



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

TESIS



**OLEH
CHOIRUN NI'MATUS SA'DIYAH
NPM: 22002022005**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS ISLAM MALANG
MALANG
2021**

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

Choirun Ni'matus Sa'diyah

Magister Kenotariatan 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

JURIDICAL IMPLICATIONS OF LAND RIGHTS CERTIFICATES LEGALITY WITH CONTAINING LEGAL DEFECTS

Choirun Ni'matus Sa'diyah

Master of Notary Of The Islamic University of Malang

Email : choirunikma@gmail.com

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

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah dalam Negara Indonesia memiliki arti istimewa dikarenakan masyarakatnya yang agraris, wujud eksistensi, akar social budaya, symbol eksistensi dan status social ekonomi.¹

Undang-undang Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) mengatur jenis-jenis hak atas tanah dalam aspek perdata maupun administrasi, yang memiliki tujuan untuk menciptakan unifikasi hukum pertanahan di Indonesia.²

Ketentuan pendaftaran tanah di Indonesia diatur dalam Pasal 19 UUPA, yang dilaksanakan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dan kemudian digantikan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Kedua peraturan pemerintah ini merupakan bentuk pelaksanaan Pendaftaran Tanah yang memiliki tujuan untuk memberikan kepastian hukum dan untuk memberikan perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah tersebut.

Dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah memberikan pengertian pendaftaran tanah adalah sebagai rangkaian kegiatan secara terus menerus yang dilakukan oleh Pemerintah, berkesinambungan dan teratur, yaitu diantaranya adalah pengumpulan dan pengolahan, pembukuan, penyajian dan pemeliharaan data fisik dan data yuridis,

¹ Bernhard Limbong, *Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*, Margaretha Pustaka, Jakarta, 2011, hlm. 1.

² Ibid

dikemas dalam bentuk peta dan daftar tentang bidang tanah dan satuan rumah susun. Hal ini termasuk dalam pemberian sertipikat yang digunakan untuk surat tanda bukti hak bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya tersebut dan juga hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.³

Dengan pertambahan jumlah penduduk setiap tahunnya. Dalam hal kehidupan, tanah sering dijadikan sumber permasalahan dikarenakan jumlah penduduk dengan jumlah tanah tidak seimbang, bertambahnya jumlah penduduk namun tidak terjadi bertambahnya luas tanah yang dibutuhkan akan tetapi justru menyebabkan luasan tanah yang semakin menyempit. Tanah sebagai sumber penghidupan untuk hidup dan memenuhi kebutuhan menimbulkan masalah baik dari penguasaan, penggunaa dan kepemilikan tanah.

Tanah sebagai benda yang penting bagi kehidupan manusia menjadi bernilai karena dapat beralih dari pemiliknya kepada pihak lain yang menginginkannya. Untuk memberikan kepastian dan kekuatan hukum bagi pemilik tanah dalam setiap peralihan hak harus sesuai dengan ketentuan hukum yang mengatur tentang peralihan hak tersebut. Peralihan hak harus di daftarkan pada instansi yang berwenang yakni Kantor Badan Pertanahan setempat untuk memperoleh sertipikat secara tertulis.

Di Indonesia, meskipun sertipikat menjadi tanda bukti yang kuat untuk kepemilikan hak atas tanah setiap orang dapat dipermasalahkan tentang

³ Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia; Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jilid 1, Hukum Tanah Nasional, Djembatan, Jakarta, 1991, hlm. 89.

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 Setiawan, Pembatalan hak atas tanah sebagai Keputusan Kepala Kantor Pertanahan maupun Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dilakukan dalam dua hal yang pertama yaitu karena adanya cacat administrasi dalam penerbitan sertipikat, baik didasarkan adanya permohonan dari pihak berkepentingan atau yang dirugikan maupun ditemukan sendiri oleh Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan. Kedua, karena adanya Putusan Pengadilan yang harus dilaksanakan misalnya yaitu pembatalan hak atas tanah oleh pengadilan tata usaha negara dengan alasan cacat yuridis dengan adanya kesalahan secara substansial sehingga bertentangan dengan perundangan yang berlaku.

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tanggal 8 Juli 1997 tentang Pendaftaran Tanah, khussu Pasal 1 ayat (2) menyatakan bahwa: “Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, untuk hak atas tanah, hak pengelolaan tanah wakaf, hak milik oleh satuan rumah susun dan hak tanggung yang masing-masing dibukukan, dan buku tanah yang bersangkutan berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.”

Dalam praktiknya, bukan rahasia lagi bahwa banyak masyarakat yang mengalami kesulitan untuk melakukan pendaftaran tanahnya. Pelayanan kantor pertanahan dilihat dari aspek administrasinya juga belum mampu memberikan kinerja yang baik yang diharapkan oleh masyarakat, yaitu pelayanan yang sederhana, aman, terjangkau dan transparan. Kenyataan yang terjadi adalah pelayanan yang masih lambat, proses yang sulit, mahal dan berbelit-belit serta memungkinkan adanya mal praktek.⁴

Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI) merupakan Negara Hukum. Penjelasan Undang-undang Dasar Negara Indonesia 1945 (UUD NRI 1945) menegaskan bahwa Negara Indonesia berdasarkan atas Hukum dan bukan merupakan Negara Kekuasaan. Pernyataan tersebut kemudian diatur dalam Pasal 1 ayat (3) Undang-undang Dasar 1945 hasil amandemen (1999-2000) yang menetapkan bahwa “Negara Indonesia adalah Negara Hukum.”⁵

Oleh karena itu, Negara menjamin kepastian hukum dengan menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Dengan terselenggaranya pendaftaran tanah pula maka selain memberi kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah juga memberikan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah. Jaminan tersebut berdasarkan pada hak menguasai Negara yang dianut dalam Pasal 2 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-undang Pokok Agraria (UUPA). Dalam pasal tersebut ditentukan bahwa bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang

⁴ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, hlm. 164-165

⁵ Aloysius R. Entah. 2016. “Indonesia: Negara Hukum yang Berdasarkan Pancasila.” *Seminar Nasional Hukum Universitas Negeri Semarang*. Vol. 2 (1), Hal. 536.

terkandung di dalamnya pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara. Dimana maksud dari penguasaan tanah oleh Negara adalah sebagai kewenangan Negara untuk mengatur peruntukan dan penggunaan tanah tersebut, sehingga dapat memberikan manfaat yang sebesar-besarnya bagi kesejahteraan masyarakat banyak.

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 :⁶

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

⁶ Urip Santoso. 2015. Perolehan Hak Atas Tanah. Jakarta: Prenada Media Group. Hlm.

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

6. Penerbitan sertipikat merupakan hasil akhir dari kegiatan pendataran 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. Sertipikat 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 dengan pihak lain.⁷

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

⁷ Adrian Sutedi. 2006. Kekuatan Hukum Berlakunya Sertipikat Sebagai Tanda Bukti Hak Atas Tanah. Jakarta: Bina Cipta. hlm. 23

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.

Penyelenggaraan pendaftaran tanah bagi masyarakat modern merupakan tugas Negara yang dilaksanakan oleh Pemerintah bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Dalam hal kegiatan yang berupa pengumpulan data fisik tanah yang hak nya di daftar dapat ditugaskan kepada swasta, tetapi untuk memperoleh kekuatan hukum harus mendapatkan pengesahan pejabat pendaftaran yang berwenang karena akan digunakan sebagai alat bukti. Data yang dihimpun dalam pendaftaran tanah pada dasarnya meliputi dua bidang :⁸

1. Data fisik mengenai tanahnya, yaitu : lokasinya, batas-batasnya, luas tanah dan tanaman yang ada di atasnya.
2. Data yuridis mengenai haknya, yaitu : haknya apa, pemegang haknya siapa, ada atau tidak adanya pihak lain.

Namun dalam prakteknya yang terjadi, pendaftaran tanah bukanlah tugas Negara, tapi masyarakat yang berkepentingan lah yang mendaftarkan tanahnya untuk mendapatkan sertipikat sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah. Bahkan

⁸ Boedi Harsono. Hukum Agraria Indonesia Jilid 1 (Hukum Tanah Nasional), Jakarta: Jembatan, 1999

kebanyakan di daerah-daerah masih banyak sekali tanah yang belum terdaftar atau belum bersertipikat. Kebanyakan apabila akan diadakan jual beli terhadap sebidang tanah barulah akan diusahakan mengurus sertipikatnya.

Sehingga hal ini adalah masalah yang sangat menarik untuk digali dan dibahas lebih lanjut, oleh karenanya penulis memutuskan untuk mengangkat permasalahan ini dalam sebuah penelitian tesis yang berjudul “IMPLIKASI YURIDIS LEGALITAS SERTIPIKAT KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH YANG MENGANDUNG CACAT HUKUM”

B. Rumusan Masalah

1. Indikator apa yang menjadi syarat adanya cacat hukum dalam proses penerbitan sertipikat hak atas tanah ?
2. Bagaimana Implikasi Yuridis Legalitas Sertipikat Kepemilikan Hak Atas Tanah yang Mengandung Cacat Hukum ?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah diuraikan di atas, maka tujuan yang ingin dicapai adalah :

1. 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.
2. Untuk mendeskripsikan dan melakukan analisis secara mendalam mengenai implikasi yuridis legalitas sertipikat kepemilikan hak atas tanah yang mengandung cacat hukum

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan bermanfaat untuk pengembangan ilmu hukum dan memperkaya khasanah pengetahuan tentang ilmu hukum, khususnya di dalam bidang hukum pertanahan terutama masalah sertipikat kepemilikan hak atas tanah yang mengandung cacat hukum.

2. Manfaat Praktis

a. Bagi Pemerintah

Hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai bahan hukum bagi pemerintah dalam mengevaluasi terkait masalah sertipikat kepemilikan hak atas tanah yang mengandung cacat hukum.

b. Bagi Notaris/PPAT

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi dan pengetahuan kepada Notaris/PPAT, khususnya yang berkaitan dengan masalah sertipikat kepemilikan hak atas tanah yang mengandung cacat hukum.

c. Bagi Masyarakat

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi dan pemahaman kepada masyarakat tentang masalah sertipikat kepemilikan hak atas tanah yang mengandung cacat hukum.

d. Bagi Mahasiswa

Hasil penelitian ini diharapkan akan menambah pengetahuan dan wawasan mahasiswa, khususnya mahasiswa magister kenotariatan untuk

mampu menganalisis dan mengimplementasi ilmu-ilmu yang telah didapatkan melalui hasil penelitian ini.

E. Penelitian Terdahulu

Tabel 1.

---	Penelitian 1	Penelitian 2	Perbandingan	Catatan
Nama Peneliti dan Lembaga	Finie Opauline Eka Putri/ Universitas Hasanudin Makassar	Choirun Ni'matus Sa'diyah/ Universitas Islam Malang	---	---
Judul	Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Sertipikat terhadap Sertipikat Yang Cacat Administrasi	Implikasi Yuridis Legalitas Sertipikat Kepemilikan Hak Atas Tanah Yang Mengandung Cacat Hukum	Penelitian 1: Spesifik pada perlindungan hukum bagi pemegang sertipikat yang cacat administrasi. Penelitian 2: Spesifik Implikasi yuridis legalitas sertipikat yang mengandung cacat hukum	Judul tidak sama
Rumusan Masalah	<ol style="list-style-type: none"> 1. Sejauh mana Kantor Pertanahan/Agraria dan Tata Ruang Kabupaten/Kota Makassar menerapkan prinsip kehati-hatian dalam proses pendaftaran tanah? 2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pemegang sertipikat yang dinyatakan batal oleh 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Indikator apa yang menjadi syarat adanya cacat hukum dalam proses penerbitan sertipikat hak atas tanah ? 2. Bagaimana Implikasi Yuridis Legalitas Sertipikat Kepemilikan Hak Atas Tanah yang Mengandung Cacat Hukum ? 	Penelitian 1: Prinsip kehati-hatian BPN Kab/Kota Makassar dan perlindungan hukumnya. Penelitian 2: Implikasi yuridis dan indikator yang menjadi syarat adanya cacat hukum dalam proses penerbitan sertipikat.	Rumusan Masalah tidak sama

	putusan pengadilan?			
Kesimpulan	<p>1. Penerapan prinsip kehati-hatian dalam proses pendaftaran tanah oleh Kantor Pertanahan/ATR Kota Makassar dilakukan dengan standar pelayanan yang ditetapkan dalam Permen</p>	<p>1. Indikator yang menjadi syarat adanya cacat hukum dalam proses penerbitan sertifikat hak atas tanah secara administrasi adalah adanya kesalahan prosedur dalam proses penetapan dan/atau pendaftaran hak tanah, kesalahan proses pendaftaran peralihan hak dan/atau sertifikat 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</p>		<p>Kesimpulan tidak sama</p>

		<p>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.</p>		
	<p>2. ATR/KBPN No.4 Tahun 2017 serta penerpan asas aman dalam pendaftaran tanah. Perlindungan hukum</p>	<p>2. Adanya Keputusan PTUN tidak secara otomatis merubah legalitas kepemilikan</p>		

	<p>dilakukan dengan melakukan permohonan pembatalan hak atas tanah baik karena permohonan sendiri maupun karena perintah putusan pengadilan.</p>	<p>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 sertifikat dapat menjadi dasar bagi pemilik hak atas tanah untuk menindaklanjuti ke BPN untuk proses penerbitan sertifikat berdasarkan Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Dalam</p>		
--	--	--	--	--

		<p>hukum administrasi negara asas <i>contrarius actus</i> 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 sertifikat secara yuridis pemohon dapat menggugat atau mengajukan banding administrasi apabila dirasa keputusan Pengadilan kurang memuaskan.</p>		
--	--	---	--	--

Sumber Data: <http://repository.unhas.ac.id/id/eprint/2293/> diakses pada hari Sabtu tanggal 05 Juni, Pukul 10.50 WIB, tahun 2021.

Tabel 2.

---	Penelitian 1	Penelitian 2	Perbandingan	Catatan
-----	--------------	--------------	--------------	---------

Nama Peneliti dan Lembaga	Ayu Maulidina Larasati / Universitas Negeri Semarang	Choirun Ni'matus Sa'diyah/ Universitas Islam Malang	---	---
Judul	Tinjauan Yuridis Pembatalan Hak Atas Tanah Karena Adanya Cacat Administrasi (Studi Kasus Pembatalan Hak Milik Nomor 1362/Jabungan atas nama Jadianan Simbolon)	Implikasi Yuridis Legalitas Sertipikat Kepemilikan Hak Atas Tanah Yang Mengandung Cacat Hukum	Penelitian 1: Spesifik pada tinjauan yuridis pembatalan hak atas tanah karena adanya cacat administrasi. Penelitian 2: Spesifik Implikasi yuridis legalitas sertipikat yang mengandung cacat hukum	Judul Tidak Sama
Rumusan Masalah	1. Bagaimana pemaknaan putusan pidana No.222/Pid.B/2016/PN.Smg. Jo 209/Pid/2016/PT.Smg Jo 1412 K/PID/2016 dalam Pembatalan Hak Milik Nomor 1362/Jabungan atas nama Jadianan Simbolon di Kelurahan Jabungan, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang? 2. Bagaimana mekanisme pelaksanaan Pembatalan Hak Milik Nomor 1362/Jabungan atas nama Jadianan Simbolon di Kelurahan Jabungan, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang?	1. Indikator apa yang menjadi syarat adanya cacat hukum dalam proses penerbitan sertipikat hak atas tanah ? 1. Bagaimana Implikasi Yuridis Legalitas Sertipikat Kepemilikan Hak Atas Tanah yang Mengandung Cacat Hukum ?	Penelitian 1: Pemaknaan pada putusan pidana dan bagaimana mekanismenya. Penelitian 2: Implikasi yuridis dan indikator yang menjadi syarat adanya cacat yuridis dan cacat administrasi dalam proses penerbitan sertipikat.	Rumusan Masalah Tidak Sama

<p>Kesimpulan</p>	<p>1. Hak Milik Nomor 1362/Jabungan Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Tengah tidak melaksanakan putusan, namun menjadikan Putusan pidana No. 222/Pid.B/2016/PN .Smg. Jo 209/Pid/2016/PT.S MG Jo 1412K/Pid/2016 sebagai data pendukung dalam kajian pembatalan untuk membuktikan adanya cacat administrasi dalam penerbitan Sertifikat tersebut. Pembatalan hak Milik 1362/Jabungan tanpa didahului dengan putusan pengadilan sudah tepat untuk dilakukan untuk menjamin kepastian hukum.</p> <p>2. Putusan pembatalan hak atas tanah, tidak menimbulkan hak keperdataan lainnya, sehingga untuk memperoleh haknya kembali, Nuning Lestari harus melakukan pendaftaran tanahnya lagi sesuai dengan</p>	<p>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</p>		<p>Kesimpulan tidak sama</p>
--------------------------	--	--	--	------------------------------

	<p>ketentuan yang berlaku.</p>	<p>hukum secara yuridis yaitu adanya sertipikat asli tapi palsu, sertipikat palsu dan tumpang tindih</p> <p>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 <i>contrarius actus</i></p>		
--	--------------------------------	---	--	--

		<p>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.</p>		
--	--	--	--	--

F. Kerangka Teoritis dan Konseptual

Kerangka teori sangat diperlukan oleh penulis dalam penyusunan penelitian ini dan dijadikan pegangan dalam menjawab permasalahan. Solly Lubis mengemukakan: “Kerangka teori adalah kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat, teori mengenai suatu kasus atau permasalahan yang menjadi bahan perbandingan atau pegangan teoritis”.⁹

Teori adalah suatu hipotesis yang dipergunakan untuk argumen atau investigasi.¹⁰ Friedmann mengatakan: “Tugas teori hukum adalah menjelaskan nilai-nilai hukum dan postulat-postulatnya hingga dasar-dasar filsafatnya yang paling dalam, sehingga penelitian ini tidak terlepas dari teori-teori ahli hukum yang dibahas dalam bahasa dan sistem pemikiran para ahli hukum sendiri.”¹¹

Teori-teori hukum yang digunakan untuk menganalisis masalah hukum dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Teori Kepastian Hukum

Teori Kepastian Hukum mengandung 2 (dua) pengertian, yaitu pertama adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan; dan kedua berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan hukum yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu.¹²

⁹ Solly Lubis, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, (Bandung : Mandar Maju, 1994), hlm 80.

¹⁰ Yoole Tjuparmah dan S. Komaruddin, *Kamus Istilah Karya Tulis Ilmiah*, (Jakarta : Bumi Aksara, 2006), hlm 270.

¹¹ M. Friedmann, *Teori dan Filsafat Umum*, (Jakarta : Raja Grafindo, 1994), hlm 2.

¹² Peter Mahmud Marzuki, 2008, Pengantar Ilmu Hukum, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, (selanjutnya disingkat Peter Mahmud Marzuki I) hal 41

Pendapat mengenai kepastian hukum dikemukakan juga oleh Jan M. Otto sebagaimana dikutip oleh Sidharta, yaitu bahwa kepastian hukum dalam situasi tertentu mensyaratkan sebagai berikut¹³:

1. Tersedia aturan-aturan hukum yang jelas atau jernih, konsisten dan mudah diperoleh, yang diterbitkan oleh kekuasaan negara
2. Bahwa instansi-instansi penguasa (pemerintahan) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat kepadanya
3. Bahwa mayoritas warga pada prinsipnya menyetujui muatan isi dan karena itu menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut
4. Bahwa hakim-hakim peradilan yang mandiri dan tidak berpihak menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum, dan
5. Bahwa keputusan peradilan secara konkrit dilaksanakan

Kelima syarat yang dikemukakan Jan M. Otto tersebut menunjukkan bahwa kepastian hukum dapat dicapai jika substansi hukumnya sesuai dengan kebutuhan masyarakat. Aturan hukum yang mampu menciptakan kepastian hukum adalah hukum yang lahir dari dan mencerminkan budaya masyarakat. Kepastian hukum seperti inilah yang disebut dengan kepastian hukum yang sebenarnya yaitu mensyaratkan adanya keharmonisan antara negara dengan rakyat dalam berorientasi dan memahami sistem hukum.

¹³ Sidharta. *Moralitas Profesi Hukum: Suatu Tawaran Kerangka Berpikir*. Bandung: Refika Aditama. 2006. Hlm. 85

Menurut Sudikno Mertokusumo, kepastian hukum adalah jaminan bahwa hukum dijalankan, bahwa yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya dan bahwa putusan dapat dilaksanakan. Walaupun kepastian hukum erat kaitannya dengan keadilan, namun hukum tidak identik dengan keadilan. Hukum bersifat umum, mengikat setiap orang, bersifat menyamaratakan, sedangkan keadilan bersifat subyektif, individualistis dan tidak menyamaratakan¹⁴

Teori yang digunakan untuk menganalisis indikator yang menjai syarat adanya cacat hukum dalam proses penerbitan sertipikat hak atas tanah oleh adalah teori kepastian hukum dikarenakan sangatlah relevan bila dipergunakan lima faktor di atas sebagai tolak ukur dari pelaksanaan hukum tersebut.

2. Teori Kewenangan

Menurut Philipus M. Hadjon, “wewenang sekurang-kurangnya mempunyai 3 komponen, yaitu pengaruh, dasar hukum dan komformitas hukum”.¹⁵ Komponen pengaruh, bahwa penggunaan wewenang dimaksudkan untuk mengendalikan perilaku subjek hukum, dasar hukum dimaksudkan, bahwa wewenang itu haruslah mempunyai dasar hukum, sedangkan komponen komformitas hukum dimaksud bahwa wewenang itu haruslah mempunyai standar.

¹⁴ Sudikno Mertokusumo. *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*. Yogyakarta: Universitas Atmajaya Yogyakarta. 2007. Hlm. 160

¹⁵ Philipus M. Hadjon. 1991. *Peradilan Tata Usaha Negara. Tantangan Awal di Awal Penerapan UU No. 5 Tahun 1986*. Surabaya; Majalah FH Unair, No. 2-3 Tahun VI. H. 2.

Kewenangan secara teoritik dapat diperoleh melalui 3 (tiga) cara, yaitu atribusi, delegasi, dan mandat.¹⁶ Atribusi adalah pemberian wewenang pemerintah oleh pembuat undang-undang kepada organ pemerintahan. Delegasi adalah pelimpahan wewenang pemerintah dari satu organ pemerintahan kepada organ pemerintahan yang lain, sedangkan mandate terjadi ketika organ pemerintahan mengizinkan kewenangannya dijalankan oleh organ lain atas namanya. Menurut Atmaja yang mempertegas pendapat Philipus menjelaskan bahwa “wewenang inilah sesungguhnya yang merupakan *“legal power”* yang di dalamnya melekat 3 (tiga) unsur, yaitu pengaruh yang memiliki kategori yang eksklusif (keluar) wajib dipatuhi oleh orang lain dan atau pejabat serta jabatan atau lembaga lainnya, unsur dasar hukum dan unsur komformitas.¹⁷

Cara memperoleh kewenangan menurut Ridwan HR, yaitu melalui : atribusi dan delegasi kadang-kadang juga mandate ditempatkan sebagai cara tersendiri untuk memperoleh wewenang¹⁸ Dalam negara hukum, wewenang pemerintahan berasal dari undang-undang yang berlaku.

G. Sistematika Penulisan

Penulisan proposal tesis ini disusun dalam 4 (empat) bab, dengan rincian sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

¹⁶ Ibid

¹⁷ Atmaja. 2003. *Hukum Antar Wewenang (Konsep dan Cara Penyelesaian)*, Makalah Lepas (bahan Kuiah S2). Denpasar. FH-UNUD. H.5

¹⁸ Ridwan HR. 2002. *Hukum Administrasi Negara*. Yogyakarta: UH-Press. H. 74

Bab ini berisi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka teoritik, metode penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II KAJIAN PUSTAKA

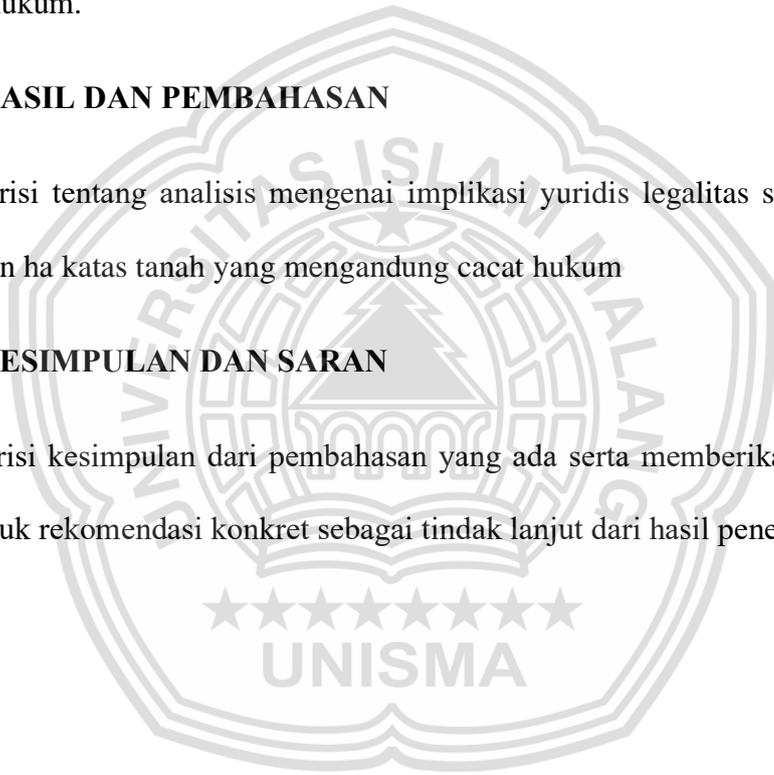
Bab ini berisi penjelasan tentang legalitas sertipikat kepemilikan hak atas tanah dan cacat hukum.

BAB III HASIL DAN PEMBAHASAN

Bab ini berisi tentang analisis mengenai implikasi yuridis legalitas sertipikat kepemilikan hak atas tanah yang mengandung cacat hukum

BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN

Bab ini berisi kesimpulan dari pembahasan yang ada serta memberikan saran dalam bentuk rekomendasi konkret sebagai tindak lanjut dari hasil penelitian.



BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. Indikator yang menjadi syarat adanya cacat hukum dalam proses penerbitan sertifikat hak atas tanah secara administrasi adalah adanya kesalahan prosedur dalam proses penetapan dan/atau pendaftaran hak tanah, kesalahan proses pendaftaran peralihan hak dan/atau sertifikat 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 sertifikat 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 sertifikat asli tapi palsu, sertifikat palsu dan tumpang tindih.
2. Berdasarkan asas praduga sah Keputusan Tata Usaha Negara selalu dianggap sah dan harus dilaksanakan sepanjang belum dibatalkan berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, dengan demikian 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 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.

B. Saran

1. Untuk mencegah terjadinya penerbitan sertipikat hak atas tanah yang cacat hukum, maka diperlukan pemeriksaan yang cermat dan teliti oleh Pejabat Badan Pertanahan Republik Indonesia yang telah diberi kewenangan untuk memeriksa dan meneliti telah terpenuhinya prosedur administrasi dalam penerbitan sertipikat hak atas tanah.
2. Pembatalan sertipikat hak atas tanah karena cacat hukum administrasi perlu ditunjang oleh bukti-bukti yang menunjukkan adanya cacat hukum administrasi adanya salinan amar putusan yang substansinya menyatakan tidak sah dan/atau palsu dokumen yang digunakan dalam proses penerbitan sertipikat hak atas tanah dan surat-surat lain yang mendukung alasan permohonan pembatalan. Perbuatan hukum administrasi pertanahan



terhadap sertipikat hak atas tanah yang cacat hukum administrasi wajib dilaksanakan paling lambat 6 (enam) bulan setelah diketahui adanya cacat hukum administrasi, kecuali terdapat alasan yang sah untuk menunda pelaksanaannya.



DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006
- Ali Achmad Chomzah, (2003), *Hukum Pertanahan, Pemberian Hak Atas Tanah, Sertifikat dan Permasalahannya*, Jakarta: Pustaka Nasional
- AP Parlindugngan, (1990), *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Bandung : Mandar Maju
- Aloysius R. Entah. 2016. "Indonesia: Negara Hukum yang Berdasarkan Pancasila."
- Afrizal,M., *Metode Penelitian Kualitatif*, (Jakarta : RajaGrafindo, 2014)
- Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum dalam Praktek*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2002)
- Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, (Bandung : Mandar Maju, 2008)
- Bernhard Limbong, *Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*, Margaretha Pustaka, Jakarta, 2011
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia; Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid 1, Hukum Tanah Nasional, Djambatan, Jakarta, 1991
- Boedi Harsono. *Hukum Agraria Indonesia Jilid 1 (Hukum Tanah Nasional)*, Jakarta: Jembatan, 1999
- Gary Goodpaster, 1995, *Tinjauan Terhadap Penyelesaian Sengketa dalam Agnes M. Toar, Seri Dasar Hukum Ekonomi 2, Arbitrase di Indonesia*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- M. Friedmann, *Teori dan Filsafat Umum*, (Jakarta : Raja Grafindo, 1994)
- Munir Fuady, *Teori-Teori Besar Dalam Ilmu Hukum*, (Jakarta : Kencana, 2013)
- Robert B. Seidman, *Pranata Hukum Sebagai Telaah Sosiologis*, (Semarang: Suryandaru Utama, 2005), terjemahan Esmi Warrasih
- Purnadi Purbacaraka dan Soerjono Soekanto, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2004) terjemahan Amiruddin dan Zainal Asikin

Seminar Nasional Hukum Universitas Negeri Semarang. Vol. 2 (1)
Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar*, (Liberty: Yogyakarta, 2005)

Soerjono Soekanto, *Efektivitas Hukum dan Penerapan Sanksi*, (Bandung: Ramadja Karya, 1988), (selanjutnya disebut Soerjono Soekanto I)

Soerjono Soekanto, *Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2007), (selanjutnya disebut Soerjono Soekanto II)

Solly Lubis, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, (Bandung : Mandar Maju, 1994)

Theo Hujbers, 1982, *Filsafat Hukum Dalam Lintasan Sejarah*, Yogyakarta : Kanisius.

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

Yoole Tjuparmah dan S. Komaruddin, *Kamus Istilah Karya Tulis Ilmiah*, (Jakarta : Bumi Aksara, 2006)

Peraturan Perundang-undangan

Jurnal
Majalah
Koran
Internet

