

## Sertifikat Tanah Yang Cacat Hukum

Eman Sulaiman

Fakultas Syari'ah dan Hukum Islam  
Universitas Islam Negeri (UIN) Alauddin  
Email: emanjamaluddin059@gmail.com

Submit: 2022-12-31	Direvisi: 2023-01-02	Diterima: 2023-08-19
Kutip Artikel ini:	Eman Sulaiman (2023). Sertifikat Tanah Yang Cacat Hukum. Ash-Shahabab: Jurnal Pendidikan dan Studi Islam, 9(2), 158-163	

### Abstract:

*A legally disabled certificate is a certificate of land rights that has been issued by the State Administrative Officer in the Land Affairs, however, the certificate contains matters that cause the certificate to be cancelled. Because in its management there are elements of coercion, confusion, fraud and others. Or it could be because the formal procedure was not appropriate or was violated which the legal consequences are null and void. The occurrence of legally defective certificates was caused by legal defects due to administrative errors by the National Land Agency which included procedural errors, rights subject errors and land area errors which were not previously known until the issuance of the certificate. The legal defect of a certificate that has been issued is if in the future there are objections from parties who feel aggrieved. In addition, it is also known as a legally disabled certificate due to a court decision. This is because in the issuance of certificates there are elements of fraud, forgery, and coercion*

**Keywords:** Land Certificate, Legal Disability

### Abstrak:

Sertifikat cacat hukum adalah sertifikat hak atas tanah yang telah diterbitkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara di bidang Pertanahan (BPN), namun dalam sertifikat tersebut terdapat hal-hal yang menyebabkan batal sertifikat itu. Karena dalam pengurusannya terdapat unsur-unsur paksaan, kekeliruan, penipuan dan lain-lain. Atau bisa disebabkan karena prosedur formilnya tidak sesuai atau dilanggar yang akibat hukumnya batal. Terjadinya sertifikat cacat hukum disebabkan oleh cacat hukum karena kesalahan administrasi oleh Badan Pertanahan Nasional yang meliputi salah prosedur, kesalahan subjek hak dan kesalahan luas tanah yang sebelumnya tidak diketahui sampai keluarnya sertifikat. Cacat hukum dari sertifikat yang sudah diterbitkan adalah apabila dikemudian hari terdapat bantahan dari pihak-pihak yang merasa dirugikan. Di samping itu juga dikenal sertifikat cacat hukum karena putusan pengadilan. Hal ini disebabkan karena dalam penerbitan sertifikat terdapat unsur-unsur penipuan, pemalsuan, dan pemaksaan

**Kata Kunci:** Sertifikat Tanah, Cacat Hukum

### PENDAHULUAN

Bertambah majunya perekonomian rakyat dan perekonomian nasional, maka bertambah pula keperluan akan kepastian hukum di bidang pertanahan. Tanah makin lama, makin banyak yang tersangkut masalah perekonomian seperti jual beli tanah, dan tanah sebagai jaminan kredit di Bank. Di dalam kehidupan sehari-hari sertifikat tanah

seringkali menjadi persengketaan bahkan sampai ke sidang pengadilan. Hal ini timbul karena tanah mempunyai fungsi yang sangat penting bagi kehidupan masyarakat, yang membuat masyarakat berusaha untuk memperoleh tanah dengan berbagai cara bahkan dengan menyerobot tanah milik orang lain.

Akibat adanya persengketaan di bidang pertanahan dapat menimbulkan konflik-

konflik yang berkepanjangan antarwarga masyarakat yang bersengketa, bahkan sampai kepada ahli warisnya, yang dapat menimbulkan banyak korban. Kesemuanya bermula dari pertanyaan-pertanyaan tentang siapakah yang lebih berhak atas tanah tersebut, sehingga para pihak berlomba-lomba membuktikan bahwa merekalah yang lebih berhak atas tanah tersebut.

Berhubung dengan hal tersebut di atas, makin lama makin terasa perlu adanya jaminan kepastian hukum dan kepastian hak atas kepemilikan tanah. Untuk mendapatkan jaminan kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah, maka masyarakat perlu mendaftarkan tanah guna memperoleh sertifikat hak atas tanah yang berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat atas kepemilikan hak atas tanah.

Namun kekuatan hukum sertifikat hak atas tanah sebagai tanda bukti hak atas tanah, pembuktiannya tidak bersifat mutlak karena masih dapat dilumpuhkan oleh alat bukti lain yang dapat membuktikan sebaliknya.

Untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah, dilaksanakan Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah negara Republik Indonesia yang meliputi: pale 19 (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 pembuktian yang kuat.

Selanjutnya menurut Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, pendaftaran tanah di Indonesia bertujuan 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.

Menyadari tuntutan pelayanan kepada masyarakat, mengharuskan Badan Pertanahan Nasional (BPN) menyelenggarakan pendaftaran hak atas tanah termasuk hak milik. Mengenai kepastian

hukum, yang menjadi tujuan pendaftaran tanah di Indonesia, meliputi kepastian objek, kepastian hak, dan kepastian subjek (Adrian Sutedy, 2011:1).

Dalam sejarah peradaban umat manusia, tanah merupakan faktor yang paling utama dalam menentukan produksi. Produksi setiap prase peradaban. Tanah tidak hanya memiliki nilai ekonomis tinggi, tetapi juga nilai filosofis, politik sosial, dan kultural. Tidak mengherankan jika tanah menjadi harta istimewa yang tak hentinya memicu berbagai masalah sosial yang kompleks dan rumit.

Begitu pentingnya tanah bagi kehidupan manusia, maka manusia selalu berusaha untuk memiliki dan menguasai tanah. Kadangkala penguasaan terhadap tanah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Berbagai upaya dilakukan oleh manusia untuk dapat menguasai tanah, termasuk mempertahankannya dari pihak lain yang mengganggu kepemilikan tanah tersebut.

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

Namun dalam prakteknya tidak jarang terjadi penerbitan sertifikat yang menyimpang dari prosedur formulirnya. Sehingga secara hukum menyebabkan sertifikat yang telah diterbitkan tersebut cacat hukum dan dapat dibatalkan serta menimbulkan ketidakpastian pemegang hak atas tanah.

Berdasarkan uraian di atas, maka fokus pembahasaan dalam artikel ini adalah; mengapa terjadi sertifikat tanah yang cacat hukum, bagaimana upaya yang dilakukan oleh BPN, dalam menangani sertifikat tanah yang cacat hukum tersebut?

## PEMBAHASAN

### A. Sertifikat Hak atas Tanah

#### 1. Pengertian sertifikat tanah

Sertifikat tanah adalah: salinan buku tanah dan salinan surat ukur yang kemudian dijilid dan disampul yang bentuknya ditetapkan dengan peraturan perundang-undangan. Sertifikat tanah yang diberikan tersebut adalah akibat adanya perbuatan hukum pendaftaran hak atas tanah. (Ali Ahmad Chomzah, 2003:58).

Kemudian ditegaskan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tanggal 8 Juli 1997 tentang Pendaftaran Tanah, khusus Pasal 1 ayat (2) yang menyatakan: "Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-undang Pokok Agraria, untuk hak atas tanah, hak pengelolaan tanah wakaf, hak milik oleh satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing dibukukan, dan buku tanah yang bersangkutan berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Berdasarkan bunyi Pasal di atas dapat disimpulkan bahwa sertifikat adalah surat tanda bukti hak untuk hak atas tanah, hak pengelolaan tanah wakaf, hak milik oleh satuan rumah susun dan hak tanggungan yang dibukukan serta berlaku sebagai alat bukti yang kuat.

Sertifikat diberikan akibat adanya perbuatan hukum pendaftaran hak atas tanah, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 19 UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (UU Pokok Agraria), yang berbunyi: "Ayat (1): Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah RI menurut ketentuan yang diatur oleh peraturan pemerintah. Ayat (2): Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) meliputi: a) Pengukuran, pemetaan dan pembungkusan tanah, b) Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak tersebut, c) Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Pasal 32 PP Nomor 24 tahun 1997 menyebutkan sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak atas tanah yang bersangkutan sesuai dengan data fisik yang ada dalam surat ukur dan data yuridis yang telah didaftarkan dalam buku tanah.

#### 2. Sertifikat sebagai Tanda Bukti Hak atas Tanah

Sebagai jaminan hukum yang diberikan oleh pemerintah atas tanah maka pemerintah memberikan surat tanda bukti hak yang dinamakan sertifikat dan berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Artinya bahwa keterangan yang tercantum di dalamnya mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima oleh hakim sebagai keterangan yang benar sepanjang tidak ada alat pembuktian lain yang membuktikan sebaliknya.

Sertifikat ini lahir akibat adanya pendaftaran tanah. Dalam hukum Agraria yang dimaksud dengan pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian perbuatan yang dilakukan oleh Negara atau pemerintah secara terus-menerus dan teratur berupa pengumpulan keterangan atas data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan-pengolahan, penyimpanan dan penyajian bagi kepentingan rakyat dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan termasuk penerbitan tanda-tanda buktinya dan pemeliharannya. (Parlindungan, 199: 70).

Penyelenggaraan pendaftaran tanah bagi masyarakat modern merupakan tugas Negara yang dilaksanakan oleh pemerintah bagi kepentingan rakyat dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Dalam hal kegiatan yang berupa pengumpulan data fisik tanah yang haknya didaftar dapat ditugaskan kepada swasta, tetapi untuk memperoleh kekuatan hukum harus mendapatkan pengesahan pejabat pendaftaran yang berwenang karena akan digunakan sebagai alat bukti.

- 1) Data yang dihimpun dalam pendaftaran tanah pada dasarnya meliputi dua bidang: (Boedi Harsono, 1999: 73) Data fisik mengenai tanahnya, yaitu: lokasinya, batas-batasnya, luas tanah dan tanaman yang ada di atasnya.
- 2) Data Yuridis mengenai haknya, yaitu: haknya apa, pemegang haknya siapa, ada atau tidak adanya pihak lain.

Namun dalam prakteknya yang terjadi di Indonesia, pendaftaran tanah bukan-

lah tugas Negara, tapi masyarakat yang berkepentinganlah yang mendaftarkan tanahnya untuk mendapatkan sertifikat sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah. Bahkan kebanyakan di daerah-daerah masih banyak sekali tanah yang belum terdaftar atau belum bersertifikat. Kebanyakan apabila akan diadakan jual beli terhadap sebidang tanah barulah akan diusahakan mengurus sertifikatnya.

Pendaftaran tanah dilakukan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir serta terbuka. (Boedi Harsono, 1999: 457). *Asas sederhana*, dalam pendaftaran dimaksud agar ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan terutama pemegang hak atas tanah. *Asas aman*, dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan jaminan kepastian, sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai dengan tujuan tanah itu sendiri. *Asas terjangkau*, dimaksudkan keterjangkauannya bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan golongan orang yang mempunyai ekonomi lemah. *Asas mutakhir*, dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaan dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya.

Dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan sehingga data yang tersimpan di kantor Badan Pertanahan Nasional selalu sesuai dengan keadaan mengenai data yang benar setiap saat. *Asas Terbuka*, maksudnya data-data yang tersimpan di Kantor Badanpertanahan Nasional tersebut adalah terbuka untuk umum.

Menurut Pasal 3 Peraturan Pemerintah (PP) nomor 24 tahun 1997 yang menyempurnakan Peraturan Pemerintah nomor 10 tahun 1961, tentang Pendaftaran Tanah, tujuan dari pendaftaran tanah adalah:

- 1) Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar, agar dengan mudah dapat

membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk itu pemegang haknya diberikan suatu sertifikat sebagai surat tanda buktinya. Inilah yang merupakan tujuan utama dari pendaftaran tanah yang penyelenggaraannya diperintahkan oleh Pasal 19 Undang-undang Pokok Agraria. Memperoleh sertifikat bukan sekedar fasilitas, melainkan merupakan hak dari pemegang hak atas tanah yang dijamin Undang-undang.

- 2) Untuk menyediakan informasi kepada pihak yang berkepentingan, termasuk pemerintah, agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar. Untuk penyajian data tersebut diselenggarakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang dikenal sebagai daftar umum, yang terdiri atas peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah, dan daftar nama. Para pihak yang berkepentingan terutama calon pembeli atau kreditur, sebelum melakukan suatu perbuatan hukum atas sebidang tanah atau satuan rumah susun perlu dan berhak mengetahui data yang tersimpan dalam daftar-daftar di kantor Badan Pertanahan tersebut. Tujuannya adalah untuk mengetahui secara pasti dan jelas kedudukan tanah tersebut dalam status hukumnya.

- 3) Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan, terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan. Untuk mencapai tertib administrasi tersebut setiap bidang tanah, dan satuan rumah susun, termasuk peralihan, pembebanan hapusnya hak atas tanah wajib didaftar.

Sertifikat tanah memiliki nilai praktis dan menguntungkan bagi setiap pihak yang memiliki atau menguasai sebidang tanah. Nilai praktis tersebut adalah:

- 1) Dengan sertifikat tanah maka dapat dibuktikan secara meyakinkan akan hak

- yang dimiliki atas sebidang tanah.
- 2) Sertifikat tanah sangat perlu dalam pengajuan kredit bank, sebab pihak bank berpendapat bahwa sertifikat tanah adalah jaminan yang aman.
  - 3) Bagi ahli waris maka sertifikat tanah yang diwariskan oleh pewaris akan menjamin hak-hak yang diperoleh ahli waris akan tanah yang diwariskan tersebut.
  - 4) Pada transaksi jual beli, pembeli tanah akan membayar harga tanah lebih tinggi apabila tanah yang diperjualbelikan telah mempunyai sertifikat dibanding dengan yang belum bersertifikat.

Berdasarkan uraian di atas penulis menyimpulkan bahwa di samping sebagai tanda bukti hak yang sah terhadap sebidang tanah, sertifikat tanah juga mempunyai banyak nilai praktis yang merupakan suatu keuntungan bagi pemegang sertifikat.

## **B. Sertifikat Cacat Hukum**

### **1. Pengertian sertifikat cacat hukum**

Sertifikat cacat hukum adalah tanda bukti hak atas tanah (sertifikat hak atas tanah) yang telah diterbitkan dan terdapat hal-hal yang menyebabkan batalnya, karena dalam pengurusannya terdapat unsur-unsur paksaan, kekeliruan, penipuandan lain-lain. Atau prosedur formilnya tidak sesuai atau dilanggar, serta akibat hukumnya batal. (Rusmadi Murad, 1991: 29). Yang dikategorikan sertifikat cacat hukum adalah:

- 1) Sertifikat asli tapi palsu (aspal), dapat terjadi apabila sertifikat tanah tersebut diterbitkan secara resmi oleh Kantor Badan Pertanahan setempat, secara resmi merupakan turunan dari buku tanah, dan struktur yang ada di kantor pertanahan. Bukti kepalsuan sertifikat tersebut baru terungkap dalam hal terjadinya sengketa dan dalam pembuktian kebenarannya perlu diteliti persyaratan awal pengajuan permohonan. Hal ini biasa terjadi pada sertifikat yang sebenarnya pada saat pendaftaran dilakukan sudah ditarik dari peredaran setelah dibatalkan dan dinyatakan tidak berlaku lagi setelah dibuktikan pemalsuannya

melalui keputusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

- 2) Sertifikat palsu, merupakan sertifikat tanah yang cacat hukum secara formal baik formal maupun materilnya, data dipalsukan. Buku sertifikat tanah dicetak dan ditanda tangani sendiri dengan meniru cara pengisian tanda tangan dan stempel yang sah. Sertifikat ini mudah diketahui pada waktu akan dilaksanakan perbuatan hukum seperti: jual beli, hibah, tukar menukar yang akan dituangkan dalam akte PPAT dan diketahui pada saat dilakukan pengecekan terhadap data-data pada sertifikat tersebut tidak tercantum dalam daftar pada kantor badan pertanahan setempat.

Sertifikat palsu, di mana data yang ada pada sertifikat tidak sesuai dengan yang ada pada buku tanah. Jumlah sertifikat palsu cukup banyak, sehingga menimbulkan kerawanan. Umumnya sertifikat palsu dibuat pada tanah yang masih kosong dan mempunyai nilai tinggi yang menggunakan blanko sertifikat lama. Pemalsuan sertifikat tanah terjadi karena tidak didasarkan pada alas hak yang benar, seperti penerbitan sertifikat yang didasarkan pada surat keterangan pemilikan yang dipalsukan. Bentuk lainnya berupa stempel BPN dan pemalsuan data pertanahan (Chomzah, Ali Ahmad, 2002: 8)

Setidaknya-tidaknya ada 4 masalah pokok yang melatarbelakangi terbitnya sertifikat palsu. Pertama, kesalahan memahami, mengenal dan menerapkan posisi kasus terbitnya sertifikat palsu. Kedua, masalah tersebut diperkuat dengan ketidakpahaman tentang lembaga hak milik atas tanah, atau lembaga peralihan hak atas tanah, mengabaikan dan membiarkan terjadinya salah urus peralihan hak milik atas tanah serta mengabaikan titik taut di dalam lembaga hukum antartata hukum. Ketiga, terjadi tindakan melegalkan dokumen mutasi cacat hukum, pembuatan akta peralihan hak yang tidak dilakukan oleh PPAT. Keempat, sistem administrasi pertanahan

yang tidak baik, sehingga tidak mampu mencegah lahirnya sertifikat palsu.

Untuk mengantisipasi atau mencegah terjadinya pemalsuan sertifikat, maka setidak-tidaknya harus dilakukan beberapa hal antara lain:

1. pencetakan blangko sertifikat yang baik, sehingga sulit dipalsukan
  2. sebelum dilakukan pembuatan akta pemindahan hak melakukan pengecekan lebih dahulu terhadap sertifikat hak atas tanah pada Kantor Pertanahan setempat;
  3. pengamanan arsip warkah-warkah pertanahan terutama arsip buku tanah dan gambar situasi/surat ukur,
  4. meningkatkan kecermatan dan ketelitian aparat yang menerbitkan sertifikat.
- 3) Sertifikat ganda/tumpang tindih. Sertifikat yang menguraikan satu bidang tanah yang sama, diterbitkan lebih dari satu sertifikat yang letak tanahnya saling tumpang tindih seluruh atau sebahagiannya. Terjadinya sertifikat ganda karena tidak ditetapkan peta pendaftaran.

Adapun sertifikat ganda, yaitu sebidang tanah mempunyai lebih dari satu sertifikat, terjadi tumpang tindih seluruhnya atau Sebagian (Harsono Soni, 1992: 10). Sertifikat ganda terjadi karena sertifikat tersebut tidak dipetakan dalam peta pendaftaran tanah atau peta situasi daerah tersebut. Apabila peta pendaftaran tanah atau peta situasi pada setiap Kantor Pertanahan dibuat, dan atau gambar situasi/surat ukur dibuat dalam peta, maka kemungkinan terjadinya sertifikat ganda akan kecil sekali (Adrian Sutedy, 2011:11). Namun bila terjadi sertifikat ganda, maka harus ada pembatalan dari salah satu pihak dengan memeriksa dokumen pendukung. Hal ini bisa berlangsung lama, apalagi jika terjadi gugatan sertifikat ke pengadilan, untuk meminta pembatalan bagi pihak yang dirugikan. Namun demikian, sertifikat ganda harus dilihat kasusnya, karena bisa disebabkan berbagai hal, apakah digandakan oleh

pihak luar atau karena sudah terbit diterbitkan lagi. Lahirnya sertifikat ganda, tidak lepas dari tindakan pejabat Kantor Pertanahan itu sendiri, seperti membatalkan sebuah sertifikat yang lama dan menerbitkan sertifikat yang baru untuk dan atas nama orang lain tanpa sepengetahuan pemilik yang namanya tercantum dalam sertifikat tanah yang lama. Bahkan penerbitan sertifikat yang baru dilakukan oleh pejabat Kantor Pertanahan tanpa prosedur hukum.

Menurut BPN, sertifikat ganda umumnya terjadi pada tanah yang masih kosong atau belum dibangun. Munculnya sertifikat ganda disebabkan oleh beberapa hal, sebagai berikut.

1. Sewaktu dilakukan pengukuran atau penelitian di lapangan, pemohon dengan sengaja atau tidak sengaja menunjukkan letak tanah dan batas tanah yang salah.
  2. Adanya surat bukti atau pengakuan hak yang ternyata terbukti mengandung ketidakbenaran, kepalsuan atau tidak berlaku lagi.
  3. Untuk wilayah yang bersangkutan belum tersedia peta pendaftaran tanahnya.
2. Terjadinya Sertifikat Cacat Hukum

Pembuktian hak atas tanah berupa sertifikat tanah, berlaku sebagai alat pembuktian, sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertifikat haruslah merupakan data yang benar, karena sangat penting dalam melakukan perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam berperkara di pengadilan.

Namun demikian, pada saat ini banyak sekali kita melihat dan mendengar sertifikat yang dimiliki seseorang itu tidak bisa digunakan sebagai alat bukti apabila terjadinya sengketa tanah di Pengadilan. Sehingga seringkali sertifikat yang dimiliki tidak lagi dapat mempertahankan hak seseorang terhadap sebidang tanah. Adapun penyebab semua itu dapat dikarenakan sertifikat yang mereka miliki itu cacat hukum.

3. Cacat hukum terhadap keberadaan sertifikat tanah, terjadi akibat:
- a. 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:
    - 1) Surat keterangan kepala desa bahwa si pemohon mempunyai sebidang tanah yang belum terdaftar (hak milik yang dikuasaiselama ini serta lokasi dengan batas-batasnya). Tanah tidak dalam keadaan sengketa, tidak digadaikan dan tidak dalam sitaan.
    - a) Surat-surat yang harus ditandatangani oleh pihak-pihak yang berkepentingan atau yang berhak. Seperti pihak-pihak yang tanahnya berbatasan langsung dengan tanah yang akan disertifikatkan baik sebelah utara, barat, selatan maupun timur. Dan tanda tangan oleh Ketua RT/RW, dan Kepala Desa.
    - b) Surat pengantar yang berisikan dan menerangkan bahwa tanah tersebut benar-benar kepunyaan mereka.
- Berdasarkan surat keterangan bukti-bukti tersebut terdapat kemungkinan kesalahan dalam penetapan luas tanah ataupun letak tanah. Ini disebabkan karena pihak pemerintahan desa tidak mengecek ke lapangan, hanya berdasarkan keterangan dari pemohon saja. Dan selanjutnya surat keterangan tersebut dibuat pengantarnya untuk pengurusan penerbitan sertifikat ke tingkat kecamatan, dan pihak kecamatan akan pula membuat surat pengantar ke kantor Badan Pertanahan Nasional. Berdasarkan surat-surat tersebut maka BPN dapat memproses penerbitan sertifikat pemohon dan saat sertifikat telah diterbitkan diketahui bahwa sertifikat pemohon dan saat sertifikat telah diterbitkan diketahui bahwa sertifikat tersebut telah menyalahi prosedur administrasi. Untuk

menyelesaikan masalah ini biasanya BPN akan melakukan pengecekan ulang melalui penelitian dan melakukan pencegahan mutasi atau pemindah tanganan.

4. Sertifikat cacat hukum karena putusan pengadilan

Sertifikat cacat hukum karena putusan pengadilan diakibatkan dalam permohonan penerbitan sertifikat tersebut terdapat unsur-unsur penipuan, paksaan dan pemalsuan yang menyebabkan sertifikat tersebut harus dibatalkan.

Penipuan yang dimaksud adalah penipuan terhadap data-data, orang yang tidak berhak menjadi berhak. Paksaan dengan jalan memaksa untuk memberikan keterangan-keterangan demi memperkuat kepemilikan tanah tersebut, padahal sebenarnya dia tidak berhak atas tanah tersebut. Pemalsuan terjadi apabila surat-surat yang diperlukan tidak bisa diperoleh dengan baik, maka dipalsukan identitas melalui Kartu Tanda Penduduk (KTP). Misalnya kalau di Sumatera Barat pada tanah pusaka kaum dimana dalam pemecahan sertifikat induk membutuhkan tanda tangan Mamak Kepala Waris, sedang dia sudah meninggal dunia. Maka untuk mendapatkan persetujuannya si pemohon menghidupkan identitas Mamak Kepala Waris dengan jalan orang lain yang dibayar untuk itu.

Setelah diketahui oleh ahli waris lainnya yang juga berhak, maka mereka akan mengajukan keberatan melalui pengadilan untuk diproses dan diputuskan secara hukum, kemudian setelah dieksekusi oleh pengadilan maka berkas-berkas tersebut dikirim ke BPN sebagai instansi yang berwenang dalam hal penerbitan dan pembatalan sertifikat. Jadi, sebelumnya ada keputusan pengadilan yang menyatakan sertifikat tersebut cacat hukum.

### **C. Cara Penyelesaian Sertifikat Cacat Hukum**

Penyelesaian atau pemecahan masalah yang terjadi akibat adanya sertifikat cacat hukum, biasanya ditempuh melalui dua cara:

## 1. Penyelesaian secara administrasi oleh BPN

### a) Penelitian dan Pengumpulan Data

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

Apabila data yang disampaikan secara langsung pada BPN masih kurang lengkap atau kurang jelas, maka BPN akan meminta penjelasan dan kelengkapan data beserta saran kepada Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi dan Kepala kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat dimana letak tanah yang disengketakan.

Selanjutnya setelah lengkap semua data yang diperlukan, kemudian diadakan pengkajian kembali terhadap masalah yang diajukan tersebut yang meliputi segi prosedur, kewenangan dan penerapan hukumnya. (AhmadChozah, 2003: 30).

### b) Pengaduan atau keberatan oleh masyarakat

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

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

Nasional setempat.

## 2. Pencegahan mutasi (penetapan *status-quo*)

Agar kepentingan orang atau badan hukum yang berhak atas tanah yang disengketakan tersebut mendapat perlindungan hukum, maka apabila dipandang perlu setelah Kepala Kantor Pertanahan tersebut mengadakan penelitian dan apabila dari keyakinannya memang harus di *status-quo*, dapat dilakukan pemblokiran atas tanah sengketa (Surat Edaran Kepala BPN tahun 1992).

Dalam hal melakukan tindakan *status-quo*, Kepala BPN haruslah bertindak secara hati-hati dan memperhatikan asas-asas umum pemerintahan yang baik, antara lain asas kecermatan dan ketelitian, asas keterbukaan, asas persamaan dalam melayani kepentingan masyarakat dan memperhatikan pihak-pihak yang bersengketa. (SF.Marbun, 2001: 214).

## 3. Penyelesaian dengan jalan musyawarah

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

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

Konsekuensi dari penyelesaian secara administrasi yang betul-betul telah ditemukan adanya cacat administrasi dalam penerbitan sertifikat yang

diajukan keberatannya oleh orang/badan hukum adalah pencabutan atau pembatalan Surat Keputusan Tata Usaha Negara di bidang pertanahan (sertifikat tanah) oleh kepala BPN. Yang menjadi dasar kewenangan tersebut adalah:

- UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- Keppres Nomor 26 tahun 1988 tentang Pembentukan Badan Pertanahan Nasional (Pasal 16 Sub c)
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Ka. BPN No. 3 Tahun 1999

Prosedur pembatalan hak atas tanah karena adanya cacat administrasi adalah:

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

4) Jika keputusan pembatalan hak dilimpahkan kepada kepala kantor wilayah, maka kepala kantor pertanahan menyampaikan berkas permohonan tersebut kepada kantor wilayah disertai pendapat dan pertimbangannya, kemudian kantor badan pertanahan propinsi (wilayah) memerintahkan kepada kepala bidang hak atas tanah (HAT) untuk mencatat dalam formulir isian.

5) Kepala kantor badan pertanahan wilayah dan kepala kantor badan pertanahan daerah memeriksa kelayakan permohonan pembatalan dapat atau tidak dikabulkannya sesuai dengan peraturan per-undang-undangan yang berlaku.

6) Kepala kantor badan pertanahan propinsi menerbitkan keputusan pembatalan hak atas tanah yang dimohonkan jika diterima, atau jika ditolak harus disertai dengan alasan penolakannya.

7) Keputusan pembatalan hak atau keputusan penolakan pembatalan hak disampaikan kepada pemohon melalui surat tercatat atau cara lain yang menjamin sampainya keputusan tersebut kepada para pihak.

#### 4. Penyelesaian melalui pengadilan

Apabila penyelesaian melalui musyawarah di antara pihak yang bersengketa tidak tercapai, demikian juga dengan penyelesaian secara administrasi oleh BPN secara sepihak tidak dapat diterima oleh para pihak yang bersengketa, maka penyelesaian terakhir yang ditempuh adalah harus melalui pengadilan.

Setelah melalui persidangan terdapat kemungkinan, apakah gugatan dari pihak penggugat diterima atau ditolak. Apabila gugatan ditolak berarti sertifikat yang sudah diterbitkan itu benar menurut hukum dan sesuai dengan prosedur yang berlaku. Maka Kepala BPN dapat juga mengeluarkan suatu keputusan yang berisi penolakan terhadap tuntutan pihak ketiga yang

berkeberatan atas sertifikat tersebut. Sebagai konsekuensi dari penolakan, berarti keputusan terhadap sertifikat yang sudah diterbitkan tetap benar dan sah.

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

Apabila gugatan pengugat diterima berarti akan terjadi pembatalan atau pencabutan terhadap suatu surat keputusan yang telah diterbitkan oleh pejabat tata usaha Negara di bidang pertanahan yang berupa sertifikat. Setelah adanya putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*in kracht van gewijcde*), maka kepala kantor pertanahan Kab./Kota setempat melalui Kakanwil BPN Propinsi yang bersangkutan mengusulkan permohonan pembatalan/pencabutan suatu Keputusan Tata Usaha Negara di bidang pertanahan sesuai dengan putusan di atas.

Menurut Ali Achmad Chomzah, kewenangan administrasi untuk mencabut dan membatalkan suatu surat keputusan pemberian hak atas tanah adalah menjadikewenangan kepala BPN termasuk langkah-langkah kebijakan yang akan diambil berkenaan dengan adanya suatu putusan hakim yang tidak dapat dilaksanakan (*non eksekutable*). Semua ini agar diserahkan kepada Kepala BPN untuk menilainya dan mengambil langkah lebih lanjut. (Achmad Chomzah, 2003: 34).

Pembatalan hak atas tanah meliputi pembatalan keputusan pemberian hak, sertifikat hak atas tanah dan keputusan pemberian hak dalam rangka pengaturan penguasaan tanah. Pembatalan dilakukan dengan Keputusan Menteri Agraria dan menteri dapat melimpahkannya kepada Kepala Kantor Badan Pertanahan Propinsi atau pejabat yang ditunjuk.

Dari uraian di atas dapat kita

simpulkan bahwa keputusan hakim dalam hal ini hanya putusan yang menyatakan bahwa memang telah terdapat cacat hukum dalam penerbitan suatu sertifikat. Sedangkan dalam hal pembatalan/pencabutan suatu sertifikat yang dinyatakan cacat hukum itu adalah merupakan kewenangan dari Menteri Agraria beserta jajarannya baik ditingkat Propinsi (wilayah) maupun Kabupaten/Kota (daerah).

## KESIMPULAN

Sertifikat cacat hukum adalah sertifikat hak atas tanah yang telah diterbitkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara di bidang Pertanahan (BPN), namun dalam sertifikat tersebut terdapat hal-hal yang menyebabkan batal sertifikat itu. Karena dalam pengurusannya terdapat unsur-unsur paksaan, kekeliruan, penipuan dan lain-lain. Atau bisa disebabkan karena prosedur formilnya tidak sesuai atau dilanggar yang akibat hukumnya batal.

Terjadinya sertifikat cacat hukum disebabkan oleh cacat hukum karena kesalahan administrasi oleh Badan Pertanahan Nasional yang meliputi salah prosedur, kesalahan subjek hak dan kesalahan luas tanah yang sebelumnya tidak diketahui sampai keluarnya sertifikat. Cacat hukum dari sertifikat yang sudah diterbitkan adalah apabila dikemudian hari terdapat bantahan dari pihak-pihak yang merasa dirugikan. Di samping itu juga dikenal sertifikat cacat hukum karena putusan pengadilan. Hal ini disebabkan karena dalam penerbitan sertifikat terdapat unsur-unsur penipuan, pemalsuan, dan pemaksaan.

## DAFTAR PUSTAKA

- Chomzah, Achmad Ali. *Hukum Pertanahan, Pemberian Hak Atas Tanah, Sertifikat dan Permasalahannya*, Jakarta: Pustaka Nasional, 2003.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia Jilid 1 (Hukum Tanah Nasional)*, Jakarta: Jembatan, 1999.

Murad Rusmadi, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Bandung: Alumni, 1991.

Parlindungan. AP, *Pendaftaran tanah di Indonesia*, Bandung: Mandar Maju, 1990.

\_\_\_\_\_, *Pencabutan dan Pembe-*

*basan Hak Atas Tanah*, Bandung: Mandar Maju, 2000.

Soni Harsono, "Kegunaan Sertifikat dan Permasalahannya", Seminar Nasional, Yogyakarta, 9 Juli 1992, hlm.

Sutedy, Adrian. "Sertifikat Hak Atas Tanah", Jakarta: Sinar grafika, 2011.