

**PERAN BADAN PERTANAHAN NASIONAL DALAM  
PENERBITAN HAK ATAS TANAH TERHADAP CACAT  
ADMINISTRASI DALAM PENERBITAN SERTIPIKAT  
HAK MILIK**

**(Studi Kasus di Badan Pertanahan Nasional Mojokerto)**



**Diajukan Oleh :**

**Fakhri Romiz Rizqullah**

21302300212

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)**

**SEMARANG**

**2025**

PERAN BADAN PERTANAHAN NASIONAL DALAM PENERBITAN HAK  
ATAS TANAH TERHADAP CACAT ADMINISTRASI DALAM PENERBITAN  
SERTIPIKAT HAK MILIK

(Studi Kasus di Badan Pertanahan Nasional Mojokerto)

TESIS



**PERAN BADAN PERTANAHAN NASIONAL DALAM  
PENERBITAN HAK ATAS TANAH TERHADAP CACAT  
ADMINISTRASI DALAM PENERBITAN SERTIPIKAT  
HAK MILIK**

(Studi Kasus di Badan Pertanahan Nasional Mojokerto)

**TESIS**

**OLEH :**

**FAKHRI ROMIZ RIZQULLAH**  
NIM : 21302300212  
Program Studi : Magister Kenotariatan

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Pengaji  
Pada Tanggal 27 November 2025  
Dan Diyatakan **LULUS**

Tim Pengaji  
Ketua,

**Prof. (HC UNISSULA) Dr. Soegianto, S.H.,M.Kn.**

NIDK : 0625096601

Anggota

**Prof. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H.,M.H.**

NIDN: 0620046701

Anggota

**Dr. Hi. Siti Rodhiyah Dwi Istiinah, S.H., M.H**

NIDN : 0613066101

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum UNISSULA

**Prof. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H.,M.H.**

NIDN : 0620046701

## **PERNYATAAN KEASLIAN TESIS**

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : FAKHRI ROMIZ RIZQULLAH

NIM : 21302300212

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas/Program : Hukum/Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul "**PERAN BADAN PERTANAHAN NASIONAL DALAM PENERBITAN HAK ATAS TANAH TERHADAP CACAT ADMINISTRASI DALAM PENERBITAN SERTIPIKAT HAK MILIK (Studi Kasus di Badan Pertanahan Nasional Mojokerto)**" benar - benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan 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.

Semarang, 27 November 2025

Yang Menyatakan,



**FAKHRI ROMIZ RIZQULLAH**

## **PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH**

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : FAKHRI ROMIZ RIZQULLAH

NIM : 21302300212

## Program Studi :Magister Kenotariatan

Fakultas/Program : Hukum/Program Magister

Dengan ini menyerahkan Karya Ilmiah berupa Tugas-Akhir/Tesis dengan judul:  
**“PERAN BADAN PERTANAHAN NASIONAL DALAM PENERBITAN  
HAK ATAS TANAH TERHADAP CACAT ADMINISTRASI DALAM  
PENERBITAN SERTIPIKAT HAK MILIK (Studi Kasus di Badan  
Pertanahan Nasional Mojokerto)”**

Dan menyetujuinya menjadi Hak Milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-Ekslusif 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, 27 November 2025  
Yang Menyatakan



**FAKHRI ROMIZ RIZOULLAH**

## **MOTTO DAN PERSEMBAHAN**

- Berotak London dan Berhati Masjidil Haram

## **PERSEMBAHAN**

Tesis ini kupersembahkan kepada :

- Kedua Orangtuaku Abah H. Hanafiah dan ibu Hj. Suryani yang telah memberikan support kasih sayang serta doa dan mengajarkan arti kehidupan yang sebenarnya.
- Kakak Saya tercinta dr. Khalfia Abdan Firani dan kakak ipar saya dr. Wahyu Taofani yang telah membuat pola pikir saya dapat melangkah sampai sejauh ini. Dan Adik saya Muhammad Ilman Ashrafullah yang telah mengisi kebersamaan setiap hari
- Kepada Arifah Dwi Wahyu Wulan Dhari yang selalu memberikan dukungan, semangat dan selalu mengisi hari-hari saya dengan canda tawa dan kasih sayangnya.
- Besfriend forever sahabat seperjuangan di MKn Unissula Dr. Mohammad Dafa' ,S.H.,M.kn.
- Saudara-saudara dan keluarga besar yang telah memberikan dukungan dan doa sehingga Tesis ini dapat terselesaikan sesuai dengan keinginan.

Teman-teman Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Unissula

## KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan Puji Dan Syukur Penulis Panjatkan Kehadirat Allah Swt, karena telah melimpahkan Rahmat, Hidayah, Dan Karunia-Nya kepada Penulis Dapat Menyelesaikan Tesis Dengan Judul "PERAN BADAN PERTANAHAN NASIONAL DALAM PENERBITAN HAK ATAS TANAH TERHADAP CACAT ADMINISTRASI DALAM PENERBITAN SERTIPIKAT HAK MILIK (STUDI KASUS DI BADAN PERTANAHAN NASIONAL MOJOKERTO)". Shalawat serta salam tak lupa penulis sampaikan kepada junjungan Nabi besar Muhammad SAW yang dinantikan syafaatnya di yaumul akhir.

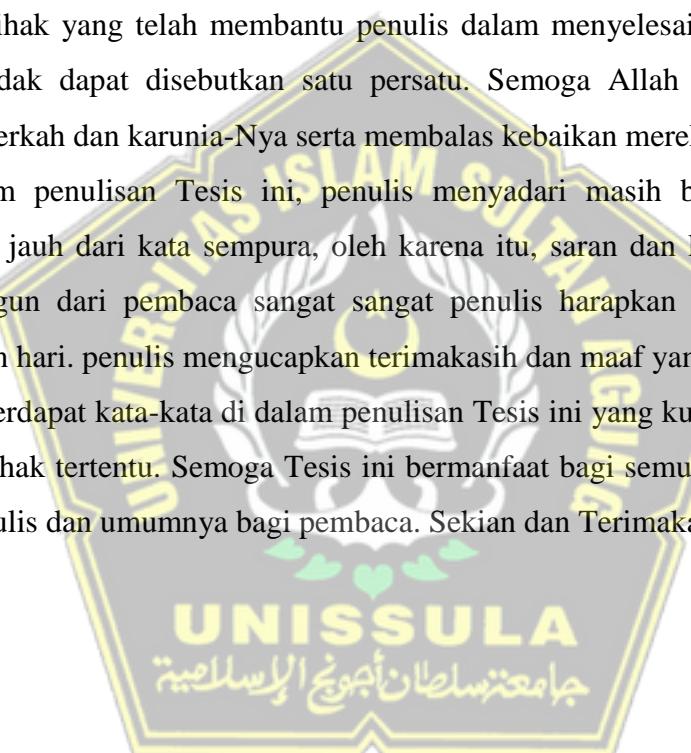
Penulisan Tesis ini dilakukan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang. Tesis ini mungkin tidak dapat diselesaikan oleh penulis tanpa bantuan dan dukungan dari beberapa pihak selama penyusunan skripsi ini oleh karena itu penulis ingin mengucapkan terimakasih kepada yang terhormat:

1. Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt., M.Hum., selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang,
2. Prof. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang;
3. Dr. Nanang Sri Darmadi., S.H., M.H selaku Ketua Program Studi Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang; Perlindungan Lingkungan dan Perlindungan Lingkungan
4. Dr. Achmad Arifullah, S.H., M.H. selaku Sekretaris Program Studi Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
5. Prof. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing yang selalu membimbing dan memberikan motivasi kepada saya;
6. Bapak dan Ibu Dosen Magister Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang yang telah

membekali ilmu pengetahuan selama perkuliahan, semoga ilmu yang diberikan dapat bermanfaat dan menjadi amalan yang tidak akan terputus

7. Kepada seluruh Staf Administrasi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang;
8. Para Penguji Tesis yang telah memberikan bimbingan dan petunjuk searah demikian sempurnanya tesis ini;
9. Teman-teman seperjuangan Mahasiswa Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang, Semua pihak yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan Tesis ini yang tidak dapat disebutkan satu persatu. Semoga Allah SWT memberikan berkah dan karunia-Nya serta membalas kebaikan mereka.

Dalam penulisan Tesis ini, penulis menyadari masih banyak kekurangan sehingga jauh dari kata sempura, oleh karena itu, saran dan kritik yang bersifat membangun dari pembaca sangat sangat penulis harapkan demi perbaikan di kemudian hari. penulis mengucapkan terimakasih dan maaf yang sebesar-besarnya apabila terdapat kata-kata di dalam penulisan Tesis ini yang kurang berkenan bagi pihak- pihak tertentu. Semoga Tesis ini bermanfaat bagi semua pihak, khususnya bagi penulis dan umumnya bagi pembaca. Sekian dan Terimakasih.



Semarang, 27 November 2025  
Penulis

**FAKHRI ROMIZ RIZQULLAH**

## ABSTRAK

Pendaftaran tanah yang dilaksanakan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) bertujuan utama untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang Sertifikat Hak Milik (SHM). Namun, dalam praktik ditemui kasus sertifikat yang mengandung cacat administrasi, khususnya kesalahan pencatatan data yuridis minor seperti perbedaan tanggal lahir pemegang hak, sebagaimana terjadi di wilayah Mojokerto. Kesalahan ini berpotensi melemahkan kekuatan pembuktian sertifikat dan menimbulkan hambatan dalam perbuatan hukum seperti jual beli atau Hak Tanggungan, sebab data identitas menjadi tidak sinkron dengan data kependudukan yang sah. Berdasarkan persoalan tersebut, penelitian ini berfokus pada dua tujuan utama: pertama, menganalisis peran Kantor Pertanahan/Agraria dan Tata Ruang Mojokerto dalam menerapkan prinsip kehati-hatian (Asas Kecermatan) dalam proses pendaftaran tanah, dan kedua, mengkaji mekanisme koreksi data identitas di BPN Mojokerto dalam memulihkan kekuatan hukum SHM yang cacat administrasi tersebut.

Penelitian ini mengadopsi pendekatan yuridis normatif didukung dengan metode studi kasus empiris. Bahan hukum primer terdiri dari Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan regulasi terkait lainnya. Bahan hukum sekunder diperoleh dari literatur hukum agraria dan jurnal ilmiah. Data primer dikumpulkan melalui wawancara mendalam dengan Kepala Seksi dan jajaran petugas Penetapan Hak dan Pendaftaran di Kantor Pertanahan Kota dan Kabupaten Mojokerto, untuk menelusuri prosedur dan penanganan kasus cacat administrasi di lapangan.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa Sertifikat Hak Milik yang mengandung cacat administrasi berupa perbedaan tanggal lahir tidak membatalkan hak atas tanahnya (alas hak tetap sah), namun dikategorikan sebagai alat pembuktian yang kuat tetapi tidak mutlak. Kantor Pertanahan sebagai institusi penerbit sertifikat terindikasi belum optimal menerapkan asas kecermatan (*human error*), yang menuntut BPN untuk bertanggung jawab. Peran Represif (Kuratif) BPN diwujudkan melalui mekanisme Pembetulan Sertifikat atau Pendaftaran Ganti Nama sesuai Pasal 63 PP No. 24 Tahun 1997. Proses koreksi ini wajib dilakukan untuk memulihkan kekuatan hukum sertifikat sehingga data yuridis menjadi akurat dan mutakhir, memungkinkan pemegang hak kembali melakukan perbuatan hukum atas tanahnya.

**Kata Kunci:** Peran Kantor Pertanahan, Cacat Administrasi, Asas Kecermatan, Pembetulan Sertifikat.

## ABSTRACT

Land registration carried out by the National Land Agency (BPN) is primarily intended to provide legal certainty and protection for holders of Freehold Title Certificates (SHM). However, in practice, cases of certificates containing administrative defects have been encountered, particularly errors in recording minor legal data such as differences in the date of birth of the rights holder, as occurred in the Mojokerto region. These errors have the potential to weaken the evidentiary power of the certificate and create obstacles in legal actions such as buying and selling or Mortgage Rights, because the identity data becomes out of sync with the legal population data. Based on these issues, this study focuses on two main objectives: first, analyzing the role of the Mojokerto Land/Agrarian and Spatial Planning Office in implementing the principle of prudence (Principle of Accuracy) in the land registration process, and second, examining the identity data correction mechanism at the Mojokerto BPN in restoring the legal force of SHMs with administrative defects.

This research adopts a normative juridical approach supported by an empirical case study method. Primary legal materials consist of the Basic Agrarian Law (UUPA), Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration, and other related regulations. Secondary legal materials are obtained from agrarian law literature and scientific journals. Primary data were collected through in-depth interviews with Section Heads and staff of Rights Determination and Registration at the Mojokerto City and Regency Land Offices, to explore procedures and the handling of administrative defects in the field.

The research results indicate that Land Title Certificates containing administrative defects in the form of different birth dates do not invalidate the land rights (the legal basis remains valid), but are categorized as strong but not absolute evidence. The Land Office, as the institution issuing the certificates, is indicated to have not optimally implemented the principle of accuracy (human error), which requires the National Land Agency (BPN) to be held accountable. The BPN's repressive (curative) role is realized through the Certificate Correction or Name Change Registration mechanism in accordance with Article 63 of Government Regulation No. 24 of 1997. This correction process is mandatory to restore the legal force of the certificate so that the legal data is accurate and up-to-date, allowing the rights holder to re-engage in legal actions on their land.

**Keywords:** *Role of the Land Office, Administrative Defects, Principle of Accuracy, Certificate Correction.*

## DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL .....	i
HALAMAN PERSETUJUAN .....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS .....	iii
PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH .....	v
MOTTO DAN PERSEMBAHAN .....	vi
PERSEMBAHAN.....	vi
KATA PENGANTAR .....	vii
ABSTRAK.....	ix
ABSTRACT .....	x
DAFTAR ISI.....	xi
BAB I PENDAHULUAN .....	2
A. Latar Belakang Masalah.....	2
B. Perumusan Masalah .....	13
C. Tujuan Penelitian .....	13
D. Manfaat Penelitian .....	14
1. Manfaat Teoritis .....	14
2. Manfaat Praktis.....	14
E. Kerangka Konseptual .....	16
1. Peran Badan Pertanahan Nasional (BPN) .....	16
2. Hak atas Tanah .....	18

3.	Pemegang Hak Atas Tanah .....	20
4.	Cacat Administrasi .....	22
5.	Sertifikat Hak Milik.....	23
F.	Kerangka Teori.....	27
1.	Teori Kewenangan.....	27
2.	Teori Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB).....	36
3.	Teori Kepastian Hukum .....	37
4.	Teori Cacat Yuridis Administratif.....	39
G.	Metode Penelitian.....	45
1.	Jenis Penelitian dan Pendekatan Penelitian.....	45
2.	Sumber Data .....	46
3.	Teknik Pengumpulan Data .....	47
4.	Metode Analisis Data .....	48
H.	Sistematika Penulisan .....	49
	BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	53
A.	TINJAUAN UMUM TENTANG BADAN PERTANAHAN NASIONAL	
	53	
1.	Kedudukan, Tugas, dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional .....	53
2.	Kewenangan Badan Pertanahan Nasional dalam Pendaftaran Tanah ....	55
3.	Tanggung Jawab Administrasi Pejabat Badan Pertanahan Nasional .....	57
B.	TINJAUAN UMUM TENTANG PENDAFTARAN TANAH.....	59
1.	Pengertian Pendaftaran Tanah.....	59
2.	Asas-Asas Pendaftaran Tanah.....	61
3.	Sistem Pendaftaran Tanah di Indonesia .....	62
4.	Sertifikat Sebagai Alat Bukti Hak .....	65

<b>C. TINJAUAN UMUM TENTANG SERTIPIKAT CACAT ADMINISTRASI .....</b>	<b>66</b>
1. Pengertian Pendaftaran Tanah.....	66
2. Sertifikat Hak Atas Tanah sebagai Alat Bukti.....	68
3. Cacat Administrasi Pada Sertifikat.....	70
<b>D. TINJAUAN UMUM TENTANG HAK MILIK TANAH DALAM PERSPEKTIF ISLAM .....</b>	<b>72</b>
<b>BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>76</b>
A. PERAN KANTOR PERTANAHAN/AGRARIA DAN TATA RUANG MOJOKERTO DALAM MENERAPKAN PRINSIP KEHATI-HATIAN DALAM PROSES PENDAFTARAN TANAH .....	76
B. MEKANISME KOREKSI DATA IDENTITAS DI BPN MOJOKERTO MEMULIHKKAN KEKUATAN HUKUM SERTIPIKAT HAK MILIK (SHM) YANG CACAT ADMINISTRASI .....	86
<b>BAB IV PENUTUP .....</b>	<b>96</b>
A. KESIMPULAN .....	96
B. SARAN .....	97
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>98</b>
<b>Lampiran .....</b>	<b>104</b>

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang Masalah**

Tanah merupakan salah satu elemen utama dalam kehidupan manusia yang memiliki peran vital dalam menunjang berbagai aspek kehidupan. Keberadaannya tidak hanya dipandang sebagai aset fisik semata, melainkan juga sebagai sumber daya alam strategis yang mendukung keberlanjutan hidup manusia. Oleh karena itu, pemanfaatan tanah harus dilakukan secara bijaksana dan berorientasi jangka panjang, dengan mempertimbangkan kepentingan generasi sekarang maupun generasi mendatang. Tanah tidak hanya berfungsi sebagai tempat tinggal, tetapi juga menjadi fondasi bagi pelaksanaan berbagai aktivitas sosial, ekonomi, budaya, dan lingkungan. Dalam konteks pembangunan, tanah merupakan prasyarat utama bagi berdirinya infrastruktur yang menunjang mobilitas dan produktivitas masyarakat. Maka dari itu, pengelolaan tanah yang tepat menjadi hal yang sangat krusial guna menjamin pertumbuhan dan pemerataan pembangunan di berbagai sektor. Jika pemanfaatannya tidak direncanakan dengan baik, tanah berpotensi menjadi sumber konflik, degradasi lingkungan, hingga kerugian ekonomi.

Potensi konflik dan kerugian tersebut menunjukkan betapa pentingnya tanah bagi keberadaan manusia. Tanah memiliki arti yang sangat vital karena kehidupan manusia tidak dapat dipisahkan darinya. Manusia tinggal di atas tanah dan memenuhi kebutuhan pangannya dari

hasil yang diperoleh tanah. Perjalanan sejarah, termasuk kemajuan dan kehancuran suatu peradaban, juga dipengaruhi oleh kondisi tanah. Persoalan pertanahan kerap memicu sengketa bahkan peperangan besar karena individu maupun bangsa berupaya menguasai wilayah yang kaya akan sumber daya alam. Tanah menjadi bagian yang tak terpisahkan dari kehidupan manusia, sebab dari seluruh kebutuhan manusia, tanah merupakan kebutuhan dasar yang menjadi tempat hidup sekaligus sumber keberlangsungan hidup.<sup>1</sup> Mengingat sifatnya yang sangat esensial, strategis, dan rentan akan sengketa seperti yang telah diuraikan, maka pengelolaan tanah tidak dapat diserahkan begitu saja kepada individu atau mekanisme pasar semata.

Negara memiliki tanggung jawab besar dalam mengatur dan mengawasi penggunaan tanah agar tetap sesuai dengan prinsip keadilan dan keberlanjutan. Regulasi pertanahan harus mampu memberikan kepastian hukum, menjamin akses yang adil bagi masyarakat, serta menjaga fungsi ekologis tanah. Dengan demikian, tanah harus diperlakukan sebagai aset strategis yang dikelola secara berkelanjutan untuk mendukung kesejahteraan masyarakat dan pembangunan nasional yang berkesinambungan.<sup>2</sup>

Berdasarkan sifatnya yang khusus dan strategis bagi suatu negara, tanah memiliki kaitan erat dengan aspek hukum, sosial, dan ekonomi.

---

<sup>1</sup> Mariot P Siahaan, 2005. Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (Teori Dan Praktek), PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 196.

<sup>2</sup> Romi Sihombing, 2022, *Pembatalan Sertifikat Tanah oleh BPN Tanpa Putusan Pengadilan*, edisi pertama, Prenada Media, Jakarta, halaman 1

Pada prinsipnya, setiap bidang tanah harus memiliki kepemilikan yang jelas guna menjamin kepastian hukum dan menghindari sengketa di kemudian hari.. Salah satu bentuk hak atas tanah yang paling kuat dan penuh adalah Hak milik merupakan jenis penguasaan atas tanah yang paling kokoh dan menyeluruh, karena bersifat turun-temurun dan memberikan otoritas penuh kepada pemegangnya untuk mengelola serta menggunakan tanah sesuai keperluan. Meski demikian, hak ini tetap mengandung aspek tanggung jawab sosial, sehingga pemanfaatannya wajib mempertimbangkan kepentingan masyarakat luas.

Kepemilikan tanah dapat dialihkan kepada pihak lain melalui prosedur yang sah sesuai ketentuan hukum. Dalam proses pengalihan tersebut, diperlukan dokumen resmi yang membuktikan hak atas tanah yang dimaksud. Jika seseorang belum memiliki bukti tersebut, maka perlu dilakukan pendaftaran tanah sebagai langkah hukum yang formal. Pendaftaran tanah adalah rangkaian aktivitas yang dijalankan secara sistematis dan berkelanjutan oleh pemerintah. Proses ini meliputi pengumpulan, pengolahan, pencatatan, penyajian, serta pemeliharaan informasi fisik dan yuridis, yang kemudian dituangkan dalam bentuk peta dan daftar bidang tanah. Tujuan utama dari kegiatan ini adalah untuk menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak, memenuhi kebutuhan

masyarakat akan perlindungan hukum, dan mendukung pengelolaan administrasi pertanahan yang tertib oleh pemerintah.<sup>3</sup>

Sertifikat tanah secara teoritis berfungsi sebagai bukti kepemilikan yang sah dan memberikan perlindungan hukum tertinggi bagi pemegangnya, dengan harapan mampu menjamin kepastian hukum dalam setiap transaksi atau hubungan hukum terkait tanah. Namun dalam praktiknya, tidak sedikit sertifikat yang dinyatakan cacat administratif akibat kesalahan prosedural, tumpang tindih objek, atau ketidaksesuaian penerapan regulasi, sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum bagi pemiliknya. Hal ini menunjukkan bahwa meskipun sertifikat memiliki kekuatan hukum, sifatnya tidak mutlak karena dapat dibatalkan oleh bukti lain yang lebih kuat secara hukum atau jika proses penerbitannya terbukti bermasalah. Untuk menjamin kepastian hukum atas hak tanah, pemerintah melalui lembaga berwenang melaksanakan Pendaftaran Tanah secara menyeluruh di seluruh wilayah Indonesia, yang bertujuan menertibkan administrasi pertanahan, mencegah konflik kepemilikan, dan memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak. Efektivitas sistem ini sangat bergantung pada akurasi data, integritas pelaksana, dan kepatuhan terhadap prosedur hukum, sehingga setiap tahapan administrasi pertanahan harus dilakukan secara cermat dan bertanggung jawab agar sertifikat benar-benar memiliki kekuatan hukum yang tidak mudah digugat. Untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah, dilaksanakan Pendaftaran

---

<sup>3</sup> Ni Made Silvia Gayatr, I Putu Gede Seputra & Luh Putu Suryani, 2021, “Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Akibat Cacat Administrasi”, *Jurnal Analogi Hukum 3 (1)*, hal 79. <https://ejournal.warmadewa.ac.id/index.php/analogihukum>

Tanah di seluruh wilayah negara Republik Indonesia yang meliputi:

Pasal 19 ayat (2) UUPA

1. Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah.
2. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan perolehan hak-hak tersebut.
3. Pemberian surat-surat tanda bukti hak (sertifikat) yang berlaku sebagai alat pem-buktian yang kuat.

Tujuan pendaftaran tanah di Indonesia, sebagaimana diatur dalam

Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, adalah untuk :

1. Memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah.
2. Menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan.
3. Terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Dalam rangka memenuhi kebutuhan pelayanan publik, Badan Pertanahan Nasional (BPN) berkewajiban melaksanakan proses pendaftaran hak atas tanah, termasuk hak milik. Tujuan utama dari kegiatan ini adalah untuk menjamin kepastian hukum di Indonesia, yang mencakup kejelasan mengenai objek tanah, keabsahan hak yang dimiliki, serta identitas pihak yang berhak atas tanah tersebut.<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> Eman Sulaiman, 2023, “Sertifikat Tanah yang Cacat Hukum”, Fakultas Syari’ah dan Hukum Universitas Islam Negeri (UIN) Alauddin, Ash-Shahabah, Volume 9 Nomor 1, Januari 2023, hal. 104, Url: <https://journal-uim-makassar.ac.id/index.php/ASH/article/view/384/356> diakses pada tanggal 04 Mei 2025 Pukul 17.33 WIB

Dalam kerangka Negara Hukum Kesejahteraan (*Welfare State*), peran Badan Pertanahan Nasional (BPN) tidak dapat direduksi hanya sebagai administrator pasif yang mencatat permohonan. Sebagai Pejabat Tata Usaha Negara, BPN memegang amanat publik untuk memastikan validitas dan akurasi data dalam setiap sertifikat yang diterbitkannya. Pelaksanaan kewenangan ini terikat secara mutlak pada Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB), khususnya asas kecermatan (*principle of carefulness*). Oleh karena itu, setiap tindakan penerbitan sertifikat menuntut adanya verifikasi faktual dan yuridis yang presisi oleh pejabat BPN. Kegagalan dalam menjalankan peran verifikatif ini tidak hanya mencederai prinsip tertib administrasi, tetapi juga meruntuhkan wibawa negara sebagai penjamin kepastian hukum.

Pada era reformasi, kedudukan Badan Pertanahan Nasional (BPN) semakin diperkuat sebagai institusi negara yang memiliki otoritas penuh dalam urusan pertanahan. BPN merupakan satu-satunya lembaga yang secara normatif diberikan mandat untuk mengemban tugas dan tanggung jawab pertanahan di Indonesia. Hal ini ditegaskan dalam Peraturan Presiden (Perpres) Nomor 85 Tahun 2009 tentang Perubahan atas Perpres Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional. Perpres tersebut memberikan landasan hukum yang jelas atas kewenangan dan fungsi BPN dalam menjalankan tugas-tugas pertanahan. Dalam Pasal 2 Peraturan Presiden tersebut dijelaskan bahwa BPN bertugas melaksanakan kewenangan pemerintah di bidang pertanahan secara nasional, regional,

dan sektoral. Dengan demikian, BPN tidak hanya berperan di tingkat pusat, tetapi juga memiliki fungsi koordinatif hingga ke tingkat daerah. Kewenangan ini meliputi perencanaan, pengaturan, pelaksanaan, dan pengawasan pertanahan untuk menjamin kepastian hukum dan keadilan bagi masyarakat. Peran strategis BPN menjadi sangat penting dalam mewujudkan reformasi agraria dan tertib administrasi pertanahan. Keberadaan BPN juga menjadi kunci dalam mendorong pembangunan nasional yang berkelanjutan dan berkeadilan. Oleh karena itu, penguatan kelembagaan dan kapabilitas BPN menjadi kebutuhan mendesak guna menjawab tantangan pengelolaan pertanahan di era modern.

Sertifikat tanah merupakan dokumen resmi yang memiliki kekuatan hukum sebagai bukti sah atas kepemilikan hak atas tanah. Dokumen ini diterbitkan oleh negara melalui instansi yang berwenang sebagai pengesahan atas penguasaan bidang tanah tertentu. Di dalamnya tercantum informasi penting seperti identitas pemilik, luas dan lokasi tanah, serta jenis hak yang melekat, sehingga memberikan jaminan kepastian hukum bagi pemiliknya. Karena tanah termasuk benda tetap yang rawan menimbulkan sengketa apabila tidak disertai bukti kepemilikan yang valid, maka sertifikat berperan penting dalam mencegah konflik dan memperjelas status hukum tanah. Pemerintah, melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN), memiliki otoritas untuk menerbitkan sertifikat sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sebagaimana diatur dalam Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960

tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Ketentuan tersebut menegaskan bahwa pendaftaran tanah bertujuan untuk menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak. Sertifikat yang dihasilkan dari proses tersebut diakui sebagai bukti hukum yang kuat. Dapat disimpulkan bahwa keberadaan sertifikat tidak hanya berfungsi sebagai dokumen administratif, tetapi juga sebagai jaminan legal atas hak kepemilikan tanah yang sah.<sup>5</sup>

Kesalahan dalam proses pendaftaran peralihan hak atas tanah dapat berasal dari berbagai faktor, baik dari pihak instansi pertanahan maupun dari pemilik hak itu sendiri. Jika prosedur pendaftaran tidak dijalankan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, hal ini berpotensi menimbulkan persoalan di kemudian hari, khususnya terkait kepastian hukum atas kepemilikan tanah dan mekanisme pendaftarannya di Indonesia. Salah satu dampak yang mungkin terjadi adalah diterbitkannya sertifikat tanah yang mengandung cacat administratif. Adapun kriteria cacat administratif telah diatur dalam Pasal 64 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, yang mencakup cacat substansi, cacat hukum, kesalahan prosedur, dan/atau pelanggaran kewenangan.<sup>6</sup>

---

<sup>5</sup> Fani Martiawan Kumara Putra, 2019. “Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah Karena Cacat Administrasi Serta Implikasinya Apabila Hak Atas Tanah Sedang Dijaminkan”, Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya.

<sup>6</sup> Alysia Delly Rasendria, 2024, “Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Akibat Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah Yang Cacat Administrasi (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor: 149/PID.B/2023/PN.SKT)”, Skripsi Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, hal.3.

Sertifikat yang cacat administrasi merupakan salah satu bentuk sertifikat bermasalah yang dapat menimbulkan sengketa hukum dalam bidang pertanahan. Cacat administrasi pada sertifikat biasanya disebabkan oleh kesalahan dalam data atau informasi yang dicantumkan saat proses pendaftaran tanah berlangsung. Kesalahan tersebut dapat berasal dari pemohon yang memberikan keterangan tidak benar, baik secara sengaja maupun karena kelalaian. Selain itu, cacat administrasi juga dapat timbul akibat kesalahan aparat pertanahan dalam melakukan identifikasi subyek dan obyek hak. Kesalahan obyek, misalnya, terjadi ketika pemetaan atau pengukuran tanah tidak akurat, sehingga menyebabkan tumpang tindih atau ketidaksesuaian lokasi. Sementara kesalahan subyek dapat berupa pencantuman identitas yang tidak sesuai, seperti nama atau status hukum pihak yang mengajukan sertifikat. Akibat dari kesalahan-kesalahan tersebut, pihak yang merasa dirugikan oleh keberadaan sertifikat tersebut berhak mengajukan permohonan pembatalan kepada instansi yang berwenang. Oleh karena itu, sertifikat yang cacat administrasi harus ditangani secara serius agar tidak menimbulkan ketidakpastian hukum dan pelanggaran terhadap hak atas tanah.

Penerbitan sertifikat hak atas tanah yang didasarkan pada kesalahan administrasi merupakan salah satu penyebab timbulnya cacat administrasi yang dapat berujung pada sengketa pertanahan. Sebagai contoh konkret, penerbitan Sertifikat Hak Milik (SHM) di wilayah Mojokerto yang mencantumkan perbedaan tanggal lahir pemegang hak

antara data yuridis di sertifikat dengan data kependudukan yang sah (seperti KTP atau Akta Kelahiran) adalah bentuk keteledoran administratif. Perbedaan data ini, meskipun mungkin tidak memengaruhi data fisik (batas dan luas tanah), tetap menjadikan sertifikat tersebut cacat secara formal. Akibatnya, keabsahan data pemilik menjadi lemah, sertifikat tersebut rentan digugat, dan dapat menghambat proses hukum lainnya seperti jual beli atau pengajuan agunan, sampai dilakukannya proses perbaikan atau koreksi data di Kantor Pertanahan setempat. Oleh karena itu, diperlukan kajian yuridis yang komprehensif untuk menilai pihak mana yang layak mendapatkan perlindungan hukum atas sertifikat yang cacat secara administratif tersebut.

Munculnya cacat administrasi berupa perbedaan data identitas (tanggal lahir) pada Sertifikat Hak Milik di wilayah Mojokerto menjadi indikasi nyata adanya celah dalam pelaksanaan peran preventif Kantor Pertanahan. Kesalahan pencatatan data yuridis ini, meskipun bersifat administratif, mencerminkan belum optimalnya penerapan fungsi kontrol kualitas (*quality control*) dan asas kecermatan oleh petugas dalam memverifikasi kesesuaian antara dokumen alas hak dengan data kependudukan. Kondisi ini menuntut tanggung jawab institusional BPN untuk tidak hanya berhenti pada tahap penerbitan, melainkan juga menjalankan peran represif atau kuratif melalui mekanisme pembetulan data yang responsif, guna memulihkan kekuatan pembuktian sertifikat yang telah tereduksi akibat kelalaian administratif tersebut.

Melihat adanya permasalahan tersebut, peneliti memandang penting untuk mengkaji secara mendalam aspek perlindungan hukum bagi pemilik sertifikat yang dirugikan akibat terbitnya sertifikat tanah dengan cacat administratif yang disebabkan oleh kesalahan pencatatan. Penelitian ini berfokus pada analisis mekanisme hukum yang berlaku dalam memberikan perlindungan kepada pemegang hak atas tanah yang sertifikatnya bermasalah secara administratif, terutama akibat ketidaksesuaian data yuridis seperti perbedaan informasi tanggal lahir, dengan studi kasus yang diambil dari wilayah Mojokerto. Penelitian ini bertujuan untuk menelusuri implikasi hukum dari ketidaksesuaian data tersebut terhadap jaminan kepastian hak, serta mengevaluasi efektivitas regulasi dan prosedur perbaikan (koreksi) yang ada dalam sistem pendaftaran tanah. Di samping itu, penelitian ini akan menganalisis peran Kantor Pertanahan setempat serta lembaga peradilan dalam menyelesaikan permasalahan yang timbul akibat cacat administratif ini. Kajian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi praktis bagi perbaikan sistem administrasi pertanahan, terutama dalam konteks validasi dan akurasi data. Selain itu, hasil penelitian ini dapat menjadi rujukan dalam pembentukan standar operasional prosedur yang lebih teliti untuk mencegah terulangnya kesalahan administratif serupa. Dengan demikian, penelitian ini menjadi penting untuk memastikan bahwa hak-hak keperdataan warga negara atas tanah tetap terlindungi dan memiliki kepastian hukum yang kuat. Adapun gagasan tersebut dituangkan dalam judul: “PERAN BADAN

PERTANAHAN NASIONAL DALAM PENERBITAN ATAS TANAH  
TERHADAP CACAT ADMINISTRASI DALAM PENERBITAN  
SERTIPIKAT HAK MILIK (Studi Kasus di Badan Pertanahan Nasional  
Mojokerto) .”

## B. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang masalah tersebut, penulis memutuskan beberapa pokok permasalahan yang akan menjadi fokus kajian dalam tesis ini, yaitu sebagai berikut :

- A. Bagaimana peran Kantor Pertanahan/Agraria dan Tata Ruang Mojokerto dalam menerapkan prinsip kehati-hatian dalam proses pendaftaran tanah ?
- B. Bagaimana mekanisme koreksi data identitas di BPN Mojokerto memulihkan kekuatan hukum Sertifikat Hak Milik (SHM) yang cacat administrasi?

## C. Tujuan Penelitian

Adapun Tujuan yang hendak dicapai dalam penulisan skripsi ini yang dimaksudkan oleh penulis, sesuai dengan permasalahan – permasalahan yang telah dirumuskan seperti tersebut di atas, maka apa yang dituangkan di sini diarahkan untuk mencapai 2 (dua) tujuan penelitian, sebagai berikut:

1. Untuk menganalisis dan mendeskripsikan peran Kantor Pertanahan Mojokerto dalam mencegah terjadinya cacat administrasi melalui penerapan prinsip kehati-hatian.
2. Untuk menganalisis peran Kantor Pertanahan Mojokerto dalam menyelesaikan masalah cacat administrasi melalui mekanisme koreksi data.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka Adapun manfaat penelitian yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah :

##### **1. Manfaat Teoritis**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi positif bagi pengembangan ilmu hukum, khususnya di bidang Hukum Agraria dan Hukum Administrasi Negara. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memperkaya literatur akademik mengenai peran, kewenangan, dan tanggung jawab institusi pertanahan dalam menerapkan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB) khususnya atas kecermatan guna mencegah terjadinya mal-administrasi dalam penerbitan sertifikat tanah.

##### **2. Manfaat Praktis**

Hasil penelitian diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran, manfaat dan masukan pada :

- 1) Bagi peneliti

- a) Memantapkan kemampuan individu mahasiswa dalam pembelajaran metode penelitian hukum sehingga dapat memperkaya refensi dan literatur kepustakaan di bidang hukum agraria.
  - b) Dapat dijadikan acuan atau refensi untuk penelitian selanjutnya.
- 2) Bagi Badan Pertanahan Nasional (BPN)

Hasil penelitian ini dapat menjadi masukan penting untuk mengevaluasi dan merivisi prosedur kerja dalam penerbitan sertifikat. Rekomendasi yang diberikan dapat membantu Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam meningkatkan akurasi, transparansi, dan efisiensi sistem administrasi pertanahan, sehingga meminimalkan risiko terjadinya cacat administrasi

- 3) Bagi Masyarakat

Penelitian ini dapat menjadi sumber informasi yang berharga untuk masyarakat, khususnya bagi para pemilik tanah. Ini akan membantu mereka memahami hak-hak dan perlindungan hukum yang mereka miliki, serta langkah-langkah yang harus diambil apabila menghadapi masalah yang sama terkait sertifikat tanah yang cacat.

- 4) Bagi Praktisi Hukum

Bagi para Advokat, Notaris, dan akademisi, penelitian ini dapat menjadi refensi dan panduan terhadap menangani sengketa tanah yang disebabkan karena cacat administrasi. Dan ini juga

dapat membantu dalam perumusan argumen hukum yang kuat untuk membela kepentingan klien mereka.

## E. Kerangka Konseptual

### 1. Peran Badan Pertanahan Nasional (BPN)

Badan Pertanahan Nasional (BPN) dikonsepsikan sebagai Lembaga Pemerintah Non-Kementerian (LPNK) yang memiliki kedudukan sentral dalam struktur tata negara Indonesia, dengan tanggung jawab utama melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan. Secara yuridis, BPN merupakan manifestasi dari kehadiran negara dalam mengelola sumber daya agraria sebagaimana diamanatkan konstitusi. Berdasarkan Peraturan Presiden yang mengatur tentang BPN, lembaga ini memiliki wewenang atribusi maupun delegasi untuk merumuskan kebijakan nasional, melakukan koordinasi, serta menyelenggarakan administrasi pertanahan secara menyeluruh mulai dari tingkat pusat hingga ke tingkat Kantor Pertanahan di Kabupaten/Kota.

Dalam konteks pendaftaran tanah, peran BPN tidak hanya terbatas pada fungsi administratif pasif, melainkan menjalankan fungsi eksekutif yang aktif untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah. Peran ini diwujudkan melalui pelaksanaan rangkaian kegiatan pendaftaran tanah yang meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, hingga penyajian data fisik dan data yuridis. Puncak dari pelaksanaan peran ini adalah penerbitan sertifikat sebagai surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai

alat pembuktian yang kuat, yang bertujuan memberikan rasa aman dan perlindungan hukum bagi pemegang hak yang terdaftar.

Pelaksanaan peran BPN dalam menerbitkan sertifikat hak milik sangat erat kaitannya dengan penerapan prinsip-prinsip tata kelola pemerintahan yang baik. BPN memegang peran preventif yang menuntut adanya ketelitian dan kecermatan tinggi dalam memverifikasi kebenaran formal data pemohon sebelum sebuah keputusan tata usaha negara diterbitkan. Kewenangan ini mengharuskan setiap pejabat BPN untuk memastikan bahwa subjek hak, objek tanah, dan jenis hak yang didaftarkan telah memenuhi syarat dan bebas dari potensi sengketa maupun kesalahan administratif.

Namun, dalam praktiknya, pelaksanaan peran tersebut tidak luput dari potensi terjadinya kekeliruan atau *human error*, yang berujung pada terbitnya sertifikat yang mengandung cacat administrasi. Cacat administrasi ini dapat berupa kesalahan prosedur, kesalahan penerapan peraturan, atau kesalahan pencatatan data identitas subjek hak dalam sertifikat. Dalam situasi demikian, konsep peran BPN meluas menjadi tanggung jawab pertanggunggugatan jabatan, di mana BPN tidak hanya berperan sebagai penerbit, tetapi juga sebagai pihak yang bertanggung jawab atas validitas produk hukum yang dikeluarkannya.

Selain menjalankan fungsi preventif, Kantor Pertanahan juga mengembangkan peran represif yang bersifat kuratif melalui kewenangan pemeliharaan data pendaftaran tanah sebagai upaya pemulihan tertib

administrasi. Kewenangan ini diwujudkan melalui mekanisme pembetulan keputusan tata usaha negara berupa sertifikat hak atas tanah yang terindikasi mengandung cacat administrasi, baik yang bersumber dari kekeliruan prosedur, kesalahan penerapan hukum, maupun ketidaksesuaian data fisik dan yuridis. Melalui tindakan korektif ini, BPN tidak hanya menjalankan fungsi pelayanan publik semata, melainkan juga menegakkan prinsip akurasi data pertanahan yang bertujuan mengembalikan kekuatan pembuktian sertifikat sebagai alat bukti hak yang kuat serta menjamin kepastian hukum yang berkeadilan bagi pemegang hak.<sup>7</sup>

## 2. Hak atas Tanah

Hak atas tanah merupakan bentuk hak yang timbul dari hubungan hukum antara individu atau badan hukum dengan bidang tanah, mencakup pula ruang di atas maupun di bawah permukaan tanah. Hak ini memberikan kewenangan kepada pemegangnya untuk menguasai, memiliki, menggunakan, memanfaatkan, dan menjaga keberadaan tanah beserta ruang vertikal yang terkait dengannya.<sup>8</sup>

Jenis-jenis hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) tercantum dalam Pasal 16, yang merujuk pada ketentuan Pasal 4 ayat (1). Dalam pasal tersebut dijelaskan bahwa berdasarkan hak penguasaan dari negara sebagaimana dimaksud dalam

<sup>7</sup> Sariana Asri, 2020, “Peran Badan Pertanahan Nasional (Bpn) Dalam Menanggulangi Sengketa Hak Atas Tanah Di Kecamatan Kajang (Telaah Siyasah Syar’iyah)”, Skripsi Fakultas Syariah dan Hukum, hal. 21.

<sup>8</sup> Pasal 1 angka (4) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah

Pasal 2, ditetapkan berbagai bentuk hak atas permukaan bumi—yang disebut tanah—yang dapat diberikan kepada serta dimiliki oleh individu, baik secara pribadi maupun bersama-sama, serta oleh badan hukum.<sup>9</sup>

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) turut menetapkan bahwa pemegang Hak Milik, Hak Guna Usaha, maupun Hak Guna Bangunan memiliki kewajiban untuk melakukan pendaftaran atas hak tanah yang mereka miliki.<sup>10</sup>

- a) Hak Milik adalah hak yang paling kuat, penuh, dan turun-temurun yang dapat dimiliki orang atas tanah. Hak ini dapat diwariskan atau dihibahkan dan tidak memiliki batas waktu tertentu. Hanya Warga Negara Indonesia yang bisa memiliki hak milik.
- b) Hak Guna Usaha (HGU) adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dalam jangka waktu tertentu, biasanya untuk usaha dibidang pertanian, perikanan, atau peternakan dalam jangka skala yang besar. Jangka waktu dari HGU juga paling lama 35 tahun dan bisa diperpanjang dengan jangka waktu paling lama 25 tahun.
- c) Hak Guna Bangunan (HGB) ialah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri. HGB bisa diberikan di atas tanah negara, tanah hak pengelolaan, atau tanah hak milik. Jangka waktu dari HGB

---

<sup>9</sup> Isnaini dan Anggreni A. Lubis, 2022, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, CV. Pustaka Prima, Medan, hal. 37

<sup>10</sup> Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Prenada Media, Jakarta Timur, hal.3

sendiri adalah paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang dengan turun jangka waktu paling lama yaitu 20 tahun.

### 3. Pemegang Hak Atas Tanah

Pemegang hak atas tanah merupakan pilar utama dalam hukum agraria nasional, yang secara tegas membedakan antara subjek hukum yang berhak menguasai tanah dan kewenangan yang dimilikinya. Secara fundamental, hak atas tanah merupakan pelimpahan wewenang dari Hak Menguasai Negara (HMN) yang berakar pada Pasal 33 Ayat (3) UUD 1945. Prof. Boedi Harsono mendefinisikan Hak Atas Tanah sebagai "hubungan hukum yang konkret antara orang atau badan hukum tertentu dengan sebidang tanah tertentu, yang berisikan serangkaian wewenang, kewajiban, dan/atau larangan bagi pemegang haknya".<sup>11</sup> Kewenangan ini bersifat privat, berbeda dengan HMN yang bersifat publik.

Pemegang hak diklasifikasikan berdasarkan jenis hak yang diatur dalam Pasal 16 UUPA, dengan Hak Milik (HM) sebagai hak yang paling esensial. HM diakui sebagai hak yang "turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal Pasal 20 Ayat 1 UUPA. Subjek pemegang HM dibatasi secara ketat, yakni hanya untuk Warga Negara Indonesia (WNI) dan badan-badan hukum tertentu yang memiliki tujuan sosial atau keagamaan. Sudargo Gautama (1988) menegaskan bahwa sifat terkuat dari Hak Milik menjadikannya hak yang paling mudah dipertahankan dan

---

<sup>11</sup> Harsono, B., Hukum Agraria Indonesia, Djambatan, 2007, hlm. 24

dapat bekerja melawan siapa pun, mencerminkan kepemilikan individu yang paling sempurna.<sup>12</sup>

Di samping Hak Milik, terdapat hak-hak yang bersifat sementara dan berjangka waktu, seperti Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), dan Hak Pakai (HP), yang diciptakan untuk mengakomodasi kebutuhan pembangunan dan investasi. Subjek pemegang hak-hak ini lebih luas, mencakup Badan Hukum Indonesia dan, dalam kondisi tertentu, Badan Hukum Asing. Sebagai contoh, HGB diberikan hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah negara atau tanah milik pihak lain. Hak-hak berjangka waktu ini mengharuskan pemegang hak untuk memenuhi kewajiban mengusahakan atau menggunakan tanah sesuai dengan tujuan pemberian haknya.

Prinsip krusial yang mengikat setiap pemegang hak adalah Fungsi Sosial tanah. Pasal 6 UUPA menegaskan bahwa "Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial," yang berarti penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaan dan sifat haknya, serta tidak boleh merugikan kepentingan umum atau pihak lain. Kewajiban ini, menurut Maria S.W. Sumardjono (2001), menempatkan batasan substantif terhadap hak privat; bahwa meskipun hak milik adalah yang terkuat, ia tetap harus melayani kepentingan masyarakat luas dan negara.<sup>13</sup>

Peralihan hak merupakan salah satu wewenang fundamental pemegang hak, yang dapat terjadi karena peristiwa hukum atau perbuatan

---

<sup>12</sup> Gautama, S., Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria, Citra Aditya Bakti, 1988

<sup>13</sup> Sumardjono, M.S.W., Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi, Buku Kompas, 2001

hukum. Menurut Boedi Harsono, terdapat dua bentuk peralihan: beralih (terjadi karena hukum, seperti warisan) dan dialihkan (terjadi karena perbuatan hukum, seperti jual beli, tukar-menukar, atau hibah). Setiap peralihan harus didaftarkan di Kantor Pertanahan, dan sertifikat yang diterbitkan menjadi alat pembuktian yang kuat, sejalan dengan tujuan pendaftaran tanah untuk memberikan jaminan kepastian hukum.

Pada akhirnya, status pemegang hak atas tanah, meskipun dilindungi oleh sertifikat, tidak absolut. Hak atas tanah dapathapus karena berakhirnya jangka waktu (HGB, HGU), pencabutan untuk kepentingan umum, atau karena tanahnya ditelanlarkan (Pasal 27 UUPA). Konsep tanah terlantar ini, yang ditegaskan untuk mencegah pemegang hak menelantarkan tanah yang dikuasai, merupakan mekanisme pengawasan oleh negara terhadap pemanfaatan tanah demi kemakmuran rakyat, yang mencerminkan dominasi Hak Menguasai Negara dalam sistem hukum agraria Indonesia.

#### 4. Cacat Administrasi

Cacat administrasi dalam konteks pertanahan ini didasari pada adanya kesalahan atau ketidaksesuaian dalam proses, prosedur, atau data yang dipergunakan untuk menerbitkan suatu sertifikat atau dokumen tanah. Hal ini membuat dokumen tersebut tidak sah secara hukum dan dapat dilakukan pembatalan.

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 (BPN).

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 ditanda tangani 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. Dan tanda tangan oleh Ketua RT/RW, dan Kepala Desa.
- d) Surat pengantar yang berisikan dan menerangkan bahwa tanah tersebut benar-benar kepunyaan mereka.<sup>14</sup>

## 5. Sertifikat Hak Milik

Sertifikat Hak Milik (SHM) merupakan bukti kepemilikan tertinggi dan terkuat atas tanah yang dapat dimiliki oleh individu secara turun-temurun.<sup>15</sup> Kepemilikan ini tidak memiliki batas waktu tertentu, menjadikannya hak atas tanah yang paling permanen dibandingkan dengan

<sup>14</sup> Khairina, “Sertifikat Cacat Hukum Dalam Hukum Pertanahan Indonesia”, <https://media.neliti.com/media/publications/270148-sertifikat-cacat-hukum-dalam-hukum-pertanahan.pdf> diakses tanggal 15 September 2025 pkl 22.30.

<sup>15</sup> Boedi Harsono, 2008, Hukum Agraria Indonesia: *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, hlm. 189

hak-hak lainnya seperti Hak Guna Bangunan atau HGB.<sup>16</sup> Sifatnya yang penuh dan mutlak memberikan kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai, menggunakan, dan memanfaatkan tanah tersebut untuk berbagai kepentingan selama tidak bertentangan dengan undang-undang yang berlaku.<sup>17</sup> Kewenangan luas ini mencakup hak untuk menjual, mewariskan, menghibahkan, atau menjadikannya sebagai jaminan utang di lembaga perbankan<sup>18</sup>.

Dasar hukum utama yang mengatur mengenai Hak Milik atas tanah di Indonesia adalah Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960, yang menjadi landasan revolusioner dalam hukum pertanahan nasional<sup>19</sup>. Dalam Pasal 20 UUPA, dijelaskan secara eksplisit bahwa Hak Milik adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunya orang atas tanah<sup>20</sup>. Sebagai hak terkuat, posisi Hak Milik selalu lebih diutamakan daripada hak-hak lain yang mungkin dibebankan di atas bidang tanah yang sama, seperti hak sewa atau hak pakai.<sup>21</sup> Status "terpenuh" yang melekat padanya menandakan bahwa hak ini memberikan

---

<sup>16</sup> A.P. Parlindungan, 1999, Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria, Mandar Maju, Bandung, hlm. 75

<sup>17</sup> Urip Santoso, 2010, Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hlm. 55

<sup>18</sup> Peter Mahmud Marzuki, 2005, Penelitian Hukum, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hlm. 98

<sup>19</sup> Maria S.W. Sumardjono, 2001, Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi, Penerbit Buku Kompas, Jakarta, hlm. 34

<sup>20</sup> Effendi Perangin, 1994, Hukum Agraria di Indonesia: Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum, Rajawali Pers, Jakarta, hlm. 62

<sup>21</sup> Bachsan Mustafa, 2008, Hukum Agraria dalam Perspektif, Remadja Karya, Bandung, hlm. 88

wewenang paling luas dan tanpa batasan internal dibandingkan dengan hak atas tanah lainnya yang sifatnya lebih terbatas.<sup>22</sup>

Para ahli hukum agraria seringkali menekankan pentingnya kepastian hukum yang diberikan oleh Sertifikat Hak Milik kepada pemiliknya. Menurut pakar hukum agraria Boedi Harsono, sertifikat berfungsi sebagai alat bukti yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya, sepanjang data tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.<sup>23</sup> Ini berarti bahwa segala informasi yang tertera di dalam sertifikat dianggap benar dan sah di mata hukum hingga dapat dibuktikan sebaliknya melalui putusan pengadilan.<sup>24</sup> Adanya prinsip ini memberikan perlindungan hukum yang maksimal bagi pemegang hak atas potensi sengketa kepemilikan di kemudian hari.

Proses untuk memperoleh Sertifikat Hak Milik harus melalui serangkaian tahapan pendaftaran tanah yang diselenggarakan secara resmi oleh Badan Pertanahan Nasional atau BPN. Kegiatan pendaftaran ini meliputi pengukuran, pemetaan, dan pembukuan tanah ke dalam suatu daftar umum yang komprehensif yang disebut buku tanah. Tujuan utama dari sistem pendaftaran tanah ini adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum yang seutuhnya kepada pemegang hak

---

<sup>22</sup> Soerjono Soekanto & Sri Mamudji, 2001, Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat, RajaGrafindo Persada, Jakarta, hlm. 45

<sup>23</sup> Boedi Harsono, 2008, Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Djambatan, Jakarta, hlm. 250

<sup>24</sup> Sudikno Mertokusumo, 2002, Hukum Acara Perdata Indonesia, Liberty, Yogyakarta, hlm. 121

atas suatu bidang tanah, sehingga mengurangi potensi konflik. Tanpa melalui proses pendaftaran yang sah, klaim kepemilikan atas tanah menjadi sangat lemah dan rentan terhadap gugatan dari pihak lain.

Subjek yang diizinkan oleh undang-undang untuk dapat memiliki tanah dengan status Hak Milik juga diatur secara ketat, di mana hanya Warga Negara Indonesia (WNI) tunggal yang dapat mempunyai hak ini. Badan hukum, seperti Perseroan Terbatas (PT), pada dasarnya tidak dapat menjadi subjek Hak Milik, kecuali untuk badan-badan hukum tertentu yang ditetapkan secara khusus oleh pemerintah, seperti bank yang didirikan oleh negara atau badan-badan keagamaan dan sosial. Pembatasan subjek hukum ini memiliki fungsi sosial yang penting, yaitu untuk melindungi tanah sebagai sumber daya agraria yang vital bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat Indonesia. Oleh karena itu, kepemilikan tanah oleh pihak asing secara langsung dengan status Hak Milik dilarang secara tegas oleh UUPA untuk menjaga kedaulatan negara atas tanah.

Salah satu keunggulan utama dari Sertifikat Hak Milik adalah kemudahannya untuk dialihkan atau dipindahtangankan kepada pihak lain, baik melalui mekanisme jual beli, hibah, tukar-menukar, maupun pewarisan. Setiap proses peralihan hak ini wajib dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan dituangkan dalam bentuk akta otentik agar memiliki kekuatan hukum yang sah dan perubahannya dapat didaftarkan pada buku tanah di kantor pertanahan setempat. Di samping itu, SHM merupakan jenis agunan atau jaminan yang paling kuat dan

paling disukai oleh lembaga perbankan, karena status hukumnya yang paling aman, sehingga sangat memudahkan pemiliknya untuk mendapatkan akses terhadap kredit atau pembiayaan.

Pada kesimpulannya, eksistensi Sertifikat Hak Milik menjadi fondasi yang krusial dalam mewujudkan tertib administrasi pertanahan di sebuah negara. Dengan adanya sertifikat, setiap bidang tanah menjadi teridentifikasi secara jelas dan pasti, baik dari segi letak geografis, batas-batas, luas, maupun status kepemilikan yuridisnya. Kondisi ini tidak hanya efektif dalam meminimalisir potensi konflik dan sengketa pertanahan di tengah masyarakat, tetapi juga sangat mendukung perencanaan pembangunan nasional dan daerah serta kegiatan investasi yang memerlukan data pertanahan yang akurat dan dapat dipertanggungjawabkan. Dengan demikian, kepemilikan SHM merepresentasikan wujud tertinggi dari kepastian dan perlindungan hukum bagi setiap pemilik tanah di wilayah Republik Indonesia.

## F. Kerangka Teori

### 1. Teori Kewenangan

Kewenangan berasal dari kata dasar wewenang yang diartikan sebagai hal berwenang, hak dan kekuasaan yang dipunyai untuk melakukan sesuatu. Kewenangan adalah apa yang disebut kekuasaan formal, kekuasaan berasal dari kekuasaan legislate (diberi oleh undangundang) atau dari kekuasaan eksekutif administrative. Kewenangan yang biasanya

terdiri dari beberapa wewenang adalah kekuasaan terhadap segolongan orang tertentu atau kekuasaan terhadap suatu bidang pemerintahan.<sup>25</sup>

Didalam kewenangan terdapat wewenang-wewenang (*rechtsbevoegdheden*).<sup>26</sup> Dalam perspektif hukum publik, wewenang berfungsi sebagai batasan area tindakan bagi pejabat negara. Ruang lingkup kekuasaan pemerintahan ini tidak sekadar terbatas pada hak untuk menerbitkan keputusan administratif (*bestuur*), melainkan juga mencakup otorisasi untuk menjalankan fungsi dan tugas-tugas pemerintahan secara menyeluruh. Segala bentuk pemberian maupun distribusi kekuasaan ini harus memiliki landasan legitimasi yang kuat dan ditetapkan secara tegas melalui peraturan perundang-undangan. Oleh karena itu, setiap tindakan pejabat yang dilakukan di luar koridor peraturan tersebut dapat dikategorikan sebagai tindakan sewenang-wenang atau penyalahgunaan wewenang (*abuse of power*).

Ditinjau dari aspek hukum, kewenangan merupakan kapasitas legal yang bersumber dari regulasi perundang-undangan, yang memberikan mandat kepada pejabat atau badan tata usaha negara untuk melaksanakan perbuatan hukum yang mengikat dan membawa dampak yuridis. Sedangkan wewenang menurut H.D Stout wewenang adalah pengertian yang berasal dari hukum organisasi pemerintahan, yang dapat dijelaskan sebagai seluruh aturan-aturan yang berkenaan dengan perolehan dan

<sup>25</sup> Prajudi Atmosudirjo, *Hukum Administrasi Negara*, Jakarta, Ghalia Indonesia, hal 78

<sup>26</sup> Indrohato, *Asas-Asas Umum Pemerintahan yang baik*, dalam Paulus Efendie Lotulung, *Himpunan Makalah Asas-Asas Umum Pemerintahan yang baik*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1994, hal. 65.

penggunaan wewenang-wewenang pemerintahan oleh subjek hukum publik didalam hubungan hukum publik.<sup>27</sup>

Menurut Philipus M. Hadjon, wewenang (bevoegdheid) di deskripsikan sebagai kekuasaan hukun (rechtsmacht). Jadi dalam konsep hukum publik wewenang berkaitan dengan kekuasaan.

Dalam perspektif S.F. Marbun, terdapat distingsi fundamental antara konsep kewenangan (*authority/gezag*) dan wewenang (*competence/bevoegdheid*) yang perlu dipahami secara terpisah. Kewenangan dimaknai sebagai kekuasaan formal yang bersifat makro dan bulat, yang melingkupi segolongan orang atau bidang pemerintahan tertentu secara menyeluruh. Sementara itu, wewenang memiliki cakupan yang lebih spesifik, yakni merujuk pada kapasitas yuridis untuk mengambil tindakan pada lingkup bidang tertentu saja. Oleh karena itu, kewenangan pada hakikatnya merupakan agregat atau kumpulan dari berbagai wewenang (*rechtsbevoegdheden*). Dengan demikian, wewenang dapat didefinisikan sebagai kemampuan melegitimasi suatu tindakan hukum yang bersumber dari peraturan perundang-undangan untuk menciptakan hubungan hukum yang mengikat.

Pembedaan antara kewenangan dan wewenang yang dikemukakan oleh S.F. Marbun tersebut menjadi pintu masuk vital dalam memahami prinsip legalitas (*wetmatigheid van bestuur*) dalam negara hukum. Dalam hukum publik, setiap tindakan pejabat administrasi negara, termasuk

---

<sup>27</sup> Ridwan HR. *Hukum Administrasi Negara*. PT Raja Grafindo Persada. Jakarta 2013. hal 71

Badan Pertanahan Nasional (BPN), tidak boleh dilakukan atas dasar kekuasaan semata, melainkan harus bersandar pada legitimasi hukum yang sah. Konsep ini menegaskan bahwa tanpa adanya dasar wewenang yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku, segala tindakan aparatur negara yang memengaruhi hak dan kewajiban warga negara seperti penerbitan sertifikat hak milik—dapat dianggap sebagai tindakan yang tidak sah, melampaui wewenang (*ultra vires*), atau tanpa wewenang (*onbevoegdheid*).

Untuk memahami bagaimana wewenang tersebut diperoleh oleh pejabat administrasi negara secara sah, Indroharto dan Ridwan HR dalam khazanah Hukum Administrasi Negara mengklasifikasikan sumber lahirnya wewenang menjadi tiga kategori utama, yaitu atribusi, delegasi, dan mandat. Atribusi adalah pemberian wewenang pemerintahan yang baru oleh suatu ketentuan perundang-undangan induk (konstitusi atau undang-undang) kepada suatu organ pemerintahan. Dalam atribusi, penerima wewenang memiliki tanggung jawab penuh atas pelaksanaan wewenang tersebut karena wewenang itu diciptakan langsung oleh undang-undang untuk jabatan tersebut.

Dalam konteks pertanahan nasional, kewenangan atribusi ini melekat pada pemerintah pusat, yang secara spesifik dijalankan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN). Sumber kewenangan ini berasal langsung dari Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan dijabarkan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan

Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Kewenangan atribusi ini bersifat orisinal dan "bulat", mencakup wewenang untuk mengatur, mengurus, dan mengawasi penguasaan serta pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia.

Selanjutnya, sumber kewenangan kedua adalah Delegasi. Delegasi adalah pelimpahan wewenang yang telah ada dari satu organ pemerintahan (delegans) kepada organ lain (delegataris), yang disertai dengan peralihan tanggung jawab dan tanggung gugat. Pada tingkat implementasi teknis di daerah, seperti di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, wewenang yang dijalankan mayoritas bersifat delegatif. Kepala Kantor Pertanahan menerima pelimpahan wewenang dari Menteri ATR/Kepala BPN untuk melaksanakan tugas-tugas spesifik, salah satunya adalah penandatanganan dan penerbitan sertifikat hak atas tanah. Oleh karena itu, secara hukum, Kepala Kantor Pertanahan bertanggung jawab sepenuhnya atas sertifikat yang diterapkannya.

Sumber kewenangan ketiga adalah Mandat. Berbeda dengan delegasi, mandat terjadi ketika organ pemerintahan (mandans) mengizinkan organ lain (mandataris) untuk menjalankan wewenangnya atas nama pemberi mandat. Dalam mandat, tidak terjadi peralihan tanggung jawab; tanggung jawab tetap berada pada pemberi mandat. Dalam praktik administrasi di BPN, mandat sering terjadi dalam urusan-urusan rutin atau teknis administratif yang dilakukan oleh pejabat struktural di bawah Kepala

Kantor, seperti Kepala Seksi, dalam memverifikasi berkas atau melakukan validasi data yuridis sebelum sertifikat diterbitkan.

Analisis mengenai sumber kewenangan ini sangat krusial untuk membedah kasus cacat administrasi, seperti kesalahan penulisan tanggal lahir pada sertifikat. Cacat administrasi pada dasarnya adalah ketidaksempurnaan dalam pelaksanaan wewenang. Dalam teori kewenangan, keabsahan suatu tindakan pemerintahan tidak hanya ditentukan oleh siapa yang berwenang (wewenang), tetapi juga bagaimana wewenang itu dijalankan (prosedur) dan apa isinya (substansi). Kesalahan data identitas pada sertifikat umumnya bukan disebabkan karena pejabat BPN tidak memiliki wewenang (cacat wewenang), melainkan karena kelalaian dalam aspek prosedur verifikasi atau substansi data yang diinput.

Terakhir, teori kewenangan juga memberikan landasan hukum bagi pejabat BPN untuk melakukan tindakan korektif atau pembetulan data. Dalam hukum administrasi dikenal prinsip *contrarius actus*, yang bermakna bahwa pejabat tata usaha negara yang berwenang menerbitkan suatu keputusan tata usaha negara (sertifikat), dengan sendirinya juga berwenang untuk mengubah, membetulkan, atau mencabut keputusan tersebut jika terdapat kekeliruan, sepanjang dilakukan sesuai prosedur hukum. Dengan demikian, peran Kantor Pertanahan dalam mengoreksi sertifikat yang cacat administrasi bukan merupakan tindakan sewenang-wenang, melainkan merupakan pelaksanaan kewenangan dan kewajiban hukum untuk menjamin akurasi dan kepastian hukum data pertanahan.

Kehadiran Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan memiliki arti yang sangat strategis karena mengubah kedudukan AUPB yang semula hanya berupa norma etik atau doktrin hukum menjadi norma hukum positif yang mengikat. Hal ini memberikan konsekuensi bahwa AUPB wajib dijadikan dasar dan pedoman bagi setiap Pejabat Pemerintahan, termasuk pejabat di lingkungan Badan Pertanahan Nasional (BPN), dalam setiap pengambilan keputusan dan/atau tindakan administrasi. Dengan adanya landasan yuridis yang kuat ini, pelanggaran terhadap asas-asas tersebut dapat menjadi alasan gugatan maupun dasar bagi pejabat yang berwenang untuk melakukan koreksi atau pembatalan atas keputusan yang telah diterbitkan.

Secara spesifik, Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Administrasi Pemerintahan merinci asas-asas yang harus dipatuhi, yaitu asas kepastian hukum, kemanfaatan, ketidakberpihakan, kecermatan, tidak menyalahgunakan kewenangan, keterbukaan, kepentingan umum, dan pelayanan yang baik. Dalam konteks penerbitan sertipikat hak atas tanah, asas-asas ini berfungsi sebagai parameter uji validitas sebuah produk tata usaha negara. Jika sebuah sertipikat diterbitkan tanpa mematuhi asas-asas tersebut, maka produk hukum tersebut mengandung cacat, baik dari segi prosedur maupun substansi, yang berpotensi merugikan masyarakat pemegang hak.

Salah satu asas yang paling fundamental dalam administrasi pertanahan adalah Asas Kepastian Hukum. Asas ini menghendaki adanya

kejelasan, keteraturan, dan konsistensi dalam setiap tindakan pemerintahan, sehingga masyarakat dapat memprediksi akibat hukum dari suatu keputusan. Dalam peran Kantor Pertanahan, asas ini mewajibkan pejabat untuk memastikan bahwa sertifikat yang diterbitkan benar-benar menjamin kepastian subjek (pemilik), kepastian objek (letak dan batas tanah), dan kepastian hukum (jenis hak). Sertifikat yang mengandung kesalahan data identitas, misalnya, secara langsung mencederai asas ini karena menimbulkan keraguan terhadap validitas pembuktian hak tersebut.

Selanjutnya, Asas Kecermatan (*principle of carefulness*) menjadi asas yang paling relevan untuk menelaah terjadinya cacat administrasi seperti kesalahan penulisan nama atau tanggal lahir dalam sertifikat. Asas ini mensyaratkan bahwa suatu keputusan dan/atau tindakan harus didasarkan pada informasi dan dokumen yang lengkap serta didukung fakta yang akurat. Pejabat BPN dituntut untuk bersikap teliti dan hati-hati dalam memverifikasi data fisik dan data yuridis sebelum menerbitkan sertifikat. Terjadinya *human error* atau kesalahan input data merupakan indikator bahwa pejabat yang bersangkutan belum menerapkan asas kecermatan secara optimal dalam proses verifikasi berkas permohonan.

Di samping itu, Asas Pelayanan yang Baik juga menjadi sorotan penting dalam peran Kantor Pertanahan saat menangani permohonan koreksi data atau pembetulan sertifikat. Asas ini mewajibkan pemerintah untuk memberikan pelayanan yang tepat waktu, prosedur dan biaya yang jelas, serta kemudahan akses sesuai dengan standar pelayanan yang

berlaku. Ketika terjadi kesalahan administratif yang disebabkan oleh kelalaian internal BPN, asas ini menuntut instansi tersebut untuk proaktif dan responsif dalam memfasilitasi perbaikan data pemohon, sebagai bentuk pertanggungjawaban publik dalam memberikan layanan prima kepada masyarakat.

Penerapan AUPB juga berkaitan erat dengan validitas Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN). Menurut Pasal 52 Undang-Undang Administrasi Pemerintahan, syarat sahnya suatu keputusan meliputi wewenang, prosedur, dan substansi. Pelanggaran terhadap AUPB, khususnya asas kecermatan, sering kali bermuara pada cacat substansi (kesalahan isi keputusan). Oleh karena itu, AUPB berfungsi sebagai instrumen kontrol, baik kontrol internal oleh atasan pejabat maupun kontrol eksternal oleh pengadilan, untuk menguji apakah diskresi atau kewenangan yang dijalankan oleh pejabat BPN telah sesuai dengan koridor hukum yang berlaku.

Dengan demikian, AUPB bukan hanya sekadar hiasan dalam peraturan perundang-undangan, melainkan merupakan jiwa dari penyelenggaraan administrasi pertanahan yang baik. Integrasi nilai-nilai AUPB dalam setiap tahapan pendaftaran tanah mulai dari pengukuran, pemeriksaan data yuridis, hingga penerbitan sertifikat merupakan prasyarat mutlak untuk meminimalisir sengketa dan mencegah terjadinya cacat administrasi. Melalui kepatuhan terhadap asas-asas ini, peran Kantor Pertanahan dalam

memberikan jaminan kepastian hukum hak atas tanah kepada masyarakat dapat terwujud secara efektif dan berkeadilan.

## 2. Teori Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB)

Didalam bahasa Belanda istilah asas-asas umum pemerintahan yang baik ini disebut dengan Istilah "Algemene Beginselen van Behoorlijk Bestuur" atau sering disingkat ABBB. Sedangkan di bahasa Perancis, dikenal dengan istilah "*Lex Principaux Generaux du Droit Coutumier Publique*". Di negara Inggris, dikenal dengan sebutan "*The Principal of Natural Justice*" atau "*The General Principles of Good Administration*" di jerman disebut "*Algemeine Grundsatze der Ordungsgemalsen Verwaltung*".<sup>28</sup>

Mengacu pada pandangan Bachsan Musthafa, konstruksi AUPB dapat dipahami melalui bedah terminologi penyusunnya. Istilah "asas" dimaknai sebagai prinsip dasar yang telah mewujud menjadi kaidah hukum positif. Kata "umum" merepresentasikan sifat yang komprehensif, mendasar, serta telah diterima secara luas oleh masyarakat sebagai sebuah prinsip bersama. Adapun "pemerintahan" merujuk secara spesifik pada subjek pelaksananya, yakni Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara. Elemen terakhir, yaitu "baik", mengandung implikasi nilai kepatutan, kelayakan, dan norma etis yang menjadi pedoman wajib dalam penyelenggaraan

---

<sup>28</sup> Eny Kusdarini, *Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik Dalam Hukum Administrasi Negara* Yogyakarta, UNY Press, 2019, hal. 6-7.

negara demi terwujudnya tata kelola pemerintahan yang bersih dan berintegritas (*good governance*).

Secara normatif, keberadaan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB) dalam sistem hukum nasional tidak lagi sekadar prinsip abstrak, melainkan telah dikodifikasikan secara tegas dalam peraturan perundang-undangan, yaitu :

- a) Ketetapan MPR RI Nomor: XI/MPR/1998 tentang Penyelenggaraan Negara Yang Bersih dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme.
- b) UU No. 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Negara yang Bersih dan Bebas dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme.
- c) UU No. 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan atas UU Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.
- d) UU No. 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah.
- e) UU No. 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik.
- f) UU No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan.

### 3. Teori Kepastian Hukum

Teori Kepastian Hukum menurut Gustav Radbruch menekankan bahwa kepastian hukum merupakan salah satu unsur fundamental dalam suatu negara hukum (*Rechtsstaat*). Kepastian hukum menghendaki adanya hukum yang tertulis, bersifat umum, serta dapat diterapkan secara konsisten terhadap seluruh subjek hukum tanpa diskriminasi. Dalam

konteks hukum agraria, kepastian hukum sangat penting karena menyangkut hak-hak atas tanah yang bersifat tetap dan memiliki nilai ekonomi maupun sosial yang tinggi. Sertifikat hak atas tanah yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional merupakan bentuk nyata dari kepastian hukum tersebut, sebab mencerminkan kejelasan mengenai status hak, subjek pemegang hak, dan objek tanah. Namun, ketika terjadi cacat administratif dalam penerbitan sertifikat, maka keabsahan dan kekuatan hukum dari sertifikat tersebut menjadi lemah. Hal ini berpotensi menimbulkan sengketa serta menghilangkan perlindungan hukum terhadap pemegang hak yang beritikad baik. Oleh karena itu, teori kepastian hukum menjadi sangat relevan dalam membahas perlindungan hukum terhadap pemegang sertifikat yang dirugikan akibat kesalahan administrasi dalam proses pendaftaran tanah. Unsur-unsur utama dalam teori kepastian hukum dapat dijabarkan sebagai berikut:

- 1) Hukum harus tertulis, agar dapat diakses dan dipahami oleh masyarakat luas secara jelas dan tidak multitafsir.
- 2) Berlaku umum dan mengikat seluruh subjek hukum, tanpa memandang status sosial, ekonomi, maupun jabatan.
- 3) Dilaksanakan secara konsisten dan tidak diskriminatif, oleh lembaga yang memiliki otoritas hukum.
- 4) Menjamin perlindungan hak bagi pihak yang beritikad baik, termasuk dalam hal kepemilikan tanah berdasarkan sertifikat resmi.

- 5) Memberikan kepastian mengenai status hukum suatu perbuatan atau objek hukum, sehingga masyarakat tidak berada dalam ketidakpastian akibat kekosongan atau kekaburuan hukum.

#### 4. Teori Cacat Yuridis Administratif

Teori cacat yuridis administrasi tanah menjelaskan bahwa sertifikat hak atas tanah dapat dibatalkan jika terdapat kesalahan dalam proses penerbitannya, seperti pelanggaran prosedur, ketidaksesuaian data dengan kondisi fisik dan yuridis di lapangan, kesalahan subjek dan objek hak, atau tumpang tindih hak. Cacat ini bersumber dari kesalahan administrasi yang menyebabkan sertifikat tidak sah dan harus dibatalkan demi hukum atau berdasarkan putusan pengadilan.

Menurut para ahli hukum seperti Ridwan HR dan Philipus M. Hadjon, cacat yuridis administratif pada sertifikat tanah adalah kesalahan hukum dalam proses penerbitannya oleh BPN yang menyebabkan sertifikat itu dapat dibatalkan. Para ahli mengklasifikasikan cacat tersebut menjadi tiga jenis utama:

- a. Cacat Wewenang: Terjadi jika pejabat yang menerbitkan sertifikat tidak memiliki kewenangan sah, misalnya karena berada di luar wilayah kerjanya.
- b. Cacat Prosedur: Terjadi jika aturan atau tahapan wajib dalam proses penerbitan dilanggar, contohnya tidak melakukan pengumuman publik sebelum sertifikat diterbitkan.

- c. Cacat Substansi: Terjadi jika isi atau data di dalam sertifikat itu sendiri keliru, seperti kesalahan pada nama pemilik, luas tanah, atau adanya tumpang tindih dengan sertifikat lain.

Berdasarkan Pasal 107 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, mengatur mengenai hal-hal yang dikategorikan sebagai cacat hukum administrasi atas suatu produk pelayanan Badan Pertanahan Nasional (BPN). Produk pelayanan BPN dinyatakan cacat apabila terdapat :

- 1) Kesalahan prosedur.

Ini terjadi ketika tahapan atau proses penerbitan sertifikat tidak dilaksanakan sesuai dengan urutan dan ketentuan yang berlaku. Setiap langkah dalam pendaftaran tanah, mulai dari permohonan, pengukuran, pengumuman, hingga penerbitan, memiliki aturan yang harus diikuti secara ketat.

Contoh Sederhana: Peraturan mengharuskan permohonan hak atas tanah diumumkan selama 60 hari di kantor pertanahan dan kantor desa/kelurahan setempat untuk memberi kesempatan kepada pihak lain yang mungkin berkeberatan (sanggahan). Jika BPN hanya mengumumkannya selama 30 hari atau bahkan tidak mengumumkannya sama sekali, maka telah terjadi kesalahan prosedur. Akibatnya, sertifikat

yang terbit menjadi cacat karena salah satu syarat wajibnya tidak terpenuhi.

2) Kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan.

Cacat ini timbul ketika pejabat BPN salah menafsirkan atau menggunakan dasar hukum yang tidak tepat dalam mengambil keputusan terkait penerbitan sertifikat.

Contoh Sederhana: Seseorang mengajukan permohonan Hak Milik atas tanah yang menurut Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) merupakan kawasan lindung atau sempadan pantai. Pejabat BPN keliru dan tetap menerbitkan sertifikat Hak Milik. Ini adalah kesalahan penerapan peraturan, karena undang-undang melarang Hak Milik diberikan di area tersebut. Seharusnya permohonan itu ditolak atau diberikan hak lain yang sifatnya terbatas (misalnya Hak Pakai).

3) Kesalahan subyek hak.

Artinya, sertifikat diterbitkan atas nama orang atau badan hukum yang sebenarnya tidak berhak atas tanah tersebut. Kesalahan ini menyangkut identitas pemegang hak.

Contoh Sederhana: Tanah tersebut seharusnya milik "Ahmad Santoso bin Jaya", namun sertifikat justru terbit atas nama "Ahmad Susanto bin Jono" karena kesalahan data atau identitas. Contoh lain, tanah warisan yang seharusnya menjadi milik bersama semua ahli waris, tetapi sertifikatnya hanya diterbitkan atas nama salah satu ahli waris saja.

4) Kesalahan obyek hak.

Ini adalah kesalahan yang berkaitan dengan **identitas fisik tanahnya**. Data mengenai lokasi, batas, atau nomor identifikasi bidang tanah di dalam sertifikat tidak sesuai dengan kondisi di lapangan.

Contoh Sederhana: Seseorang mengajukan permohonan untuk tanah di Blok A Nomor 10. Namun, karena kesalahan pengukuran atau administrasi, sertifikat yang terbit justru menunjuk pada lokasi tanah di Blok B Nomor 10. Batas-batas yang tergambar di peta sertifikat juga berbeda dengan batas-batas fisik di lokasi sebenarnya.

5) Kesalahan jenis hak.

Ini terjadi ketika jenis hak yang diberikan dan ditulis dalam sertifikat tidak sesuai dengan peruntukan tanah atau permohonan yang seharusnya. Ada berbagai jenis hak atas tanah di Indonesia (Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dll.), dan masing-masing memiliki sifat dan kegunaan yang berbeda.

Contoh Sederhana: Sebuah perusahaan (PT) mengajukan permohonan Hak Guna Bangunan (HGB) untuk mendirikan pabrik, sesuai dengan peraturan bahwa badan hukum tidak bisa memiliki Hak Milik (kecuali untuk kasus tertentu). Namun, BPN keliru menerbitkan sertifikat Hak Milik (SHM) untuk perusahaan tersebut. Ini adalah kesalahan fatal karena jenis haknya tidak sesuai dengan subjeknya.

**6) Kesalahan perhitungan luas.**

Cacat ini terjadi apabila luas tanah yang tercantum di dalam sertifikat berbeda secara signifikan dengan luas hasil pengukuran fisik di lapangan.

Contoh Sederhana: Setelah dilakukan pengukuran ulang oleh petugas yang berwenang, sebidang tanah ternyata memiliki luas riil 950 m<sup>2</sup>. Namun, di dalam sertifikat tertulis luasnya 1.200 m<sup>2</sup>. Kelebihan luas 250 m<sup>2</sup> ini bisa jadi tumpang tindih dengan tanah milik tetangga atau tanah negara.

**7) Tumpang tindih hak atas tanah.**

Ini adalah salah satu masalah paling umum, di mana terdapat lebih dari satu sertifikat yang diterbitkan untuk bidang tanah yang sama, baik seluruhnya maupun sebagian. Kondisi ini sering disebut sebagai "sertifikat ganda".

Contoh Sederhana: Pak Budi memiliki sertifikat untuk tanahnya sejak tahun 1990. Pada tahun 2010, Ibu Citra juga berhasil mendapatkan sertifikat atas sebagian tanah yang sama karena adanya kesalahan data di BPN. Akibatnya, ada dua sertifikat yang "berlaku" di atas satu objek tanah yang sama, yang menyebabkan sengketa.

**8) Ketidak benaran pada data fisik dan/atau data yuridis.**

Ini adalah kategori yang lebih luas, mencakup ketidaksesuaian informasi apa pun di dalam sertifikat dengan kenyataan.

Data Fisik: Informasi mengenai bentuk bidang tanah, keberadaan bangunan, atau kontur tanah yang tercantum di sertifikat tidak benar.

Contoh: Peta di sertifikat menunjukkan tanah kosong, padahal di atasnya berdiri rumah tua.

Data Yuridis: Informasi mengenai sejarah kepemilikan atau cara perolehan hak tidak benar. Contoh: Sertifikat menyebutkan tanah diperoleh melalui jual beli, padahal kenyataannya adalah warisan. Sejarah ini penting untuk menelusuri keabsahan hak.

#### 9) Kesalahan lainnya yang bersifat hukum administratif.

Ini adalah pasal "penampung" atau *catch-all provision* untuk mencakup semua jenis kesalahan administrasi lain yang tidak termasuk dalam delapan kategori di atas tetapi tetap membuat proses penerbitan sertifikat menjadi tidak sah.

Contoh Sederhana: Sertifikat ditandatangani oleh pejabat yang tidak berwenang (misalnya, kepala kantor sudah pensiun atau dimutasi tetapi tanggal surat dibuat seolah-olah masih menjabat). Atau, keputusan penerbitan sertifikat didasarkan pada dokumen palsu yang diajukan pemohon, di mana BPN seharusnya dapat mendeteksinya dengan prinsip kehati-hatian.

Terbitnya sertifikat tanah yang cacat hukum, seperti sertifikat palsu atau ganda, dapat dipengaruhi oleh berbagai faktor internal maupun eksternal. Faktor internal mencakup tidak konsistennya pelaksanaan Undang-Undang Pokok Agraria dan peraturan turunannya, adanya oknum yang bertindak demi

keuntungan pribadi, lemahnya fungsi pengawasan yang memungkinkan aparat di tingkat bawah melakukan penyimpangan dari tugas dan tanggung jawabnya, serta kurangnya ketelitian pejabat pertanahan dalam memverifikasi dokumen pendukung penerbitan sertifikat, yang mungkin belum memenuhi syarat sesuai ketentuan hukum yang berlaku. Sementara itu, faktor eksternal meliputi rendahnya pemahaman masyarakat terhadap regulasi pertanahan, khususnya prosedur penerbitan sertifikat, serta ketidakseimbangan antara ketersediaan lahan dengan tingginya kebutuhan masyarakat dan laju pembangunan.<sup>29</sup>

## G. Metode Penelitian

Metode penelitian dapat didefinisikan sebagai prosedur sistematis yang digunakan untuk mengumpulkan, menganalisis, dan menginterpretasi data dalam rangka memahami suatu fenomena atau objek penelitian tertentu. Metode penelitian merupakan langkah-langkah terstruktur yang dirancang secara cermat untuk menjamin validitas dan reliabilitas hasil penelitian. Pemilihan metode penelitian yang tepat akan sangat menentukan kualitas dan kredibilitas penelitian yang dilakukan.

### 1. Jenis Penelitian dan Pendekatan Penelitian

Penelitian ini mengadopsi pendekatan deskriptif kualitatif dengan metode studi kasus, yang bertujuan untuk menggambarkan serta menganalisis secara objektif realitas sosial yang berkembang di

<sup>29</sup> Rizky Anggita, Kholis Roisah, Mujiono Hafdh Prasetyo, 2021. "Tinjauan Yuridis Penerbitan Sertifikat Tanah (Studi Di Kantor Pertanahan Kabupaten Garut)", *Notarius*, Volume 14 Nomor 2 (2021), hal 720, <https://ejournal.undip.ac.id/index.php/notarius/article/view/43799>

masyarakat. Fokus utamanya adalah menelusuri peran Kantor Pertanahan/Agraria dan Tata Ruang, Pengadilan, dan tokoh masyarakat dalam penyelesaian sengketa tanah di wilayah Kota Tarakan. Pendekatan yang digunakan adalah yuridis sosiologis (*socio-legal research*) yakni pendekatan yang mengaitkan antara aturan hukum yang berlaku dengan praktik nyata yang terjadi di masyarakat. Melalui pendekatan ini, peneliti dapat mengkaji dan memahami dinamika hukum dalam bingkai sosial dan budaya lokal.<sup>30</sup>

## 2. Sumber Data

### a. Data Primer

Data primer dalam penelitian ini merujuk pada informasi yang diperoleh secara langsung dari sumber pertama, yaitu pihak-pihak yang terlibat dalam studi kasus sengketa Tanah di Kota Tarakan. Data primer ini dikumpulkan melalui wawancara dengan Hakim, Kantor Pertanahan, yang berperan sebagai mediator dalam penyelesaian sengketa tersebut. Data primer ini menjadi sumber informasi utama dalam menganalisis dan memahami proses mediasi serta faktor-faktor yang mempengaruhi keberhasilannya.

### b. Data Sekunder

Data sekunder dalam penelitian ini merupakan informasi yang diperoleh secara tidak langsung melalui berbagai sumber, baik dari individu maupun dokumen. Data sekunder ini meliputi

---

<sup>30</sup> Amirudin dan Zainal Asikin, 2006 Pengantar Metode Penelitian Hukum, Jakarta: Raja Grafindo Persada, hal. 133.

putusan pengadilan, literatur dan referensi mengenai hukum Agraria, serta dokumen-dokumen lain yang relevan dengan penelitian. Data sekunder berfungsi untuk melengkapi data primer dan memberikan konteks yang lebih luas dalam memahami permasalahan dan dinamika penyelesaian sengketa tanah.

### **3. Teknik Pengumpulan Data**

Dalam upaya memperoleh data yang komprehensif, valid, dan reliabel, penelitian ini menerapkan beberapa metode pengumpulan data sebagai berikut:

- a. Pengumpulan data primer dalam penelitian ini dilakukan melalui wawancara dengan beberapa informan kunci, yaitu Aparat Penegak Hukum, Pejabat Pemerintah, akademisi, tokoh masyarakat yang terdampak. Jenis wawancara yang digunakan adalah wawancara bebas terpimpin (*interview guide*) di mana peneliti menyiapkan daftar pertanyaan sebagai panduan umum, namun memberikan keleluasaan kepada informan untuk mengembangkan jawaban sesuai dengan pemahaman dan pengalaman mereka.

Metode ini memungkinkan peneliti untuk memperoleh informasi yang mendalam dan komprehensif dari berbagai perspektif.<sup>31</sup>

- b. Metode dokumentasi merupakan salah satu teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini. Metode ini berfokus pada

---

<sup>31</sup> Rifki Nur Avita,2016 Tinjauan hukum Islam terhadap praktik tukar menukar uang (Studi kasus di Desa Panjunan Kecamatan Pati Kabupaten Pati), Skripsi UIN Walisongo, Semarang.

pengumpulan dan analisis dokumen-dokumen yang relevan dengan permasalahan penelitian, seperti surat-surat hak milik tanah, akta otentik, dan dokumen pendukung lainnya. Metode dokumentasi memiliki peranan penting dalam penelitian ini karena dapat memberikan informasi dan bukti yang valid mengenai status kepemilikan tanah warisan serta riwayat pengalihan hak atas tanah tersebut.

- c. Analisis data dalam penelitian ini dilakukan dengan pendekatan deskriptif analitis yang bersifat normatif. Data yang telah dikumpulkan melalui wawancara dan dokumentasi akan dianalisis secara sistematis dan mendalam untuk menjelaskan proses penyelesaian sengketa tanah. Selanjutnya, temuan penelitian tersebut akan dibandingkan dan diinterpretasi berdasarkan perspektif hukum Islam dan Undang-Undang Pokok Agraria.

#### 4. Metode Analisis Data

Analisis data dalam penelitian kualitatif bertujuan untuk menguji validitas data, yaitu memastikan bahwa instrumen penelitian yang digunakan telah mengukur apa yang seharusnya diukur. Pengukuran validitas dalam penelitian kualitatif dapat dilakukan melalui dua pendekatan, yaitu validitas konten dan validitas empiris. Validitas konten menilai keabsahan instrumen penelitian secara logis dan kejelasan instrumen tersebut (*face validity*). Instrumen penelitian yang valid secara konten memiliki relevansi yang tinggi dengan

konsep yang ingin diukur dan mudah dipahami oleh subjek penelitian.

Validitas instrumen penelitian dalam penelitian kualitatif menuntut ketepatan dalam merumuskan indikator dan butir-butir pertanyaan yang digunakan untuk mengukur variabel penelitian. Instrumen penelitian yang valid harus mampu mengukur konsep atau variabel yang ingin diteliti secara akurat dan representatif. Oleh karena itu, peneliti perlu memastikan bahwa indikator yang digunakan telah mencerminkan variabel penelitian secara komprehensif, dan butir-butir pertanyaan yang diajukan relevan dengan indikator tersebut.<sup>32</sup>

## H. Sistematika Penulisan

Penelitian ini disusun berdasarkan sistematika sebagai berikut:

### BAB I : PENDAHULUAN

Bagian ini menyajikan uraian komprehensif mengenai latar belakang penelitian yang meliputi konteks, permasalahan, dan signifikansi penelitian. Selain itu, bagian ini juga mencakup rumusan masalah yang akan dikaji, tujuan yang ingin dicapai, dan manfaat yang diharapkan dari penelitian. Lebih lanjut, dijelaskan pula kerangka konseptual dan teoritis yang menjadi landasan penelitian, metode penelitian yang digunakan,

---

<sup>32</sup> Husaini Usman. 2006, Metodologi Penelitian Sosial. Bumi Aksara. Jakarta, hal. 287

serta sistematika penulisan yang menunjukkan struktur dan organisasi penelitian secara keseluruhan.

## BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

### A. Tinjauan umum tentang Badan Pertanahan Nasional

- Kedudukan, Tugas, dan Fungsi BPN
- Kewenangan BPN dalam Pendaftaran Tanah

### - Tanggung Jawab Administrasi Pejabat BPN

### B. Tinjauan Umum tentang Prosedur Pendaftaran Tanah

- Pengertian Pendaftaran Tanah
- Asas Asas Pelaksanaan Pendaftaran Tanah
- Sistem Pendaftaran Tanah di Indonesia
- Sertifikat sebagai Alat Bukti Hak

### C. Tinjauan Umum tentang Sertifikaat Cacat Administrasi

### D. Tinjauan Umum tentang Hak Milih Tanah dalam perspektif Islam

## BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bagian ini menyajikan hasil penelitian dan pembahasan mendalam mengenai perlindungan hukum bagi

pemegang hak atas tanah yang sertifikat hak miliknya mengandung cacat administrasi. Analisis ini difokuskan pada studi kasus spesifik di wilayah Mojokerto, yakni adanya perbedaan pencatatan tanggal lahir pemegang hak antara data yuridis pada sertifikat dan data kependudukan yang sah.

Pembahasan ini akan menguraikan bentuk cacat administrasi yang terjadi dalam proses penerbitan sertifikat hak milik tersebut, yang disebabkan oleh kesalahan input data atau kurangnya ketelitian dalam verifikasi dokumen. Selanjutnya, akan diidentifikasi akibat hukum yang ditimbulkan oleh cacat administrasi tersebut bagi pemegang hak yang terdaftar, seperti pelemahan kekuatan pembuktian sertifikat dan potensi kendala dalam melakukan perbuatan hukum (misalnya jual beli atau pengajuan agunan). Bagian ini juga akan menganalisis mekanisme hukum yang tersedia untuk memberikan perlindungan kepada pihak yang dirugikan, serta bagaimana regulasi pertanahan menegaskan tanggung jawab institusi penerbit sertifikat (Kantor Pertanahan) dalam menjamin kebenaran dan validitas data fisik maupun data yuridis.

BAB IV : Bagian penutup ini menyajikan kesimpulan yang merupakan jawaban atas rumusan masalah penelitian yang

telah dirumuskan sebelumnya. Kesimpulan ini secara khusus mengurai status dan kekuatan hukum sertifikat yang mengandung cacat administrasi berupa perbedaan tanggal lahir pemegang hak, serta mekanisme koreksi dan bentuk perlindungan hukum yang tersedia bagi pemilik sertifikat tersebut. Kesimpulan ditarik berdasarkan hasil analisis dan interpretasi terhadap regulasi pertanahan yang berlaku serta data yang ditemukan dalam praktik administrasi pertanahan di wilayah Mojokerto.

Selain itu, bagian ini juga mengemukakan beberapa saran yang relevan dan bermanfaat bagi pihak-pihak terkait, seperti Kantor Pertanahan (BPN) selaku institusi penerbit sertifikat, serta masyarakat selaku pemegang hak atas tanah. Saran ini ditujukan sebagai masukan konstruktif dalam upaya meningkatkan ketelitian dan validasi data yuridis dalam proses administrasi pertanahan, untuk mencegah terulangnya kesalahan pencatatan dan memperkuat jaminan kepastian hukum di masa mendatang.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. TINJAUAN UMUM TENTANG BADAN PERTANAHAN NASIONAL**

##### **1. Kedudukan, Tugas, dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional**

Badan Pertanahan Nasional (BPN) merupakan Lembaga Pemerintah Non Departemen yang berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Presiden.<sup>33</sup> Lembaga ini dipimpin oleh seorang Kepala Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai mandat untuk melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan, baik secara nasional, regional, maupun sektoral. Tugas utama dari BPN adalah membantu Presiden dalam mengelola dan mengembangkan administrasi pertanahan berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) serta peraturan perundang-undangan lainnya.

Dalam melaksanakan tugas tersebut, BPN menyelenggarakan berbagai fungsi, salah satunya adalah merumuskan kebijakan dan perencanaan penggunaan tanah. BPN juga berfungsi merumuskan kebijakan pengaturan penguasaan dan pemilikan tanah dengan prinsip bahwa tanah memiliki fungsi sosial. Selain itu, lembaga ini bertugas merencanakan pengukuran, pemetaan, serta pendaftaran tanah sebagai upaya memberikan kepastian hukum di bidang pertanahan. Fungsi lainnya

---

<sup>33</sup> Meita Djohan OE, 2015, "Tugas Dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional Dalam Pendaftaran Tanah", *Jurnal Ilmu Hukum PRANATA HUKUM*, Volume 10, Nomor 1, hal. 64.

meliputi pelaksanaan pengurusan hak-hak atas tanah untuk memelihara tertib administrasi, serta pelaksanaan penelitian dan pengembangan di bidang pertanian.

Di tingkat daerah provinsi, terdapat Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional (Kanwil BPN) yang berkedudukan sebagai instansi vertikal BPN di provinsi dan bertanggung jawab langsung kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional.<sup>34</sup> Kanwil BPN mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional di provinsi yang bersangkutan. Fungsi Kanwil BPN meliputi penyusunan rencana dan program pertanahan, pengordinasian survei dan pemetaan, serta pelaksanaan urusan tata usaha dan kepegawaian.

Untuk tingkat kabupaten/kota, terdapat Kantor Pertanahan yang merupakan instansi vertikal BPN yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kanwil BPN.<sup>35</sup> Kantor Pertanahan mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional di kabupaten/kota yang bersangkutan. Dalam rangka pendaftaran tanah, Kantor Pertanahan berfungsi melaksanakan survei, pengukuran, pemetaan dasar, dan pembukuan tanah. Kantor Pertanahan juga berfungsi dalam pelaksanaan

---

<sup>34</sup> Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan, Pasal 1 ayat (1).

<sup>35</sup> Calvin U. R. Sumual et al., 2020, "Kedudukan Tugas Dan Fungsi Kantor Pertanahan Dalam Rangka Pendaftaran Tanah Berdasarkan UUPA Dan PP No. 24 Tahun 1997", *Lex Administratum*, Vol. VIII, No. 3, hal. 28.

penatagunaan tanah, landreform, konsolidasi tanah, serta pengelolaan tanah negara dan tanah terlantar.<sup>36</sup> Selain itu, Kantor Pertanahan memiliki fungsi penanganan konflik, sengketa, dan perkara pertanahan serta pengelolaan Sistem Informasi Manajemen Pertanahan Nasional (SIMTANAS). Kepala Kantor Pertanahan memiliki kewenangan memberikan keputusan mengenai pemberian hak milik, hak guna bangunan, dan hak pakai sesuai batasan luas yang ditentukan.<sup>37</sup> Secara keseluruhan, tugas pendaftaran tanah yang diemban oleh instansi ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah.

## 2. Kewenangan Badan Pertanahan Nasional dalam Pendaftaran Tanah

Badan Pertanahan Nasional (BPN) berkedudukan sebagai Lembaga Pemerintah Non Kementerian yang berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Presiden dengan mandat untuk melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.<sup>37</sup> Secara teoritis, kewenangan yang dimiliki oleh BPN dalam menjalankan program pendaftaran tanah, seperti pada Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), diklasifikasikan sebagai kewenangan atribusi yang diperoleh secara langsung dari peraturan perundang-undangan. Kewenangan atribusi tersebut bersumber dari

<sup>36</sup> Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2006, *op.cit.*, Pasal 31

<sup>37</sup> Siti Halimah, 2023, "Peran Badan Pertanahan Nasional Dalam Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kantor Pertanahan Kabupaten Pangandaran", *Tesis Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung, Semarang*, hal. 76.

amanat Undang-Undang Pokok Agraria yang memberikan kuasa kepada negara untuk mengatur peruntukan, penggunaan, serta hubungan hukum antara orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa.<sup>38</sup>

Tugas utama BPN meliputi pengaturan dan penyelenggaraan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia yang mencakup kegiatan pengukuran, perpetaan, pembukuan tanah, pendaftaran hak, hingga pemberian surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.<sup>39</sup> Dalam konteks pelaksanaan program percepatan seperti PTSI, BPN bertindak sebagai pelaksana utama yang kegiatannya meliputi tahap penyuluhan, penetapan lokasi, pengumpulan data fisik dan yuridis, pembuktian hak, hingga pengesahan dan penerbitan sertifikat tanah. Selain menerbitkan hak, BPN juga memiliki kewenangan untuk menyelesaikan sengketa pertanahan, termasuk melakukan pembatalan sertifikat hak atas tanah yang di dalamnya terdapat cacat hukum administrasi.<sup>40</sup>

Kewenangan penyelesaian sengketa melalui pembatalan sertifikat ini dapat dilakukan melalui keputusan Menteri atau Kepala Kantor Wilayah BPN, khususnya jika ditemukan tumpang tindih sertifikat pada

<sup>38</sup> Fery Irwanda, Ilyas Ismail, dan Yanis Rinaldi, 2017, "Pelaksanaan Wewenang Kantor Pertanahan Dalam Pendaftaran Tanah (Studi di Kecamatan Kuta Baro Kabupaten Aceh Besar)", *Syiah Kuala Law Journal*, Vol. 1, No. 3, hal. 141

<sup>39</sup> David Agam, 2020, "Kewenangan Badan Pertanahan Nasional Dalam Pembatalan dan Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah Berdasarkan Putusan Pengadilan yang Tidak Terdapat Perintah Eksekutorial dalam Pasal 49 Peraturan Menteri Agraria Nomor. 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Tanah", *Tesis Program Studi Ilmu Hukum Sekolah Pascasarjana Universitas Pakuan*, Bogor, hal. 91.

<sup>40</sup> Sahnani, M. Arba, dan L. Wira Pria Suhartana, 2019, "Kewenangan Badan Pertanahan Nasional Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan", *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan*, Vol. 7, No. 3, hal. 447.

satu bidang tanah, sehingga nantinya hanya tersisa satu sertifikat yang sah. Terkait dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, BPN berkewajiban untuk melaksanakannya, termasuk melakukan pencatatan perubahan data atau pembatalan hak, meskipun dalam sengketa tersebut BPN tidak selalu ditarik sebagai pihak. Apabila terjadi kesalahan prosedur atau kesalahan subjek dalam penerbitan sertifikat yang bertentangan dengan fakta hukum atau putusan pengadilan, Kantor Pertanahan bertanggung jawab secara administratif untuk membatalkan hak atas tanah tersebut melalui mekanisme yang berlaku.

### **3. Tanggung Jawab Administrasi Pejabat Badan Pertanahan Nasional**

Dalam penyelenggaraan pemerintahan di bidang pertanahan, pejabat Badan Pertanahan Nasional (BPN) memikul tanggung jawab administrasi yang melekat pada tugas pokok dan fungsinya.<sup>41</sup> Secara teoritis, pertanggungjawaban pejabat dalam hukum administrasi negara didasarkan pada dua teori utama, yaitu teori fautes personalles (kesalahan perorangan) dan teori fautes de services (kesalahan jabatan).<sup>42</sup> Teori fautes de services menegaskan bahwa kerugian yang diderita oleh pihak ketiga akibat tindakan pejabat dibebankan kepada instansi tempat pejabat tersebut bernaung.

<sup>41</sup> Muh. Diswan R, 2013, "Fungsi Dan Tanggung Jawab Badan Pertanahan Nasional (BPN) Menurut Hukum Dan Perundang-Undangan Dalam Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Di Takalar", *Skripsi*, Fakultas Syariah dan Hukum UIN Alauddin Makassar, Makassar, hal. 67.

<sup>42</sup> Anja, 2013, "Tanggung Jawab Badan Pertanahan Nasional Terhadap Pendaftaran Akta Yang Dibuat Oleh PPAT", *Tesis*, Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Hasanuddin, Makassar, hal. 50.

Dalam konteks pelayanan pendaftaran tanah, pejabat BPN bertanggung jawab untuk memastikan proses administrasi berjalan sesuai standar operasional prosedur, misalnya menyelesaikan pendaftaran akta peralihan hak dalam jangka waktu yang telah ditentukan peraturan perundang-undangan. Apabila terjadi kelalaian atau kesalahan administrasi, seperti hilangnya berkas permohonan atau sertifikat yang sedang dalam proses, maka instansi BPN wajib bertanggung jawab penuh, termasuk melakukan penggantian dokumen yang hilang tersebut demi menjamin kepastian hukum bagi masyarakat. Bentuk pertanggungjawaban administrasi ini juga mencakup aspek responsivitas, di mana pejabat BPN dituntut memiliki kepekaan dalam menanggapi keluhan dan permasalahan pelayanan yang dihadapi oleh masyarakat.

Selain dalam hal pelayanan pendaftaran, tanggung jawab administrasi pejabat BPN juga terlihat dalam penanganan sengketa pertanahan melalui mekanisme pembatalan sertifikat.<sup>43</sup> Pejabat BPN berwenang dan bertanggung jawab untuk membatalkan sertifikat hak atas tanah apabila terbukti terdapat cacat hukum administrasi dalam proses penerbitannya. Cacat hukum administrasi yang dimaksud dapat berupa kesalahan prosedur, kesalahan penerapan peraturan, kesalahan subjek atau objek hak, kesalahan perhitungan luas, maupun tumpang tindih hak atas tanah.

---

<sup>43</sup> Meralda Amala Istighfarin, 2021, "Administrasi Dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Pembatalan Akta Yang Dibuatnya", *Officium Notarium*, Vol. 1 No. 2, hal. 350.

Dalam hal terjadi pelanggaran atau kelalaian pelaksanaan tugas, pejabat BPN dapat dikenakan sanksi administratif sebagai bentuk penegakan disiplin dan efek jera. Sanksi tersebut dapat berupa teguran lisan, teguran tertulis, hingga pemberhentian dari jabatan, tergantung pada berat ringannya pelanggaran yang dilakukan.

## B. TINJAUAN UMUM TENTANG PENDAFTARAN TANAH

### 1. Pengertian Pendaftaran Tanah

Kepastian hukum dalam sektor pertanahan dapat diwujudkan melalui dua aspek penting, yakni keberadaan regulasi tertulis mengenai hukum tanah dan pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis. Dengan demikian, ketika membahas pendaftaran tanah, hal tersebut merupakan bagian dari upaya konkret untuk menciptakan jaminan kepastian hukum dalam bidang pertanahan.<sup>44</sup> Untuk dapat menjalankan usaha tersebut, kegiatan pendaftaran tanah berpusat pada proses pendataan yang akurat dan komprehensif.

Informasi yang dikumpulkan dalam proses pendaftaran tanah terdiri dari dua jenis, yaitu: 1) data fisik yang mencakup letak tanah, batas-batas wilayahnya, luas area, serta bangunan dan tanaman yang berdiri di atasnya; dan 2) data yuridis yang mencakup jenis hak atas tanah, identitas pemegang hak, serta keberadaan hak pihak lain jika ada. Istilah "pendaftaran tanah" seringkali menimbulkan

---

<sup>44</sup> Aartje Tehupeiry, 2012, *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Raih Asa Sukses, Jakarta, hal.6

persepsi bahwa fokus utama dari proses ini adalah tanah itu sendiri, mulai dari tahap pengumpulan informasi hingga penyajiannya secara administratif.<sup>45</sup>

Pendaftaran tanah secara definitif merupakan rangkaian aktivitas yang dilaksanakan oleh pemerintah secara konsisten, berkelanjutan, dan sistematis. Proses ini mencakup tahapan pengumpulan, pengolahan, pencatatan, penyajian, serta pemeliharaan terhadap data fisik dan yuridis suatu bidang tanah. Informasi yang telah dihimpun tersebut kemudian dituangkan dalam bentuk peta pendaftaran dan daftar umum yang terbuka bagi pihak-pihak yang berkepentingan, sehingga mendukung keterbukaan dan akurasi data pertanahan.

Tujuan utama dari keseluruhan rangkaian proses tersebut adalah untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum bagi pemilik hak atas suatu bidang tanah. Bentuk konkret dari jaminan tersebut diwujudkan melalui penerbitan sertifikat sebagai dokumen resmi yang menyatakan kepemilikan hak. Sertifikat ini menjadi alat bukti yang kuat atas informasi fisik dan yuridis tanah, selama data yang tercantum di dalamnya sesuai dengan isi surat ukur dan buku tanah yang relevan.

Penting untuk dipahami bahwa pendaftaran tanah bukanlah proses yang bersifat statis atau sekali jadi. Sistem ini juga mencakup kegiatan pemeliharaan data secara berkelanjutan. Setiap kali terjadi perubahan kepemilikan atau pembebaran hak akibat peristiwa hukum seperti jual-beli, hibah, waris, atau pemasangan hak tanggungan, perubahan tersebut wajib didaftarkan. Dengan demikian, data yang tersimpan akan selalu akurat dan relevan dengan kondisi

---

<sup>45</sup> I Ketut Oka Setiawan, 2025, *Hukum Pendaftaran Tanah & Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, Hal. 14

faktual dan yuridis terkini, menjaga keutuhan sistem jaminan kepastian hukum itu sendiri.

## **2. Asas-Asas Pendaftaran Tanah**

Proses pendaftaran tanah di Indonesia telah diatur melalui Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang berlandaskan sejumlah asas pokok guna menjamin kepastian hukum. Prinsip-prinsip tersebut menjadi dasar dalam setiap tahap pelaksanaan pendaftaran tanah. Dalam peraturan tersebut dijelaskan bahwa asas-asas pendaftaran tanah meliputi:

**a. Asas Sederhana**

Asas ini menghendaki agar ketentuan dan prosedur pendaftaran tanah dibuat sesederhana mungkin sehingga mudah dipahami dan dilaksanakan oleh masyarakat umum yang berkepentingan. Tujuannya adalah agar masyarakat tidak kesulitan dalam mendaftarkan tanahnya.

**b. Asas Aman**

Pelaksanaan pendaftaran tanah perlu dilakukan dengan penuh ketelitian dan kehati-hatian agar hasilnya mampu memberikan kepastian hukum yang dapat diandalkan. Informasi yang dicantumkan, baik mengenai kondisi fisik maupun aspek yuridis tanah, harus disusun secara tepat dan valid guna menghindari potensi konflik atau perselisihan di masa mendatang.

**c. Asas Terjangkau**

Asas ini menekankan bahwa biaya yang timbul dalam proses pendaftaran tanah harus dapat dijangkau oleh masyarakat. Pemerintah menyediakan kerangka

biaya yang wajar agar pelayanan pertanahan tidak memberatkan dan dapat diakses oleh semua lapisan ekonomi.

#### **d. Asas Mutakhir**

Data yang tersimpan dalam sistem pendaftaran tanah harus selalu dijaga agar sesuai dengan keadaan terkini (up-to-date). Hal ini diwujudkan melalui kewajiban pendaftaran setiap perubahan data, seperti peralihan hak karena jual-beli, waris, atau hibah.

#### **e. Asas Terbuka**

Asas ini berarti bahwa data pendaftaran tanah bersifat terbuka untuk umum. Pihak yang berkepentingan, seperti calon pembeli atau kreditur, dapat memperoleh keterangan mengenai data fisik dan yuridis suatu bidang tanah di kantor pertanahan, sehingga dapat membuat keputusan berdasarkan informasi yang valid.

Menurut Boedi Harsono, sistem pendaftaran tanah terbagi menjadi sistem pendaftaran akta (*registration of deeds*) dan pendaftaran hak (*registration of titles*). Sistem pendaftaran hak menekankan bahwa yang didaftarkan adalah hak kepemilikan dan perubahannya, bukan dokumen hukumnya. Akta yang digunakan dalam transaksi hanya dianggap sebagai sumber data. Wujud dari sistem ini adalah penggunaan Buku Tanah untuk merangkum semua data yuridis dan fisik, serta penerbitan sertifikat sebagai bukti sah atas hak yang terdaftar.

### **3. Sistem Pendaftaran Tanah di Indonesia**

Pendaftaran tanah merupakan tanggung jawab bersama antara pemerintah dan pemegang hak, sebagai bentuk nyata dari upaya menjamin kepastian serta

perlindungan hukum atas hak kepemilikan tanah. Tahapan akhir dari proses ini adalah penerbitan sertifikat tanah oleh lembaga pertanahan, yang berfungsi sebagai bukti hak yang kuat, meskipun tidak bersifat absolut atau sempurna, karena hanya memuat informasi fisik dan yuridis. Menurut Hutagalung, persoalan yang sering muncul dalam praktik pendaftaran tanah adalah ketidakakuratan data fisik dan yuridis yang dicantumkan. Jika di kemudian hari terbukti tidak sesuai, maka penyelesaiannya bergantung pada sistem publikasi yang digunakan.<sup>46</sup>

Permasalahan mengenai sistem publikasi yang disinggung oleh Hutagalung tersebut muncul karena pada dasarnya, peraturan perundang-undangan di Indonesia tidak mendefinisikan secara tegas sistem publikasi yang digunakan dalam pendaftaran tanah. Ketentuan yang ada, baik dalam UUPA maupun PP No. 24 Tahun 1997, hanya menetapkan bahwa sertifikat merupakan alat pembuktian yang kuat. Status "kuat" ini menandakan bahwa sertifikat bukanlah bukti kepemilikan yang sempurna, sebab kebenaran data di dalamnya bersifat terbuka untuk dibuktikan sebaliknya oleh pihak lain melalui alat pembuktian yang sah.

Secara konseptual, dalam ranah hukum pertanahan terdapat dua model sistem publikasi, yakni sistem publikasi positif dan sistem publikasi negatif. Sistem publikasi positif merupakan mekanisme di mana negara memberikan jaminan penuh terhadap keabsahan informasi yang tercantum dalam sertifikat tanah. Dalam sistem ini, sertifikat dipandang sebagai bukti kepemilikan yang final dan tidak dapat dibantah. Pemerintah berperan aktif serta bertanggung jawab atas

<sup>46</sup> Irsyad Surawirawan & Martin Roestamy, *Pengaruh Penerapan Stelsel Negatif Terhadap Duplikasi Kepemilikan Tanah Dikaitkan dengan Pengembangan Perumahan bagi Masyarakat*, Jurnal Living Law, Vol. 8, No.1, (2016): 73-81

ketepatan data yang disampaikan, sehingga apabila terjadi kekeliruan yang merugikan pihak lain, negara wajib memberikan kompensasi atas kerugian tersebut.

Sebaliknya, sistem publikasi negatif adalah sistem di mana negara tidak memberikan jaminan mutlak atas kebenaran data dalam sertifikat. Pemerintah dalam hal ini bersikap lebih pasif. Data yang terdaftar dianggap benar hanya selama tidak ada pihak lain yang dapat membuktikan sebaliknya di hadapan pengadilan. Dengan kata lain, sertifikat yang diterbitkan masih membuka kemungkinan untuk digugat dan dibatalkan jika ada bukti lain yang lebih kuat yang muncul di kemudian hari.

Melihat karakteristik tersebut, para ahli hukum agraria menyimpulkan bahwa Indonesia menganut sistem publikasi negatif yang bertendensi (atau berunsur) positif. Sisi negatifnya terlihat jelas dari status sertifikat sebagai alat bukti yang "kuat", bukan "mutlak". Ini berarti negara tidak menjamin 100% kebenaran data dan masih memungkinkan adanya gugatan terhadap sertifikat yang telah terbit.

Namun, di sisi lain, terdapat unsur-unsur positif yang ditambahkan untuk memberikan perlindungan lebih kepada pemegang hak. Unsur positif ini tercermin dalam kewajiban pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran secara cermat dan teliti. Selain itu, negara memberikan perlindungan hukum kepada pihak yang memperoleh tanah dengan iktikad baik dan telah menguasainya secara nyata, sebagaimana diatur dalam Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997.

Dengan demikian, sistem hibrida ini merupakan jalan tengah yang realistik. Negara mengakui bahwa data pertanahan mungkin belum sepenuhnya sempurna, sehingga tidak berani memberikan jaminan mutlak. Akan tetapi, negara tetap berusaha memberikan tingkat kepastian dan perlindungan hukum yang maksimal bagi pemegang sertifikat yang jujur dan taat pada prosedur hukum yang berlaku, sehingga tujuan utama pendaftaran tanah untuk menciptakan ketertiban dan kepastian hukum dapat tercapai.

#### **4. Sertifikat Sebagai Alat Bukti Hak**

Salah satu tujuan pendaftaran tanah sebagaimana yang ditetapkan dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 ialah: “untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan 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”.<sup>47</sup> Untuk mencapai tujuan pembuktian kepemilikan tanah, dasar hukum yang mengaturnya tercantum dalam Pasal 19 Ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Ketentuan tersebut menyatakan bahwa pendaftaran tanah harus menghasilkan surat sebagai tanda bukti hak. Dokumen ini memiliki posisi yang kuat sebagai alat pembuktian. Meski demikian, perlu diperhatikan bahwa UUPA tidak secara eksplisit menyebutkan nama atau istilah khusus untuk surat bukti hak tersebut.

Kekosongan istilah ini kemudian diisi melalui Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961, dimana istilah "sertifikat" secara resmi baru diperkenalkan.

---

<sup>47</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 3 Ayat (1)

Peraturan ini tidak hanya memberikan nama, tetapi juga mendefinisikan bentuk fisik sertifikat sebagai gabungan antara salinan buku tanah dan surat ukur yang dijahit menjadi satu kesatuan dokumen. Dengan demikian, sertifikat sejak awal dirancang untuk memuat data yuridis (dari buku tanah) dan data fisik (dari surat ukur) secara terintegrasi.

Definisi ini kemudian disempurnakan dan diperluas cakupannya dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997. Dalam peraturan ini, sertifikat secara tegas didefinisikan sebagai surat tanda bukti hak yang dimaksud oleh UUPA. Cakupannya diperluas tidak hanya untuk hak atas tanah, tetapi juga untuk hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun, dan hak tanggungan, dengan syarat utama bahwa masing-masing hak tersebut telah dibukukan secara resmi dalam buku tanah yang bersangkutan.

## C. TINJAUAN UMUM TENTANG SERTIPIKAT CACAT ADMINISTRASI

### 1. Pengertian Pendaftaran Tanah

Pemerintah Pemerintah Republik Indonesia mewajibkan setiap pemilik tanah untuk melakukan pendaftaran hak atas tanahnya sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Pendaftaran ini bertujuan utama untuk menjamin kepastian hukum terkait status kepemilikan tanah. Ketentuan teknis yang lebih rinci mengenai pelaksanaannya kemudian dijabarkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Dengan berlandaskan pada pengakuan hukum adat sebagai sumber hukum agraria nasional inilah, maka proses pendaftaran tanah diselenggarakan sebagai wujud administrasi negara untuk memberikan jaminan tersebut.

Penyelenggaraan pendaftaran tanah diharapkan dapat berlangsung secara efektif guna mendukung peningkatan kesejahteraan masyarakat, terutama melalui jaminan kepastian hukum atas hak kepemilikan tanah. Dokumen lama seperti girik atau petok tetap diakui memiliki kekuatan hukum yang cukup sebagai dasar pengajuan sertifikat, mengingat sistem hukum pertanahan di Indonesia pada hakikatnya berakar pada hukum adat yang bersifat tidak tertulis. Hal ini dapat dilihat pada Pasal (5) Undang-Undang Pokok Agraria yang berbunyi: “Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-Undang ini dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama”<sup>48</sup>.

Tujuan utama dari pelaksanaan pendaftaran tanah adalah untuk menjamin perlindungan dan kepastian hukum terhadap hak atas kepemilikan tanah, sebagaimana diatur dalam Pasal 19 Ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria dan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Hasil akhir dari proses ini berupa sertifikat hak atas tanah, yang berfungsi sebagai bukti kepemilikan yang

---

<sup>48</sup> Boedi Harsono, 2008, Hukum Agraria Indonesia, Penerbit Djambatan, Jakarta, hlm. 125

kuat. Namun, kekuatan pembuktianya tidak bersifat absolut, karena tetap bergantung pada keakuratan data yang tercantum di dalamnya.

Penerbitan sertifikat menjadi sangat penting karena memberikan berbagai manfaat bagi pemegangnya. Pertama, sertifikat memberikan kepastian hukum kepada individu yang namanya terdaftar, yang secara efektif dapat mencegah sengketa dan memberikan rasa aman dari tindakan sewenang-wenang. Kedua, sertifikat memungkinkan pemiliknya melakukan berbagai perbuatan hukum yang sah, seperti menyewakan tanah atau menggunakannya sebagai jaminan utang, yang menunjukkan nilai ekonomis dari hak tersebut.

Selain sebagai bukti kepemilikan dan instrumen ekonomi, penerbitan sertifikat hak atas tanah juga memiliki fungsi lain. Secara regulatif, proses sertifikasi ini dimaksudkan sebagai salah satu mekanisme kontrol oleh negara untuk mencegah terjadinya kepemilikan tanah dengan luas berlebihan yang melampaui batas-batas yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan.

## 2. Sertifikat Hak Atas Tanah sebagai Alat Bukti

Fungsi paling fundamental dari sertifikat hak atas tanah, sebagaimana ditegaskan dalam regulasi agraria nasional, adalah sebagai alat pembuktian yang kuat. Ini merupakan wujud utama dari jaminan kepastian hukum yang diberikan oleh negara kepada pemegang hak. Kedudukan sentral sertifikat ini secara eksplisit diatur dalam Pasal 19 ayat 2 huruf C Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) sebagai produk akhir dari proses pendaftaran tanah.

Landasan yuridis mengenai kekuatan sertifikat ini dipertegas lebih lanjut dalam Pasal 32 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang

Pendaftaran Tanah. Peraturan ini menetapkan bahwa sertifikat adalah surat tanda bukti hak yang sah. Fungsinya adalah sebagai instrumen pembuktian yang meyakinkan atas kepemilikan atau penguasaan suatu bidang tanah oleh subjek hak yang namanya tercantum di dalamnya.

Frasa "alat pembuktian yang kuat" memiliki makna hukum yang spesifik dalam sistem pendaftaran tanah Indonesia (stelsel negatif bertendensi positif). Ini berarti bahwa data yang tercantum dalam sertifikat dianggap benar dan akurat oleh hukum selama belum ada pihak lain yang dapat membuktikan sebaliknya melalui putusan pengadilan. Ini membedakannya dari sistem positif yang memberikan jaminan mutlak tanpa kecuali.

Kekuatan pembuktian sertifikat tersebut mencakup dua komponen utama. Komponen pertama adalah data fisik. Data fisik ini merujuk pada informasi detail mengenai bidang tanah, seperti letak, batas-batas yang jelas, dan luas tanah. Keabsahan data fisik ini dijamin selama informasi yang tertera pada sertifikat sesuai dengan data yang terekam dalam surat ukur yang tersimpan di Kantor Pertanahan.

Komponen kedua adalah data yuridis. Data yuridis menyangkut status hukum dari tanah tersebut, jenis hak yang melekat (apakah Hak Milik, HGB, HGU, dsb.), serta identitas pemegang hak (seperti nama, tanggal lahir, dan NIK). Data ini juga mencatat adanya beban-beban lain yang mungkin melekat pada tanah tersebut, seperti hak tanggungan atau sita.

Dengan demikian, sebuah sertifikat dianggap sebagai bukti yang kuat hanya jika terdapat kesesuaian dan kebenaran mutlak antara tiga elemen:

dokumen sertifikat yang dipegang oleh pemilik, salinan surat ukur yang menetapkan data fisik, dan catatan dalam buku tanah yang mengesahkan data yuridis di Kantor Pertanahan. Selama ketiga unsur ini sinkron, sertifikat tersebut memberikan jaminan perlindungan hukum yang optimal bagi pemegangnya.

### **3. Cacat Administrasi Pada Sertifikat**

Perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah menjadi krusial ketika sertifikat hak milik (SHM) yang seharusnya memberikan kepastian hukum, justru mengandung cacat administrasi atau sering disebut juga cacat yuridis formal. Cacat administrasi merujuk pada kesalahan yang terjadi dalam proses administrasi penerbitan sertifikat oleh Kantor Pertanahan, yang mengakibatkan ketidaksesuaian atau kekeliruan data yang tercatat dalam sertifikat, meskipun alas hak atau dasar perolehan tanah tersebut pada dasarnya adalah sah. Ini adalah bentuk kesalahan prosedural atau keteledoran dalam pencatatan data yuridis, bukan sengketa mengenai siapa pemilik sebenarnya.

Dalam konteks penelitian yang difokuskan pada Studi Kasus di Badan Pertanahan Nasional Mojokerto, bentuk cacat administrasi yang dianalisis adalah kesalahan pencatatan tanggal lahir pemegang hak. Kesalahan ini, meskipun mungkin terlihat sederhana, secara yuridis menjadikan data identitas (data yuridis) subjek hak yang tercantum pada sertifikat menjadi tidak sinkron atau tidak valid jika dibandingkan dengan data kependudukan otentik milik pemegang hak, seperti Kartu Tanda Penduduk (KTP) atau Akta Kelahiran. Akibatnya, kekuatan pembuktian formal sertifikat tersebut menjadi lemah.

Penting untuk membedakan secara tegas antara cacat administrasi (formal) dengan cacat hukum materiil. Cacat administrasi, seperti kesalahan tanggal lahir ini, terjadi ketika subjek haknya benar (orangnya memang pemilik yang sah) namun datanya keliru dicatat. Sebaliknya, cacat hukum materiil terjadi ketika sertifikat diterbitkan berdasarkan alas hak yang tidak sah sejak awal, misalnya karena pemalsuan akta, jual beli fiktif, sengketa kepemilikan ganda, atau terbit di atas tanah negara. Cacat materiil menyerang keabsahan hak itu sendiri, sedangkan cacat administrasi hanya menyerang kebenaran formal data.

Terjadinya cacat administrasi berupa kesalahan pencatatan tanggal lahir, seperti dalam kasus di Mojokerto, dapat disebabkan oleh beberapa faktor. Faktor utamanya umumnya adalah human error atau keteledoran petugas Kantor Pertanahan saat melakukan proses input dan verifikasi data yuridis. Hal ini juga dapat terjadi akibat kurangnya penerapan Asas Kecermatan, sebagai bagian dari Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB), di mana petugas tidak melakukan validasi silang (cross-check) secara teliti antara dokumen permohonan dengan data kependudukan pemohon yang sah saat proses pendaftaran tanah.

Perlindungan hukum bagi pemegang hak yang sertifikatnya mengalami cacat administrasi (kesalahan tanggal lahir) bersifat represif (korektif). Perlindungan ini tidak serta-merta mengharuskan pembatalan sertifikat, karena hak atas tanahnya tetap sah. Sebaliknya, perlindungan diberikan dalam bentuk jaminan bagi pemegang hak untuk mendapatkan perbaikan atau koreksi atas data yang salah tersebut. Negara, melalui institusi Kantor Pertanahan, memiliki

tanggung jawab untuk memperbaiki kesalahan administratif yang telah dilakukannya.

Wujud konkret perlindungan hukum tersebut diimplementasikan melalui mekanisme Pembetulan Sertifikat, yang secara jelas diatur dalam Pasal 63 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pemegang hak dapat mengajukan permohonan koreksi kepada Kepala Kantor Pertanahan Mojokerto dengan melampirkan bukti-bukti otentik yang menunjukkan data tanggal lahir yang benar (seperti KTP, KK, atau Akta Kelahiran). Atas dasar permohonan itu, BPN wajib melakukan koreksi data yang salah pada buku tanah dan sertifikat, sehingga data yuridis tersebut kembali akurat dan sertifikat tersebut pulih kekuatan pembuktianya secara sempurna.

#### **D. TINJAUAN UMUM TENTANG HAK MILIK TANAH DALAM PERSPEKTIF ISLAM**

Tanah adalah kebutuhan dasar yang berkaitan langsung dengan kehidupan masyarakat luas, serta termasuk dalam kategori sumber daya alam yang berperan penting sebagai modal utama dalam proses pembangunan. Seiring dengan pertumbuhan jumlah penduduk, permintaan terhadap tanah untuk keperluan tempat tinggal dan kebutuhan lainnya pun terus mengalami peningkatan.<sup>49</sup> Sementara itu, kepemilikan tanah kini menjadi semakin relatif, dan tanah juga dipandang sebagai bentuk investasi dengan nilai jual yang terus meningkat. Oleh karena itu, untuk menjamin serta melindungi hak pemilik maupun calon pemilik

---

<sup>49</sup> Said Agil Husin Al-Munawar, 2005, Hukum Islam Dan Pluralitas Social, Penamadani, Jakarta, hlm. 6

tanah, perlu dibentuk sistem pertanahan yang tertulis, terstruktur, dan transparan, yang secara khusus mengatur tentang tata cara pendaftaran tanah.<sup>50</sup>

Sebagai salah satu sumber hukum Islam, Al-Qur'an, bersama dengan Al-Sunnah, banyak membahas konsep hak kepemilikan tanah. Dalam kedua sumber tersebut, bumi (tanah) dipandang sebagai salah satu karunia terbesar yang dianugerahkan Allah SWT kepada umat manusia. Salah satu ayat yang menunjukkan hal ini, misalnya, terdapat dalam Surat An-Nahl (16) ayat 65.

وَاللَّهُ أَنْزَلَ مِنَ السَّمَاءِ مَاءً فَأَحْيَا بِهِ الْأَرْضَ بَعْدَ مَوْتِهَا إِنَّ فِي ذَلِكَ لَآيَةً  
لِقَوْمٍ يَسْمَعُونَ<sup>٦٥</sup>

  
*Dan Allah menurunkan air (hujan) dari langit dan dengan air itu dihidupkan bumi yang tadinya sudah mati. Sungguh, pada yang demikian itu benar-benar terdapat tanda-tanda (kebesaran Allah) bagi orang-orang yang mendengarkan (pelajaran).<sup>51</sup>*

Islam menilai atas suatu hak segala kepemilikan benda baik tanah dan lain sebagainya memiliki fungsi sosial, dengan kata lain kepemilikan hak tersebut bukan hanya sebagai kepemilikan saja akan tetapi berfungsi sebagai kegiatan kesejahteraan khalayak ramai atau kemaslahatan umat. Sebab dari itu tanah sendiri mempunyai fungsi ganda ialah social asset dan capital asset yang mana keduanya dapat diartikan dan dihubungkan sebagai sebagai sarana pengikat

<sup>50</sup> Bronto Susanto, 1997, Kepastian Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, hlm. 76.

<sup>51</sup> Departemen Agama RI, 2015, Al-Qur'an dan Terjemahnya, Kementerian Agama RI, Jakarta, hlm. 433.

hubungan sosial di kalangan masyarakat dan faktor pendorongan bagi pembangunan di Indonesia.<sup>52</sup>

Dalam perspektif Islam, perolehan hak atas tanah yang sebelumnya tidak memiliki surat kepemilikan (sertifikat) dikenal dengan istilah *ihya' al-mawat*, atau "menghidupkan tanah mati". Ketentuan ini merujuk pada upaya mengolah dan memanfaatkan lahan yang dianggap 'mati'—baik karena belum pernah dimiliki oleh seseorang, atau karena belum pernah diurus surat-surat administrasi untuk perolehan hak miliknya. Akan tetapi, proses *ihya' al-mawat* tersebut harus tetap tunduk pada adat kebiasaan yang berlaku setempat, dengan beberapa cara yang diakui, di antaranya:<sup>53</sup>

1. Pemutihan tanah atau pengurusan surat-surat bukti kepemilikan tanah
2. Pembangunan tembok untuk sekeliling tanah
3. Pembersihan lahan
4. Mengelola atau memakmurkannya sehingga memberikan manfaat dan dari situ dapat diakui sebagai suatu kepemilikan.

Berlandaskan berbagai ketentuan tersebut, agar tanah dapat dimanfaatkan secara produktif dan hak kepemilikannya diperoleh sesuai prinsip-prinsip Islam yang selaras dengan adat istiadat setempat, maka konsep *ihya' al-mawat* atau upaya menghidupkan tanah mati menjadi salah satu metode yang sah dalam

---

<sup>52</sup> Djoni Dumardi Ghazaly, 1960, Hukum Pengadaan Tanah, UII Press, Yogyakarta hlm. 34.

<sup>53</sup> Istiqomah, 2018, Tinjauan Hukum Legalisasi Aset Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Terhadap Kepemilikan Tanah, Jurnal Jusriprudentie, Vol. 5, No. 1, hlm. 228.

memperoleh hak milik atas tanah. Konsep ini memiliki dasar hukum Islam yang kokoh dan diakui secara syar'i. Dasar hukum utamanya ditegaskan dalam Sabda Rasulullah SAW yang berbunyi: “*Barangsiapa yang menghidupkan tanah mati maka tanah itu menjadi miliknya*” (HR. Abu Daud & Tirmidzi).<sup>54</sup>

Hadis ini secara fundamental memberikan legitimasi atas kepemilikan yang timbul dari usaha dan kerja keras untuk mengolah sumber daya yang sebelumnya telantar. Prinsip ini sangat sejalan dengan praktik adat istiadat ('urf) di banyak tempat, di mana pembukaan lahan baru untuk pertanian atau pemukiman diakui sebagai dasar terciptanya hak kepemilikan. Dengan demikian, Islam mendorong produktivitas dan memberikan jaminan perlindungan hak bagi mereka yang berhasil mengubah lahan mati menjadi lahan yang hidup dan bermanfaat bagi manusia.

Dengan demikian, peneliti menyimpulkan bahwa Islam mengajarkan konsep kepemilikan tanah yang lebih daripada sekadar hak pribadi. Hal ini berkaitan dengan kesejahteraan masyarakat dan penghidupan tanah mati. Dalam mengatur kepemilikan tanah, Islam memberikan dasar pada adat kebiasaan yang berlaku di masyarakat. Dengan demikian, kepemilikan tanah diharapkan berkontribusi pada kesejahteraan sosial dan pembangunan yang berkelanjutan.

---

<sup>54</sup> 1 al Imam Alamat Ibn Ali Ibn Muhammad Syaukani, 1997. Nail al-Autar, Dar al-Qutub al-Arabiya, Beirut, hlm. 79.

## **BAB III**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **A. PERAN KANTOR PERTANAHAN/AGRARIA DAN TATA RUANG MOJOKERTO DALAM MENERAPKAN PRINSIP KEHATI-HATIAN DALAM PROSES PENDAFTARAN TANAH**

Secara umum prinsip kehati-hatian dapat diartikan sebagai dasar tentang kebenaran yang menjadi landasan berpikir dan bertindak dengan penuh sikap hatihati.<sup>55</sup> Prinsip kehati-hatian (*prudential principle* atau *precautionary principle* secara global) secara fundamental dapat dimaknai sebagai landasan berperilaku yang menuntut adanya sikap waspada dan cermat dalam setiap pengambilan keputusan dan tindakan. Prinsip ini mensyaratkan bahwa suatu tindakan krusial hanya boleh diambil apabila telah didukung oleh bukti dan informasi yang memadai. Konsekuensinya, jika bukti yang tersedia belum mencapai taraf kecukupan, tindakan tersebut seyoginya ditangguhkan demi meminimalkan risiko.

Tujuan utama dari prinsip kehati-hatian adalah melakukan antisipasi dan pencegahan dini terhadap timbulnya konsekuensi atau dampak negatif yang tidak pasti dari suatu aktivitas yang dilakukan, terutama yang memiliki potensi kerugian besar. Oleh karena itu, dalam konteks pelayanan publik dan administrasi negara,

---

<sup>55</sup> Rachmadi Usman, Aspek-Aspek Hukum Perbankan Indonesia, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2003, hlm. 19

penerapan prinsip ini menjadi tolok ukur integritas dan profesionalisme aparatur dalam melindungi kepentingan masyarakat luas.<sup>56</sup>

Dalam kerangka perlindungan kepentingan publik tersebut atas kehati-hatian merupakan prinsip fundamental yang mewajibkan setiap individu atau pejabat dalam melaksanakan fungsi dan jabatannya untuk senantiasa bertindak waspada dan cermat demi melindungi kepentingan publik yang telah dipercayakan kepada mereka. Bagi institusi pertanahan, implementasi atas kehati-hatian dalam pendaftaran tanah secara spesifik diatur dalam Pasal 13 hingga Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Ketentuan tersebut berfungsi sebagai panduan prosedural baku bagi Badan Pertanahan Nasional (BPN), yang secara rinci menjelaskan tahapan dan tata cara pelaksanaan pendaftaran tanah yang benar. Pelaksanaan tata cara yang diatur secara ketat ini bertujuan utama untuk memastikan kebenaran data fisik dan yuridis tanah, sehingga produk akhirnya berupa Sertifikat Hak Milik terhindar dari cacat administrasi yang dapat merugikan pemegang hak dan menimbulkan sengketa.

Pelaksanaan tugas yang terstruktur dan penuh kehati-hatian merupakan bagian tak terpisahkan dari tanggung jawab institusional yang diemban secara menyeluruh. Badan Pertanahan Nasional (BPN) memiliki peran utama dalam mendukung Presiden dalam hal pengelolaan serta pengembangan sistem administrasi pertanahan. Tugas ini dijalankan berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA serta berbagai regulasi lainnya, yang

<sup>56</sup> Tasya Aisyah Putri Saleh, 2023, “Prinsip Kehati-hatian dalam Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah yang Sedang dalam Sengketa Pada Program PTS”, *Unes Law Review*, Vol.6, No.1, Hal. 3563. Url : <https://review-unes.com/index.php/law/article/view/1156>

mencakup aspek pengaturan, pemanfaatan, penguasaan, dan kepemilikan tanah, termasuk pula penetapan hak atas tanah, kegiatan pengukuran, pendaftaran, dan berbagai urusan pertanahan lainnya sesuai dengan kebijakan Presiden.<sup>57</sup>

Badan Pertanahan Nasional (BPN) mengemban tugas utama untuk melaksanakan pengurusan tanah dan merumuskan kebijakan serta perencanaan terkait pengaturan pemilikan tanah. Seluruh kebijakan ini harus senantiasa berpegang teguh pada prinsip bahwa tanah memiliki fungsi sosial, sesuai dengan amanat konstitusi.

Dalam menjalankan fungsinya, BPN secara spesifik bertanggung jawab untuk:

1. Melakukan pengukuran, pemetaan, dan pendaftaran tanah (sertifikasi).
2. Melaksanakan pengurusan penetapan hak-hak atas tanah.
3. Melakukan penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan.
4. Menyelenggarakan pendidikan dan pelatihan pegawai, serta menjalankan tugas-tugas lain yang ditetapkan oleh Presiden.

Oleh karena itu, BPN memiliki peran strategis sebagai regulator dan administrator yang menjamin penggunaan dan pemanfaatan tanah demi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat serta mewujudkan kepastian hukum hak atas tanah di seluruh wilayah Indonesia.

Penerapan Prinsip Kehati-hatian oleh Kantor Pertanahan/ATR diwujudkan melalui serangkaian mekanisme pemeriksaan berlapis yang ketat, mencakup penelitian data yuridis dan data fisik. Secara yuridis, BPN wajib melakukan

---

<sup>57</sup> Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya – Jilid I, Djambatan, Jakarta, 1994, hlm. 28.

verifikasi silang (cross-checking) terhadap keabsahan dokumen hak dan identitas pemohon. Hal ini mencakup pencocokan data KTP, Kartu Keluarga, Akta Jual Beli (AJB), atau dokumen asal lainnya, untuk memastikan bahwa subjek dan objek hak adalah sah dan benar. Jika ditemukan perbedaan data identitas seperti kasus beda tanggal atau tahun lahir di BPN Mojokerto harus menangguhkan proses dan meminta dokumen pelengkap (misalnya, surat keterangan dari Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil/Dukcapil atau penetapan Pengadilan) sebagai upaya kehati-hatian maksimal sebelum melanjutkan pendaftaran. Secara fisik, BPN menerapkan kehati-hatian melalui proses pengukuran dan pemetaan yang cermat, serta pemeriksaan lapangan untuk mencocokkan batas-batas tanah di dokumen dengan kondisi riil di lokasi.

Puncak dari prinsip ini adalah pengumuman data fisik dan yuridis di Kelurahan/Desa dan Kantor Pertanahan, yang berfungsi sebagai kontrol publik, memberi kesempatan kepada pihak ketiga untuk mengajukan keberatan atau sanggahan jika terjadi ketidakbenaran data, sehingga meminimalisir risiko sengketa dan menjamin kepastian hukum pada sertifikat yang diterbitkan. Namun, penerapan mekanisme kehati-hatian tersebut seringkali dihadapkan pada tantangan nyata di lapangan, khususnya menyangkut ketidakakuratan data historis subjek hak, sebagaimana tercermin jelas dalam dua kasus di wilayah Mojokerto.

Dua kasus perbedaan data identitas di Kantor Pertanahan Mojokerto, yaitu beda tanggal lahir di BPN Kabupaten dan beda tahun lahir di BPN Kota, secara langsung menguji Prinsip Kehati-hatian (atau *due diligence*). Dalam konteks pendaftaran tanah, kehati-hatian mengharuskan BPN untuk mengeliminasi potensi

cacat hukum pada sertifikat, terutama yang berkaitan dengan kepastian subjek hak (Pasal 3 PP No. 24 Tahun 1997). BPN tidak dapat melanjutkan pendaftaran jika identitas pemohon di alas hak (seperti Akta Jual Beli) dan dokumen kependudukan (KTP/KK) tidak sinkron.<sup>58</sup>

Kasus perbedaan data ini menempatkan Kantor Pertanahan pada langkah Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah (Pasal 36 PP No. 24 Tahun 1997). Kehati-hatian dalam kasus beda tanggal (Kabupaten Mojokerto) mungkin dapat diselesaikan dengan Surat Keterangan Identitas yang Sama (SKIS) dari Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil (Dukcapil), sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2013 tentang Administrasi Kependudukan. Namun, untuk kasus beda tahun lahir (Kota Mojokerto), perbedaan ini dianggap lebih substansial, sehingga memicu BPN untuk menuntut pembuktian yang lebih kuat, seperti Penetapan Ganti Nama/Penetapan Pengadilan.<sup>59</sup> Tindakan ini adalah manifestasi nyata dari kehati-hatian BPN untuk memastikan bahwa identitas subjek hak adalah tunggal dan benar, sehingga sertifikat yang diterbitkan memiliki kekuatan pembuktian yang kuat dan terhindar dari gugatan pihak ketiga.

Ketidakakuratan dalam data fisik maupun yuridis saat proses pendaftaran tanah dapat menghilangkan jaminan kepastian hukum atas hak kepemilikan, sehingga pihak yang seharusnya berhak atas tanah tersebut bisa mengalami kerugian. Kekeliruan tersebut juga berpotensi menimbulkan informasi yang tidak

---

<sup>58</sup> Harso, 2003, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanannya*, Djambatan, Jakarta, hal. 101

<sup>59</sup> Budi Harso, 2017, “Proses Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Ditinjau Dari Perbedaan Identitas Pemegang Hak di Kabupaten Wonogiri”, *Dinamika Hukum*, Vol. 10, No. 1, hal. 101

valid di Badan Pertanahan Nasional (BPN), yang pada akhirnya mengganggu ketertiban dalam sistem administrasi pertanahan.<sup>60</sup>

Secara konkret, pemilik sertifikat yang datanya keliru seperti pada kasus kesalahan penulisan tanggal atau tahun lahir akan menghadapi berbagai hambatan yuridis. Mereka akan kesulitan saat hendak melakukan perbuatan hukum atas tanahnya, misalnya menjual, mewariskannya, atau menjadikannya jaminan utang (Hak Tanggungan), karena data pada sertifikat tidak lagi sinkron dengan data identitas resmi mereka (seperti KTP atau KK).

Terjadinya kesalahan administratif ini merupakan indikasi bahwa prinsip kehati-hatian, khususnya asas kecermatan, belum diterapkan secara optimal dalam proses verifikasi dan entri data oleh petugas. Oleh karena itu, BPN sebagai lembaga yang menerbitkan sertifikat memiliki kewajiban untuk memberikan perlindungan hukum dengan cara bertanggung jawab dan melakukan pembetulan atau revisi atas kesalahan tersebut.

Apri, seksi penetapan Hak dan Pendaftaran di Kantor Pertanahan Kota Mojokerto, telah menjelaskan dalam wawancara kami tentang cacat administrasi yaitu:<sup>61</sup>

Kantor Pertanahan (BPN) Kota Mojokerto menerapkan prinsip kehati-hatian yang ketat, terutama dalam proses validasi data identitas pada sertifikat. Prinsip kehati-hatian ini diperkuat dengan adanya sistem penghubung (*linking*) data

---

<sup>60</sup> Andina Alfia Rizqi & Yusriyadi, 2018, “PERLINDUNGAN HUKUM PEMILIK SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH DALAM HAL TERJADI KESALAHAN DATA PENERBITANNYA (Studi Kasus Di Kantor Pertanahan Kota Semarang)”, *NOTARIUS, Volume 11 Nomor 2, Hal. 146*, url <https://ejournal.undip.ac.id/index.php/notarius/article/view/23459>

<sup>61</sup> Wawancara dengan Apri, selaku jajaran seksi Penetapan Hak Badan Pertanahan Nasional Kota Mojokerto, Pada Tanggal 4 November 2025

dengan Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil (Dispendukcapil), yang berarti data pada sertifikat baru (termasuk sertifikat elektronik) harus sesuai dan *sinkron* dengan Nomor Induk Kependudukan (NIK) di Kartu Tanda Penduduk (KTP). Upaya ini bertujuan untuk meminimalisir kesalahan, khususnya terkait tanggal lahir atau tahun lahir, yang sebelumnya rentan terjadi karena prosesnya masih manual. Jika ada perbedaan data yang ditemukan, BPN akan menyarankan pemohon untuk melakukan perbaikan data di Dispendukcapil terlebih dahulu, sebelum data tersebut dapat diproses lebih lanjut di BPN.

Kehati-hatian BPN juga terwujud dalam langkah-langkah verifikasi yang berlapis ketika pemohon mengajukan perubahan data, termasuk perbaikan tanggal lahir atau perubahan nama. Misalnya, BPN tidak serta-merta langsung melakukan perubahan data. Apabila terdapat kemiripan nama, tempat, dan tanggal lahir dengan data lain, BPN akan membandingkan dengan data wajah (*warkah*) yang ada untuk memastikan bahwa pemohon adalah orang yang sama dan sah. Selain itu, BPN membutuhkan Surat Keterangan Beda Nama yang diketahui oleh lurah, dan lurah tersebut juga disyaratkan untuk membentulkan data pemohon di Dispendukcapil terlebih dahulu. Hal ini menunjukkan bahwa BPN mengandalkan validasi silang (*cross-validation*) dari instansi terkait sebelum melakukan penyesuaian data pada sertifikat.

Upaya kehati-hatian tidak hanya dilakukan saat pengajuan, namun juga secara internal dan berkala. BPN melakukan kegiatan yang disebut validasi buku tanah, yaitu pencocokan data antara buku tanah konvensional dengan data tekstual di Komputerisasi Kegiatan Pertanahan (KKP) secara internal. Meskipun

pemeliharaan data rutin ini dilakukan hampir setiap hari, kesalahan data sering kali baru terdeteksi ketika pemohon sendiri mengajukan permohonan ke BPN, seperti saat meminta validasi atau akan melakukan peralihan sertifikat. Dengan demikian, BPN secara aktif berusaha memelihara keakuratan data, sekaligus tetap mengandalkan peran aktif pemegang hak untuk melaporkan ketidaksesuaian data pada sertifikat yang mereka miliki.

Sony Bachtiar, Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah Kabupaten Mojokerto menerangkan bahwa:<sup>62</sup>

Kantor Pertanahan Mojokerto menerapkan prinsip kehati-hatian (prinsip yang diamanatkan, misalnya, dalam PP Nomor 24 Tahun 1997) dengan berfokus pada empat aspek utama: kelengkapan berkas pendaftaran, kejelasan objek (bidang tanah), keabsahan subjek (pemohon), dan status sengketa tanah. Kehati-hatian dalam berkas dipastikan dengan memverifikasi kelengkapan sesuai Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2010. Untuk objek, pendaftaran hak pertama kali harus memastikan bidang tanah belum bersertifikat dan peta pendaratannya akurat, di mana tujuannya adalah agar bidang tanah yang didaftarkan memiliki peta yang bagus dan riwayat sertifikasi yang jelas. Sementara itu, untuk subjek, verifikasi dilakukan secara lintas data (cross-checking) dengan Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil (Dispendukcapil) melalui sistem yang terintegrasi untuk memastikan keaslian data KTP, termasuk saat proses pendaftaran hak, untuk mencegah penipuan identitas.

---

<sup>62</sup> Wawancara dengan Sony Bachtiar, selaku Kepala seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Mojokerto, Pada Tanggal 5 November 2025

Prinsip kehati-hatian diuji paling berat dalam kasus sertifikat hilang, yang sering menjadi modus pemohon dengan niat tidak baik, terutama pada tanah yang tidak dikelola dengan baik atau jarang dikunjungi, yang dapat menyebabkan kehilangan hak atas tanah. Kantor Pertanahan menyikapi hal ini dengan melakukan pengecekan fisik langsung ke lapangan untuk memverifikasi batas tanah (obyek) dan mewawancara tetangga yang berbatasan untuk memastikan subjek yang mengajukan permohonan adalah pemilik yang sah. Modus yang pernah terjadi adalah klaim yang sama oleh orang dengan nama yang sama atau sangat mirip, bahkan untuk tanggal lahir yang berbeda, yang kemudian berusaha memanfaatkan celah administrasi, atau bahkan oleh orang yang memiliki saudara kembarnya, sehingga perlunya pengecekan yang sangat teliti.

Untuk mencapai akurasi yang optimal dan mendukung sistem baru (digitalisasi/elektronik), BPN mendukung reformasi sistem melalui program Kabupaten Lengkap yang menargetkan semua bidang tanah (objek) sudah terdata secara detail di peta dengan batas yang akurat (tidak boleh ada *overlap* atau tumpang tindih walaupun 1 cm) dan subjeknya teridentifikasi jelas. Upaya ini mencakup validasi buku tanah dan Surat Ukur (SU/SUL), serta proses penataan batas dan validasi pra-sertifikat elektronik. Jika terjadi kesalahan input data oleh BPN, perbaikan internal dapat dilakukan, dan jika sudah terlanjur, bidang tanah tersebut akan dikenakan blokir internal untuk mencegah peralihan hak hingga pemohon

datang dan melakukan perbaikan data atau ganti nama jika ada cacat administrasi.

Dari hasil wawancara yang penulis peroleh membandingkan dua jawaban dalam peran Kantor Pertanahan Kota dan Kabupaten Mojokerto menerapkan prinsip Kehati-hatian. Yaitu Dalam menerapkan prinsip kehati-hatian pada proses pendaftaran tanah, terdapat perbedaan fokus dan penekanan antara BPN Kota dan BPN Kabupaten Mojokerto. BPN Kota Mojokerto menekankan bahwa sistem saat ini telah meminimalisir kesalahan data karena adanya integrasi data (*linking*) dengan sistem Disdukcapil. Proses *linking* ini menjamin bahwa data identitas pemohon sesuai dengan KTP, sehingga BPN hanya perlu memanggil data melalui Nomor Induk Kependudukan (NIK). Mereka juga menyatakan bahwa BPN tidak bisa melakukan penyisiran data satu per satu untuk menemukan kesalahan pada sertifikat konvensional, melainkan pemohon harus mengajukan permohonan jika menyadari adanya cacat administrasi.

Sementara itu, BPN Kabupaten Mojokerto menjabarkan prinsip kehati-hatian secara lebih struktural, mengacu pada PP Nomor 24 Tahun 1997 dan Peraturan Kepala BPN. Prinsip ini meliputi empat aspek utama: (1) memastikan berkas pendaftaran lengkap sesuai SOP, (2) memastikan objek (bidang tanah) benar-benar belum bersertifikat (khusus pendaftaran pertama) dengan peta yang akurat, (3) memverifikasi subjek (pemohon/pemilik hak), dan (4) memeriksa status bidang tanah dari adanya sengketa, blokir, atau penyitaan. Fokus utama kehati-hatian BPN

Kabupaten ditekankan pada potensi penyalahgunaan melalui kasus sertifikat hilang. Modus ini diatasi dengan prosedur pengecekan lapangan, pengukuran batas, serta konfirmasi kepada tetangga perbatasan untuk memastikan identitas pemohon yang mengajukan adalah pemilik yang sah, terutama pada nama-nama umum yang berpotensi memiliki kemiripan atau adanya praktik penipuan.

## **B. MEKANISME KOREKSI DATA IDENTITAS DI BPN MOJOKERTO MEMULIHAKAN KEKUATAN HUKUM SERTIPIKAT HAK MILIK (SHM) YANG CACAT ADMINISTRASI**

Dalam konteks kepemilikan, setiap individu tentu menginginkan hak atas suatu benda, baik berupa barang bergerak maupun tidak bergerak. Menurut pendapat Soimin, hak milik merupakan jenis hak yang dapat diwariskan secara terus-menerus tanpa perlu mengajukan permohonan ulang apabila terjadi peralihan hak. Hak ini juga dianggap sebagai bentuk kepemilikan yang paling kuat dibandingkan dengan jenis hak lainnya. Dalam Pasal 570 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), hak milik dijelaskan sebagai berikut:<sup>63</sup>

Hak milik merupakan wewenang untuk memanfaatkan suatu benda secara bebas dan penuh, serta melakukan tindakan terhadap benda tersebut dengan kekuasaan penuh, selama tidak melanggar ketentuan hukum atau peraturan yang berlaku dan tidak merugikan hak orang lain. Meskipun demikian, hak tersebut

---

<sup>63</sup> Soimin, Soedharyo. 2004, Status Hak dan Pembebasan Tanah. Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 25

tetap dapat dicabut untuk kepentingan umum sesuai dengan ketentuan perundangan, dengan adanya kompensasi atau ganti rugi yang layak.

Menurut Goenawan, hak milik (HM) atas tanah merupakan bentuk kepemilikan yang paling kuat, penuh, dan dapat diwariskan secara turun-temurun. HM memiliki kedudukan paling tinggi dalam hal perlindungan terhadap hak atas tanah. Hak ini dapat dialihkan kepada pihak lain, namun hanya dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia (WNI). Adapun Warga Negara Asing (WNA) dapat memperoleh HM melalui warisan tanpa wasiat atau melalui percampuran harta dalam ikatan perkawinan. Jika seorang WNI yang sebelumnya memiliki HM kehilangan status kewarganegaraannya, maka ia wajib melepaskan hak tersebut dalam waktu satu tahun sejak hak diperoleh atau sejak status WNI hilang. Apabila melebihi batas waktu tersebut, hak milik tersebut secara hukum akan gugur dan tanahnya menjadi milik negara, meskipun hak-hak pihak lain yang membebani tanah tersebut tetap diakui keberlangsungannya.<sup>64</sup>

Hak milik dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, khususnya Pasal 20, diartikan sebagai hak atas tanah yang bersifat turun-temurun, paling kuat, dan paling penuh yang dapat dimiliki oleh seseorang. Ketentuan dalam Pasal 6 menyatakan bahwa hak tersebut dapat dialihkan atau berpindah kepada pihak lain.<sup>65</sup>

Pengertian lain dari hak milik atas tanah menurut Soetiknjo adalah suatu hak yang dimiliki seseorang untuk mengusai seluruhnya tanah dengan mengingat

<sup>64</sup> Goenawan, Kian. 2009, Panduan Mengurus Sertifikat Tanah dan Properti. Galangpress. Yogyakarta, hlm. 29

<sup>65</sup> Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1990 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Pasal 20

adanya peraturan-peraturan yang diadakan oleh negara dan yang berlaku di dalam masyarakat.<sup>66</sup> Selain itu hak milik merupakan hak setiap orang yang tertinggi atas suatu tanah dan tidak boleh diganggu gugat, sudah ditinggalkan, maka isinya biasanya atau pada umumnya dipergunakan bagi hak perseorangan atau hak yang paling tinggi. Hak milik atas tanah merupakan hak penguasaan atas tanah yang paling kuat menurut yuridis atau hukum. Hal tersebut yang menimbulkan kosekuensi bagi pemiliknya adanya hak gadai, hak sewa, sakap atau hak penguasaan tanah yang bersifat sementara.<sup>67</sup>

Sertipikat Hak Milik (SHM) yang mengandung cacat administrasi, seperti perbedaan pencatatan tanggal lahir, memiliki implikasi serius terhadap kekuatan hukumnya. Dalam sistem pendaftaran tanah Indonesia yang menganut stelsel negatif bertendensi positif, sertipikat adalah surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat , tetapi tidak mutlak. Sertipikat yang cacat administrasi minor tetap rentan digugat di Pengadilan , sebab kelemahan produk sertipikat dan tidak adanya jaminan hukum atas tanah merupakan dampak dari sistem yang ada.<sup>68</sup>

Istilah "cacat hukum" merujuk pada suatu kondisi di mana sebuah kebijakan atau tata cara (prosedur) tidak sejalan atau melanggar ketentuan hukum yang berlaku. Secara sederhana, ini adalah ketidak sempurnaan dalam aspek legalitas yang mengakibatkan suatu tindakan hukum menjadi tidak sah. Menurut

<sup>66</sup> Soetikno, Imam. 1987, Proses Terjadinya Undang-Undang Pokok Agraria. Gajah Mada University Press, Yogyakarta, hlm. 126

<sup>67</sup> Wijayanti, Putri Agus, 2008, Pemilikan dan Penguasaan Tanah (Desa di Jawa Timur). Dalam Forum Ilmu Sosial. Vol. 35, No. 1., hlm. 76.

<sup>68</sup> Widhi Handoko, 2019, “Analisis Pengembangan Kebijakan dan Manajemen Pertanahan BPN/Kementerian Agraria RI”, *Recital Review*, Vol. 1, No. 2, Hal.30

Pasal 107 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999, cacat hukum dalam konteks administratif mencakup berbagai kesalahan, seperti kesalahan prosedural, kekeliruan dalam penerapan regulasi, kesalahan pada objek atau subjek hak, ketidaksesuaian jenis hak, kesalahan pengukuran luas, adanya tumpang tindih kepemilikan (hak atas tanah), penggunaan data fisik atau yuridis yang keliru, serta kesalahan administratif lainnya.<sup>69</sup>

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, khususnya Pasal 1 ayat 20, menegaskan bahwa pendaftaran tanah memiliki peran penting dalam menjamin kepastian dan perlindungan hukum atas hak kepemilikan tanah. Melalui proses ini, akan diterbitkan sertifikat yang diakui secara resmi oleh negara sebagai bukti hukum yang sah atas penguasaan dan kepemilikan suatu bidang tanah.

Sengketa pertanahan dapat menimbulkan dampak serius, salah satunya adalah pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah. Tindakan ini merupakan prosedur administratif yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) apabila ditemukan adanya cacat hukum dalam penerbitannya. Perlu dipahami bahwa sertifikat tanah berfungsi sebagai alat bukti kepemilikan yang kuat, namun tidak bersifat mutlak atau tidak dapat diganggu gugat. Keabsahan sertifikat tersebut bergantung pada kesesuaian antara data fisik dan yuridis yang tercantum di dalamnya dengan informasi yang tercatat dalam buku tanah dan surat ukur di kantor pertanahan. Jika ada pihak yang merasa dirugikan atau tidak setuju dengan

---

<sup>69</sup> Dedi Sugiyanto, Miftah Ulumudin Tsani, Tegar Muhammad Ramadhan, dan Athaya Salsabila Farendra Kusumah, 2024, “Kepastian Hukum Pembatalan Sertifikat Hak Milik Akibat Cacat Administratif *Legal Certainty Of Cancellation Of Ownership Certificate Due To Administrative Defects*”, jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.5. No.9, hal.8

penerbitan sertifikat tersebut, mereka berhak mengajukan keberatan kepada BPN atau menempuh jalur hukum melalui pengadilan.

Proses pembatalan sertifikat yang terbukti mengandung cacat hukum administratif dapat diinisiasi melalui dua mekanisme utama. Pertama, pembatalan dapat dilakukan secara langsung oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN jika dalam proses penerbitannya ditemukan kesalahan administratif murni, sebagaimana diatur dalam regulasi internal BPN. Kedua, pembatalan dapat terjadi berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*). Putusan ini biasanya merupakan hasil dari gugatan yang diajukan oleh pihak yang merasa haknya dilanggar akibat penerbitan sertifikat tersebut.

Akibat hukum dari pembatalan sertifikat adalah status hukum tanah tersebut dikembalikan pada kondisi semula sebelum sertifikat diterbitkan. Artinya, sertifikat yang dibatalkan tersebut dinyatakan tidak lagi memiliki kekuatan hukum sebagai alat bukti kepemilikan. Pembatalan ini secara efektif menghapus catatan pendaftaran tanah atas nama pemegang sertifikat yang dibatalkan, dan status tanahnya menjadi "*status quo*" menunggu proses hukum atau administrasi lebih lanjut, seperti penerbitan sertifikat baru atas nama pihak yang terbukti berhak.

Meskipun PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bertujuan memberikan kepastian hukum, timbulnya cacat administratif menunjukkan bahwa sistem pendaftaran tanah tidak sepenuhnya kebal terhadap kesalahan. Hal ini menekankan pentingnya asas kehati-hatian (due diligence) bagi masyarakat sebelum melakukan transaksi jual beli tanah. Calon pembeli wajib memverifikasi keabsahan sertifikat, kesesuaian data fisik di lapangan dengan surat ukur, serta

meneliti riwayat kepemilikan tanah untuk memastikan status *clean and clear* di kantor pertanahan setempat guna memitigasi risiko sengketa di kemudian hari

Ketika kesalahan data atau potensi sengketa ini sudah teridentifikasi pemegang hak dapat kehilangan kenyamanan dan ketentraman atas penguasaan tanahnya. Oleh karena itu, Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah (koreksi data) berfungsi sebagai upaya pemulihan kepastian hukum. Tujuan koreksi adalah mengembalikan kekuatan pembuktian SHM dengan memastikan bahwa data yuridis pada sertifikat sudah mutakhir dan akurat , sejalan dengan tuntutan asas akurasi. Hal ini sangat penting untuk menghindari penyimpangan asas-asas pendaftaran tanah dan menjamin keakuratan produk sertifikat.

Salah satu jenis kesalahan data yang sering terjadi dan vital untuk dikoreksi adalah kesalahan data identitas. Kesalahan data identitas, seperti perbedaan tanggal lahir, memang memengaruhi kekuatan hukum dari sertifikat tersebut. Oleh karena itu, BPN Kota Mojokerto menyediakan mekanisme koreksi data untuk memulihkan keabsahan hukum sertifikat yang cacat administrasi. Mekanisme perbaikan untuk sertifikat konvensional dapat langsung dilakukan di BPN, terutama jika kesalahan murni diakibatkan oleh pihak BPN, seperti kesalahan penulisan (salah ketik) data. Dalam kasus ini, BPN dapat membantu memperbaikinya dengan mencoret dan memberikan tanda tangan pengesahan (paraf) dari atasan seperti Kepala Seksi (Kasi) atau Koordinator Subkelompok Substansi (Korsub). Namun, jalur yang ditempuh tetap memerlukan Surat Keterangan Beda Nama yang telah disahkan oleh lurah, bahkan jika kesalahan tersebut berasal dari BPN.

Apabila ketidaksesuaian data terjadi pada sertifikat konvensional dan pemohon ingin datanya diperbaiki sekaligus dialihkan menjadi sertifikat elektronik, maka harus ada transaksi peralihan hak. Transaksi ini dapat berupa perolehan hak (royalty), peralihan hak, atau perbanda. Pengecualian terjadi jika pemohon ingin memperbaiki data dengan melakukan ganti nama; dalam hal ini, perbaikan data akan dilakukan dan sertifikat akan langsung terbit dalam bentuk elektronik dengan data yang baru dan sesuai. Penting untuk dipahami bahwa transaksi diperlukan untuk memicu proses peralihan dari sertifikat konvensional ke elektronik dan memperbarui data secara komprehensif.

Namun, jika kesalahan data terjadi pada sertifikat yang sudah dalam bentuk elektronik, BPN telah meminimalisir peluang terjadinya kesalahan tersebut karena adanya linking dengan data Dispendukcapil. Jika tetap ditemukan kesalahan, perbaikan data dapat dilakukan melalui prosedur yang disebut Perbaikan Data tanpa perlu adanya transaksi peralihan atau ganti nama. Dalam kasus kesalahan data yang disebabkan oleh pemohon (misalnya, perubahan nama setelah sertifikat terbit), perbaikan akan mengarah pada proses ganti nama yang secara otomatis akan menjadikan sertifikat tersebut elektronik dengan data yang sesuai. Melalui berbagai mekanisme ini, BPN memastikan bahwa setiap sertifikat yang telah dikoreksi memiliki data identitas yang akurat dan sah, sehingga kekuatan hukumnya dapat kembali pulih.<sup>70</sup>

---

<sup>70</sup> Wawancara dengan Apri, selaku jajaran seksi Penetapan Hak Badan Pertanahan Nasional Kota Mojokerto, Pada Tanggal 4 November 2025

Kontras dengan jaminan perbaikan data pada sertifikat elektronik, situasi berbeda terjadi pada sertifikat konvensional. Cacat administrasi, seperti perbedaan tanggal lahir atau nama antara sertifikat konvensional dengan KTP, dapat melemahkan kekuatan hukum sertifikat karena akan menghalangi pemegang hak untuk melakukan perbuatan hukum, seperti peralihan hak (jual beli, hibah) atau hak tanggungan (jaminan ke bank), karena PPAT akan meragukan identitas pemohon. Untuk mengatasi hal ini, BPN Mojokerto memiliki prosedur Pendaftaran Ganti Nama yang memungkinkan pemohon untuk mengurus perbaikan data tanggal lahir atau nama. Pemohon cukup mengajukan permohonan dan dikenakan biaya sekitar Rp 50.000 sesuai dengan peraturan tentang biaya pendaftaran tanah. Proses ini dapat dilakukan tanpa harus ada transaksi peralihan hak terlebih dahulu.

Perbaikan data identitas, seperti tanggal lahir yang berbeda, dilakukan dengan menyarankan pemohon untuk memilih data identitas mana (sertifikat atau KTP) yang benar, dan kemudian mengajukan permohonan Ganti Nama untuk menyesuaikan data di sertifikat. Jika terdapat perbedaan antara KTP dan Kartu Keluarga (KK), pemohon diarahkan untuk melakukan perbaikan terlebih dahulu di Dispendukcapil. Pemohon diimbau untuk memiliki KTP elektronik karena sistem BPN telah terintegrasi dengan Dispendukcapil, yang memungkinkan verifikasi identitas (Nama dan NIK) secara otomatis dan akurat, sehingga meminimalisasi risiko data ganda atau penipuan.

Meskipun perbaikan dapat dilakukan dengan surat keterangan kepala desa dan dua orang saksi, BPN seringkali meminta Penetapan Pengadilan terutama jika

cacat administrasi tersebut berkaitan dengan masalah waris atau peralihan hak lainnya. Penetapan pengadilan diperlukan untuk mendapatkan kepastian hukum yang lebih kuat, khususnya untuk memastikan keabsahan ahli waris. Setelah proses perbaikan data atau Ganti Nama ini selesai, sertifikat mendapatkan kembali kekuatan hukumnya secara penuh, dan pemegang hak dapat melanjutkan perbuatan hukum yang sebelumnya terhalang, seperti balik nama, jual beli, hibah, atau hak tanggungan (agunan bank), karena keraguan PPAT sudah teratasi.<sup>71</sup>

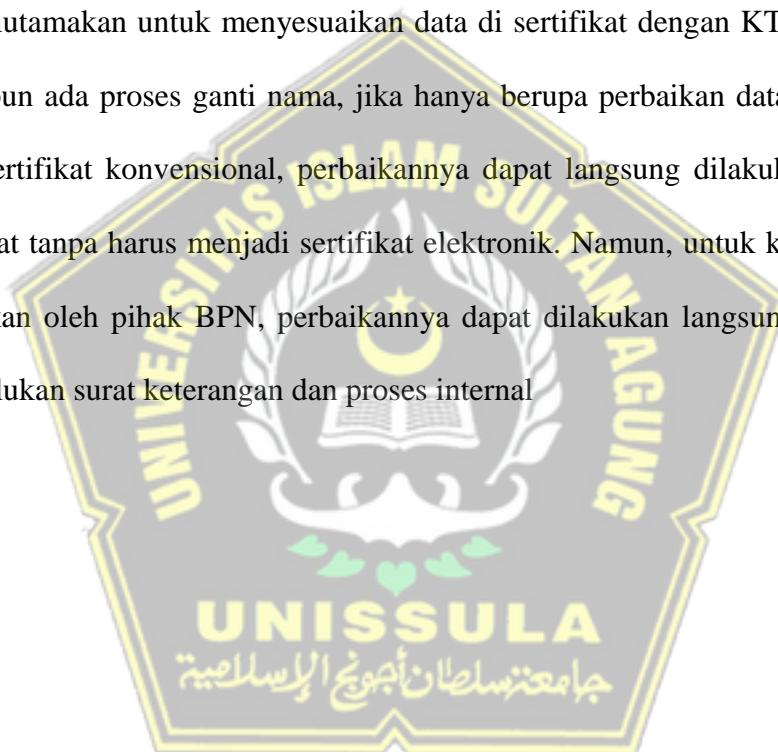
Mengenai mekanisme koreksi data identitas untuk memulihkan kekuatan hukum sertifikat yang cacat administrasi, kedua kantor pertanahan memiliki prosedur yang serupa namun dengan penekanan yang berbeda pada jenis sertifikat. Secara umum, BPN Mojokerto memiliki prosedur yang disebut Pendaftaran Ganti Nama yang memungkinkan perbaikan data nama, tanggal lahir, atau identitas lainnya. Prosedur ini dapat dilakukan tanpa harus ada transaksi peralihan hak terlebih dahulu dan dikenakan biaya pendaftaran sesuai peraturan.

BPN Kota Mojokerto membedakan mekanisme berdasarkan jenis sertifikat. Untuk sertifikat elektronik, perbaikan data dapat dilakukan melalui prosedur Perbaikan Data tanpa perlu adanya transaksi peralihan. Jika kesalahan data disebabkan oleh pemohon (misalnya, perubahan nama), perbaikan dilakukan melalui proses Ganti Nama yang secara otomatis akan mengubah sertifikat menjadi elektronik dengan data yang sesuai. Koreksi data ini penting karena cacat administrasi dapat melemahkan kekuatan hukum sertifikat, menghalangi

---

<sup>71</sup> Wawancara dengan Sony Bachtiar, selaku Kepala seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Mojokerto, Pada Tanggal 5 November 2025

pemegang hak untuk melakukan perbuatan hukum seperti jual beli atau hak tanggungan (jaminan ke bank), sebab PPAT akan meragukan identitasnya. Sementara itu, BPN Kabupaten juga menegaskan bahwa kekuatan hukum sertifikat yang cacat administrasi menjadi lemah karena pemiliknya tidak akan bisa melakukan perbuatan hukum (jual beli, hak tanggungan). Oleh karena itu, BPN Kabupaten menyarankan pemohon untuk mengurus Pendaftaran Ganti Nama yang diutamakan untuk menyesuaikan data di sertifikat dengan KTP yang benar. Meskipun ada proses ganti nama, jika hanya berupa perbaikan data tanggal lahir pada sertifikat konvensional, perbaikannya dapat langsung dilakukan pada fisik sertifikat tanpa harus menjadi sertifikat elektronik. Namun, untuk kesalahan yang dilakukan oleh pihak BPN, perbaikannya dapat dilakukan langsung, tetapi tetap memerlukan surat keterangan dan proses internal



## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. KESIMPULAN**

Berdasarkan analisis peran institusional dan mekanisme koreksi data, diperoleh dua kesimpulan utama:

1. Status Hukum dan Peran Preventif BPN: Sertifikat Hak Milik (SHM) yang mengandung cacat administrasi minor (seperti kesalahan pencatatan tanggal lahir) memiliki status sebagai alat pembuktian yang kuat, tetapi tidak mutlak. Cacat minor ini tidak membatalkan hak atas tanahnya. Terjadinya kesalahan tersebut merupakan indikasi nyata kurang optimalnya peran preventif Kantor Pertanahan dalam menerapkan Asas Kecermatan (principle of carefulness) atau adanya human error oleh petugas saat verifikasi dan input data yuridis.
2. Mekanisme Pemulihan dan Peran Represif BPN: Untuk memulihkan kekuatan hukum sertifikat, Peran Represif (Kuratif) BPN diwujudkan melalui kewenangan administratifnya untuk melaksanakan Pembetulan Sertifikat atau Pendaftaran Ganti Nama. Mekanisme ini bertujuan untuk memastikan data yuridis menjadi akurat dan mutakhir, sehingga sertifikat mendapatkan kembali kekuatan pembuktian secara sempurna dan pemegang hak dapat melanjutkan perbuatan hukum yang sebelumnya terhalang.

## **B. SARAN**

Adapun saran konstruktif yang dikemukakan sebagai masukan bagi pihak terkait adalah:

1. Kepada Kantor Pertanahan Nasional (BPN):
  - a) Perkuat Asas Kecermatan: BPN wajib meningkatkan evaluasi dan revisi Prosedur Operasional Standar (POS) dalam verifikasi data, serta memastikan integrasi data (linking) dengan Dispendukcapil berjalan secara real-time untuk memvalidasi NIK dan identitas pemohon sejak awal, guna meminimalisir human error.
  - b) Fasilitasi Koreksi Cepat: Menyediakan mekanisme Pembetulan Sertipikat yang cepat, transparan, dan terjangkau sebagai bentuk pertanggungjawaban institusi atas kesalahan administrasi yang dilakukan BPN sendiri.
2. Kepada Masyarakat dan Praktisi Hukum:
  - a) Peran Proaktif Masyarakat: Masyarakat diimbau untuk bersikap proaktif dan teliti dalam memeriksa setiap detail data yuridis pada sertipikat yang baru diterbitkan, dan segera mengajukan permohonan koreksi ke BPN jika ditemukan ketidaksesuaian data.
  - b) Kehati-hatian Praktisi: Notaris/PPAT wajib memverifikasi silang identitas klien pada sertipikat, KTP, dan KK, serta memastikan penyelesaian cacat administrasi dilakukan melalui BPN atau Penetapan Pengadilan (untuk kasus waris/substansial) sebelum membuat Akta Otentik.

## DAFTAR PUSTAKA

### **A. Al-Quran dan Hadis**

Surat An-Nahl (16) ayat 65

HR. Abu Daud & Tirmidzi

### **B. Buku**

A.P. Parlindungan, (1999), *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Bandung: Mandar Maju.

Aartje Tehupeiry, (2012), *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Jakarta: Raih Asa Sukses.

Adrian Sutedi, (2008), “Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya”, Jakarta: Sinar Grafika.

Al Imam Alamat Ibn Ali Ibn Muhammad Syaukani, (1997), *Nail al-Autar*, Beirut: Dar al-Qutub al-Arabiya.

Amirudin dan Zainal Asikin Amirudin dan Asikin, Zainal. (2006), Pengantar Metode Penelitian Hukum, Jakarta: Raja Grafindo Persada.

Amirudin dan Zainal Asikin, (2006), *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.

Bachsan Mustafa, (2008), *Hukum Agraria dalam Perspektif*, Bandung: Remadja Karya.

Bagir Manan, (2004). “*Hukum Positif Indonesia*”, Yogyakarta: FH UII Press.

Boedi Harsono, (2008), *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan.

-----, (1994), *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria*, Jilid I, Jakarta: Djambatan.

-----, (2007), “*Hukum Agraria Indonesia*”, Jakarta: Djambatan.

Bronto Susanto, (1997), *Kepastian Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997*

Departemen Agama RI, (2015), *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, Jakarta: Kementerian Agama RI.

Djoni Dumardi Ghazaly, (1960), *Hukum Pengadaan Tanah*, Yogyakarta: UII Press.

- Effendi Perangin, (1994), *Hukum Agraria di Indonesia: Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Jakarta: Rajawali Pers.
- Eny Kusdarini Kusdarini, Eny. (2019), Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik Dalam Hukum Administrasi Negara, Yogyakarta: UNY Press.
- Gautama, S., (1988), *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Harso, (2003), “*Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanannya*”, Jakarta: Djambatan.
- Harsono, Boedi Harsono, Boedi. (2003), *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanannya*, Jakarta: Djambatan.
- Husaini Usman, (2006). “*Metodologi Penelitian Sosial*”, Jakarta: Bumi Aksara.
- I Ketut Oka Setiawan, (2025), “*Hukum Pendaftaran Tanah & Hak Tanggungan*”, Jakarta: Sinar Grafika.
- Imam Soetikno. (1987), “Proses Terjadinya Undang-Undang Pokok Agraria”. Yogyakarta: Gajah Mada University Press.
- Isnaini dan Anggreni A. Lubis, (2022), “*Hukum Agraria Kajian Komprehensif*”, Medan: CV. Pustaka Prima.
- Kian Goenawan, (2009), *Panduan Mengurus Sertipikat Tanah dan Properti*, Yogyakarta: Galangpress.
- Lotulung, Paulus Efendie Lotulung, Paulus Efendie. (1994), Himpunan Makalah Asas-Asas Umum Pemerintahan yang baik, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- M. Hadjon P., (1987),”*Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia*”, Bina Ilmu
- Maria S.W. Sumardjono, (2001), “*Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*”, Jakarta: Buku Kompas.
- Mariot P Siahaan, (2005), “*Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan*” (Teori Dan Praktek), Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Rachmadi Usman, (2003), “*Aspek-Aspek Hukum Perbankan Indonesia*”, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- Ridwan HR Ridwan HR. (2013), *Hukum Administrasi Negara*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.

Said Agil Husin Al-Munawar, (2005), “*Hukum Islam Dan Pluralitas Sosial*”, Jakarta: Penamadani.

Soedharyo Soimin, (2004), “Status Hak dan Pembebasan Tanah”, Jakarta: Sinar Grafika.

Soerjono Soekanto & Sri Mamudji Soekanto, Soerjono & Mamudji, Sri. (2001), Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat, Jakarta: RajaGrafindo Persada.

Soerjono Soekanto & Sri Mamudji, (2001), “*Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*”, Jakarta: RajaGrafindo Persada.

Soleh, Tasya Aisyah Putri Soleh, Tasya Aisyah Putri. (2023), “Prinsip Kehati-hatian dalam Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah yang Sedang dalam Sengketa Pada Program PTSL”, Unes Law Review, Vol.6, No.1.

Sudikno Mertokusumo, (2002), “*Hukum Acara Perdata Indonesia*”, Yogyakarta: Liberty.

Urip Santoso, (2010), “*Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*”, Jakarta: Kencana Prenada Media Group.

Usman, Rachmadi Usman, Rachmadi. (2003), Aspek-Aspek Hukum Perbankan Indonesia, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.

### C. Jurnal dan Karya Tulis Ilmiah

Alyssia Delly Rasendria, 2024, “*Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Akibat Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah Yang Cacat Administrasi (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor: 149/PID.B/2023/PN.SKT)*”, Skripsi Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.

Andina Alfia Rizqi & Yusriyadi, 2018, “*Perlindungan Hukum Pemilik Sertifikat Hak Atas Tanah Dalam Hal Terjadi Kesalahan Data Penerbitannya (Studi Kasus Di Kantor Pertanahan Kota Semarang)*”, Notarius, Vol. 11, Nomor 2.

Anggita, Rizky, Kholis Roisah, & Mujiono Hafdh Prasetyo Anggita, Rizky, Roisah, Kholis, & Prasetyo, Mujiono Hafdh. (2021), “*Tinjauan Yuridis Penerbitan Sertifikat Tanah (Studi Di Kantor Pertanahan Kabupaten Garut)*”, Notarius, Volume 14 Nomor 2.

Budi Harso, 2017, “*Proses Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Ditinjau Dari Perbedaan Identitas Pemegang Hak di Kabupaten Wonogiri*”, Dinamika Hukum, Vol. 10, No. 1.

Dedi Sugiyanto, Miftah Ulumudin Tsani, Tegar Muhammad Ramadhan, dan Athaya Salsabila Farendra Kusumah, 2024, “*Kepastian Hukum*

*Pembatalan Sertifikat Hak Milik Akibat Cacat Administratif Legal Certainty Of Cancellation Of Ownership Certificate Due To Administrative Defects*”, jurnal Hukum Lex Generalis, Vol.5, No.9

Dewi, S.K., 2021, “*Fungsi Badan Pertanahan Nasional dalam Administrasi Pertanahan*”, Jurnal Adjudikasi, Vol. 5, No. 1.

Eman Sulaiman, 2023, “*Sertifikat Tanah yang Cacat Hukum*”, Fakultas Syari’ah dan Hukum Universitas Islam Negeri (UIN) Alauddin, Ash-Shahabah, Vol. 9, No. 1.

Fani Martiawan Kumara Putra, 2019, “*Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah Karena Cacat Administrasi Serta Implikasinya Apabila Hak Atas Tanah Sedang Dijaminkan*”, Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya.

Irsyad Surawirawan & Martin Roestamy, 2016, “*Pengaruh Penerapan Stelsel Negatif Terhadap Duplikasi Kepemilikan Tanah Dikaitkan dengan Pengembangan Perumahan bagi Masyarakat*”, Jurnal Living Law, Vol. 8, No.1.

Ismail, Ilyas, Fery Irwanda, & Yanis Rinaldi Ismail, Ilyas, Irwanda, Fery, & Rinaldi, Yanis. (2017), “Pelaksanaan Wewenang Kantor Pertanahan Dalam Pendaftaran Tanah (Studi di Kecamatan Kuta Baro Kabupaten Aceh Besar)”, Syiah Kuala Law Journal, Vol. 1, No. 3.

Istighfarin, Merala Amala Istighfarin, Merala Amala. (2021), “Administrasi Dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Pembatalan Akta Yang Dibuatnya”, Officium Notarium, Vol. 1 No. 2.

Istigomah, 2018, “*Tinjauan Hukum Legalisasi Aset Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Terhadap Kepemilikan Tanah*”, Jurnal Jusriprudentie, Vol. 5, No. 1.

Khisni, Ahmad Khisni, Ahmad. (2015), “Perkembangan Pemikiran Hukum Islam”, Unissula Press, Semarang.

Muh. Diswan R Muh. Diswan R. (2013), “Fungsi Dan Tanggung Jawab Badan Pertanahan Nasional (BPN) Menurut Hukum Dan Perundang-Undangan Dalam Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Di Takalar”, Skripsi, Fakultas Syariah dan Hukum UIN Alauddin Makassar, Makassar.

Ni Made Silvia Gayatr, I Putu Gede Seputra & Luh Putu Suryani, 2021, “*Pembatalan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Akibat Cacat Administrasi*”, Jurnal Analogi Hukum, Vol. 3, No. 1.

Nopia Rizky Sabella, 2019. “*Perlindungan Hukum Bagi Masyarakat Terhadap Sengketa Tanah Pada Kawasan Ekonomi Khusus Mandalika (Studi di Kabupaten Lombok Tengah)*”.

Rasendria, Alysia Delly Rasendria, Alysia Delly. (2024), “Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Akibat Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah Yang Cacat Administrasi (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor: 149/PID.B/2023/PN.SKT)”, Skripsi Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.

Rifki Nur Avita, 2016, “*Tinjauan hukum Islam terhadap praktik tukar menukar uang ( Studi kasus di Desa Panjunan Kecamatan Pati Kabupaten Pati)*”, Skripsi UIN Walisongo, Semarang.

Rizky Anggita, Kholis Roisah, Mujiono Hafdh Prasetyo, 2021, “*Tinjauan Yuridis Penerbitan Sertifikat Tanah (Studi Di Kantor Pertanahan Kabupaten Garut)*”, Notarius, Vol. 14, No. 2.

Sariana Asri Sariana Asri. (2020), “Peran Badan Pertanahan Nasional (Bpn) Dalam Menanggulangi Sengketa Hak Atas Tanah Di Kecamatan Kajang (Telaah Siyasah Syar'iyyah)”, Skripsi Fakultas Syariah dan Hukum, hal. 21.

Siti Halimah Halimah, Siti. (2023), “Peran Badan Pertanahan Nasional Dalam Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kantor Pertanahan Kabupaten Pangandaran”, Tesis Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung, Semarang.

Sumual, Calvin U. R., dkk. Sumual, Calvin U. R., et al. (2020), “Kedudukan Tugas Dan Fungsi Kantor Pertanahan Dalam Rangka Pendaftaran Tanah Berdasarkan UUPA Dan PP No. 24 Tahun 1997”, Lex Administratum, Vol. VIII, No. 3.

#### D. Peraaturan Perundang-Undangan

Pasal 1 angka (4) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2006 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan, Pasal 1 ayat (1) dan Pasal 31.

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Pasal 3 Ayat (1).

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2006 Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional, Bab 1 dan 2.

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, Pasal 10 ayat (1) dan Pasal 52.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1990 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Pasal 20

**E. Website**

Khairina, “Sertifikat Cacat Hukum Dalam Hukum Pertanahan Indonesia”, <https://media.neliti.com/media/publications/270148-sertifikat-cacat-hukum-dalam-hukum-perta-ff1b4b3e.pdf> diakses tanggal 15 September 2025 pkl 22.30.

**F. Wawancara**

Wawancara dengan Apri, selaku jajaran seksi Penetapan Hak Badan Pertanahan Nasional Kota Mojokerto, Pada Tanggal 4 November 2025

Wawancara dengan Sony Bachtiar, selaku Kepala seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Mojokerto, Pada Tanggal 5 November 2025

