

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