yang bersangkutan berwenang membatalkan atau mencabut. Dalam hal penyelesaian sertipikat secara yuridis pemohon dapat menggugat atau mengajukan banding administrasi apabila dirasa keputusan Pengadilan kurang memuaskan.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Adrian Sutedi. 2006. *Kekuatan Hukum Berlakunya Sertipikat Sebagai Tanda Bukti Hak Atas Tanah*. Jakarta: Bina Cipta
- Parlindungan, A.P.,1988, *Komentar Atas Undang-undang Pokok Agraria*, Bandung, Alumni
- Soerjono Soekanto, *Efektivitas Hukum dan Penerapan Sanksi*, (Bandung: Ramadja Karya, 1988), (selanjutnya disebut Soerjono Soekanto I)
- Urip Santoso. 2015. *Perolehan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Prenada Media Group

Perundang-Undangan

- Undang-Undang Dasar 1945
- Undang-undang Pokok Agraria
- Undang-undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan