

**KEABSAHAN SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH KARENA
ADANYA CACAT ADMINISTRASI**

Oleh :

Rusmini

rusmini2476@gmail.com

Dosen Sekolah Tinggi Ilmu Hukum Sumpah Pemuda

Yonani

nanihasyim1967@gmail.com

Fakultas Hukum Universitas Muhamadiyah Palembang

ABSTRAK

Sertifikat hak atas tanah pada umumnya merupakan suatu surat bukti yang menegaskan bahwa pemegang telah mendaftarkan tanahnya. Dengan fungsinya sebagai alat bukti yang kuat maka sertipikat adalah merupakan pegangan utama dari pada pemegang mengenai kepastian hukum hak atas tanah yang dipunyainya. Saat ini permasalahan mengenai pertanahan, khususnya dalam penerbitan sertifikat tanah semakin meningkat, maka dari itu suatu sertifikat agar dikatakan sebagai pembuktian yang kuat, diharapkan sipemohon untuk memberikan data yang akurat supaya tidak terjadi suatu kesalahan seperti timbulnya sertifikat yang cacat administrasi. Cacat administrasi sertifikat pengaturannya terdapat dalam Pasal 107 peraturan Menteri Negara agraria/ kepala badan pertanahan nasional nomor 9 Tahun 1999. Akibat dari adanya cacat administrasi tersebut adanya pembatalan sertipikat Hak Atas Tanah. Pembatalan hak atas tanah berdasarkan cacat administratif kadang sulit dilaksanakan oleh Badan Pertanahan Nasional karena mendapat tantangan dari pemegang hak atas tanah, hal ini karena pemilik sertipikat merasa dirugikan.

Kata kunci : Sertifikat, Cacat , Administrasi

A. Latar Belakang

Tanah merupakan salah satu faktor penting dalam kehidupan manusia, tanah merupakan tempat pemukiman, tempat melakukan kegiatan manusia bahkan pada waktu matipun masih memerlukan tanah.¹ Salah satu tujuan pokok UUPA adalah meletakkan dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai

¹Achmad Chulaemi, *Pengadaan Tanah Untuk Keperluan Tertentu Dalam Rangka Pembangunan*, Majalah Masalah-Masalah Hukum, Nomor 1, FH. Undip, Semarang, 1992, hlm 9.

hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat, dengan telah dilaksanakan pendaftaran tanah pada setiap tanah di seluruh Indonesia, berarti telah memberikan dasar-dasar untuk mewujudkan kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah bagi rakyat Indonesia, terutama bagi rakyat petani sebagai masyarakat dapat dilindungi haknya.

Kepastian hukum tersebut dapat menjamin tentang siapa yang mempunyai hak atas tanah, orang atau badan hukum yang menjadi pemegang hak, termasuk mengenai Obyek Hak atas tanah menyangkut lokasi, batas, dan luas suatu bidang tanah serta mengenai hak-hak atas tanahnya.

Kepastian hukum dibidang pertanahan meliputi:

- a. Kepastian mengenai subjek hukum hak atas tanah, baik perseorangan (individu) maupun badan hukum (pemerintah dan swasta);
- b. Kepastian mengenai letak batas, luas tanah atau kepastian mengenai objek hak;
- c. Kepastian mengenai jenis hak atas tanah yang dipunyai oleh subjek hukum tanah atas tanah.²

Pemerintah dalam rangka menjamin kepastian hukum terhadap hak atas tanah di atas yaitu dengan mengadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia . Ketentuan yang mengatur tentang pendaftaran tanah tersebut diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, dan penyempurnaannya dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Pendaftaran tanah akan membawa kepastian hukum, hal ini karena dengan pendaftaran tanah atau pendaftaran hak atas tanah tersebut akan membawa akibat diberikannya surat tanda bukti hak atas tanah yang lazim disebut dengan sertifikat . Sertifikat tanah adalah Salinan buku tanah dan salinan surat ukur yang kemudian dijilid dan disampul yang bentuknya ditetapkan dengan peraturan perundang-undangan. Sertifikat tanah yang diberikan tersebut adalah akibat adanya perbuatan hukum pendaftaran hak atas tanah.³

² R. Soeprapto, *Undang-Undang Pokok Agraria Dalam Praktek*, Mitra Sari, Jakarta, 2000, hlm.322.

³ Ali Ahmad Chomzah, *Hukum Pertanahan : Pemberian Hak Atas Tanah. Negara, Sertifikat dan Permasalahan*, Pretasi Pustaka. Jakarta , 2003, hlm. 58.

Sertipikat hak atas tanah pada umumnya merupakan suatu surat bukti yang menegaskan bahwa pemegang telah mendaftarkan tanahnya.⁴ Dengan fungsinya sebagai alat bukti yang kuat maka sertipikat adalah merupakan pegangan utama dari pada pemegang mengenai kepastian hukum hak atas tanah yang dipunyainya.⁵

Saat ini permasalahan mengenai pertanahan, khususnya dalam penerbitan sertifikat tanah semakin meningkat, maka dari itu suatu sertifikat agar dikatakan sebagai pembuktian yang kuat, diharapkan sipemohon untuk memberikan data yang akurat supaya tidak terjadi suatu kesalahan seperti timbulnya sertifikat yang cacat administrasi.

Sertifikat yang cacat administrasi timbul karena adanya kesalahan dalam data yang diberikan oleh sipemohon ketika pembuatan sertifikat berlangsung, atau bisa terjadi karena kesalahan obyek dan subyek. Kesalahan obyeknya seperti kesalahan dalam pemetaan dan pengukuran tanah sedangkan kesalahan dalam subyeknya seperti kesalahan dari sipemohon yang tidak benar memberikan keterangan.

B. Permasalahan

Adapun permasalahan yang akan penulis bahas dalam tulisan ini adalah dibatasi hanya pada keabsahan sertifikat hak milik atas tanah karena adanya cacat administrasi

C. Metode Penelitian

Penelitian hukum merupakan suatu proses untuk menentukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isi hukum yang dihadapinya.⁶ Penelitian dalam tulisan ini adalah penelitian yuridis normatif . Oleh karena penelitian ini merupakan penelitian hukum

⁴A.Ridwan Halim, *Hukum Agraria Dalam Tanya Jawab*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2004, hlm.112.

⁵ Abdurrahman , *Beberapa Aspek Terantang Hukum Agraria*, Alumni, Bandung, 1989, hlm .102,

⁶ Suratman dan Philip Dillah, *Metode Penelitian Hukum*, Alfabeta, Bandung, 2012, hlm. 32.

yuridis normatif maka data yang digunakan adalah data sekunder. Data sekunder ini diperoleh dengan mengumpulkan tiga bahan hukum yaitu: bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Penelitian ini akan menggunakan pendekatan yuridis normatif. Pendekatan secara yuridis (normatif) terutama ditujukan untuk mendapatkan hal-hal yang bersifat teoritis.

D. Pembahasan

Sertifikat ialah surat yang berisikan keterangan dan tanda terhadap suatu objek. Cakupan sertifikat ini adalah surat ukur dan salinan buku tanah, kemudian mendapat sampul dengan gambar garuda, kemudian disatukan dan diterbitkan pihak Badan Pertanahan Nasional. Sehingga sertifikat hak atas tanah tersebut sebagai bukti kuat bagi pemilik tanah sepanjang tidak ada pihak yang menggugat.⁷ Pemegang sertifikat dilindungi hukum dan akan lebih kuat jika pemegangnya ialah nama yang tertera dalam sertifikat. Apabila pemegang sertifikat bukan namanya, balik nama harus dilakukan agar menghindari persengketaan. Sebab nama yang tertera oleh hukum adalah dianggap pemilik yang sebenarnya.⁸

Masyarakat semakin menyadari akan pentingnya kepemilikan sertipikat. Bukti kepemilikan yang sah dapat memberikan legalitas hukum terhadap penggunaan dan pemilikan tanah, sehingga terjamin adanya kepastian dan perlindungan hukum khususnya bagi para pemilik tanah. Saat ini permasalahan mengenai pertanahan, khususnya dalam penerbitan sertifikat tanah semakin meningkat, maka dari itu suatu sertifikat agar dikatakan sebagai pembuktian yang kuat, diharapkan sipemohon untuk memberikan data yang akurat supaya tidak terjadi suatu kesalahan seperti timbulnya sertifikat yang cacat administrasi.

Sertifikat yang cacat administrasi timbul karena adanya kesalahan dalam data yang diberikan oleh sipemohon ketika pembuatan sertifikat berlangsung, atau bisa terjadi karena kesalahan obyek dan subyek. Kesalahan obyeknya seperti kesalahan dalam pemetaan dan pengukuran tanah sedangkan kesalahan

⁷ Murni, C. S., & Sulaiman, S. 2022. *Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Merupakan Tanda Bukti Hak Kepemilikan Tanah*. Lex Librum: Jurnal Ilmu Hukum, 8(2), hlm. 183–198

⁸ Sibuea, H. Y. P. 2011. *Arti Penting Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali*. *Negara Hukum*, 2(2), hlm. 287–306

dalam subyeknya seperti kesalahan dari sipemohon yang tidak benar memberikan keterangan.

Sertifikat cacat administrasi merupakan salah satu sertifikat yang bermasalah, Sertifikat yang cacat administrasi bisa diajukannya pembatalan dalam sertifikat tersebut, pembatalan tersebut bisa diajukan oleh sipemohon atau yang merasa dirugikan oleh terbitnya sertifikat itu .

Cacat administrasi sertifikat pengaturannya terdapat dalam Pasal 107 peraturan Menteri Negara agraria/ kepala badan pertanahan nasional nomor 9 Tahun 1999 menentukan: Cacat hukum administratif seperti dimaksud dalam pasal 106 (1) yakni:

- a. Salahnya prosedur
- b. Salah diterapkannya perundang-undangan
- c. Salahnya obyek hak
- d. Salahnya subjek hak
- e. Salahnya jenis hak
- f. Salah dalam hitungan luas
- g. Adanya tumpang tindih hak atas tanah
- h. Data yuridis ataupun fisik tak benar
- i. Adanya salah lain sifatnya administratif

Akibat dari adanya cacat administrasi tersebut adanya pembatalan sertipikat Hak Atas Tanah. Pembatalan hak atas tanah berdasarkan cacat administratif kadang sulit dilaksanakan oleh Badan Pertanahan Nasional karena mendapat tantangan dari pemegang hak atas tanah, hal ini karena pemilik sertipikat merasa dirugikan. Namun disisi lain ada pihak lain yang juga berkepentingan di atas tanah tersebut juga merasa dirugikan dengan terbitnya hak atas tanah yang juga diklaim orang ketiga. Pembatalan yang dilakukan oleh Pihak Kantor Pertanahan berdasarkan cacat administratif sangat sedikit hal ini karena pembatalan cacat administratif harus melalui penelitian lapangan yang sangat teliti terkait subyek dan obyek hak atas tanah yang akan dibatalkan.

UUPA menentukan pembatalan hak atas tanah ialah salah satu penyebab dihapusnya hak atas tanah terkait. Dimana terbitnya Keputusan pembatalan hak atas tanah disebabkan oleh adanya cacat hukum administrasi maupun untuk terlaksananya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, maka terhapusnya hak demi hukum serta tanah kepemilikannya jadi tanah yang

dikuasai Negara.⁹ 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.¹⁰

Untuk kasus cacat administrasi tersebut, apabila penyelesaian secara administratif ataupun mediasi tidak dapat tercapai, maka lebih baik mengajukan pembatalan hak atas tanah ke pengadilan setempat untuk selanjutnya diproses dan di buktikan dengan bukti-bukti yang ada, terlepas dari prosesnya yang panjang dan akan mengeluarkan biaya yang tidak sedikit. PP No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah berusaha memberikan kepastian hukum terhadap pemilik atau yang menguasai tanah untuk melakukan pendaftaran tanah. Hal ini terlihat dengan adanya sistem pendaftaran secara seporadis dan sistem pendaftaran secara sistematis. Pendaftaran tanah yang dilakukan dengan cara seporadis, pemilik tanah yang aktif untuk melakukan pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah secara sistematis merupakan pendaftaran tanah yang melibatkan pemerintah dalam hal ini BPN sebagai pelaksana dibantu oleh panitia independen.

E. Kesimpulan

Akibat dari adanya cacat administrasi tersebut adanya pembatalan sertipikat Hak Atas Tanah. Pembatalan hak atas tanah berdasarkan cacat administratif kadang sulit dilaksanakan oleh Badan Pertanahan Nasional karena mendapat tantangan dari pemegang hak atas tanah, hal ini karena pemilik sertipikat merasa dirugikan. Namun disisi lain ada pihak lain yang juga berkepentingan di atas tanah tersebut juga merasa dirugikan dengan terbitnya hak atas tanah yang juga diklaim orang ketiga. Pembatalan yang dilakukan oleh

⁹ Lubis, M. Y., & Lubis, A. R. 2010, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandung: Mandar Maju.

¹⁰<http://repository.stpn.ac.id/3866/1/AULIA%20RAHMAN.pdf>, diakses tanggal 1 Desember 2024

Pihak Kantor Pertanahan berdasarkan cacat administratif sangat sedikit hal ini karena pembatalan cacat administratif harus melalui penelitian lapangan yang sangat teliti terkait subyek dan obyek hak atas tanah yang akan dibatalkan.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdurrahman , *Beberapa Aspek Terantang Hukum Agraria*, Alumni, Bandung, 1989
- Achmad Chulaemi, *Pengadaan Tanah Untuk Keperluan Tertentu Dalam Rangka Pembangunan*, Majalah Masalah-Masalah Hukum, Nomor 1, FH. Undip, Semarang, 1992
- Ali Ahmad Chomzah, *Hukum Pertanahan : Pemberian Hak Atas Tanah. Negara, Sertifikat dan Permasalahan*, Pretasi Pustaka. Jakarta , 2003
- A.Ridwan Halim, *Hukum Agraria Dalam Tanya Jawab*., Ghalia Indonesia, Jakarta, 2004
- Murni, C. S., & Sulaiman, S. 2022. *Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Merupakan Tanda Bukti Hak Kepemilikan Tanah*. Lex Librum: Jurnal Ilmu Hukum, 8(2)
- R. Soeprapto, *Undang-Undang Pokok Agraria Dalam Praktek*, Mitra Sari, Jakarta, 2000
- Sibuea, H. Y. P. 2011. *Arti Penting Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali*. *Negara Hukum*, 2(2)
- Suratman dan Philip Dillah, *Metode Penelitian Hukum*, Alfabeta, Bandung, 2012