

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG HAK ATAS TANAH
TERHADAP PERBEDAAN LOKASI OBJEK TANAH YANG TERDAPAT
DALAM AKTA JUAL BELI DAN SERTIFIKAT**

TESIS



Oleh :

PONI AGUSTIN

NIM : 21301900057

Program Studi : Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG**

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG HAK ATAS
TANAH TERHADAP PERBEDAAN LOKASI OBJEK TANAH
YANG TERDAPAT DALAM AKTA JUAL BELI DAN
SERTIFIKAT**

TESIS

**Diajukan untuk memenuhi salah satu syarat ujian
Guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M.Kn)**



**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG
SEMARANG
2021**

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG HAK ATAS TANAH
TERHADAP PERBEDAAN LOKASI OBJEK TANAH YANG TERDAPAT
DALAM AKTA JUAL BELI DAN SERTIFIKAT**

TESIS

Oleh :

PONIAGUSTIN

NIM : 21301900057

Program Studi : Kenotariatan

Telah Dipertahankan di depan Dewan Penguji
Pada Tanggal 30 Agustus 2021
Dan dinyatakan Lulus

Ketua

Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H

NIDN : 0607077601

Anggota

Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., SE., Akt., M.Hum

NIDN : 0605036205

Anggota

Dr. H. Widhi Handoko, S.H., Sp.N.

NIDK : 168896160017

Mengetahui,

Ketua Program Magister (S2 Magister Kenotariatan (M.Kn))

Dr. Maryanto, S.H., M.H

NIDN : 210.392.035

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : **PONI AGUSTIN**
NIM : **21301900057**
Program Studi : Magister Kenotariatan
Fakultas/Program : Hukum/Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul "**Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Terhadap Perbedaan Lokasi Objek Tanah Yang Terdapat Dalam Akta Jual Beli Dan Sertifikat**" benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam tesis ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Cirebon, 18 Agustus 2021

Yang Menyatakan



PONI AGUSTIN
21301900057

PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama	: PONI AGUSTIN
NIM	: 21301900057
Program Studi	: MAGISTER KENOTARIATAN
Fakultas	: HUKUM

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Tesis dengan judul :

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG HAK ATAS TANAH TERHADAP PERBEDAAN LOKASI OBJEK TANAH YANG TERDAPAT DALAM AKTA JUAL BELI DAN SERTIFIKAT

dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikannya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 18 Agustus 2021
Yang menyatakan,


PONI AGUSTIN
21301900057

HALAMAN PERSEMBAHAN

Tesis ini saya persembahkan untuk..

Pertama,

Diri saya, karena telah berjuang menyelesaikan apa yang harus diselesaikan.

Kedua,

Orangtua, yang begitu berjasa untuk saya dari lahir hingga nafas saya hari ini.



MOTTO

“...manusia punya kendala, tapi Allah punya kendali”



Abstrak

Tanah merupakan benda tetap yang kepemilikannya diatur oleh peraturan perundang-undangan di Indonesia. Begitu pentingnya hak kepemilikan atas tanah maka Negara yang dalam hal ini diwakili Badan Pertanahan Nasional (BPN) berperan penting dalam menjamin adanya kepastian dan kekuatan hukum bagi pemegang hak atas tanah. Kepastian hukum kepemilikan tanah dalam hal ini adalah dalam bentuk sertifikat. dalam penerbitan sertifikat tentu ada alas hak, pengecekan lokasi bidang tanah, dan prosedur-prosedur lain yang harus ditempuh. Dalam kasus ini, sertifikat yang diterbitkan oleh BPN mengalami ketidaksesuaian antara alas hak dalam hal ini adalah Akta Jual Beli, sehingga untuk data yuridis dan data fisik mengalami perbedaan. Adanya perbedaan data fisik dan yuridis mengakibatkan sertifikat dipertanyakan kepastian dan kekuatan hukumnya.

Permasalahan dalam penelitian meliputi tentang bagaimana perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah terhadap perbedaan lokasi objek tanah dalam akta jual beli dan sertifikat, serta tentang akibat hukumnya terhadap akta dan sertifikat tersebut. Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif dengan spesifikasi penelitian secara deskriptif dimana penelitian ini bertujuan untuk melukiskan (menggambarkan) suatu permasalahan di daerah tertentu atau saat tertentu. Penelitian ini menggunakan sumber data sekunder yang terbagi menjadi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan tersier. Hasil penelitian yang telah terkumpul kemudian dianalisis secara kualitatif.

Perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah yang obyeknya berbeda antara sertifikat dengan akta jual beli tanah merupakan upaya pemerintah untuk menjamin adanya kepastian hukum dalam memberi perlindungan terhadap rakyatnya. Upaya hukum yang dapat dilakukan diantaranya adalah upaya hukum preventif maupun reksesif. Akibat hukum terhadap akta jual beli sebagai alas hak tetap menjadi akta otentik, kekuatan pembuktiannya sempurna tidak terdegradasi menjadi akta dibawah tangan, dibatalkan ataupun menjadi akta yang batal demi hukum. Kesalahan yang terjadi adalah ketika penetapan batas-batas tanah sehingga mengakibatkan adanya ketidaksesuaian data fisik dan data yuridis yang termuat dalam sertifikat. Sehingga, akibat hukum terhadap sertifikat tersebut adalah batal. Namun, karena sertifikat merupakan produk dari pejabat tata usaha negara maka perlu perbaikan sertifikat sesuai dengan data fisik dan data yuridis.

Kata Kunci : Tanah, Akta, Sertifikat

ABSTRACT

Land is a fixed object whose ownership is regulated by laws and regulations in Indonesia. Once the importance of land ownership rights, the State which in this case is represented by the National Land Agency (BPN) have a role an important role in ensuring certainty and legal force for land rights holders. Legal certainty of land ownership in this case is in the form of a certificate. In the issuance of the certificate, of course there are rights, checking the location of the plot of land, and other procedures that must be followed.

In this case, the certificate issued by BPN experienced a mismatch between the rights, in this case the Sale and Purchase Deed, so that the juridical data and physical data experienced differences. The existence of differences in physical and juridical data causes the certificate to be questioned for its legal certainty and strength. The problems in the research include how the legal protection for land rights holders is against the differences in the location of land objects in the sale and purchase deeds and certificates, as well as about the legal consequences of these deeds and certificates. This study uses a normative juridical research method with descriptive research specifications where this study aims to describe (describe) a problem in a certain area or at a certain time. This study uses secondary data sources which are divided into primary legal materials, secondary and tertiary legal materials. The research results that have been collected are then analyzed qualitatively.

Legal protection for land rights holders whose objects are different between certificates and land sale and purchase deeds is the government's effort to ensure legal certainty in providing protection to its people. Legal remedies that can be taken include preventive and refessive legal efforts. The legal consequences of the deed of sale and purchase as the basis for rights remain an authentic deed, the strength of the proof is perfect, it is not degraded into a deed under the hand, canceled or becomes a deed that is null and void. The error that occurs is when determining the boundaries of the land, resulting in a discrepancy between the physical data and juridical data contained in the certificate. Thus, the legal consequences of the certificate are canceled. However, because the certificate is a product of state administrative officials, it is necessary to improve the certificate in accordance with physical data and juridical data.

Keywords: Land, Deed, Certificate

KATA PENGANTAR

Segala puji bagi Allah SWT, atas segala rahmat dan hidayahnya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini yang berjudul **“Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Terhadap Perbedaan Lokasi Objek Tanah Yang Terdapat Dalam Akta Jual Beli Dan Sertifikat”**

Bahwa penulisan tesis ini dimaksudkan sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan pendidikan Pasca Sarjana Program Studi Magister Kenotariatan di Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

Ucapan terima kasih saya sampaikan kepada semua pihak yang telah untuk membantu penulisan tesis ini serta semua pihak Akademis Universitas Islam Sultan Agung Semarang :

1. Bapak Wardija dan Ibu Sarniti, selaku orangtua yang sangat penulis hormati, yang telah memberikan dukungan moril dan materiil dan hal-hal terbaik yang tidak dapat penulis balas sampai kapanpun.
2. Bapak Drs. H. Bedjo Santoso, M.T, Ph.D, selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto, S.H, S.E,Akt., M.Hum, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, dan selaku pembimbing I yang telah memberikan arahan dan kemudahan sehingga penulis dapat menyelesaikan studi di Program Pascasarjana Program Studi Kenotariatan.
4. Bapak Dr. Maryanto, S.H, M.H, selaku Ketua Program Studi Pascasarjana Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
5. Bapak Dr. Bambang Tri Bawono, S.H, M.H, selaku Sekretaris Program Studi Pascasarjana Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
6. Bapak Dr. H. Widhi Handoko, S.H, Sp.N, selaku pembimbing II yang telah memberikan arahan dan kemudahan sehingga penulis dapat menyelesaikan studi di Pascasarjana Program Studi Kenotariatan.

7. Seluruh staff beserta jajaran Sekretariat Prodi Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang telah banyak membantu penulis selama menempuh pendidikan di Pascasarjana Program Studi Kenotariatan.
8. Pihak-pihak yang terlibat dalam penulisan ini yang tidak dapat disebutkan satu persatu.

Cirebon, Agustus 2021

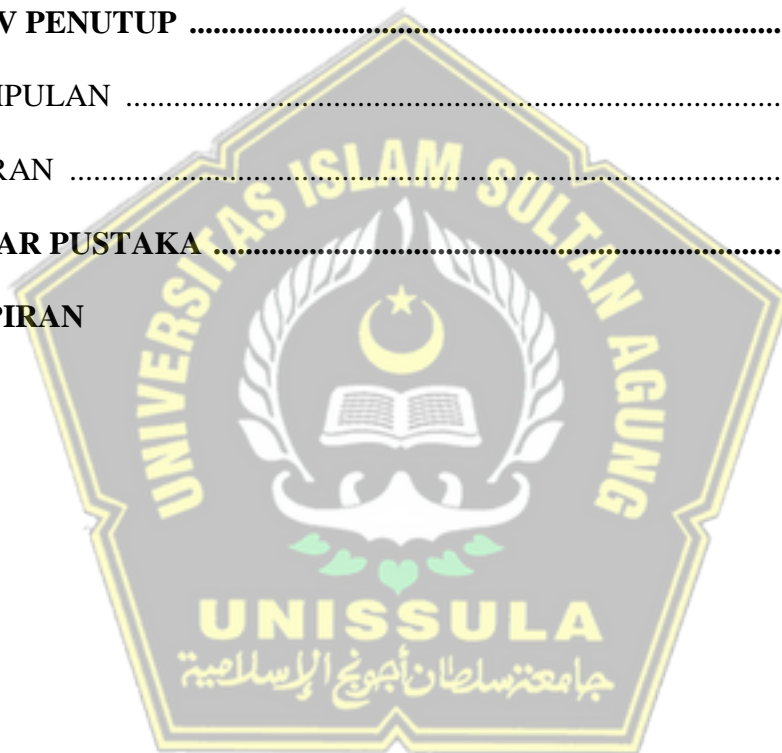


DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS	iv
SURAT PERNYATAAN PUBLIKASI ILMIAH	v
HALAMAN PERSEMBAHAN	vi
MOTTO	vii
ABSTRAK	viii
KATA PENGANTAR	ix
DAFTAR ISI	x
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan Penelitian	6
D. Kegunaan Penelitian	6
E. Kerangka Konseptual	7
F. Kerangka Teori	9
1. Teori Perlindungan Hukum	9
2. Teori Penegakan Hukum	11
G. Metode Penelitian	13
1. Metode Pendekatan Penelitian	13
2. Spesifikasi Penelitian	14

3. Sumber Data	14
4. Metode Pengumpulan Data	16
5. Metode Analisis Data	16
H. Sistematika Penelitian	17
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	19
A. Tinjauan Umum Perlindungan Hukum	19
1. Pengertian Tentang Perlindungan Hukum	19
2. Bentuk Perlindungan Hukum	21
B. Tinjauan Umum Tentang Hak Atas Tanah	22
1. Pengertian Tanah	22
2. Pengertian Hak Atas Tanah	23
3. Terjadinya Hak Atas Tanah	24
4. Macam-Macam Hak Atas Tanah	27
5. Pendaftaran Tanah	34
C. Tinjauan Umum Tentang Akta Jual Beli	49
1. Pengertian Akta Jual Beli	49
D. Tinjauan Umum tentang Sertifikat Hak Atas Tanah	54
1. Pengertian Sertifikat	54
2. Sertifikat Cacat Hukum	55
3. Terjadinya Sertifikat Cacat Hukum	56
4. Upaya Penyelesaian Sertifikat Cacat Hukum	58
E. Kepemilikan Tanah dalam Perspektif Islam	64
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	68

A. Kasus Posisi	68
B. Teoritis tentang Perlindungan Hukum terhadap Pemegang Hak Atas Tanah terhadap Perbedaan Lokasi Objek Tanah yang Terdapat dalam Akta Jual Beli dan Sertifikat	71
C. Akibat Hukum terhadap Akta Jual Beli dan Sertifikat yang Terdapat Perbedaan Lokasi Objek Tanah	86
BAB IV PENUTUP	101
A. SIMPULAN	101
B. SARAN	102
DAFTAR PUSTAKA	103
LAMPIRAN	



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Seiring berkembangnya zaman dan bertambahnya jumlah penduduk, kebutuhan akan tanah terus meningkat. Tanah merupakan benda tidak bergerak (tetap) yang dapat dimiliki seseorang sehingga perlu diatur dalam peraturan perundang-undangan untuk memperoleh kepastian dan perlindungan hukum.

Undang-undang yang mengatur pertanahandi Indonesia adalah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Dalam ruang lingkup agraria, tanah merupakan bagian dari bumi, yang disebut permukaan bumi. Tanah yang dimaksudkan disini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan hanya salah satu aspeknya, yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak.¹

Undang-Undang Pokok Agraria diterapkan untuk meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agrarian nasional sebagai alat pembawa keadilan, kemakmuran, dan kepastian hukum untuk negara dan juga rakyat, terutama bagi rakyat yang menggantungkan kehidupannya dengan bercocok tanam. Agar terciptanya masyarakat yang makmur, sejahtera dan adil, memuat dasar-dasar kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan, serta untuk memberi kepastian hukum mengenai hak-

¹ Santoso, Urip. (2017). *Hukum Agraria : Kajian Komprehensif, cetakan ke-6*. Jakarta: Kencana. hal. 9

hak atas tanah, diberikan UUPA berdasarkan prosedur pendaftaran tanah guna memperoleh sertifikat.

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan dan/atau mengambil manfaat dari tanah yang di hakinya. Perkataan “menggunakan” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu digunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan, sedangkan perkataan mengambil manfaat mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu digunakan untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan, misalnya pertanian, perikanan, peternakan, dan perkebunan.²

Pemberian jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia, yang menjadi salah satu tujuan diundangkannya UUPA dapat terwujud melalui dua upaya. Satu, tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan ketentuan-ketentuannya. Dua, penyelenggaraan pendaftaran tanah yang memungkinkan bagi pemegang hak atas tanah yang membuktikan hak atas tanah yang dikuasainya, dan bagi pihak yang berkepentingan, seperti calon pembeli dan calon kreditur, untuk memperoleh keterangan yang diperlukan mengenai tanah yang menjadi objek perbuatan hukum yang

² *Ibid.* hal.10

akan dilakukan, serta bagi pemerintah untuk melaksanakan kebijakan pertanahan.³

Pendaftaran tanah yang memberikan jaminan kepastian hukum dikenal dengan sebutan *Rechts Cadaster/Legal Cadaster*. Jaminan kepastian hukum yang hendak diwujudkan dalam pendaftaran tanah ini, meliputi kepastian status hak yang didaftar, kepastian subjek hak dan kepastian objek hak. Pendaftaran tanah ini menghasilkan sertifikat sebagai bukti haknya.⁴

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (PP 24/1997) dalam pasal 32 ayat (1) dijelaskan bahwa sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

Sudah barang tentu data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertifikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah karena surat ukur dan buku tanah mempunyai sifat terbuka untuk umum sehingga yang berkepentingan dapat mencocokkan data dalam sertifikat tersebut. Perlu diperhatikan bahwa menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 (PP 10/1961), surat ukur merupakan bagian dari sertifikat dan merupakan petikan dari peta pendaftaran dan

³ Santoso, Urip. (2019). *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah, cetakan ke-6*. Jakarta Timur: Kencana. (selanjutnya disebut Urip, Santoso I) hal. 2

⁴ *Ibid.*

menurut PP 24/1997 surat ukur merupakan dokumen mandiri disamping peta pendaftaran dan memuat data fisik bidang tanah yang bersangkutan.⁵

Selain itu, pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA juga mengatakan bahwa penerbitan surat-surat tanda bukti hak (sertifikat tanah) atas pendaftaran tanah merupakan alat pembuktian yang kuat. Sehingga dapat dikatakan bahwa sertifikat merupakan alas hak terkuat yang dimiliki oleh pemegang hak atas tanah.

Sertifikat menjamin kepastian hukum mengenai orang yang menjadi pemegang hak atas tanah, kepastian hukum mengenai lokasi dari tanah, batas serta luas suatu bidang tanah, dan kepastian hukum mengenai hak atas tanah miliknya. Kepastian hukum tersebut dapat diberikan perlindungan hukum kepada orang yang tercantum namanya dalam sertifikat terhadap gangguan pihak lain.⁶

Sebaliknya dengan begitu pentingnya peran sertifikat sebagai dasar hak kepemilikan tanah, tidak menjadikan pemegang sertifikat serta merta terhindar atau terlindungi dari sengketa tanah. Seperti kasus yang diangkat dalam penelitian ini, dengan lokasi penelitian di Kabupaten Cirebon tepatnya di Jalan Sijati I Kelurahan Kertawinangun Kecamatan Kedawung, terdapat perbedaan letak objek tanah antara yang tercantum dalam Akta Jual Beli (AJB) dan sertifikat (dalam hal ini Sertifikat Hak Milik). Letak

⁵ Sumarja, FX. (2010). *Hukum Pendaftaran Tanah*. Bandar Lampung: Universitas Lampung. hal. 46

⁶ Sutedi, Adnan. (2006). *Ketentuan Hukum Berlakunya Sertifikat Sebagai Tanda Bukti Hak Atas Tanah*. Jakarta : Cipta Jaya. hal. 23

objek yang tertulis dalam AJB berbeda dengan yang termuat dalam surat ukur sertifikat, atau bisa dikatakan tertukar antara satu pemegang hak dengan pemegang hak yang lain. Permasalahan ini berlangsung bertahun-tahun dan melebihi batas maksimal waktu mengajukan keberatan berdasarkan ketentuan perundang-undangan.

Berkaitan dengan waktu penerbitan sertifikat, dalam pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa :

“Dalam hal suatu bidang tanah sudah diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut”.

Seperti yang dijelaskan diatas bahwa sertifikat merupakan alat bukti terkuat terhadap kepemilikan hak atas tanah, maka bagaimana apabila sertifikat yang diterbitkan oleh lembaga pemerintah dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional (BPN) mengalami cacat hukum administrasi karena adanya ketidaksesuaian antara data fisik dan data yuridis serta dengan data yang dijadikan dasar untuk pembuatan sertifikat tersebut yang dalam hal ini adalah Akta Jual Beli (AJB) masing-masing pihak, serta masa atau waktu pengajuan keberatan dari sertifikat tersebut melebihi waktu daluwarsa yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan.

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut maka penulis bermaksud untuk melakukan penelitian ini dengan judul : “ *Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Terhadap Perbedaan Lokasi Objek Tanah Yang Terdapat Dalam Akta Jual Beli Dan Sertifikat*”.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah yang terdapat perbedaan objek tanah antara akta jual beli dan sertifikat?
2. Bagaimana akibat hukum terhadap akta jual beli dan sertifikat tersebut?
3. Bagaimana contoh akta dalam jual beli tersebut?

C. Tujuan Penelitian

1. Mendeskripsikan dan menganalisis perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah yang terdapat perbedaan letak objek tanah antara akta jual beli dan sertifikat.
2. Menganalisis bagaimana akibat hukum terhadap akta jual beli dan sertifikat tersebut.

D. Kegunaan Penelitian

Apabila tujuan penelitian sebagaimana tersebut diatas tercapai, penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat baik secara teoritis maupun praktis sebagai berikut :

1. Secara teoritis, dapat dijadikan sumber referensi atau koleksi tambahan untuk perpustakaan kampus pascasarjana Universitas Islam Sultan Agung Semarang maupun perpustakaan umum, sehingga diharapkan penelitian ini dapat menambah wawasan bagi mahasiswa dan akademisi di bidang hukum perdata khususnya hukum agraria atau pertanahan.
2. Secara praktis, dapat dijadikan sebagai studi banding bagi para praktisi dalam pengambilan keputusan khususnya dalam penyelesaian sengketa apabila terdapat perbedaan letak objek dalam akta jual beli dan sertifikatnya.

E. Kerangka Konseptual

1. Perlindungan

Berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia, perlindungan adalah :

- 1). *n* tempat berlindung
- 2). *n* (hal perbuatan dan sebagainya) memperlindungi.

2. Hukum

Berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia, hukum adalah :

- 1). *n* peraturan natau adat yang secara resmi dianggap mengikat, yang dikukuhkan oleh penguasa atau pemerintah.
- 2). *n* undang-undang, peraturan, dan sebagainya untuk mengatur pergaulan hidup masyarakat.
- 3). *n* patokan (kaidah, ketentuan) mengenai peristiwa yang tertentu.

4). *n* Keputusan (pertimbangan) yang ditetapkan oleh hakim (dalam pengadilan; vonis).

3. Pemegang

Berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia, pemegang adalah :

1). *n* orang yang memegang.

4. Hak

Berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia, hak adalah :

1). *n* *Hukum* ; wewenang menurut hukum.

5. Tanah

Berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia, tanah adalah :

1). *n* permukaan bumi yang diberi batas.

6. Objek

Berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia, objek adalah benda , hal, dan sebagainya yang dijadikan sasaran untuk diteliti, diperhatikan, dan sebagainya.

7. Akta Jual Beli

Berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia, akta jual beli adalah surat tanda bukti berisi keterangan tentang peristiwa jual beli.

8. Sertifikat

Berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia, sertifikat adalah tanda atau surat keterangan (pernyataan) tertulis atau tercetak dari orang yang berwenang yang digunakan sebagai bukti kepemilikan atau suatu kejadian.

F. Kerangka Teori

Penelitian membutuhkan teori yang mendukung atau relevan dengan topik tulisan yang bersangkutan guna mendukung analisis . Fungsi teori menurut Sugiyono adalah untuk memperjelas dan mempertajam ruang lingkup atau variabel yang akan diteliti, merumuskan hipotesis dan memprediksi membantu menemukan fakta tentang sesuatu hal yang hendak diteliti.⁷ Sehingga dalam penelitian ini penulis menggunakan teori sebagai berikut :

1. Teori Perlindungan Hukum

Teori perlindungan hukum merupakan perkembangan dari konsep pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia (HAM) yang berkembang pada abad ke-19. Adapun arah dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap HAM adalah adanya pembatasan dan peletakan kewajiban kepada masyarakat dan pemerintah.⁸

Menurut Satjipto Rahardjo, perlindungan hukum adalah upaya untuk mengorganisasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat supaya tidak terjadi tubrukan antar kepentingan dan dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.⁹ Pengorganisasian dilakukan dengan cara

⁷ Suteki, & Taufani, Galang. (2020) *Metodologi Penelitian Hukum (Filsafat, Teori dan Praktik)*, cetakan ke-3. Depok : PT Raja Grafindo Persada. hal. 85

⁸ Luthvi Febrika Nola, “Upaya Perlindungan Hukum Secara Terpadu Bagi Tenaga Kerja Indonesia (TKI)”, dalam **Negara Hukum : Membangun Hukum untuk Keadilan dan Kesejahteraan**, Volume 7 No 1, Juni 2016, <https://jurnal.dpr.go.id/index.php/hukum/article/view/949> diakses pada 3 Maret 2021 pukul 21:11

⁹ Rahardjo, Satjipto. (2000). *Ilmu Hukum*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti. hal. 53

membatasi suatu kepentingan tertentu dan memberikan kekuasaan pada yang lain secara terukur.¹⁰

Teori perlindungan hukum dari Satjipto Rahardjo ini terinspirasi oleh pendapat Fitzgerald tentang tujuan hukum, yaitu untuk mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat dengan cara mengatur perlindungan dan pembatasan terhadap kepentingan tersebut.¹¹

Perlindungan hukum terbagi dua, yaitu perlindungan hukum preventif dan represif. Perlindungan hukum preventif yaitu perlindungan hukum yang bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, yang mengarahkan tindakan pemerintah bersikap hati-hati dalam pengambilan keputusan berdasarkan diskresi, sedangkan perlindungan hukum represif yaitu perlindungan hukum yang bertujuan untuk menyelesaikan sengketa.

Pada perlindungan hukum preventif ini, subyek hukum diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya, sedangkan perlindungan hukum represif merupakan perlindungan akhir berupa sanksi denda, penjara, dan hukuman tambahan yang diberikan apabila telah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran. Perlindungan hukum merupakan gambaran dari bekerjanya fungsi hukum untuk mewujudkan tujuan-tujuan hukum, yakni keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum.

¹⁰ *Ibid.*

¹¹ *Ibid.* hal. 69

2. Teori Penegakan Hukum

Indonesia telah mengatur tentang hukum pertanahan dan kepemilikan hak atas tanah dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Peraturan-peraturan ini tentu perlu ditegakkan. Adapun pengertian penegakan hukum adalah proses dilakukannya upaya atau tegaknya atau berfungsinya norma-norma hukum dalam kehidupan bermasyarakat dan bernegara.¹²

Berkaitan dengan tujuan dari penegakan hukum, Satjipto Rahardjo berpendapat bahwa penegakan hukum tidak hanya untuk mendapatkan kepastian hukum tetapi juga untuk mendatangkan kemanfaatan sosial dan keadilan. Kepastian hukum dapat mencegah seseorang dari dan melakukan tindakan sewenang-wenang, kemanfaatan sosial berkaitan dengan hasil dari penegakan hukum yang tidak menimbulkan keresahan ditengah masyarakat, sedangkan keadilan berkaitan dengan berbagai kepentingan masyarakat. Untuk menghasilkan penegakan hukum yang dapat menciptakan kepastian hukum, kemanfaatan sekaligus keadilan sangatlah sulit karena ketiga hal ini sulit untuk disatukan. Penegak hukum memegang peranan untuk mensinergikan ketiga hal ini.¹³

Selain peran dari penegak hukum, peran dari masyarakat juga penting dalam rangka penegakan hukum yang diwujudkan dalam bentuk

¹² Asshiddiqie, Jimly, *Penegakan Hukum*, http://www.jimly.com/makalah/namafile/56/Penegakan_Hukum/ diakses pada tanggal 3 Maret 2021 pukul 22:38.

¹³ Rompis, Tonny, "Kajian Sosiologi Hukum tentang Menurunnya Kepercayaan Masyarakat terhadap Hukum dan Aparat Penegak Hukum di Sulawesi Utara" dalam *Lex Crimen*, Vol.IV/No.8/Okt/2015, <http://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexcrimen/article/view/10302/9888/>, diakses pada 5 Maret 2021 pukul 0:40

ketaatan. Menurut Soerjono Soekanto, faktor-faktor yang mempengaruhi masyarakat dan penegak hukum dalam proses penegakan hukum adalah :¹⁴

1. Faktor undang-undang, yang dalam arti materiil berarti peraturan tertulis yang berlaku umum dan dibuat oleh penguasa pusat maupun daerah yang sah. Hukum yang akan memberikan pengaruh positif pada masyarakat harus memenuhi beberapa asas peraturan perundang-undangan, antara lain tidak berlaku surut; undang-undang yang dibuat oleh penguasa yang lebih tinggi mempunyai kedudukan yang lebih tinggi pula, undang-undang yang bersifat khusus menyampingkan undang-undang yang bersifat umum, undang-undang yang berlaku belakangan membatalkan undang-undang yang berlaku terdahulu.
2. Faktor penegak hukum, yakni mencakup pihak-pihak yang secara langsung maupun tidak langsung berkecimpung dalam bidang penegakan hukum. Ada beberapa halangan yang biasanya dijumpai oleh penegak hukum yaitu kemampuan kurangnya adaptasi, kurang aspiratif, kurang berfikir futuristik, materialistis, kurang inovatif.
3. Faktor sarana atau fasilitas yang mendukung penegakan hukum seperti sumber daya manusia yang berkualitas dan terampil, peralatan yang memadai dan keuangan yang cukup.
4. Faktor masyarakat, yakni lingkungan dimana hukum tersebut berlaku atau diterapkan. Penerimaan masyarakat terhadap hukum diyakini sebagai kunci dari kedamaian.

¹⁴ Soekanto, Soerjono. (2004). *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*. Jakarta : PT Raja Grafindo. hal.11

5. Faktor kebudayaan, yakni sebagai hasil karya, cipta, dan rasa yang didasarkan pada karsa manusia di dalam pergaulan hidup.

G. Metode Penelitian

1. Metode Pendekatan Penelitian

Metode penelitian yang dipakai adalah pendekatan penelitian hukum normatif (*normative law research*). Penelitian hukum normatif ini berfokus pada inventarisasi hukum positif, asas-asas dan doktrin hukum, sistematika hukum, dan taraf sinkronisasi hukum.

Pendekatan penelitian hukum normatif dalam konteks penelitian studi kasus hukum, terdapat tiga tipe-tipe kasus hukum yaitu:

- a. Studi kasus non yudisial, yaitu studi kasus hukum tanpa konflik yang melibatkan pengadilan;
- b. Studi kasus yudisial, yaitu studi kasus hukum karena konflik yang diselesaikan melalui putusan pengadilan, disebut juga studi yurisprudensi;
- c. Studi kasus hukum langsung yaitu studi kasus hukum yang masih berlangsung dari awal hingga berakhirnya proses kasus tersebut.¹⁵

Sehingga dalam penelitian ini penulis menggunakan pendekatan penelitian hukum normatif dengan studi kasus hukum nonyudisial yaitu studi kasus hukum tanpa konflik yang tidak melibatkan pengadilan.

¹⁵ Muhammad, Abdulkadir, (2004). *Hukum dan Penelitian Hukum*. Bandung : PT Citra Aditya Bakti. hal. 40-41

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian ini menggunakan penelitian deskriptif, dimana penelitian ini bertujuan untuk melukiskan (menggambarkan) suatu permasalahan di daerah tertentu atau saat tertentu. Menurut Nazir, metode penelitian deskriptif merupakan suatu metode dalam meneliti status kelompok manusia, suatu objek, suatu set kondisi, suatu sistem pemikiran ataupun suatu kelas peristiwa pada masa sekarang.¹⁶

Dengan demikian, metode penelitian deskriptif ini digunakan untuk melukiskan secara sistematis fakta atau karakteristik populasi tertentu atau bidang tertentu, dalam hal ini bidang secara aktual dan cermat.¹⁷

3. Sumber Data

Tradisi penelitian yang dipilih adalah penelitian kualitatif sehingga wujud data penelitian bukan berupa angka-angka untuk keperluan analisis kuantitatif statistik, akan tetapi data tersebut adalah informasi berupa kata-kata atau disebut data kualitatif.

Pada penelitian ini menggunakan sumber data sekunder. Data sekunder yang dimaksud terbagi menjadi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.

a. Bahan Hukum Primer

Yaitu bahan-bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat secara yuridis, seperti :

1. Undang-Undang Dasar Tahun 1945

¹⁶ Suteki, & Taufani, Galang. *Op.Cit.* hal. 133

¹⁷ *Ibid.*

2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria.
3. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
4. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
5. Peraturan Kepala BPN RI No 8 Tahun 2012 tentang Perubahan 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.

b. Bahan Hukum Sekunder

Yaitu bahan-bahan hukum yang erat kaitannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer, yang dapat berupa :

1. Buku-buku literatur;
2. Jurnal hukum;
3. Makalah hasil seminar, tesis, disertasi dan artikel ilmiah.

c. Bahan Hukum Tersier

Berupa komplementer untuk bahan hukumsekunder dan tersier, seperti kamus hukum.

4. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan studi pustaka/dokumen. Pengumpulan data pada studi pustaka merupakan kegiatan menelusuri, memeriksa, mengkaji data-data sekunder. Data sekunder umum yang dapat diteliti meliputi :

- a. Data sekunder yang bersifat pribadi terdiri dari dokumen-dokumen pribadi dan/data pribadi yang tersimpan di lembaga-lembaga ditempat yang bersangkutan;
- b. Data sekunder yang bersifat publik terdiri dari data arsip, data resmi pada instansi-instansi pemerintahan dan data yang dipublikasikan.¹⁸

5. Metode Analisis Data

Data hukum yang telah terkumpul melalui proses inventarisasi hukum, kemudian diklasifikasikan untuk selanjutnya dianalisis secara mendalam dengan cara menggali asas, nilai serta norma pokok yang terkandung didalamnya. Selanjutnya dilakukan *cross-check* dengan peraturan-peraturan perundang-undangan yang lain untuk menemukan taraf sinkronisasinya, adakah inkonsistensi diantara peraturan perundang-undangan tersebut. Analisis data tersebut dilakukan secara kualitatif melalui penelaahan berpikir secara deduktif.¹⁹

¹⁸ *Ibid.* hal. 217

¹⁹ *Ibid.* hal. 267

H. Sistematika Penelitian

Sistematika pada penelitian ini yaitu :

1. BAB I Pendahuluan

Pada bab ini berisi mengenai latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, kerangka konseptual, kerangka teori, metode pendekatan penelitian, spesifikasi penelitian, sumber data, metode pengumpulan data, metode analisis data dan sistematika penelitian.

2. BAB II Tinjauan Pustaka

Pada bab ini akan berisi tinjauan pustaka tentang :

- A. Tinjauan Umum Perlindungan Hukum;
- B. Tinjauan Umum tentang Hak Atas Tanah;
- C. Tinjauan Umum tentang Akta Jual Beli;
- D. Tinjauan Umum tentang Sertifikat Tanah;
- E. Hak Atas Tanah dalam Perspektif Islam.

3. BAB III Hasil Penelitian dan Pembahasan

- A. Kasus Posisi;
- B. Perlindungan Hukum terhadap Pemegang Hak Atas Tanah
Perbedaan Lokasi Objek Tanah yang Terdapat dalam Akta Jual
Beli dan Sertifikat;
- C. Akibat Hukum terhadap Akta Jual Beli dan Sertifikat yang
Terdapat Perbedaan Lokasi Objek Tanah.

4. BAB IV Penutup

A. Simpulan

B. Saran



BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Perlindungan Hukum

1. Pengertian tentang Perlindungan Hukum

Dengan hadirnya hukum dalam kehidupan bermasyarakat, berguna untuk mengintegrasikan dan mengkoordinasikan kepentingan-kepentingan yang biasa bertentangan antara satu sama lain. Maka dari itu, hukum harus bisa mengintegrasikannya sehingga benturan-benturan kepentingan itu dapat ditekan seminimal mungkin.

Indonesia berdasarkan pasal 1 ayat 3 Undang-Undang Dasar 1945 merupakan negara hukum. Perlindungan hukum merupakan salah satu hal terpenting, karena dalam pembentukan suatu negara akan dibentuk pula hukum yang mengatur tiap-tiap warga negaranya. Dalam perkembangannya, antara suatu negara dengan warga negaranya akan terjalin suatu hubungan timbal balik, yang mengakibatkan adanya suatu hak dan kewajiban antara satu sama lain, dan perlindungan hukum merupakan salah satu hak yang wajib diberikan suatu negara ke warga negaranya. Perlindungan hukum berkaitan dengan konsep negara hukum, karena lahirnya konsep tersebut merupakan tujuan dari pengakuan dan perlindungan hak-hak asasi manusia.

Perlindungan hukum terdiri dari dua suku kata yakni perlindungan dan hukum. Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, perlindungan diartikan sebagai (1) tempat berlindung, (2) hal (perbuatan dan sebagainya) memperlindungi, (3) proses, cara, perbuatan melindungi. Sedangkan hukum

diartikan sebagai (1) peraturan atau adat yang secara resmi dianggap mengikat yang dikukuhkan oleh penguasa atau pemerintah, dan (2) undang-undang, peraturan dan sebagainya untuk mengatur pergaulan hidup masyarakat. Sehingga dapat diartikan bahwa perlindungan hukum adalah suatu perbuatan atau tindakan yang dilakukan dengan cara tertentu menurut hukum atau peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Menurut Satjipto Rahardjo, perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan oleh orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati hak-hak yang diberikan oleh hukum.²⁰

Sedangkan Philipus M. Hadjon mengemukakan bahwa perlindungan hukum adalah perlindungan harkat dan martabat dan pengakuan terhadap hak asasi manusia yang dimiliki oleh subjek hukum dalam negara hukum dengan berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku di negara tersebut guna mencegah terjadinya kesewenang-wenang. Perlindungan hukum itu pada umumnya berbentuk peraturan tertulis sehingga sifatnya lebih mengikat dan akan mengakibatkan adanya sanksi yang harus dijatuhkan kepada pihak yang melanggarnya.²¹

Perlindungan hukum sebagai bagian dari konsep negara hukum merupakan suatu upaya pemerintah untuk menjamin adanya kepastian hukum dalam memberi perlindungan terhadap rakyatnya. Di sisi lain, perlindungan hukum juga berarti segala upaya melindungi kepentingan seseorang dengan

²⁰ Rahardjo, Satjipto. *Loc. Cit.*

²¹ M. Hadjon, Phillipus, *Loc. Cit.*

cara memberikan suatu kekuasaan kepada orang tersebut untuk melakukan tindakan yang dapat memenuhi kepentingannya.

2. Bentuk Perlindungan Hukum

Konsep perlindungan hukum mendapatkan landasan idiil dari sila kelima Pancasila yaitu “keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia”. Dalam sila tersebut terkandung suatu hak seluruh rakyat Indonesia untuk diperlakukan sama di depan hukum. Suatu kepentingan merupakan sasaran dari hak, karena itu perlu adanya suatu perlindungan hukum.²² Secara teoritis, perlindungan hukum dibagi, menjadi 2 (dua) bentuk, yaitu sebagai berikut :²³

- a. Perlindungan hukum preventif, pada perlindungan hukum preventif ini, subjek hukum diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitive. Tujuannya adalah mencegah terjadinya sengketa.
- b. Perlindungan hukum represif, perlindungan hukum yang bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Penanganan perlindungan hukum oleh pengadilan umum dan pengadilan administrasi di Indonesia termasuk kategori perlindungan hukum ini. Prinsip kedua yang mendasari perlindungan hukum terhadap tindak pemerintahan adalah prinsip negara hukum. Dikaitkan dengan pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia, pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia mendapat tempat utama dan dapat dikaitkan dengan tujuan di negara hukum.

²² Rahardjo, Satjipto. *Op.Cit.* hal 54

²³ Hadjon, Philipus. *Op.Cit.* hal 20

B. Tinjauan Umum tentang Hak Atas Tanah

1. Pengertian Tanah

Tanah telah memegang peranan vital dalam kehidupan dan penghidupan bangsa, serta pendukung suatu negara, lebih-lebih yang corak agrarisnya berdominasi. Di negara yang rakyatnya berhasrat melaksanakan demokrasi yang berkeadilan sosial, pemanfaatan tanah yang sebesar-besarnya bertujuan untuk kemakmuran rakyat.²⁴ Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia tanah dapat diartikan sebagai permukaan bumi atau lapisan bumi yang atas sekali, keadaan bumi disuatu tempat, permukaan bumi yang diberi batas, dan/atau bahan-bahan dari bumi (pasir, batu, cadas dan lain-lain).

Dalam hukum tanah sebutan “tanah” dipakai dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA.

Pasal 4 UUPA menyatakan bahwa :

“atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum”

Berdasarkan uraian diatas, maka dapat dipahami bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi. Makna permukaan bumi yaitu sebagai bagian dari tanah yang dapat dihaki oleh setiap orang atau badan hukum.

²⁴ Sutedi, Adrian. (2018). *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, cet.9. Jakarta : Sinar Grafika. Hal. 31

Kemudian Budi Harsono pula memberikan batasan tentang pengertian tanah berdasarkan apa yang dimaksud dalam pasal 4 UUPA, bahwa dalam hukum tanah, kata tanah dipakai dalam arti yuridis sebagai pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA sebagaimana dalam pasal 4 bahwa hak menguasai dari negara ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah.²⁵

2. Pengertian Hak Atas Tanah

Ketentuan hak-hak atas tanah diatur dalam pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria, bahwa berdasarkan hak menguasai dari negara atas tanah berdasarkan macam-macam hak atas tanah yang telah disebutkan dalam pasal 2, yang dapat dipunyai dan diberikan oleh perorangan atau badan-badan hukum.

Hak-hak atas tanah termasuk salah satu hak-hak perseorangan atas tanah. Perseorangan atas tanah, adalah hak yang diberi wewenang kepada pemegang haknya (perorangan, kelompok orang secara bersama-sama, badan hukum) untuk menguasai yang dapat mencakup menggunakan dan atau mengambil manfaat atas tanah tersebut. Hak atas tanah merupakan hak yang memberikan keleluasaan kepada pemegang haknya untuk menggunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dimilikinya. Kata “menggunakan” memiliki arti bahwa tanah tersebut dapat difungsikan untuk mendirikan suatu bangunan, sedangkan kata mengambil manfaat

²⁵ Harsono, Budi. (1999). *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria*. Jakarta : Djambatan Boedi. hal.18

diartikan tanah tersebut dapat dimanfaatkan untuk kepentingan pertanian, perkebunan dan peternakan.²⁶

Menurut Soedikno Mertokusumo, wewenang yang dimiliki oleh pemegang hak atas tanah terhadap tanahnya dibagi menjadi 2 (dua), yaitu:²⁷

1. Wewenang Umum

Wewenang yang bersifat umum yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya yang langsung berhubungan dengan tanah tersebut dalam batas-batas UUPA dan peraturan hukum yang lainnya, yang dapat meliputi penggunaan dari bumi, air dan ruang yang di atasnya.

2. Wewenang Khusus

Wewenang yang bersifat khusus yaitu penggunaan hak atas tanah sesuai dengan macam hak atas tanah yang dimilikinya, contohnya wewenang pada hak milik adalah seseorang mempunyai wewenang atas tanahnya tersebut untuk kepentingan usaha (pertanian, perkebunan, dll) dan untuk mendirikan bangunan, pada wewenang tanah hak guna bangunan adalah seseorang mempunyai wewenang untuk mendirikan bangunan dan memiliki bangunan diatas milik orang lain.

²⁶ Santoso, Urip. (2005). *Hukum Agraria & Hak-Hak atas Tanah*. Jakarta : Kencana Prenada Meida Group. (Selanjutnya disebut Urip, Santoso II) Hal. 82

²⁷ Mertokusumo, Sudikno. (1998). *Hukum dan Politik Agraria*. Jakarta : Universitas Terbuka. Hal 45

3. Terjadinya Hak Atas Tanah

Dalam peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan diatur ada 4 (empat) cara terjadinya hak atas tanah, yaitu :²⁸

a. Hak atas tanah terjadi menurut hukum adat

Hak atas tanah terjadi menurut hukum adat adalah hak milik. Terjadinya hak milik ini melalui pembukaan tanah dan lidah tanah (*aanslibbing*).

Yang dimaksud pembukaan tanah adalah pembukaan hutan yang dilakukan secara bersama-sama oleh masyarakat hukum adat yang dipimpin oleh kepala/ketua adat. Selanjutnya kepala/ketua adat membagikan hutan yang sudah dibuka tersebut untuk pertanian kepada masyarakat hukum adat.

Sedangkan lidah tanah (*aanslibbing*) adalah tanah yang timbul atau muncul karena berbeloknya arus sungai atau tanah yang timbul di tepi pantai. Tanah ini berasal dari endapan lumpur yang makin lama makin meninggi dan mengeras. Timbulnya tanah ini bukan karena kesengajaan dari seseorang atau pemilik tanah yang berbatasan, melainkan terjadi secara alamiah. Dalam hukum adat, lidah tanah yang tidak begitu luas menjadi hak bagi pemilik tanah yang berbatasan.

b. Hak atas tanah terjadi karena penetapan pemerintah

Hak atas tanah disini tanahnya semula berasal dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara. Hak atas tanah ini terjadi melalui

²⁸ Santoso, Urip I, *Op.Cit.* hal. 55

permohonan pemberian hak atas tanah negara. Menurut pasal 1 ayat (8) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional NO. 9 Tahun 1999, yang dimaksud pemberian hak atas tanah adalah penetapan pemerintah yang memberikan suatu hak atas tanah negara, perpanjangan jangka waktu hak, pembaruan hak, perubahan hak, termasuk pemberian hak diatas Hak Pengelolaan.

c. Hak atas tanah terjadi karena ketentuan undang-undang

Terjadinya hak atas tanah ini atas dasar ketentuan konversi (perubahan konversi hak) menurut UUPA. Sejak berlakunya UUPA, semua hak atas tanah yang ada sebelumnya diubah menjadi hak atas tanah yang diatur dalam UUPA. Yang dimaksud dengan konversi adalah penyesuaian hak-hak atas tanah menurut BW dan tanah-tanah yang tunduk pada hukum adat untuk masuk dalam sistem hak-hak atas tanah menurut ketentuan UUPA.

d. Hak atas tanah terjadi karena pemberian hak

Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai dapat terjadi pada tanah Hak Milik. Terjadinya Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai dibuktikan dengan akta pemberian hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah hak milik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta PPAT ini didaftarkan kepada Kantor Pertanahan Kabupatenn/Kota setempat untuk dicatat dalam buku tanah.

4. Macam-Macam Hak Atas Tanah

Macam-macam hak atas tanah yang dimaksud dalam pasal 4 UUPA lebih lanjut ditentukan dalam pasal 16 UUPA yaitu :

a. Hak Milik

Berdasarkan pasal 20 ayat (1) UUPA, hak milik adalah hak turun temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat bahwa hak tersebut memiliki fungsi sosial. Turun temurun artinya bahwa tanah tersebut dapat diwariskan apabila pemegang hak milik meninggal dunia. Terkuat, artinya tidak mudah dihapus, hak yang lebih kuat dari hak atas tanah lainnya dengan waktu tidak terbatas. Terpenuh, artinya hak milik atas tanah memberi wewenang kepada pemiliknya untuk menggunakan dan memanfaatkan tanah yang dimilikinya.

Hak milik dapat diberikan kepada :

- (1) Hanya warga negara Indonesia.
- (2) Bank pemerintah atau badan keagamaan dan badan sosial (Permen Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pembeian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan)

Peralihan hak milik atas tanah diatur dalam pasal 20 ayat (2) UUPA, yaitu hak milik dapat dialihkan dan beralih kepada pihak lain. Dua bentuk peralihan hak milik atas tanah sebagai berikut :²⁹

(1) Beralih

Adanya suatu peralihan hak karena perbuatan yang tidak sengaja atau perbuatan tersebut “karena hukum” kepada pihak lain, dikarenakan seseorang yang mempunyai hak atas tanah tersebut telah meninggal dunia. Maka dalam hal ini secara hukum hak milik atas tanah tersebut berpindah kepada ahli warisnya, sepanjang ahli waris tersebut memenuhi syarat sebagai subjek hukum.

(2) Dialihkan pemindahan hak

Dialihkan/pemindahan hak artinya berpindahnya hak milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan adanya suatu yang disengaja, agar hak atas tanah tersebut berpindah kepada pihak lain. Hal ini dilakukan dengan berbagai perbuatan hukum, berupa jual beli, tukar menukar, hibah, penyertaan (pemasukan) dalam modal perusahaan dan lelang.

b. Hak Guna Usaha

Pengaturan mengenai Hak Guna Usaha tercantum dalam pasal 16 ayat (1) UUPA. Kemudian secara khusus diatur pula dalam pasal 28 sampai dengan pasal 34 UUPA. Kemudian secara khusus lagi dalam

²⁹ Zulhadji, Ardiansyah. *Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Tanah Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960*. Lex Crimen. Vol.V/No.a/April-Jun/2016. Hal. 34

pasal 50 ayat (2), yang menyatakan bahwa ketentuan lebih lanjut mengenai Hak Guna Usaha diatur dalam peraturan perundang-undangan, yaitu didalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha.

Berdasarkan pasal 28 ayat (1) UUPA, Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu paling lama 35 tahun dan dapat diperpanjang paling lama 25 tahun guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan.

Hak guna usaha dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia yang berkedudukan di Indonesia.

c. Hak Guna Bangunan

Berdasarkan pasal 35 ayat (1) dan ayat (2) UUPA, Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mempunyai maupun mendirikan bangunan diatas tanah dalam jangka waktu tertentu yang mana bangunan diatas tanah tersebut bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun.

Dalam pasal 36 ayat (1) mengatur siapa yang berhak mempunyai Hak Guna Bangunan bahwa yang dapat mempunyai Hak Guna BAngunan adalah perseorangan Warga Negara Indonesua dan Badan Hukum yang berkedudukan di Indonesia. Dalam hal ini telah disebutkan dalam pasal 39 UUPA, badan hukum yang dimungkinkan

memiliki Hak Guna Bangunan dengan memenuhi syarat yang telah ditetapkan sebagai berikut :

- (1) Didirikan menurut ketentuan hukum Indonesia;
- (2) Badan hukum tersebut berkedudukan di Indonesia.

Mengenai tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan, berdasarkan pasal 21 Peraturan Pemerintah No.42 Tahun 1996 menentukan bahwa, tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan adalah sebagai berikut :

- (1) Tanah negara;
- (2) Tanah Hak Pengelolaan;
- (3) Tanah Hak Pakai.

Kemudian untuk hapusnya Hak Guna Bangunan telah disebutkan dalam pasal 35 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1993 yang dinyatakan Hak Guna Bangunan hapus dikarenakan sebagai berikut :

- (1) Berakhirnya jangka waktu sebagaimana waktu ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangan atau dalam perjanjiannya;
- (2) Dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, pemegang HPL atau pemegang Hak Milik sebelum jangka waktunya berakhir;
- (3) Tidak terpenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 30 dan pasal 32;
- (4) Dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian hak guna bangunan antara pemegang

Hak Guna Bangunan dan Pemegang Hak Milik atau perjanjian penggunaan tanah dan Hak Pengelolaan;

- (5) Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
- (6) Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
- (7) Dicabut berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Tanah dan Benda-Benda yang Ada Diatasnya;
- (8) Ditelantarkan;
- (9) Tanahnya musnah;
- (10) Ketentuan pasal 20 ayat (2).

d. Hak Pakai

Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan memungut hasil dari suatu tanah yang langsung dikuasai oleh negara atau tanah orang lain, dalam hal ini berdasarkan keputusan oleh pejabat untuk memberikannya, sedangkan apabila hak milik orang lain maka berdasarkan perjanjian yang itu bukan perjanjian pengelolaan tanah maupun sewa-menyewa. Kata “menggunakan” menunjuk pada pengertian bahwa Hak Pakai digunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan, sedangkan yang dimaksud “memungut hasil” dalam Hak Pakai menunjuk pada pengertian bahwa hak pakai digunakan untuk

kepentingan selain mendirikan bangunan misalnya peternakan, perikanan, pertanian, atau perkebunan.³⁰

Mengenai siapa saja yang dapat mempunyai Hak Pakai diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 40 tahun 1996 pasal 39, yaitu :

- (1) Warga Negara Indonesia;
- (2) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
- (3) Departemen, Lembaga Pemerintah non-Departemen, dan Pemerintah Daerah;
- (4) Badan-badan keagamaan dan sosial;
- (5) Orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
- (6) Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia;
- (7) Perwakilan negara asing dan perwakilan badan internasional.

Jangka waktu Hak Pakai atas tanah negara dan tanah Hak Pengelolaan adalah untuk pertama kalinya paling lama 25 tahun, dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun. Jangka waktu Hak Pakai atas tanah Hak Milik adalah paling lama 25 tahun dan tidak dapat diperpanjang, akan tetapi dapat diperbarui haknya atas dasar kesepakatan antara pemilik tanah dan pemegang Hak Pakai.

e. Hak Sewa

Pengertian hak sewa adalah hak yang memberi wewenang untuk menggunakan tanah milik pihak lain dengan kewajiban membayar

³⁰ Auri. *Aspek Pengelolaan Hak Pakai Atas Tanah Dalam Rangka Pemanfaatan Lahan Secara Optimal*. Jurnal Ilm Hukum Legal Opinion. Edisi I Volume 2, 2014. Hal. 2

uang sewa pada tiap-tiap waktu tertentu.. Peraturan dasar hak sewa diatur dalam pasal 44 dan 45 UUPA.

Mengenai siapa saja yang dapat mempunyai Hak Sewa menurut pasal 45 UUPA yaitu :

- (1) Warga Negara Indonesia;
- (2) Orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
- (3) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
- (4) Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

f. Hak Membuka Tanah dan Hak memungut hasil hutan

Dalam pasal 46 ayat (1) dan (2) UUPA disebutkan bahwa hak membuka tanah dan memungut hasil hutan hanya dapat dipunyai oleh warga negara Indonesia dan diatur dalam peraturan pemerintah, serta dengan mempergunakan hak memungut hasil hutan secara sah tidak dengan sendirinya diperoleh hak milik atas tanah itu.

g. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas

Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara, sebagaimana disebut dalam pasal 53 UUPA berisi tentang hak-hak atas tanah yang bersifat sementara yaitu :

- (1). Hak Gadai;
- (2). Hak Usaha Bagi Hasil;
- (3). Hak Menumpang;

(4). Hak Sewa Tanah Pertanian.

Pengelompokan hak-hak atas tanah dalam dua kelompok, yaitu hak-hak atas tanah primer dan hak-hak atas tanah sekunder :

1. Hak-hak atas tanah primer adalah hak-hak atas tanah yang diberikan oleh negara, antara lain hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai yang diberikan oleh negara.
2. Hak atas tanah sekunder adalah yang bersumber dari pihak lain, antara lain hak guna bangunan dan hak pakai yang diberikan oleh pemilik tanah, hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa.

5. Pendaftaran Tanah

a. Pengertian Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah atau disebut dengan *recht cadaster/legal cadaster*, bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum. Jaminan kepastian hukum tersebut dibuktikan dengan sebuah sertifikat yang didalamnya berisikan kepastian subyek hak, kepastian obyek hak dan kepastian status yang didaftar. Sedangkan *Fiscal Cadaster* merupakan kebalikan dari *recht cadaster* yang memiliki tujuan untuk menentukan siapa yang wajib membayar pajak atas tanah tersebut.³¹

Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembuktian dan penyajian

³¹ Soerodjo, Irawan. (2002). *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*. Surabaya : Arkola. Hal. 27

serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.³²

Menurut Boedi Harsono menyatakan pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh negara/pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharannya.³³

Definisi pendaftaran tanah dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 merupakan penyempurnaan dari ruang lingkup kegiatan pendaftaran tanah berdasarkan pasal 19 ayat (2) Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 yang hanya meliputi : pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah, pendaftaran dan peralihan hak atas tanah serta pemberian tanda bukti hak sebagai alat pembuktian yang kuat.³⁴

Dari pengertian tersebut diatas dapat diuraikan unsur-unsurnya, yaitu :

1. Adanya serangkaian kegiatan

³² *Ibid.* hal 104

³³ Harsono, Boedi. *Op. Cit.* hal 72

³⁴ Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis. (2008). *Hukum Pendaftaran Tanah*. Bandung : Mandar Maju. Hal. 15

Kata-kata “serangkaian kegiatan” merujuk pada adanya berbagai kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah, yang berkaitan satu dengan yang lain, berturutan menjadi satu kesatuan rangkaian yang bermuara pada tersedianya data yang diperlukan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan bagi rakyat.³⁵

Kegiatan pendaftaran tanah terdiri atas kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali, bentuk kegiatannya adalah pengumpulan dan pengolahan data fisik, pembuktian hak dan pembukuannya, penerbitan sertifikat, penyajian data fisik dan data yuridis, dan penyimpanan daftar umum dan dokumen, dan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran peralihan dan pembebanan hak, dan pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya.

Kegiatan pendaftaran tanah menghasilkan dua macam data, yaitu data fisik dan data yuridis. Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya. Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.

2. Dilakukan oleh Pemerintah

³⁵ *Ibid.* Hal. 73

Penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam masyarakat modern merupakan tugas negara yang dilaksanakan oleh Pemerintah bagi kepentingan rakyat dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan.

Instansi pemerintah yang menyelenggarakan pendaftaran tanah adalah Badan Pertanahan Nasional (BPN), sedangkan dalam pelaksanaannya dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

3. Secara terus menerus, berkesinambungan

Kata-kata “terus menerus, berkesinambungan” menunjuk kepada pelaksanaan kegiatan, yang sekali dimulai tidak akan ada akhirnya. Data yang sudah terkumpul dan tersedia harus selalu dipelihara, dalam arti disesuaikan dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian hingga tetap sesuai dengan keadaan terakhir.

4. Secara teratur

Kata “teratur” menunjukkan bahwa semua kegiatan harus berlandaskan peraturan perundang-undangan yang sesuai, karena hasilnya akan merupakan data bukti menurut hukum, biarpun daya kekuatan pembuktiannya tidak selalu sama dalam hukum negara-negara yang menyelenggarakan pendaftaran tanah.

5. Bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun

Kegiatan pendaftaran tanah dilakukan terhadap hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai hak pengelolaan, tanah

wakaf, hak milik atas satuan rumah susun, hak tanggungan, dan tanah negara.

6. Pemberian surat tanda bukti hak

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya menghasilkan bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya. Sertifikat 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 atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

7. Hak-hak tertentu yang membebaninya

Dalam pendaftaran tanah dapat terjadi objek pendaftaran tanah dibebani dengan hak lain, misalnya hak milik atau hak guna bangunan dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.

b. Obyek Pendaftaran Tanah

Obyek pendaftaran tanah menurut pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 meliputi :

- a. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai;
- b. Tanah hak pengelolaan;
- c. Tanah wakaf;
- d. Tanah hak milik atas satuan rumah susun;
- e. Hak tanggungan;

f. Tanah negara.

Obyek pendaftaran tanah didaftarkan dengan membukukannya dalam peta pendaftaran dan buku tanah serta menerbitkan sertifikat sebagai surat tanda bukti haknya.

c. Tujuan Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah yang menyempurnakan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 ini, tetap mempertahankan tujuan diselenggarakannya pendaftaran tanah sebagai yang pada hakikatnya sudah ditetapkan dalam pasal 19 UUPA. Yaitu bahwa pendaftaran tanah merupakan tugas pemerintah, yang diselenggarakan dalam rangka menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan (suatu “*rechtscadaster*” atau “*legal cadaster*”).³⁶

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pasal 3 menyatakan bawa pendaftaran tanah bertujuan :

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat diperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum

³⁶ Harsono, Boedi. *Op. Cit*, hal. 471

mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;

- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

d. Tata Cara Pendaftaran Tanah

Tata cara pendaftaran tanah dibagi menjadi 2 yaitu :

1. Pendaftaran Tanah Secara Sistematis

Berdasarkan pasal 1 angka 10 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang dimaksud dengan pendaftaran tanah secara sistematis adalah pendaftaran yang dilakukan di Kantor Pertanahan secara serentak, hal ini merupakan pendaftaran pertama kali dan meliputi semua obyek tanah yang belum terdaftar sama sekali dalam wilayah atau bagian suatu wilayah.

Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah, maka disini sebagai penyelenggara adalah Badan Pertanahan Nasional (BPN), yang pelaksanaannya dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat, kecuali terhadap kegiatan-kegiatan tertentu yang bersangkutan ditugaskan kepada pejabat yang lainnya, hal ini sesuai Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 atau peraturan perundang-undangan yang berkaitan. Dalam hal kegiatan-kegiatan tertentu, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dibantu oleh Pejabat lain, diantaranya :

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);
2. Panitia Ajudikasi;

3. Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW);
 4. Pejabat dari Kantor Lelang;
 5. Kepala Desa/Kelurahan.
2. Pendaftaran Tanah Secara Sporadik

Berdasarkan pasal 1 angka 11 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang dimaksud dengan pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan pertama kali mengenai objek hak atas tanah dalam suatu wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal di Kantor Pertanahan/Kota setempat.

Dalam hal suatu desa/kelurahan belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis, maka pendaftaran tanahnya dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis, maka pendaftaran tanahnya dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sporadik. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan.

Kegiatan pendaftaran yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum terdaftar berdasarkan PP No.10 Tahun 1960 dan PP No.24 Tahun 1997, yang terdiri atas :

1. Pengumpulan dan pengolahan data fisik
2. Pengumpulana dan pengolahan data yuridis serta pembukuan hak-haknya
3. Penerbitan sertifikat

4. Penyajian data fisik dan data yuridis
5. Penyimpanan daftar umum dan dokumen.

Pada saat pengumpulan dan pengolahan data fisik, maka dilakukan kegiatan dan pemetaan yang meliputi :

1. Pembuatan peta dasar pendaftaran, yang digunakan untuk pembuatan peta pendaftaran dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis, serta digunakan untuk memetakan bidang-bidang tanah yang digunakan sebelumnya sudah didaftar. Penyiapan peta dasar pendaftaran diperlukan agar setiap bidang tanah yang didaftar dijamin letaknya secara pasti, karena dapat direkonstruksi dilapangan setiap saat.
2. Penetapan batas bidang-bidang tanah, untuk memperoleh data fisik yang diperlukan, bidang-bidang tanah yang dipetakan diukur setelah ditetapkan letaknya, batas-batasnya dan menurut keperluannya ditempatkan tanda-tanda batasnya dan menurut keperluannya ditempatkan tanda-tanda batasnya disetiap sudut bidang tanah yang bersangkutan. Dalam penetapan batas tersebut harus melibatkan tetangga yang berbatasan dengan tanah tersebut.
3. Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran, bidang-bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya diukur dan selanjutnya dipetakan dalam peta dasar pendaftaran.

4. Pembuatan daftar tanah, bidang-bidang yang sudah dipetakan atau dibukukan nomor pendaftarannya pada peta pendaftaran, dibukukan dalam daftar tanah yang digunakan sebagai sumber informasi lengkap mengenai tanah tersebut.
5. Pembuatan surat ukur, untuk keperluan pendaftaran haknya, bidang-bidang tanah yang sudah diukur serta dipetakan dalam peta pendaftaran dibuatkan surat ukur.

Setelah kegiatan-kegiatan tersebut, tahap berikutnya adalah dilakukan pembukuan hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 30 PP No.24 Tahun 1997 yang selanjutnya penerbitan sertipikat sebagai Surat Bukti Haknya guna kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis. Untuk penyajian data fisik dan data yuridis bagi pihak-pihak yang membutuhkan atau berkepentingan, maka diselenggarakan tata usaha pendaftaran tanah berupa daftar umum, yang terdiri atas peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan daftar nama, yang kemudian daftar umum dan dokumen tersebut selanjutnya disimpan.

e. Pembuktian Hak dalam Pendaftaran Tanah

Dalam pasal 23 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa dalam rangka memperoleh kebenaran data yuridis bagi hak-hak yang baru dan untuk keperluan pendaftaran hak dibuktikan dengan :

- a. Hak atas tanah baru dibuktikan melalui :

1. Penetapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberian hak tersebut berasal dari tanah negara atau tanah Hak Pengelolaan. Pada saat ini pengaturan tentang pejabat yang berwenang menerbitkan surat keputusan pemberian hak atas tanah negara atau tanah Hak Pengelolaan diatur dalam Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara, sedangkan prosedur pemberian hak atas tanah negara atau Hak Pengelolaan diatur dalam Permen Agraria/Kepala BPN No.9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.
2. Asli Akta PPAT yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang Hak Milik kepada penerima hak yang bersangkutan apabila mengenai Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah Hak Milik.
 - b. Hak Pengelolaan dibuktikan dengan penetapan pemberian Hak Pengelolaan oleh Pejabat yang berwenang
Penetapan pemberian Hak Pengelolaan berupa diterbitkannya Surat Keputusan Pemberian Hak Pengelolaan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.
 - c. Tanah Wakaf dibuktikan dengan Akta Ikrar Wakaf

Yang dimaksud dengan Akta Ikrar Wakaf adalah Akta Ikrar Wakaf sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah No. 28 Tahun 1997 tentang Perwakafan Tanah Milik. Ketentuan mengenai pembukuan wakaf ditinjau dari sudut objeknya, pembukuan tersebut merupakan pendaftaran untuk pertama kali, meskipun bidang tanah yang bersangkutan sebelumnya sudah didaftar sebagai tanah hak milik. Pejabat yang berwenang menerbitkan akta Ikrar Wakaf adalah Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW) yang dijabat oleh Kepala Kantor Urusan Agama.

d. Hak milik atas satuan rumah susun dibuktikan dengan akta pemisahan

Hak milik atas satuan rumah susun adalah hak kepemilikan individual atas suatu satuan rumah susun tertentu, yang meliputi dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan hak bersama atas apa yang disebut bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama, tempat pembangunan rumah susun itu didirikan. Pembukuan hak milik atas satuan rumah susun itu dilakukandengan akta pemisahan, yang menunjukkan satuan rumah susun yang mana yang dimiliki dan beberapa bagian proporsional pemiliknya atas benda-benda yang dihaki bersama tersebut.

Yang dimaksud dengan akta pemisahan satuan rumah susun menurut pasal 1 huruf e Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 3 Tahun 1992 tentang Pedoman Penyusunan Peraturan Daerah tentang Rumah Susun, adalah akta pemisahan atas satuan rumah susun yang harus

didaftarkan oleh penyelenggara pembangunan pada Kantor Pertanahan setempat dengan melampirkan sertifikat hak milik atas tanah, izin layak huni beserta warkah-warkah lainnya.

e. Pemberian Hak Tanggungan dibuktikan dengan APHT

Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) adalah akta PPAT yang berisi pemberian Hak Tanggungan kepada kreditor tertentu sebagai jaminan pelunasan piutangnya. (Pasal 1 UU No. 4 Tahun 1996)

Pasal 24 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa dalam rangka memperoleh kebenaran data yuridis bagi hak-hak lama dan untuk keperluan pendaftaran hak dibuktikan melalui dua cara yaitu :

1. Hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti tertulis, keterangan saksi dan/atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.

Alat bukti tertulis yang dimaksud dapat berupa :³⁷

- a. Grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan *overschrijving Ordonnanti (Statsblad 1834-27)*, yang telah dibubuhi catatan bahwa hak eigendom yang bersangkutan dikonversi menjadi hak milik; atau
- b. Grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan *overschrijving Ordonnanti (Statsblad 1834-27)* sejak berlakunya UUPA sampai tanggal

³⁷ Santoso, Urip I., *Op.Cit* hal. 40

- pendaftaran tanah dilaksanakan menurut Peraturan Pemerintah o.10 Tahun 1961 di daerah yang bersangkutan; atau
- c. Surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Swapraja yang bersangkutan; atau
 - d. Sertifikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria No.9 Tahun 1959; atau
 - e. Surat keputusan pemberian hak milik dari pejabat yang berwenang, baik sebelum ataupun sejak berlakunya UUPA yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan, tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut didalamnya; atau
 - f. Akta pemindahan hak yang dibuat dibawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat/Kepala Desa/Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997; atau
 - g. Akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PAT, yang tanahnya belum dibukukan; atau
 - h. Akta ikrar wakaf/surat ikrar yang dibuatkan sebelum atau sejak mulai dilaksanakan Peraturan Pemerintah No. 28 Tahun 1977; atau
 - i. Risalah lelang yang dibuat oleh pejabat lelang yang berwenang, yang tanahnya belum dibukukan; atau
 - j. Surat penunjukan atau pembelian kaveling tanah pengganti tanah yang diambil oleh pemerintah atau pemerintah daerah; atau
 - k. Petuk Pajak Bumi/Landrente, girik, pipil, ketitir dan Verbonding Indonesia sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961; atau

- l. Surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan; atau
- m. Lain-lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun sebagaimana dimaksud Pasal II, Pasal VI, dan Pasal VII ketentuan-ketentuan konversi UUPA.

Dalam hal bukti tertulis tersebut tidak lengkap atau tidak ada lagi pembuktian itu, dapat dilakukan dengan keterangan saksi atau pernyataan yang bersangkutan yang dapat dipercaya kebenarannya menurut pendapat Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis. Yang dimaksud dengan saksi adalah orang yang cakap memberi kesaksian dan mengetahui kepemilikan tersebut.

2. Dalam hal atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian, pembuktian hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik oleh pemohon pendaftaran dan pendahulunya dengan memenuhi syarat sebagai berikut :
 - a. Penguasaan dan penggunaan tanah dilakukan secara nyata dan dengan itikad baik selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut;
 - b. Kenyataan penguasaan dan penggunaan tanah tersebut tidak diganggu gugat dan karena itu dianggap diakui dan dibenarkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan;
 - c. Kenyataan tersebut diperkuat oleh kesaksian orang-orang yang dapat dipercaya;

- d. Pihak lain telah diberi kesempatan untuk mengajukan keberatan melalui pengumuman;
- e. Kebenaran-kebenaran tersebut diatas telah diteliti;
- f. Kesimpulan mengenai status tanah dan pemegang haknya dituangkan dalam keputusan berupa pengakuan hak yang bersangkutan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis, dan oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik.

C. Tinjauan Umum Tentang Akta Jual Beli

1. Pengertian Akta Jual Beli

Istilah akta dalam bahasa Belanda disebut “*acte/akta*” dan dalam Bahasa Inggris disebut “*act/deed*”, pada umumnya mempunyai 2 (dua) arti yaitu :

- a. Perbuatan (*handeling*/perbuatan hukum (*rechtshandeling*)) itulah pengertian yang luas.
- b. Suatu tulisan yang dibuat untuk dipakai/digunakan sebagai bukti perbuatan hukum tersebut, yaitu berupa tulisan yang ditujukan kepada pembuktian sesuatu.³⁸

Akta adalah surat sebagai alat bukti yang diberi tanda tangan yang memuat peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian. Pembuktian diperlukan

³⁸ Victor Situmorang dan Cornentyna Sitanggang, (1991). *Aspek Hukum Akta Catatan Sipil di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika. hal. 50

karena adanya bantahan atau penyangkalan dari pihak lawan atau untuk membenarkan sesuatu hak yang menjadi sengketa.³⁹

Akta Jual Beli (AJB) merupakan akta yang digunakan untuk mengalihkan perolehan hak atas tanah dari satu pihak ke pihak lainnya. Akta Jual Beli merupakan otentik karena dibuat oleh pejabat umum yang berwenang yang dalam hal ini adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

KUHPerdata menjelaskan mengenai akta otentik yaitu terdapat dalam pasal 1868 yang menyatakan bahwa suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat akta itu dibuat. Adapun syarat yang harus digunakan untuk memenuhi sehingga dapat dikatakan akta otentik, antara lain :⁴⁰

- a. Bahwa akta otentik harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang;
- b. Akta otentik adalah keharusan membuatnya dihadapan atau oleh pejabat umum;
- c. Bahwa pejabatnya harus berwenang untuk maksud itu ditempat dimana akta tersebut dilihat.

1. Pejabat yang berwenang membuat Akta Jual Beli

Dalam pasal 2 PP No. 37 Tahun 1998 disebutkan bahwa salah satu kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah membuat akta jual beli tanah. Pengertian PPAT dimuat dalam beberapa peraturan

³⁹ Ngadino. (2019). *Tugas dan Tanggungjawab Jabatan Notarus di Indonesia*. Semarang : UPT Penerbitan Universitas PGRI Semarang Press. (Selanjutnya disingkat Ngadino I) Hal 78

⁴⁰ *Ibid.*

perundang-undangan yaitu berdasarkan pasal 1 angka 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah (UUHT) menyebutkan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak tanggungan, dan akta pemberian kuasa membebankan hak tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sedangkan dalam pasal 1 ayat 1 PP No. 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu.

Dalam PP No. 37 Tahun 1998 tentang peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dibedakan menjadi 3 (tiga), yaitu :

- a. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (Pasal 1 angka 1);
- b. Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS), adalah pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT (pasal 1 angka 2). Dalam hal ini BPN dapat menunjuk Camat maupun Kepala Desa untuk menjadi PPATS di wilayahnya, tetapi untuk seorang camat maupun kepala desa yang ditunjuk sebagai PPAT harus memenuhi syarat-syarat tertentu berdasarkan Pasal 18 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional

Nomoor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah;

- c. Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus (PPAT Khusus), adalah pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas pemerintah tertentu (pasal 1 angka 3).

Perbuatan hukum yang dimaksud sebagai kewenangan PPAT dalam Pasal 2 PP 37 Tahun 1998 adalah sebagai berikut :

- a. Jual beli;
- b. Tukar menukar;
- c. Hibah;
- d. Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
- e. Pembagian hak bersama;
- f. Pemberian Hak Tanggungan;
- g. Pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

2. Kekuatan Pembuktian Akta Jual Beli

Akta jual beli yang dibuat pejabat yang berwenang dalam hal ini adalah PPAT merupakan akta otentik. Sehingga akta jual beli sebagai akta otentik memiliki nilai kekuatan pembuktian sebagai berikut :

- a. Kekuatan pembuktian lahiriah, adalah merupakan kemampuan akta itu sendiri untuk membuktikan keabsahannya sebagai akta otentik (*acta*

publica proban seseipsa). Jika dilihat dari luar (lahirnya) sebagai akta otentik serta sesuai dengan aturan hukum yang sudah ditentukan mengenai syarat akta otentik, maka akta tersebut berlaku sebagai akta otentik, sampai terbukti sebaliknya, artinya sampai ada yang membuktikan bahwa akta tersebut bukan akta otentik secara lahiriah.⁴¹

- b. Kekuatan pembuktian formil, berkenaan dengan kebenaran peristiwa hukum yang terjadi antara lain kebenaran tanggal akta, kebenaran yang terdapat dalam akta tersebut, kebenaran identitas dari orang-orang yang hadir, dan kebenaran tempat dimana akta tersebut dibuat.⁴²
- c. Kekuatan pembuktian materiil, merupakan kepastian tentang materi suatu akta, bahwa apa yang tersebut dalam akta merupakan pembuktian yang sah terhadap pihak-pihak yang membuat akta atau mereka yang mendapat hak dan berlaku untuk umum, kecuali ada pembuktian sebaliknya (*tegenbewijs*). Keterangan atau pernyataan yang dituangkan/dimuat dalam akta pejabat (atau berita acara), atau keterangan atau para pihak yang diberikan/disampaikan di hadapan notaris (akta pihak) dan para pihak harus dinilai "benar berkata" yang kemudian dituangkan dalam akta yang berlaku sebagai yang benar atau setiap orang yang datang menghadap notaris yang kemudian/keterangannya dituangkan/dimuat dalam akta harus dinilai telah "benar berkata". Jika ternyata pernyataan/keterangan para

⁴¹ Sutrisno dan Wiwin Yulianingsih, (2016) *Etika Profesi Hukum*, Yogyakarta : Andi Offset, hlm.101

⁴² Salim H.S, (2016), *Teknik Pembuatan Akta Satu : Konsep Teoritis, Kewenangan Notaris, Bentuk dan Minuta Akta*, Jakarta : Raja Grafindo Persada, hal. 30

penghadap tersebut menjadi tidak benar berkata, maka hal tersebut menjadi tanggungjawab para pihak sendiri.⁴³

D. Tinjauan Umum tentang Sertifikat Hak Atas Tanah

1. Pengertian Sertifikat

Salah satu tujuan pendaftaran tanah sebagaimana yang ditetapkan dalam pasal 3 PP No.24 Tahun 97 adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah.

Pada pasal 13 ayat 3 PP No. 10 Tahun 1961 dinyatakan bahwa surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftar dinamakan sertifikat, yaitu salinan buku tanah dan surat ukur setelah dijahit menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria.

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya menghasilkan surat tanda bukti hak, yang berupa sertifikat. Pengertian sertifikat menurut Pasal 1 angka 20 PP No. 24 Tahun 1997 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 atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

Sifat pembuktian sertifikat sebagai tanda bukti hak dimuat dalam pasal 32 PP No. 24 Tahun 1997, yaitu :

⁴³ Sutrisno dan Wiwin Yulianingsih, *Loc.cit.*

- a. Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada didalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.
- b. Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat.

2. Sertifikat Cacat Hukum

Sertifikat cacat hukum adalah tanda bukti hak atas tanah (sertifikat hak atas tanah) yang telah diterbitkan dan terdapat hal-hal yang menyebabkan batalnya, karena dalam pengurusannya terdapat paksaan, kekeliruan, penipuan dan lain-lain. Atau prosedur formilnya tidak sesuai atau dilanggar serta akibat hukumnya batal. Yang dikategorikan sertifikat cacat hukum adalah :

- a. Sertifikat asli tapi palsu, dapat terjadi apabila sertifikat 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 Nasional. Bukti kepalsuan sertifikat tersebut

baru terungkap dalam hal terjadinya sengketa dan dalam pembuktian kebenarannya perlu diteliti persyaratan awal pengajuan permohonan. Hal ini biasa terjadi pada sertifikat 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. Sertifikat palsu, merupakan sertifikat tanah yang cacat hukum secara formal maupun materilnya, data dipalsukan. Buku sertifikat tanah dicetak dan ditandatangani sendiri dengan meniru cara pengisian tanda tangan dan stempel yang sah. Sertifikat 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 sertifikat tersebut tidak tercantum dalam daftar pada kantor badan pertanahan setempat.
- c. Sertifikat ganda/tumpang tindih, sertifikat yang menguraikan satu bidang tanah yang sama, diterbitkan lebih dari satu sertifikat yang letak tanahnya saling tumpang tindih seluruh atau sebahagiannya. Terjadinya sertifikat ganda karena tidak ditetapkan peta pendaftaran.⁴⁴

3. Terjadinya Sertifikat Cacat Hukum

Pembuktian hak atas tanah berupa sertifikat tanah, berlaku sebagai alat pembuktian, sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam

⁴⁴ Khairina, "Sertifikat Cacat Hukum dalam Hukum Pertanahan di Indonesia" dalam Media Neliti, Juris Volume 13, Nomor 1 (Juni 2014), <https://media.neliti.com/media/publications/270148-sertifikat-cacat-hukum-dalam-hukum-pertanahan-ff1b4b3e.pdf>, diakses pada 7 April 2021 pukul 17:10

sertifikat haruslah merupakan data yang benar, karena sangat penting dalam melakukan perbuatan hukum sehari-hari maupun berperkara di pengadilan.

Namun demikian, pada saat ini seringkali sertifikat yang dimiliki oleh pemegang hak atas tanah tidak dapat digunakan sebagai alat bukti apabila terjadi sengketa di pengadilan sehingga tidak lagi dapat mempertahankan haknya terhadap sebidang tanah. Adapun penyebab semua itu dapat dikarenakan sertifikat yang mereka miliki itu cacat hukum. Cacat hukum terhadap keberadaan sertifikat tanah, terjadi akibat :

1. Cacat administrasi, meliputi kesalahan prosedur, kesalahan subjek hak dan perhitungan luas, hal ini terjadi pada waktu si pemohon ingin mengajukan penerbitan sertifikat ke Badan Pertanahan Nasional. Sesuai dengan prosedurnya dalam hal ini si pemohon terlebih dahulu harus melengkapi surat-surat yang diperlukan, antara lain :
 - a. Surat keterangan kepala desa bahwa si pemohon mempunyai sebidang tanah yang belum terdaftar (hak milik yang dikuasai selama ini serta lokasi dengan batas-batasnya);
 - b. Tanah tidak dalam keadaan sengketa, tidak digadaikan dan tidak dalam sitaan;
 - c. Surat-surat yang harus ditandatangani oleh pihak-pihak yang berkepentingan atau yang berhak. Seperti pihak-pihak yang tanahnya berbatasan langsung dengan tanah yang akan disertifikatkan baik sebelah utara, barat, selatan maupun timur serta tanda tangan oleh Ketua RT/RW dan Kepala Desa.

- d. Surat pengantar yang berisikan dan menerangkan bahwa tanah tersebut benar-benar kepunyaan mereka.⁴⁵

4. Upaya Penyelesaian Sertifikat Cacat Hukum

Sertifikat adalah alat bukti kepemilikan hak atas tanah sehingga memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah. Namun, tidak jarang sertifikat sebagai alat bukti kepemilikan mengalami cacat hukum atau sengketa di kemudian hari. Adapun penyelesaian atau pemecahan masalah yang terjadi akibat adanya sertifikat cacat hukum, biasanya ditempuh melalui dua cara :

a. Penyelesaian secara administrasi oleh BPN

1. Pengaduan atau keberatan oleh masyarakat

Penyelesaian administrasi ini ditempuh oleh BPN diawali dengan adanya pengaduan/keberatan dari masyarakat yaitu orang atau badan hukum yang bersisi kebenaran dan tuntutan terhadap suatu keputusan Tata Usaha Negara di bidang pertanahan yang telah ditetapkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara di lingkungan BPN, yang mana keputusan tersebut dirasa merugikan hak-hak mereka atas suatu bidang tanah tertentu.

Dengan adanya pengaduan tersebut, mereka ingin mendapat penyelesaian secara administrasi dengan apa yang disebut koreksi serta merta dari pejabat yang berwenang itu. Adapun kewenangan untuk melakukan koreksi tersebut berada di tangan Kepala BPN setempat.

⁴⁵ *Ibid.*

2. Penelitian dan Pengumpulan Data

Setelah menerima berkas pengaduan dari masyarakat, pejabat yang berwenang menyelesaikan masalah ini, akan mengadakan penelitian terhadap berkas yang diadukan tersebut. Dari hasil penelitian ini dapat disimpulkan sementara apakah pengaduan dapat diproses lebih lanjut atau tidak.

Apabila data yang disampaikan secara langsung pada BPN masih kurang lengkap atau kurang jelas, maka BPN akan meminta penjelasan dan kelengkapan data beserta saran Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi dan Kabupaten/Kota setempat dimana letak tanah yang disengketakan. Selanjutnya setelah lengkap semua data yang diperlukan, kemudian diadakan pengkajian kembali terhadap masalah yang diajukan tersebut yang meliputi segi prosedur, kewenangan dan penerapan hukumnya.

3. Pencegahan Mutasi (penetapan *status quo*)

Agar kepentingan orang atau badan hukum yang berhak atas tanah yang disengketakan tersebut mendapat perlindungan hukum, maka apabila dipandang perlu setelah Kepala Kantor BPN tersebut mengadakan penelitian dan apabila keyakinannya memang harus *di status quo-kan*, dapat dilakukan pemblokiran atas tanah sengketa.

Dalam hal melakukan tindakan *status quo*, Kepala BPN haruslah bertindak secara berhati-hati dan memperhatikan asas-asas umum pemeritahan yang baik, antara lain asas kecermatan dan

ketelitian, asas keterbukaan, asas persamaan dalam melayani kepentingan masyarakat dan memperhatikan pihak-pihak yang bersengketa.

4. Penyelesaian dengan jalan musyawarah

Terhadap sengketa hak atas tanah yang disampaikan ke BPN untuk diminta penyelesaiannya, apabila bisa dipertemukan pihak-pihak yang bersengketa, maka sangat baik jika diselesaikan melalui musyawarah. Penyelesaian melalui musyawarah ini biasanya pihak BPN diminta sebagai mediatornya, agar bisa diselesaikan dengan jalan damai serta adanya saling menghormati antara pihak yang bersengketa.

Apabila tercapai penyelesaian secara musyawarah, harus pula disertai dengan bukti yang tertulis seperti : Surat Pemberitahuan untuk para pihak , Berita Acara Rapat, dan terakhir sebagai bukti adanya perdamaian dituangkan dalam Akta Perdamaian yang bila perlu dibuat dihadapan notaris sehingga mempunyai kekuatan hukum sempurna.

Konsekuensi dari penyelesaian secara administrasi yang betul-betul telah ditemukan adanya cacat administrasi dalam penerbitan sertifikat yang diajukan keberatannya oleh orang atau badan hukum adalah pencabutan atau pembatalan Surat Keputusan Tata Usaha Negara di Bidang Pertanahan (sertifikat tanah) oleh Kepala BPN. Yang menjadi dasar kewenangan tersebut adalah :

- d. Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;

- e. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- f. Keppres Nomor 26 Tahun 1988 tentang Pembentukan Badan Pertanahan Nasional (Pasal 16 Sub C);
- g. Peraturan Menteri Negara Agraria/Ka. BPN Nomor 3 Tahun 1999.

Prosedur pembatalan hak atas tanah karena adanya cacat administrasi adalah :

1. Permohonan pembatalan hak atas tanah diajukan secara tertulis yang memuat :
 - a. Keterangan mengenai pemohon yang meliputi nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaan;
 - b. Keterangan mengenai tanah yang meliputi data yuridis yaitu keterangan mengenai status hukum bidang tanah, pemegang haknya dan beban-beban lain yang ebrada diatasnya. Dan data fisik yaitu keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah termasuk gambar situasi, tanggal dan nomor sertifikat.
 - c. Alasan permohonan pembatalan;
 - d. Fotocopy surat keputusan atau sertifikat.
2. Permohonan pembatalan diajukan kepada Menteri melalui Kepala Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi wilayah letak tanah yang bersangkutan.
3. Setelah berkas permohonan diterima, Kepala Kantor BPN akan :
 - a. Memeriksa, meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik;

- b. Mencatat dalam formulir isian;
 - c. Memberikan tanda terima berkas permohonan.
4. Jika keputusan pembatalan hak dilimpahkan kepada kepala kantor wilayah, maka kepala kantor pertanahan menyampaikan permohonan tersebut kepada kepala kantor wilayah disertai pendapat dan pertimbangannya, kemudian kantor badan pertanahan propinsi (wilayah) memerintahkan kepada kepala bidang hak atas tanah untuk mencatat dalam formulir isian.
 5. Kepala kantor badan pertanahan wilayah dan kepala kantor badan pertanahan daerah memeriksa kelayakan permohonan pembatalan dapat atau tidak dikabulkannya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
 6. Kepala kantor badan pertanahan propinsi menerbitkan keputusan pembatalan hak atas tanah yang dimohonkan jika diterima, atau jika ditolak harus disertai alasan penolakannya.
 7. Keputusan pembatalan hak atau keputusan penolakan pembatalan hak disampaikan kepada pemohon melalui surat tercatat atau cara lain yang menjamin sampainya keputusan tersebut kepada para pihak.

b. Penyelesaian melalui Pengadilan

Apabila semua upaya penyelesaian telah ditempuh namun tidak tercapainya penyelesaian, maka penyelesaian terakhir yang ditempuh adalah melalui pengadilan. Setelah melalui persidangan terdapat

kemungkinan, apakah gugatan diterima atau ditolak. Apabila gugatan ditolak berarti sertifikat yang sudah diterbitkan itu benar menurut hukum dan sesuai dengan prosedur yang berlaku. Maka kepala BPN dapat juga mengeluarkan suatu keputusan yang berisi penolakan terhadap tuntutan pihak ketiga yang berkeberatan atas sertifikat tersebut.

Sementara menunggu keputusan pengadilan, sampai adanya putusan putusan yang berkekuatan hukum tetap, dilarang bagi pejabat BPN untuk mengadakan mutasi atas tanah yang bersangkutan. Hak ini dimaksudkan untuk menghindari timbulnya kerugian bagi pihak-pihak yang berperkara maupun pihak ketiga.

Apabila gugatan penggugat diterima berarti akan terjadi pembatalan atau pencabutan terhadap suatu surat keputusan yang telah diterbitkan oleh pejabat tata usaha negara di bidang pertanahan yang berupa sertifikat. Setelah adanya putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap, maka kepala kantor pertanahan Kab/Kota setempat melalui Kakanwil BPN Propinsi yang bersangkutan mengusulkan permohonan pembatalan atau pencabutan suatu keputusan Tata Usaha Negara di bidang pertanahan sesuai dengan keputusan pengadilan.⁴⁶

⁴⁶ *Ibid.*

E. Kepemilikan Tanah dalam Perspektif Islam

Dalam periode modern ini pemanfaatan dan pemilikan tanah harus lebih diperhatikan karena kebutuhan akan tanah semakin meningkat baik untuk pertanian, pemukiman, perdagangan atau sarana lainnya. Karena itu perekonomian islam juga mengatur tentang penguasaan tanah atau yang berhubungan dengan hukum tanah yang didasarkan dari segi produksi dan distribusi. Kedua segi ini penting artinya karena keduanya mempengaruhi rangsangan produksi dan teknik pertanian melalui pola pemilikan, penguasaan juga hak milik. Menurut Al-Quran tanah harus menjadi milik bersama demi pemanfaatan yang sebaik-baiknya bagi masyarakat. Seperti firman Allah dalam Al-Quran Surat Al-Araf ayat 128 :

قَالَ مُوسَىٰ لِقَوْمِهِ اسْتَعينُوا بِاللّٰهِ وَاصْبِرُوا إِنَّ الْأَرْضَ لِلّٰهِ
يُورِثُهَا مَنْ يَشَاءُ مِنْ عِبَادِهِ وَالْعَاقِبَةُ لِلْمُتَّقِينَ

Artinya : “Musa berkata kepada kaumnya, “Mohonlah pertolongan kepada Allah dan bersabarlah. Sesungguhnya bumi (ini) milik Allah; diwariskan-Nya kepada siapa saja yang Dia kehendaki di antara hamba-hamba-Nya. Dan kesudahan (yang baik) adalah bagi orang-orang yang bertakwa.”

Kepemilikan tanah dalam Islam tidak mengenal istilah *zamindari* atau sistem tuan tanah atau feodalisme, karena sistem kepemilikan atau penguasaan tanah *zamindari* bertentangan dengan prinsip distribusi yang adil dan

menghalangi pemanfaatan tanah yang tepat, karena tanah yang tidak terpakai merupakan hal yang mubadzir.⁴⁷

Dalam Islam, tanah dapat dimiliki dengan cara memagari (*tahijr*), diberikan secara Cuma-Cuma oleh khalifah (*iqta'*), bisa juga dengan menghidupkan tanah mati (*Ihya al Mawat*), bisa dengan waris, dan dengan cara membeli. Apabila ada tanah kosong yang tidak ada pemiliknya, kemudian ada orang yang mengelola dan memagari tanah tersebut sampai berproduksi maka pengelola tersebutlah yang kemudian menjadi pemilik tanah tersebut. Tanah tersebut akan menjadi milik dia selamanya jika ia terus mengelola dan tidak membiarkannya kosong. Jika dikemudian hari ia membiarkan tanah tersebut kosong selama tiga tahun maka kepemilikannya tersebut akan dicabut oleh negara.⁴⁸

Seperti disebutkan sebelumnya bahwa diantara sebab-sebab kepemilikan tanah adalah :⁴⁹

1. *Ihya al-Mawat*

Tanah mati adalah tanah yang tidak ada pemiliknya dan tidak dimanfaatkan oleh satu orangpun. Sedangkan menghidupkannya adalah mengolahnya dengan menanaminya, baik dengan tanaman atau pepohonan atau dengan mendirikan bangunan di atasnya. *Ihya al-Mawat* ini berlaku

⁴⁷ Mannad, Abdul. (1997). *Teori dan Praktek Ekonomi Islam*, Yogyakarta : Dana Bhakti Wakaf, hal. 77

⁴⁸ Fitriani, Rahma, "Pemilikan Tanah dalam Perspektif Islam" dalam *Al Mabsut Jurnal Studi Islam dan Sosial*, Volume 2, Nomor 1 .2011. <http://ejournal.iaingawi.ac.id/index.php/AlMabsut/article/view/44>, diakses pada 9 April 2021 pukul 10:20

⁴⁹ *Ibid.*

umum bagi siapa saja boleh menghidupkan tanah mati tersebut. Barangsiapa yang telah menghidupkannya maka tanah tersebut menjadi miliknya.

Pada saat Umar menjadi khalifah sebagian orang berlebihan dalam memanfaatkan fasilitas ini. Mereka membuat batas-batas tanah dengan memasang pagar dan batu-batu untuk mencegah orang lain memanfaatkan tanah tersebut, padahal dia sendiri tidak dapat memanfaatkan tanah itu sehingga tidak terawat selama bertahun-tahun. Hal ini jelas bertentangan dengan dengan tujuan Ihya al-Mawat yang mendorong produktifitas tanah.

2. *Iqta'*

Iqta' disebut juga tanah hadiah. Bentuk pemberian hadiah atau bantuan ini diberikan kepada dua kelompok berdasarkan kondisinya. Pertama, diberikan kepada orang-orang yang mampu mengolah tanah itu sendiri untuk memperbaiki kehidupan mereka kembali. Kedua, kepada orang-orang yang bekerja sebagai pengabdian masyarakat sehingga tidak dapat mengolahnya sendiri. Mereka menyuruh orang lain untuk mengolah tanah tersebut dan membagi hasil maupun pendapatannya kepada orang-orang tersebut.

Adapun macam-macam *iqta'* menurut ulama fiqh adalah :

- a. *Iqta' al-Mawat*, para ulama fiqh menetapkan bahwa pemerintah dibolehkan untuk menentukan dan menyerahkan sebidang tanah untuk digarap. Tujuannya adalah agar lahan ini menjadi lahan produktif dan masyarakat terbantu

- b. *Iqta al-Irfaq*, menurut ulama Shafi'iyah dan Hanabilah bahwa pemerintah boleh menetapkan lahan tertentu untuk pekarangan masjid, tempat-tempat istirahat dan jalan. Pemberian ini berstatus hak pemanfaatan saja, bukan sebagai hak milik. Sehingga bila sewaktu-waktu pemerintah meminta kembali tanah tersebut tidak merugikan pengguna.
- c. *Iqta al-Ma'adin*, pemberian ini berhubungan dengan barang-barang tambang.



BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Kasus Posisi

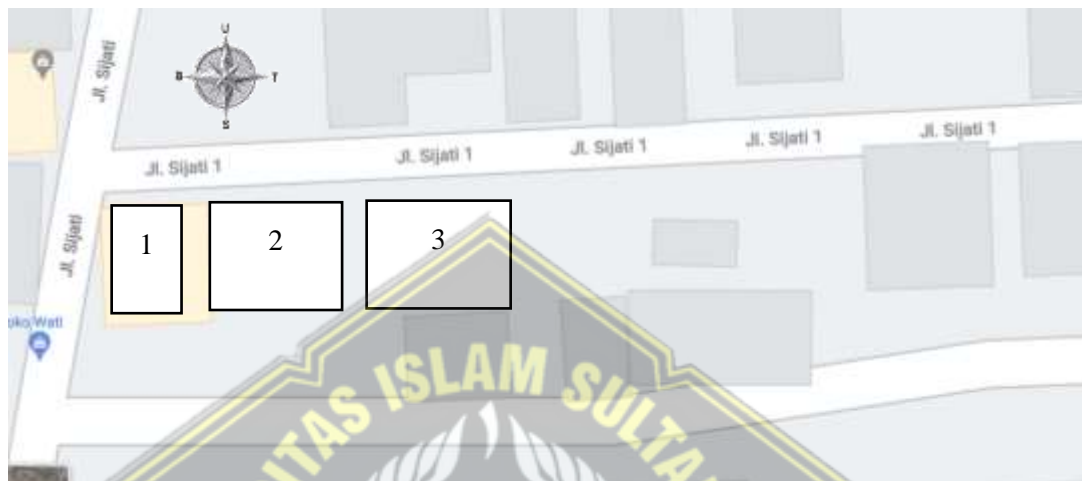
Pada dasarnya suatu perbuatan hukum terjadi harus didasari oleh adanya itikad baik dari masing-masing pihak yang bersangkutan agar tidak menimbulkan kerugian dikemudian hari. Perbuatan hukum yang dibahas dalam penelitian ini adalah tentang jual beli suatu bidang tanah dimana hal tersebut telah menimbulkan sengketa, dikarenakan adanya ketidaksesuaian antara data yuridis dan data fisik yang terdapat dalam Akta Jual Beli (AJB) dan sertifikat yang dimiliki oleh pemegang hak.

Kasus ini terjadi pada pemegang hak atas tanah yang terletak di Jalan Sijati I RT 001 RW 003 Desa Kertawinangun Kecamatan Kedawung Kabupaten Cirebon, dimana pemilik sebelumnya yakni Haji Arkama Siti dan H. Klembak Bachtiar SE (suami isteri) menjual bidang tanah (kaveling) kepada Oloan Parlin Simbolon, terjadi perbuatan hukum jual beli dengan penjual yakni Haji Arkama Siti berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 439/KEC/CB_BR/1993 tanggal 24 September 1993 dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1664/Kertawinangun luas \pm 391 m². Kemudian pemegang hak atas nama Irdawati, melakukan jual beli dengan penjual yakni Haji H. Klembak Bachtiar SE berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 173/2010 tanggal 19 Oktober 2010 dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 2984/Kertawinangun luas \pm 130 m².

Kemudian berdasarkan rincian tersebut, yang menjadi permasalahan adalah objek lokasi tanah yang menjadi objek jual beli antara yang terdapat dalam

Akta Jual Beli dan sertifikat tidak sesuai. Dapat dilihat dari surat ukur/gambar situasi dan batas-batas yang terdapat dalam Akta Jual beli.

Berikut adalah gambaran letak objek tanah :



Gambar 3.1

Gambar 3.1 merupakan denah letak tanah yang diangkat dalam penelitian ini. Apabila berdasarkan Akta Jual Beli maka nomor 1 adalah bidang tanah milik atas nama Irdawati, bidang nomor 2 adalah bidang tanah milik Rauli AD Sischa dan bidang 3 adalah letak objek tanah milik Oloan Parlin Simbolon. Sedangkan, apabila letak tanah berdasarkan sertifikat adalah pada nomor 1 tetap merupakan tanah milik atas nama Irdawati, sedangkan tanah milik atas nama Oloan Parlin Simbolon terletak pada nomor 2, yang sebelumnya berdasarkan Akta Jual Beli letak tanah terdapat pada nomor 3.

Untuk pemegang hak atas nama Irdawati, peneliti jadikan patokan karena antara data yuridis (AJB dan Sertifikat) dan data fisik (lokasi objek tanah) telah sesuai. Apabila melihat dari batas-batas yang ditunjukkan dalam data-data yang ditunjukkan dalam AJB dan sertifikat atas nama Irdawati maka sisi timur dari tanah

milik Irdawati adalah seharusnya atas nama Rauli AD Sischa, namun apabila melihat sertifikat milik Oloan Parlin Simbolon maka milik Oloan Parlin Simbolon-lah yang terletak di sisi timur dari tanah milik Irdawati.

Untuk penguasaan fisik dari masing-masing pemegang hak atas tanah tersebut dari tahun 1993 (saat terjadinya jual beli) hingga saat ini yaitu berdasarkan apa yang tercantum dalam Akta Jual Beli. Jual beli merupakan suatu perjanjian yang bersifat konsensual. Dengan pengertian bahwa perjanjian jual beli telah lahir dan mengikat para pihak yaitu penjual dan pembeli segera setelah mencapai kata sepakat mengenai kebendaan yang diperjual belikan dan dengan harga yang harus dibayar. Pelaksanaan perjanjian peralihan hak/jual beli tanah harus memperhatikan syarat-syarat yang telah ditentukan oleh undang-undang. Syarat tersebut meliputi syarat materiil dan syarat formil. Syarat materiilnya adalah Pembeli yaitu orang yang berhak untuk memiliki tanah yang bersangkutan serta mempunyai itikad baik untuk membeli tanah tersebut. Pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang akan dibelinya. Untuk menentukan berhak atau tidaknya si pembeli memperoleh hak atas tanah yang dibelinya tergantung pada hak apa yang ada pada tanah tersebut, apakah hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai. Selain itu Penjual adalah orang yang berhak atas tanah yang akan dijualnya. Yang berhak menjual tanah adalah pemilik dan pemegang hak yang sah dari tanah tersebut. Jika pemilik tanah tersebut hanya satu orang, maka ia berhak untuk menjual sendiri tanah itu. Sedangkan apabila pemilik tanah lebih dari satu orang, maka yang berhak menjual tanah tersebut adalah seluruhnya secara bersama-sama. Tidak boleh hanya satu orang saja yang

bertindak sebagai penjual tanpa kuasa atau persetujuan dari pemilik lainnya. Terakhir adalah obyek tanah yang bersangkutan dapat diperjualbelikan dan tidak sedang dalam sengketa. Syarat Formal dari jual beli hak atas tanah merupakan formalitas transaksi jual beli tersebut. Formalitas tersebut meliputi akta yang menjadi bukti perjanjian jual beli serta pejabat yang berwenang membuat akta tersebut. Dalam rangka pendaftaran pemindahan hak, maka syarat formil jual beli hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Sebagaimana dalam Peraturan Pemerintah No.24/1997 jual beli dilakukan dihadapan PPAT yang akan mengeluarkan akta jual beli, akta tersebut sebagai syarat untuk melakukan pendaftaran tanah, di kantor Pertanahan. Akta yang dibuat oleh PPAT tersebut merupakan atau dikualifikasi sebagai akta otentik.⁵⁰

B. Perlindungan Hukum terhadap Pemegang Hak Atas Tanah terhadap Perbedaan Lokasi Objek Tanah yang Terdapat dalam Akta Jual Beli dan Sertifikat

Perlindungan hukum sebagai bagian dari konsep negara hukum merupakan suatu upaya pemerintah untuk menjamin adanya kepastian hukum dalam memberi perlindungan terhadap rakyatnya. Di sisi lain, perlindungan hukum juga berarti segala upaya melindungi kepentingan seseorang dengan cara memberikan suatu kekuasaan kepada orang tersebut untuk melakukan tindakan yang dapat memenuhi kepentingannya.

⁵⁰ Imam Surya Saputra, 2020, *Akibat Hukum Adanya Penyalahgunaan Keadaan Pada Perjanjian Jual Beli Tanah Di Banda Aceh*, Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan Volume 8 Issue. 2, August 2020, E-ISSN 2477-815X, P-ISSN 2303-3827.

Gagasan negara hukum dibangun dengan perangkat hukum itu sendiri sebagai suatu sistem yang fungsional dan berkeadilan. Untuk itu perlu dibangun (law making) dan ditegakkan (law enforcing) sebagaimana mestinya, dimulai dengan konstitusi negara hukum yang paling tinggi kedudukannya.⁵¹ Hukum bertujuan untuk mewujudkan kepastian hukum dan prediktabilitas yang tinggi, sehingga dinamika kehidupan bersama dalam masyarakat bersifat '*predictable*'.⁵²

Perlindungan hukum menurut Philipus M Hadjon seperti dipaparkan dalam bab sebelumnya terbagi menjadi dua yaitu perlindungan hukum secara preventif dan represif. Perlindungan preventif memberikan masyarakat kesempatan untuk melakukan keberatan sebelum suatu keputusan pemerintah diterima dalam bentuk definitif dan pada perlindungan hukum represif dilakukan upaya untuk menyelesaikan sengketa yang telah terjadi.

Sebelum masuk kedalam upaya perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah, perlu diketahui terlebih dahulu apa saja yang termasuk kedalam cacat hukum administratif dalam penerbitan sertifikat ini. Permohonan dapat dilakukan apabila dalam penerbitan sertifikat itu terdapat cacat hukum administrasi sebagaimana diatur dalam pasal 106 ayat 1 jo. Pasal 107 Permen Agraria/BPN 9/1999 sebagaimana berikut :

Pasal 106 ayat (1) Permen Agraria/BPN 9/1999 :

“Keputusan pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administratif dalam penerbitannya, dapat dilakukan karena permohonan yang berkepentingan atau oleh Pejabat yang berwenang tanpa permohonan”

⁵¹ Handoko, Widhi, (2014), *Kebijakan Hukum Pertanahan Sebuah Refleksi Keadilan Hukum Progresif*, Yogyakarta : Thafa Media

⁵² *Ibid*, hal. 46

Pasal 107 Permen Agraria/BPN/BPN 9/1999 :

Cacat hukum administratif sebagaimana dimaksud dalam pasal 106 ayat (1) adalah :

- a. Kesalahan prosedur;
- b. Kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan;
- c. Kesalahan subjek hak;
- d. Kesalahan objek hak;
- e. Kesalahan jenis hak;
- f. Kesalahan perhitungan luas;
- g. Terdapat tumpang tindih hak atas tanah;
- h. Data yuridis atau data fisik tidak benar; atau
- i. Kesalahan lainnya yang bersifat administratif.

Berdasarkan hal tersebut, maka dalam kasus ini termasuk kedalam cacat administrasi kesalahan objek hak dan data yuridis atau data fisik yang tidak benar. (pasal 106 ayat 1 huruf d dan h). Sehingga apabila melihat ketentuan tersebut, para pemegang hak atas tanah dalam kasus ini berhak mengajukan permohonan pembatalan sertifikat untuk kemudian agar data-data yang terdapat dalam sertifikat dikembalikan sesuai dengan data fisik di lapangan.

Upaya hukum dalam kasus ini khususnya bagi pemegang hak atas tanah tentu telah diatur dalam peraturan perundang-undangan. Secara preventif, pemegang hak atas tanah melakukan mediasi atau musyawarah kepada Badan Pertanahan Nasional daerah setempat, apabila upaya preventif gagal ditempuh maka upaya atas perlindungan represif seperti mengajukan gugatan ke pengadilan dapat dilakukan. Upaya perlindungan yang dimaksud dalam kasus ini yaitu dapat berupa .⁵³

1. Upaya Penyelesaian Secara Administrasi

⁵³ Wawancara dengan Kasubsie Pengukuran dan Pemetaan BPN Kabupaten Cirebon, 31 Mei 2021.

Alasan pembatalan sertifikat hak atas tanah adalah karena adanya cacat hukum administratif, seperti kesalahan perhitungan luas tanah, tumpang tindih hak atas tanah, kesalahan prosedural, atau perbuatan lain seperti pemalsuan surat. Dalam kasus ini, pembatalan hak atas tanah dapat diajukan dikarenakan ada cacat administratif yang antara data yuridis dan data fisik tidak sesuai sehingga menimbulkan tumpang tindih hak atas tanah. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan, program pemerintah dibidang pertanahan dikenal dengan catur tertib pertanahan, yaitu tertib hukum pertanahan, tertib pemeliharaan tanah dan kelestarian lingkungan hidup. Untuk mewujudkan tertib administrasi pertanahan dilakukan dengan menyelenggarakan pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan, setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib didaftar.⁵⁴

Apabila upaya ini yang ditempuh, maka para pihak atau pemohon dapat mengajukan permohonan tertulis kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional melalui kantor pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan dalam hal ini adalah Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Cirebon karena letak objek tanah berada di bawah kewenangan BPN Kabupaten Cirebon, dengan melampirkan berkas-berkas seperti fotokopi surat bukti identitas dan surat bukti kewarganegaraan, fotokopi sertifikat dan berkas-

⁵⁴ Ngadino, (2020). *Ketentuan Umum Tata Cara Pembuatan dan Pengisian Akta PPAT*, Semarang: UPT Penerbitan Universitas PGRI Semarang Press, (Selanjutnya disingkat Ngadino II) hal. 47

berkas lain yang mendukung hak kepemilikan tanah. Berikut yang termasuk upaya penyelesaian secara administratif :

a. Pengaduan atau keberatan

Penyelesaian administrasi ini ditempuh oleh BPN diawali dengan adanya pengaduan/keberatan dari masyarakat yaitu orang atau badan hukum yang berisi kebenaran dan tuntutan terhadap suatu keputusan Tata Usaha Negara di bidang pertanahan yang telah ditetapkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara di lingkungan BPN, yang mana keputusan tersebut dirasa merugikan hak-hak mereka atas suatu bidang tanah tertentu.

Dengan adanya pengaduan tersebut, mereka ingin mendapat penyelesaian secara administrasi dengan apa yang disebut koreksi serta merta dari pejabat yang berwenang untuk itu. Adapun kewenangan untuk melakukan koreksi tersebut berada ditangan Kepala Badan Pertanahan Nasional setempat.

b. Penelitian dan Pengumpulan Data

Setelah menerima berkas pengaduan dari masyarakat, pejabat yang berwenang menyelesaikan masalah ini, akan mengadakan penelitian terhadap berkas yang diadukan tersebut. Dari hasil penelitian ini dapat disimpulkan sementara apakah pengaduan tersebut dapat diproses lebih lanjut atau tidak.

Apabila data yang disampaikan secara langsung pada BPN masih kurang lengkap atau kurang jelas, maka BPN akan meminta penjelasan dan kelengkapan data beserta saran Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi

dan Kabupaten/Kota setempat dimana letak tanah yang disengketakan. Selanjutnya setelah lengkap semua data yang diperlukan, kemudian diadakan pengkajian kembali terhadap masalah yang diajukan tersebut yang meliputi segi prosedur, kewenangan dan penerapan hukumnya.

c. Pencegahan Mutasi (penetapan *status quo*)

Agar kepentingan orang atau badan hukum yang berhak atas tanah yang disengketakan tersebut mendapat perlindungan hukum, maka apabila dipandang perlu setelah Kepala Kantor BPN tersebut mengadakan penelitian dan apabila keyakinannya memang harus *di status quo*-kan, dapat dilakukan pemblokiran atas tanah sengketa.

Dalam hal melakukan tindakan *status quo*, Kepala BPN haruslah bertindak secara berhati-hati dan memperhatikan asas-asas umum pemeritahan yang baik, antara lain asas kecermatan dan ketelitian, asas keterbukaan, asas persamaan dalam melayani kepentingan masyarakat dan memperhatikan pihak-pihak yang bersengketa.

d. Penyelesaian dengan jalan musyawarah

Terhadap sengketa hak atas tanah yang disampaikan ke BPN untuk diminta penyelesaiannya, apabila bisa dipertemukan pihak-pihak yang bersengketa, maka sangat baik jika diselesaikan melalui musyawarah. Penyelesaian melalui musyawarah ini biasanya pihak BPN diminta sebagai mediatornya, agar bisa diselesaikan dengan jalan damai serta adanya saling menghormati antara pihak yang bersengketa.

Apabila tercapai penyelesaian secara musyawarah, harus pula disertai dengan bukti yang tertulis seperti : Surat Pemberitahuan untuk para pihak , Berta Acara Rapat, dan terakhir sebagai bukti adanya perdamaian dituangkan dalam Akta Perdamaian yang bila perlu dibuat dihadapan notaris sehingga mempunyai kekuatan hukum sempurna.

Konsekuensi dari penyelesaian secara administrasi yang betul-betul telah ditemukan adanya cacat administrasi dalam penerbitan sertifikat yang diajukan keberatannya oleh orang atau badan hukum adalah pencabutan atau pembatalan Surat Keputusan Tata Usaha Negara di Bidang Pertanahan (sertifikat tanah) oleh Kepala BPN. Yang menjadi dasar kewenangan tersebut adalah :

- h. Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- i. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- j. Keppres Nomor 26 Tahun 1988 tentang Pembentukan Badan Pertanahan Nasional (Pasal 16 Sub C);
- k. Peraturan Menteri Negara Agraria/Ka. BPN Nomor 3 Tahun 1999.

Prosedur pembatalan hak atas tanah karena adanya cacat administrasi adalah :

1. Permohonan pembatalan hak atas tanah diajukan secara tertulis yang memuat :
 - a. Keterangan mengenai pemohon yang meliputi nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaan;

- b. Keterangan mengenai tanah yang meliputi data yuridis yaitu keterangan mengenai status hukum bidang tanah, pemegang haknya dan beban-beban lain yang brada diatasnya. Dan data fisik yaitu keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah termasuk gambar situasi, tanggal dan nomor sertifikat.
 - c. Alasan permohonan pembatalan;
 - d. Fotocopy surat keputusan atau sertifikat.
 2. Permohonan pembatalan diajukan kepada Menteri melalui Kepala Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi wilayah letak tanah yang bersangkutan.
 3. Setelah berkas permohonan diterima, Kepala Kantor BPN akan :
 - a. Memeriksa, meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik;
 - b. Mencatat dalam formulir isian;
 - c. Memberikan tanda terima berkas permohonan.
 4. Jika keputusan pembatalan hak dilimpahkan kepada kepala kantor wilayah, maka kepala kantor pertanahan menyampaikan permohonan tersebut kepada kepala kantor wilayah disertai pendapat dan pertimbangannya, kemudian kantor badan pertanahan propinsi (wilayah) memerintahkan kepada kepala bidang hak atas tanah untuk mencatat dalam formulir isian.
 5. Kepala kantor badan pertanahan wilayah dan kepala kantor badan pertanahan daerah memeriksa kelayakan permohonan pembatalan dapat atau tidak dikabulkannya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

6. Kepala kantor badan pertanahan propinsi menerbitkan keputusan pembatalan hak atas tanah yang dimohonkan jika diterima, atau jika ditolak harus disertai alasan penolakannya.
7. Keputusan pembatalan hak atau keputusan penolakan pembatalan hak disampaikan kepada pemohon melalui surat tercatat atau cara lain yang menjamin sampainya keputusan tersebut kepada para pihak.

2. Upaya Penyelesaian melalui Pengadilan

Apabila upaya penyelesaian secara administratif telah ditempuh namun tidak tercapainya penyelesaian, maka penyelesaian terakhir yang ditempuh adalah melalui pengadilan. Setelah melalui persidangan terdapat kemungkinan, apakah gugatan diterima atau ditolak. Apabila gugatan ditolak berarti sertifikat yang sudah diterbitkan itu benar menurut hukum dan sesuai dengan prosedur yang berlaku. Maka kepala BPN dapat juga mengeluarkan suatu keputusan yang berisi penolakan terhadap tuntutan pihak ketiga yang berkeberatan atas sertifikat tersebut.

Sementara menunggu keputusan pengadilan, sampai adanya putusan putusan yang berkekuatan hukum tetap, dilarang bagi pejabat BPN untuk mengadakan mutasi atas tanah yang bersangkutan. Hak ini dimaksudkan untuk menghindari timbulnya kerugian bagi pihak-pihak yang berperkara maupun pihak ketiga.

Apabila gugatan penggugat diterima berarti akan terjadi pembatalan atau pencabutan terhadap suatu surat keputusan yang telah diterbitkan oleh pejabat tata usaha negara di bidang pertanahan yang berupa sertifikat. Setelah

adanya putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap, maka kepala kantor pertanahan Kab/Kota setempat melalui Kakanwil BPN Propinsi yang bersangkutan mengusulkan permohonan pembatalan atau pencabutan suatu keputusan Tata Usaha Negara di bidang pertanahan sesuai dengan keputusan pengadilan.

Menurut pasal 1 ayat 7 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) adalah ketetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan dan/atau pejabat pemerintahan dalam penyelenggaraan pemerintahan. Berdasarkan hal tersebut karena sertifikat tanah merupakan salah satu bentuk KTUN. Yang juga perlu diperhatikan adalah batas waktu untuk menggugat ke PTUN yaitu 90 hari sejak diterimanya atau diumumkannya keputusan badan atau pejabat tata usaha negara.

Apabila melihat dari waktu untuk melakukan upaya hukum melalui PTUN ini adalah 90 hari sejak diterimanya keputusan pejabat tata usaha negara, maka upaya melalui PTUN ini sebenarnya tidak dapat ditempuh. Dikarenakan sertifikat tanah yang dimiliki oleh para pihak telah dikeluarkan di tahun yang sama saat para pihak melakukan jual beli yaitu tahun 1993 dan 2010 yang artinya melebihi batas waktu pengaduan ke PTUN. Namun, penafsiran 90 hari tersebut dapat diartikan dalam beberapa penafsiran yaitu 90 hari setelah diterbitkan, 90 hari setelah diketahui atau 90 hari setelah

dilakukan upaya administrasi. Sehingga untuk sertifikat boleh diajukan setelah diketahui atau telah melakukan upaya administasi.⁵⁵

Ketentuan mengenai batas waktu daluwarsa terhadap penerbitan sertifikat juga diatur dalam pasal 32 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 yang menyatakan bahwa dalam hal suatu bidang tanah sudah diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat.

Berdasarkan pasal tersebut maka sertifikat yang dimiliki oleh masing-masing pemegang hak atas tanah dalam hal ini atas nama Rauli AD Sischa dan Oloan Palin Simbolon tidak dapat mengajukan keberatan karena masing-masing sertifikat diterbitkan pada tanggal 27 Januari 1995 dan 28 April 1994 sehingga hal tersebut telah melebihi batas waktu 5 tahun yang disebutkan oleh pasal 32 ayat 1 PP No. 24 tahun 1997.

Namun, ketentuan pasal 32 ayat 1 PP Nomor 24 Tahun 1997 tersebut, maka sistem yang dianut adalah sistem publikasi negatif, yaitu sertifikat hanya merupakan surat tanda bukti hak yang bersifat kuat dan bukan merupakan surat tanda bukti hak yang bersifat mutlak. Hal ini berarti bahwa data fisik dan

⁵⁵ Wawancara dengan Dosen dan Notaris PPAT Kabupaten Cirebon, 31 Mei 2021.

data yuridis yang tercantum dalam sertifikat mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima hakim sebagai keterangan yang benar selama dan sepanjang tidak ada alat bukti lain yang membuktikan sebaliknya.

Dengan demikian, pengadilanlah yang berwenang memutuskan alat bukti mana yang benar dan apabila terbukti sertifikat tersebut tidak benar, maka diadakan perubahan dan pembetulan sebagaimana mestinya. Sehingga meskipun sertifikat telah melebihi dari waktu daluwarsa yaitu 5 tahun tetap bisa diajukan permohonan pembatalan selama ada bukti yang dapat membuktikan sebaliknya.⁵⁶

Untuk kasus ini, 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.⁵⁷

PP No 24 Tahun 1997 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.

⁵⁶ Wawancara dengan Dosen dan Notaris & PPAT Kabupaten Cirebon, 31 Mei 2021.

⁵⁷ Wawancara dengan Kasubsie Pengukuran dan Pemetaan BPN Kabupaten Cirebon, 31 Mei 2021.

Ketentuan hukum yang diatur dalam pasal 23 dan 24 PP No.24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah menunjukkan bahwa konstruksi hukum mensyaratkan adanya alat bukti tertentu yang dapat dijadikan alas hak yang dapat dipergunakan bagi seseorang atau badan hukum. Warga dapat menuntut kepada negara adanya keberadaan hak atas tanah yang dipegang atau dimiliki secara hukum dengan berpegang pada alat bukti sertifikat, maka alat bukti tersebut akan berfungsi sebagai landasan yuridis formal yang dapat digunakan untuk melegalisasi asetnya, artinya bahwa merupakan hak bagi warga negara yang mempunyai tanah untuk dapat diterbitkan sertifikat tanda bukti sekaligus alat bukti kepemilikan hak atas tanah selain hak milik atas tanah terdapat pula hak pengelolaan hak atas tanah negara. Instrument yuridis atau alat bukti kepemilikan dapat dibedakan sebagai berikut :

1. Pembuktian pemberian hak baru yang disebut dengan hak baru atas tanah yang masih berstatus tanah negara, maka status haknya harus dibuktikan dengan penetapan pemerintah yang dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang atas hak pengelolaan tersebut. Wujud konkret dari penetapan pemerintah ini adalah surat keputusan pemberian hak kepemilikan atas tanah.
2. Pembuktian pemberian hak baru yang kedua adalah akta otentik dimana akta PPAT menurut ketentuan hukum termasuk alat bukti kepemilikan hak baru (hak yang muncul karena dilakukan berdasarkan peralihan hak) akta otentik tersebut memuat pemberian

hak baru dari pemilik lama kepada pemilik baru yang dilakukan oleh pemegang hak milik kepada penerima hak yang bersangkutan.

3. Pemberian hak baru yang didasarkan atas instrument yuridis lainnya yang disebut sebagai hak atas tanah yang lama, yang diakui keberadaannya oleh hukum sebagai alat bukti tertulis kepemilikan hak atas tanah.

Ketentuan yang melandasi diselenggarakan pendaftaran tanah adalah sebagaimana didefinisikan dalam pasal 1 PP NO.24 Tahun 1997 kelemahan dari landasan pendaftaran tersebut yaitu tidak terdapat pertanggungjawaban atas semua rangkaian dalam pelaksanaan pendaftaran tersebut. Suatu perbuatan hukum ada karena adanya suatu peristiwa hukum, disini yang terjadi adalah peristiwa hukum rangkaian kegiatan pendaftaran hak atas tanah dimana kewenangan pelaksanaannya diberikan kepada pemerintah (BPN) dan dari peristiwa hukum itulah pendaftaran hak atas tanah diwajibkan untuk dilaksanakan. Atas kewajiban kedua belah pihak (pihak pemerintah dan pihak-pihak yang berkepentingan) sehingga muncul hubungan hukum yaitu hubungan hukum yang terjadi diantara pihak-pihak yang melaksanakan kewenangan untuk menjalankan tugas pendaftaran, dengan pihak-pihak yang berkewajiban melaksanakan pendaftaran atas tanah.

Terhadap hubungan hukum yang muncul dalam pendaftaran hak atas tanah maka terjalin hubungan hukum diantara hak dan kewajiban masing-masing atas pendaftaran tersebut sehingga menimbulkan akibat hukum sah atau tidaknya hasil dari sebuah pendaftaran tanah tersebut. Implikasi dari sah tidaknya suatu sertifikat

tanah hasil dari pendaftaran tanah sudah semestinya secara hukum ada pertanggungjawaban, terhadap para pihak yang berkepentingan dan atau termasuk pertanggungjawaban terhadap public. Pendaftaran tanah mempunyai hubungan hukum secara vertical maupun horizontal terhadap publik, sehingga pertanggungjawaban terhadap public adalah merupakan suatu kewajiban yang harus dipenuhi.

Temuan yang ada bahwa pelaksanaan sistem pendaftaran tanah di Indonesia belum mampu menciptakan kepastian hak dan tertib administrasi pertanahan, hal mana disebabkan karena BPN belum menggunakan dan memanfaatkan teknologi mutakhir yang memadai, penerapan teknologi tersebut baru sebatas teori dan teks-teks peraturan, belum sampai pada tataran implementasi di lapangan. Secara teori dalam rangka menunjang percepatan pensertifikatan tanah seharusnya pemerintah memprioritaskan kegiatan deputi survei, pengukuran dan pemetaan untuk membuat peta dasar skala besar dan peta bidang-bidang tanah maupun peta tematik lainnya secara digital dengan *data base* yang memadai sesuai dengan perkembangan teknologi dan perkembangan hukum pada zaman modern ini. Sehingga peta dasar dan peta bidang-bidang tanah yang dibuat oleh BPN memiliki kemampuan yang memadai, efektif, dan efisiensi dengan nilai pembuatannya, dengan demikian biaya yang dikeluarkan lebih murah, Karena peta-peta tersebut dapat dimanfaatkan oleh instansi lain untuk

menunjang keakurasian kinerja dalam penyediaan dan pengelolaan data yang dibutuhkan.⁵⁸

C. Akibat Hukum terhadap Akta Jual Beli dan Sertifikat yang Terdapat Perbedaan Lokasi Objek Tanah

Akibat hukum menurut Achmad Ali merupakan suatu akibat yang ditimbulkan oleh hukum terhadap suatu perbuatan yang dilakukan oleh subjek hukum. Lebih lanjut Soeroso menyatakan bahwa akibat hukum merupakan suatu akibat dari tindakan yang dilakukan untuk memperoleh suatu akibat yang diharapkan oleh pelaku hukum. Akibat hukum yang dimaksud adalah akibat yang diatur oleh hukum, sedangkan tindakan yang dilakukan merupakan tindakan hukum, yaitu tindakan yang sesuai dengan hukum yang berlaku.⁵⁹ Hak atas tanah yang berlaku di Indonesia saat ini merupakan salah satu hal yang diatur dalam Hukum Agraria dan didasarkan pada keberadaan hukum adat. Bahwa asset yang sangat berharga dan penting pada sekarang ini serta banyak permasalahan yang timbul dan bersumber dari hak atas tanah.⁶⁰

Terkait dengan akta, akta merupakan surat sebagai alat bukti yang diberi tanda tangan yang memuat peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian. Di Indonesia, akta diatur dalam ketentuan pasal 1867 KUHPerdara yang terbagi menjadi akta otentik dan akta dibawah tangan.

⁵⁸ Handoko, Widhi, *Op.Cit.* Hal. 259

⁵⁹ R Soeroso. (2006). *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta : Sinar Grafika, hal. 295

⁶⁰ Ngadino II. *Op.Cit*, hal. 47

Adapun syarat yang harus dipenuhi untuk dapat dikatakan akta otentik adalah bahwa akta otentik harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang dan dibuat dihadapan atau oleh pejabat umum yang diberikan kewenangan. Ditinjau dari hal tersebut maka akta PPAT baik yang dibuat oleh PPAT, PPAT Sementara maupun PPAT Khusus merupakan akta otentik syarat-syarat tersebut telah terpenuhi dan mempunyai kekuatan hukum. Kekuatan hukum yang dimiliki akta jual beli sebagai akta otentik adalah kekuatan pembuktian lahiriah, kekuatan pembuktian formil dan kekuatan pembuktian materiil.

Dalam kekuatan pembuktian lahiriah, akta itu sendiri dapat membuktikan keabsahannya sebagai akta otentik (*acta publica proban seseipsa*). Jika dilihat dari luar (lahirnya) sebagai akta otentik serta sesuai dengan aturan hukum yang sudah ditentukan mengenai syarat akta otentik, maka akta tersebut berlaku sebagai akta otentik, sampai terbukti sebaliknya, artinya sampai ada yang membuktikan bahwa akta tersebut bukan akta otentik secara lahiriah.

Untuk kekuatan pembuktian formil, yaitu berkenaan dengan kebenaran peristiwa hukum yang terjadi antara lain kebenaran tanggal akta, kebenaran yang terdapat dalam akta tersebut, kebenaran identitas dari orang-orang yang hadir, dan kebenaran tempat dimana akta tersebut dibuat.

Kekuatan pembuktian materiil, merupakan kepastian tentang materi suatu akta, bahwa apa yang tersebut dalam akta merupakan pembuktian yang

sah terhadap pihak-pihak yang membuat akta atau mereka yang mendapat hak dan berlaku untuk umum, kecuali ada pembuktian sebaliknya (*tegenbewijs*).

Berdasarkan paparan tersebut, maka akta jual beli dalam kasus ini tidak mengalami pembuktian dari pihak lain bahwa apa yang terdapat dalam akta adalah salah atau belum ada keputusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap untuk menyatakan akta tersebut batal maka akan tetap sebagai akta otentik.

Terkait dengan akibat hukum terhadap akta jual beli tersebut, tentu perlu ditinjau juga dari hal syarat-syarat sahnya perjanjian yang termuat dalam pasal 1320 KUHPerdara yaitu :

1. Syarat subjektif, yang termasuk dalam syarat subjektif ini adalah kesepakatan para pihak dan cakap hukum. Akibat dari tidak terpenuhinya syarat ini adalah akta dapat dibatalkan. Dilihat dari kasus ini, akta jual beli yang telah dibuat telah sesuai dengan syarat subjektif sahnya perjanjian yaitu adanya kesepakatan dan para pihak yang terlibat telah cakap hukum.
2. Syarat objektif, yang termasuk dalam syarat objektif ini adalah mengenai objek perjanjian dan causa yang halal. Tidak dipenuhinya syarat objektifnya mengakibatkan perjanjian batal demi hukum.

Akta jual beli dalam kasus ini, yang dimiliki oleh Oloan Parlin Simbolon, Rauli AD Sischa dan Irdawati yang merupakan alas hak pembuatan dan pengelihan perolehan hak atas tanah tetap memiliki kekuatan hukum selama belum ada keputusan pengadilan yang membatalkannya. Untuk mengembalikan hak masing-masing pemegang hak, Kasubsie Pengukuran dan

Pemetaan BPN Kabupaten Cirebon, telah memberikan kesempatan untuk mengajukan permohonan pengukuran ulang yang dimohonkan oleh para pihak. Namun, Pihak BPN juga menggarisbawahi bahwa adanya kesalahan ukur atau peletakan bidang lokasi tanah bisa datang dari pihak manapun, tidak mutlak kesalahan dari petugas ukur BPN. Sehingga untuk kedepannya semua pihak yang terlibat diharapkan untuk mampu berkordinasi dan memberikan informasi dengan sebenarnya sehingga nantinya tidak akan ada pihak yang dirugikan.⁶¹

Karena objek fisik bidang tanah tersebut telah ditempati oleh masing-masing pihak maka bisa dibuatkan akta tukar menukar yang dibuat oleh PPAT setempat sehingga nanti akan ada pertukaran bidang tanah dan secara otomatis akta jual beli yang digunakan sebagai alas hak sertifikat tersebut akan digantikan dengan akta tukar menukar yang baru.⁶² Sebagaimana kewenangan PPAT dalam Pasal 2 PP 37 Tahun 1998 yaitu membuat akta jual beli, akta tukar menukar, akta hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng), pembagian hak bersama, pemberian hak tanggungan, dan pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.

Setelah akibat hukum terhadap akta jual beli tentu akan berpengaruh juga terhadap sertifikat tersebut. Sebelum akibat hukum terhadap sertifikat dalam kasus ini, perlu diketahui terlebih dahulu penyebab dari sertifikat yang mengalami cacat hukum. Sertifikat cacat hukum adalah tanda bukti hak atas tanah yang telah diterbitkan dan terdapat hal-hal yang menyebabkan batalnya,

⁶¹ Hasil wawancara dengan Kasusbsie Pengukuran dan Pemetaan Bidang BPN Kabupaten Cirebon

⁶² *Ibid.*

karena dalam pengurusannya terdapat unsur-unsur paksaan, kekeliruan, penipuan dan lain-lain. Atau prosedur formilnya tidak sesuai atau dilanggar, serta akibat hukumnya batal.

Pembatalan sertifikat adalah suatu penerbitan sertifikat yang batal demi hukum karena terdapat cacat hukum atau dalam melaksanakan putusan pengadilan yang memperoleh kekuatan hukum tetap yang diatur dalam pasal 104 ayat 2 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999.

Sertifikat sebagai surat tanda bukti hak, diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan, sesuai dengan data fisik yang ada dalam surat ukur data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah. Sertifikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau pihak lain yang dikuasakan olehnya.

Sejalan dengan sertifikat sebagai tanda bukti hak, dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pasal 3 menyatakan bahwa pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan, untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat diperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan

hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar, dan untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Apabila dilihat dari tujuan adanya pendaftaran tanah tersebut, sudah barang tentu sertifikat seharusnya menjadi alat bukti hak bagi pemegang hak bidang atas tanah. Penerbitan sertifikat dimaksudkan agar pemegang hak dapat dengan mudah membuktikan haknya. Oleh karena itu sertifikat merupakan alat pembuktian yang kuat sebagaimana dinyatakan dalam pasal 19 UUPA. Namun dalam pelaksanaannya tidak sedikit sertifikat yang tidak sesuai dengan data yuridis dan data fisik.

Dalam kasus ini, akibat hukum dari adanya ketidaksesuaian data yuridis dalam sertifikat dengan alas hak yakni dalam hal ini adalah akta jual beli maka mengakibatkan sertifikat tersebut batal. Namun, karena sertifikat merupakan produk pejabat umum dalam hal ini adalah pejabat Kepala Badan Pertanahan Nasional maka pembatalan sertifikat tersebut harus melalui prosedur.⁶³ Prosedur tersebut adalah melalui permohonan kepada BPN, melalui Pengadilan Negeri, ataupun PTUN. Bahkan dalam pasal 106 ayat 1 Permen Agraria/BPN No 9 Tahun 1999 menyatakan pejabat yang berwenang dapat membuat keputusan pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administrasi dalam penerbitannya.

Lebih lanjut mengenai sertifikat yang mengalami cacat administrasi dalam kasus ini, Kantor Pertanahan selaku institusi yang berwenang dalam melakukan sertifikasi hak atas tanah agar tidak meninggalkan soal kecermatan

⁶³ *Ibid.*

dan ketelitian dalam penanganannya. Sebab, kesalahan dan kelalaian terhadap penerbitan sertifikat akan mengakibatkan aggalnya tujuan yang hendak dicapai yaitu kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah.

Sistem pendaftaran tanah yang dipergunakan di Indonesia terlihat dari ketentuan hukum yang berlaku (PP No.10 Tahun 1961 jo. PP NO.24 Tahun 1997), dengan menunjuk bahwa dokumen formal kepemilikan hak atas tanah sesuai ketentuan hukum tersebut berupa sertifikat hak maka dapat disimpulkan bahwa sistem pendaftaran tanah di Indonesia seharusnya mendasarkan pada sistem pendaftaran dengan stelsel publisitas positif, bisa dibuktikan dengan adanya ciri atau karakter khas dari sistem pendaftaran tanah tersebut yaitu adanya sertifikat sebagai alat bukti hak kepemilikan atas tanah, dengan seluruh urutan prosedur dan mekanisme yang diatur dalam peraturan perundang-undangan pada sistem pendaftaran tanah lebih dominan model stelsel publisitas positif. Penegasan karakter stelsel publisitas negatif terlihat pada yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia yang secara tegas menyatakan bahwa pendaftaran tanah kita menganut stelsel publisitas negatif. Sistem publikasi yang digunakan UUPA dan PP No.24 Tahun 1997 adalah stelsel publisitas negatif yang mengandung unsur positif sistemnya bukan negatif murni, karena dinyatakan dalam pasal 19 ayat 2 huruf C bahwa pendaftaran menghasilkan surat-surat tanda bukti hak, berlaku sebagai alat hak pembuktian yang kuat demikian juga dinyatakan dalam pasal 23 ayat 2, dan 38 ayat 2.

Sistem pendaftaran tanah dan pengaturan pada stelsel publisitas negatif, yang menjadi tolak ukur kepastian hukum bukan pendaftaran tetapi sahnya perbuatan hukum yang dilakukan yang menentukan berpindahnya hak kepada pembeli. Pendaftaran tidak menjadikan orang yang memperoleh tanah dari pihak yang berhak menjadi pemegang haknya yang baru. Pembukuan suatu hak dalam daftar buku tanah atas nama seseorang tidak mengakibatkan bahwa orang yang sebenarnya berhak atas tanah itu akan kehilangan haknya, orang tersebut (pihak yang merasa memiliki hak) masih dapat menggunakan hak dari orang yang terdaftar dalam buku tanah sebagai orang yang berhak.

Hukum sebagai sarana untuk menyalurkan kebijaksanaan-kebijaksanaan sangat ditentukan oleh hubungan antara komponen-komponen itu dengan tujuan yang hendak dicapai kebijaksanaan. Berhasil tidaknya tentu tidak saja hanya bergantung dari kebijaksanaan resmi yang diumumkan pemerintah, melainkan ditentukan oleh segala tindakan para pelaksananya. Secara komprehensif terdapat empat aspek persoalan yang menyebabkan pembangunan nasional dan kebijakan pemerintah pada sistem birokrasi Indonesia termasuk didalamnya kebijakan hukum pertanahan pada sistem birokrasi dan pelayanan BPN belum sesuai harapan yaitu (1) akar budaya birokrasi dengan paradigma birokrasi modern tidak sesuai, (2) politisasi birokrasi tidak efektif, (3) sistem reward and punishment tidak efektif, (4) juga terjadi inefisiensi struktur birokrasi.⁶⁴

⁶⁴ Handoko, Widhi. *Op.Cit.*, hal. 232

C. Akta Jual Beli

PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)

PONI AGUSTIN, S.H., M.Kn

DAERAH KERJA KABUPATEN SEMARANG

SK. KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR XX

Tanggal --

Jl. Majapahit No.101. Kota Semarang

Telp/Fax 089626004889

AKTA JUAL BELI

Nomor : 04/2017.

Lembar pertama

-Pada hari ini Kamis, tanggal sembilanbelas bulan Januari tahun duaribu tujuhbelas (19-01-2017). -- hadir dihadapan saya **PONI AGUSTIN Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan,** yang berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal --- diangkat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang dimaksud dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan daerah kerja Kabupaten Semarang dan berkantor di Jalan Letjen Soeprapto Nomor 49.B Ungaran Kabupaten Semarang, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang saya, kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini : -----

I. Tuan PURWANTO ANDI, lahir di Kabupaten

Semarang, pada tanggal duabelas Maret seribu sembilanratus enampuluh (12-03-1960), Warga Negara Indonesia, Wiraswasta, bertempat tinggal di Babadan Gedanganak, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 005, Kelurahan Gedanganak, Kecamatan Ungaran Timur, Kabupaten Semarang, Pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 3322191135600001, menurut keterangannya untuk melakukan perbuatan hukum dimaksud dalam akta ini telah mendapatkan persetujuan dari istrinya yang turut hadir dan menandatangani Akta ini, yaitu **Nyonya AINUN RAHMAWATI**, lahir di Kabupaten Semarang, pada tanggal sepuluh Agustus seribu sembilanratus enampuluh lima (10-08-1965), Warga Negara Indonesia, Wiraswasta, bertempat tinggal sama dengan suaminya tersebut di atas, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor : 3322112308650001. -----

-selaku Penjual, selanjutnya disebut **“Pihak Pertama”**. -----

II. Tuan DIRGANTARA WAHYU YANUAR, lahir di Kabupaten Semarang, pada tanggal duapuluh dua Agustus seribu sembilanratus tujuh puluh empat (22-08-1974), Warga Negara Indonesia, Wiraswasta, bertempat tinggal di Talok, Rukun Tetangga 003, Rukun Warga 001, Kelurahan Watuagung, Kecamatan Tuntang, Kabupaten Semarang, Pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 332201356740001. -selaku Pembeli, selanjutnya disebut **“Pihak Kedua”**. -----

Para Penghadap dikenal oleh saya PPAT dari identitasnya.---Pihak Pertama menerangkan dengan ini menjual kepada Pihak Kedua dan Pihak Kedua menerangkan dengan ini membeli dari Pihak Pertama : -----

-Hak Milik 0356/ Bergas atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 25/11/2002, Nomor 123/2002, terdaftar atas nama **PURWANTO ANDI** dengan Luas Hasil Ukur ± 593 M² (kurang lebih limaratus sembilanpuluh tiga meter persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 11.07.06.17.00400, dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor Objek Pajak (NOP) 33.22.056.014.014-0009.0, terdaftar atas nama PURWANTO ANDI, terletak di ; -----

-Provinsi : Jawa Tengah; -----

-Kabupaten : Semarang; -----

-Kecamatan : Tuntang ; -----

-Desa : Delik ; -----

-Keadaan tanah : Pekarangan kosong ; -----

-Jual beli ini meliputi pula : -----

Tanah dan bangunan berikut segala sesuatu yang ada di atasnya. -----

Selanjutnya semua yang diuraikan di atas dalam akta ini disebut **“Obyek Jual Beli”**.-----

Pihak Pertama dan Pihak Kedua menerangkan bahwa : -----

a. Jual beli ini dilakukan dengan harga **Rp.**

500.000.000, (limaratus juta Rupiah). -----

Pihak Pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut di atas dari Pihak Kedua dan untuk penerimaan uang tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kwitansi). -----

- b. Jual beli ini dilakukan dengan syarat-syarat sebagai berikut : -----

Pasal 1

Mulai hari ini Obyek Jual Beli yang diuraikan dalam akta ini telah menjadi milik Pihak Kedua dan karenanya segala keuntungan yang didapat dari, dan segala kerugian/beban atas Obyek Jual Beli tersebut di atas menjadi hak/beban Pihak Kedua. --

Pasal 2

Pihak Pertama menjamin, bahwa Obyek Jual Beli tersebut di atas tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan untuk sesuatu utang yang tidak tercatat dalam sertifikat, dan bebas dari beban-beban lainnya yang berupa apapun. -----

Pasal 3

Pihak Kedua dengan ini menyatakan bahwa dengan jual beli ini kepemilikan tanahnya tidak melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana tercantum dalam pernyataannya tanggal hari ini.-----

Pasal 4

Dalam hal terdapat perbedaan luas tanah yang

menjadi Obyek Jual Beli dalam akta ini dengan hasil pengukuran oleh instansi Badan Pertanahan Nasional, maka para pihak akan menerima hasil pengukuran instansi Badan Pertanahan Nasional tersebut dengan tidak memperhitungkan kembali harga jual beli dan tidak akan saling mengadakan gugatan. -----

Pasal 5

Pajak Bumi dan Bangunan untuk obyek Jual Beli ini sampai dengan tahun 2017 menjadi tanggungan dan wajib dibayar oleh Pihak Pertama dan mulai tahun 2018 menjadi tanggungan dan wajib dibayar oleh Pihak Kedua. -----

Pasal 6

Para pihak menjamin mengenai kebenaran identitas para pihak yang diberikan berdasarkan akta ini dan menjamin bahwa surat tanda bukti hak tanahnya adalah satu-satunya yang sah dan tidak palsu. Sehubungan dengan hal tersebut para pihak menyatakan dengan tegas membebaskan Pejabat Pembuat Akta Tanah ini dari segala tuntutan berupa apapun mengenai hal-hal tersebut.-----

Pasal 7

Kedua belah pihak dalam hal ini dengan segala akibatnya memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tidak berubah pada Kantor Pengadilan Negeri Kabupaten Semarang di Jawa Tengah. -----

Pasal 8

Biaya pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya peralihan hak ini dibayar oleh Pihak Kedua. ---

Demikianlah akta ini dibuat dihadapan para pihak dan : -----

1. Nyonya AYU TRI ASTUTI, lahir di Kabupaten Semarang, pada tanggal 08 Februari 1988, Warga Negara Indonesia, Pegawai PPAT, bertempat tinggal di Tegalsari, Rukun Tetangga 005, Rukun Warga 004, Kelurahan Wonotingal, Kecamatan Candisari, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 337408402880001., -----

2. Nyonya KRISNA LEGI , lahir di Semarang, pada tanggal 08 Juni 1993, Warga Negara Indonesia, Pegawai Notaris, bertempat tinggal di Jalan Majapahit 12, Rukun Tetangga 003, Rukun Warga 001, Kelurahan/Desa Pandean Lamper, Kecamatan Gayamsari, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 3322134806690003. -----

sebagai saksi-saksi, dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua tersebut di atas, akta ini ditandatangani oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua, para saksi dan saya, PPAT, sebanyak 2 (dua) rangkap asli, yaitu 1 (satu) rangkap Lembar Pertama disimpan di Kantor saya, PPAT dan 1 (satu) rangkap Lembar Kedua disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang untuk keperluan pendaftaran peralihan hak akibat jual beli dalam akta ini. -----

Pihak Pertama

Pihak Kedua

WARTINAH

WALUYO

Saksi

Saksi

AYU TRI ASTUTI

KRISNA LEGI

Pejabat Pembuat Akta Tanah

PONI AGUSTIN, S.H., M.Kn



BAB IV

PENUTUP

A. SIMPULAN

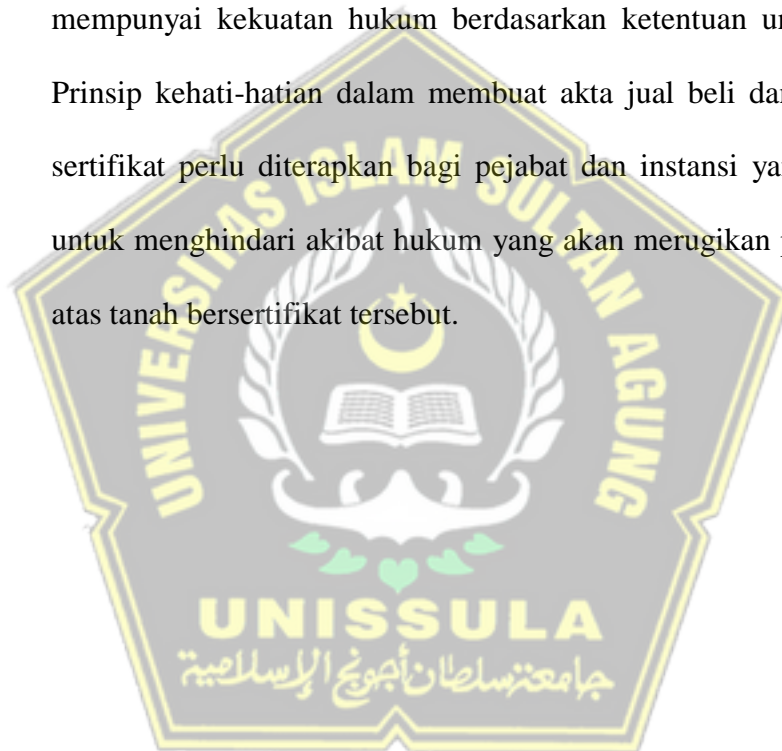
1. Perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah yang obyeknya berbeda antara sertifikat dengan akta jual beli tanah upaya pemerintah untuk menjamin adanya kepastian hukum dalam memberi perlindungan terhadap rakyatnya. Upaya hukum dalam kasus ini khususnya bagi pemegang hak atas tanah tentu telah diatur dalam peraturan perundang-undangan. Secara preventif, pemegang hak atas tanah melakukan mediasi atau musyawarah kepada Badan Pertanahan Nasional daerah setempat, apabila upaya preventif gagal ditempuh maka upaya atas perlindungan represif seperti mengajukan gugatan ke pengadilan dapat dilakukan. Namun perlu diperhatikan dalam pasal 32 PP No. 24 Tahun 1997 bahwa daluwarsa keberatan terhadap penerbitan sertifikat adalah 5 tahun sejak sertifikat diterbitkan.
2. Akibat hukum terhadap akta jual beli sebagai alas hak tetap menjadi akta otentik, kekuatan pembuktiannya sempurna tidak terdegradasi menjadi akta dibawah tangan, dibatalkan ataupun menjadi akta yang batal demi hukum. Kesalahan yang terjadi adalah ketika penetapan batas-batas tanah sehingga mengakibatkan adanya ketidaksesuaian data fisik dan data yuridis yang termuat dalam sertifikat. Sehingga, akibat hukum terhadap sertifikat tersebut adalah batal. Namun, karena sertifikat merupakan produk dari pejabat tata usaha negara maka perlu perbaikan sertifikat sesuai dengan data fisik dan data yuridis.

B. SARAN

1. Dalam penerbitan sertifikat tanah, tentu membutuhkan data yuridis seperti alas hak. Pihak-pihak yang terlibat dalam pendaftaran hak atas tanah seperti pemohon, penunjuk batas, pejabat-pejabat terkait dan

petugas ukur harus dapat menyelaraskan seluruh data. Terlepas dari hal tersebut, Badan Pertanahan Nasional sebagai institusi yang berwenang menerbitkan sertifikat tidak seharusnya membuat sertifikat dengan kecermatan dan ketelitian yang akan berakibat gagalnya tujuan menciptakan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah.

2. Akta jual beli dan sertifikat merupakan bukti kepemilikan yang mempunyai kekuatan hukum berdasarkan ketentuan undang-undang. Prinsip kehati-hatian dalam membuat akta jual beli dan menerbitkan sertifikat perlu diterapkan bagi pejabat dan instansi yang berwenang untuk menghindari akibat hukum yang akan merugikan pemegang hak atas tanah bersertifikat tersebut.



DAFTAR PUSTAKA

BUKU-BUKU :

- Handoko, Widhi. (2014), *Kebijakan Hukum Pertanahan Sebuah Refleksi Keadilan Hukum Progresif*, Yogyakarta : Thafa Media.
- Harsono, Budi. (1999). *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria*. Jakarta : Djambatan Boedi.
- Mannad, Abdul. (1997). *Teori dan Praktek Ekonomi Islam*, Yogyakarta : Dana Bhakti Wakaf
- Mertokusumo, Sudikno. (1998). *Hukum dan Politik Agraria*. Jakarta : Universitas Terbuka.
- Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis. (2008). *Hukum Pendaftaran Tanah*. Bandung : Mandar Maju.
- Muhammad, Abdulkadir, (2004). *Hukum dan Penelitian Hukum*. Bandung : PT Citra Aditya Bakti.
- Ngadino. (2019). *Tugas dan Tanggungjawab Jabatan Notarus di Indonesia*. Semarang : UPT Penerbitan Universitas PGRI Semarang Press
- (2020). *Ketentuan Umum Tata Cara Pembuatan dan Pengisian Akta PPAT*, Semarang: UPT Penerbitan Universitas PGRI Semarang Press
- R Soeroso. (2006). *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta : Sinar Grafika
- Rahardjo, Satjipto. (2000). *Ilmu Hukum*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- Salim H.S, (2016), *Teknik Pembuatan Akta Satu : Konsep Teoritis, Kewenangan Notaris, Bentuk dan Minuta Akta*, Jakarta : Raja Grafindo Persada
- Santoso, Urip. (2005). *Hukum Agraria & Hak-Hak atas Tanah*. Jakarta : Kencana Prenada Meida Group.
- (2017). *Hukum Agraria : Kajian Komprehensif, cetakan ke-6*. Jakarta: Kencana.
- (2019). *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah, cetakan ke-6*. Jakarta Timur: Kencana
- Soekanto, Soerjono. (2004). *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*. Jakarta : PT Raja Grafindo.

- Soerodjo, Irawan. (2002). *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*. Surabaya : Arkola.
- Sumarja, FX. (2010). *Hukum Pendaftaran Tanah*. Bandar Lampung: Universitas Lampung.
- Sutedi, Adrian. (2006). *Ketentuan Hukum Berlakunya Sertifikat Sebagai Tanda Bukti Hak Atas Tanah*. Jakarta : Cipta Jaya.
- (2018). *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, cet.9. Jakarta : Sinar Grafika
- Suteki, & Taufani, Galang. (2020) *Metodologi Penelitian Hukum (Filsafat, Teori dan Praktik)*, cetakan ke-3. Depok : PT Raja Grafindo Persada.
- Sutrisno dan Wiwin Yulianingsih, (2016) *Etika Profesi Hukum*, Yogyakarta : Andi Offset,
- Victor Situmorang dan Cornentyna Sitanggang, (1991). *Aspek Hukum Akta Catatan Sipil di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.

JURNAL :

- Asshiddiqie, Jimly. *Penegakan Hukum*,
http://www.jimly.com/makalah/namafile/56/Penegakan_Hukum/
- Auri. *Aspek Pengelolaan Hak Pakai Atas Tanah Dalam Rangka Pemanfaatan Lahan Secara Optimal*. Jurnal Ilm Hukum Legal Opinion. Edisi I Volume 2, 2014.
- Fitriani, Rahma, “*Pemilikan Tanah dalam Perspektif Islam*” dalam Al Mabsut Jurnal Studi Islam dan Sosial, Volume 2, Nomor 1 .2011.
<http://ejournal.iaingawi.ac.id/index.php/AlMabsut/article/view/44>
- Imam Surya Saputra, 2020, *Akibat Hukum Adanya Penyalahgunaan Keadaan Pada Perjanjian Jual Beli Tanah Di Banda Aceh*, Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan Volume 8 Issue. 2, August 2020, E-ISSN 2477-815X, P-ISSN 2303-3827.
- Khairina, “*Sertifikat Cacat Hukum dalam Hukum Pertanahan di Indonesia*” dalam Media Neliti, Juris Volume 13, Nomor 1 (Juni 2014),

<https://media.neliti.com/media/publications/270148-sertifikat-cacat-hukum-dalam-hukum-perta-ff1b4b3e.pdf>

Luthvi Febrika Nola, “*Upaya Perlindungan Hukum Secara Terpadu Bagi Tenaga Kerja Indonesia (TKI)*”, dalam **Negara Hukum : Membangun Hukum untuk Keadilan dan Kesejahteraan**, Volume 7 No 1, Juni 2016, <https://jurnal.dpr.go.id/index.php/hukum/article/view/949>

Rompis, Tonny, “*Kajian Sosiologi Hukum tentang Menurunnya Kepercayaan Masyarakat terhadap Hukum dan Aparat Penegak Hukum di Sulawesi Utara*” dalam Lex Crimen, Vol.IV/No.8/Okt/2015, <http://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexcrimen/article/view/10302/9888/>

Zulhadji, Ardiansyah. *Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Tanah Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960*. Lex Crimen. Vol.V/No.a/April-Jun/2016

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN :

6. Undang-Undang Dasar Tahun 1945
7. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria.
8. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
9. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
10. Peraturan Kepala BPN RI No 8 Tahun 2012 tentang Perubahan 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.

