

**AKIBAT HUKUM TERHADAP SERTIFIKAT HAK MILIK DALAM HAL TERJADINYA  
CACAT YURIDIS BERDASARKAN PUTUSAN NOMOR 176K/TUN/2019**

<sup>1)</sup>Emia Alemina, <sup>2)</sup> Rica Gusmarani,SH.,MH

<sup>1)</sup>[emiaalemina71@gmail.com](mailto:emiaalemina71@gmail.com),<sup>2)</sup>[ricagusmaranii31@gmail.com](mailto:ricagusmaranii31@gmail.com)

<sup>1)</sup>Universitas Sumatera Utara,<sup>2)</sup>Universitas Deli Sumatera

**Abstrak**

Melalui Putusan Mahkamah Agung Nomor 176/TUN/2019 sertifikat yang telah terbit dibatalkan sebab cacat yuridis karena administrasinya. Sertifikat tersebut digugat oleh pihak yang merasa keberatan atas terbitnya sertifikat sebab sudah menggarap tanah tersebut selama puluhan tahun. Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui akibat hukum terhadap penerbitan sertifikat hak milik dalam hal terjadinya cacat yuridis berdasarkan putusan nomor 176K/TUN/2019. Hasil Penelitian pada penerbitan sertifikat yang cacat yuridis dimana sertifikat tersebut bisa sampai pada cacat yuridis karena adanya putusan pengadilan yaitu Putusan Mahkamah Agung Nomor 176K/TUN/2019. Sertifikat tersebut cacat yuridis secara administratif sebab tidak adanya bukti tertulis risalah pemeriksaan tanah. Akibat hukum pada sertifikat yang terbit namun cacat hukum tersebut adalah dibatalkannya sertifikat tersebut dan kepala kantor pertanahan diperintahkan untuk mencabut sertifikat yang telah terbit tersebut.

**Kata kunci: sertifikat, hak milik, cacat, yuridis**

---

**Pendahuluan**

Undang-Undang Pokok Agraria sebagai wujud dari hak menguasai negara dalam rangka menjamin kepastian hukum atas tanah mewajibkan untuk melakukan pendaftaran tanah.<sup>1</sup> Hak atas tanah diperoleh oleh seseorang setelah dilakukan pendaftaran tanah dimana pemberian hak atas tanah merupakan pelimpahan wewenang oleh pemerintah pusat kepada pejabatnya baik pada Pemerintah Propinsi maupun Pemerintah Kabupaten/Kota. Berdasarkan hal ini yang berwenang dalam rangka pemberian hak atas tanah tersebut adalah Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi/Kepala Kantor Pertanahan Tk. II.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup>Desi Apriani dan Arifin Bur, 2021, "Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum Dalam Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah Di Indonesia", *Jurnal Bina Mulia Hukum*, Vol. 2, No. 5, 2021, hlm. 223.

<sup>2</sup>Muhammad Yamin, 2003, *Beberapa Dimensi Filosofis Hukum Agraria*, Medan: Pustaka Bangsa Press, 2003, hlm. 34-35.

Penerbitan sertifikat hak atas tanah yang diajukan dengan pemberian keputusan hak atas tanah melalui pendaftaran tanah yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional atas Keputusan dari Kepala Badan Pertanahan Nasional ini tidak menutup kemungkinan untuk terjadinya cacat yuridis. Menurut Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Keputusan adalah penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat yang berwenang yang berisikan tindakan hukum tata usaha negara berdasarkan peraturan perundang-undangan, bersifat final dan konkrit serta akan menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata. Berdasarkan definisi keputusan tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa cacat yuridis adalah suatu perbuatan hukum yang dilakukan namun bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang akan menimbulkan akibat hukum yaitu dibatalkan karena dianggap tidak sah.<sup>3</sup>

Penerbitan sertifikat diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu pada Pasal 31 bahwa penerbitan sertifikat sesuai dengan kepentingan permohonan pemegang hak atas tanah kemudian disesuaikan dengan data fisik dan data yuridis dan selanjutnya akan didaftar dalam buku tanah. Sertifikat akan diberikan pada pihak kepada nama sesuai dengan yang dicatat dalam buku tanah.

Pada tanggal 8 Februari 2018 di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung para Penggugat yakni Ipendi Bagiasa, Ujang Efendi, Roniyadi, dan Kurniawan menggugat Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung yang selanjutnya menjadi Tergugat dan Imroni sebagai Tergugat II Intervensi atas terbitnya Sertifikat Hak Milik Nomor :152/Kopri Raya pada tanggal 27 Maret 1991 dengan Surat Ukur Nomor :119/2016 tanggal 26 Agustus 2016 atas nama Imroni seluas 425 m<sup>2</sup> (Empat ratus dua puluh lima meter persegi) yang terletak di Desa/Kelurahan Kopri Raya Kecamatan Sukarame Kotamadya Bandar Lampung dan memohon kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung agar dibatalkan/dicabut.

Penerbitan Sertifikat atas nama Imroni oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung dimohonkan untuk dibatalkan karena telah cacat administratif. Cacat yuridis dalam gugatan tersebut karena keputusan tergugat yaitu Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung bertentangan dengan peraturan perundang-undangan baik yang bersifat prosedural/formal maupun yang bersifat material/substansial demikian juga terkait kewenangan dalam menerbitkan sertifikat tersebut.

Adapun yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan adalah prosedur serta tata cara penerbitan sertifikat tersebut diperoleh dalam jangka waktu yang singkat yaitu 8 (delapan) hari dihitung dari pengukuran hingga penerbitan sertifikat sementara seharusnya jangka waktu dari pengukuran hingga penerbitan sertifikat adalah 3 bulan (90) hari. Prosedur yang dimaksud berkaitan dengan prosedur penerbitan sertifikat hak milik, yaitu terkait diadakannya penyelidikan riwayat bidang tanah dan penetapan batas-batasnya.

### **Pendaftaran Tanah dan Pengaturan Penerbitan Sertifikat Hak atas Tanah**

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria memuat kewajiban negara untuk mengatur kepemilikan dan penggunaan tanah untuk kemakmuran rakyat yang tertuang dalam konsideran, tanah ini menjadi salah satu sumber kesejahteraan dan kemakmuran rakyat untuk itu negara sebagai organisasi

---

<sup>3</sup>Isis Ikhwansyah dan Djumardin, 2018, "Cacat Yuridis dan Cacat Adminsitrası Dalam Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah", *Jatiswara Jurnal Ilmu Hukum*, No. 1, Vol. 33, 2018, hlm. 6.

kekuasaan seluruh rakyat bertindak sebagai badan penguasa dalam mengatur kepemilikan atas tanah.<sup>4</sup> Sebagai kelanjutan dari kewajiban negara tersebut maka dituang dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria sebab tanah ini membutuhkan kepastian hukum dan perlindungan hukum.

Mengenai Istilah pendaftaran tanah pada zaman kolonial belanda ada perubahan yaitu kadaster diubah menjadi pendaftaran tanah dan Kadaster Kantoor menjadi Kantor Pendaftaran tanah dan mempunyai peranan yaitu melaksanakan kegiatan berupa mengumpulkan data yuridis, yaitu dengan meneliti alat-alat bukti hak atas tanah, pengumuman, membuat surat keputusan, pemberian hak, pembukuan dan menerbitkan sertifikat hak atas tanah.<sup>5</sup> Pengertian pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 1 angka (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Tujuan pendaftaran tanah yang diatur dalam Pasal 3 hingga Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum pada pemegang hak atas suatu bidang tanah dan hak-hak lain yang terdaftar agar dapat dengan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan, untuk menyediakan informasi kepada yang berkepentingan dan pemerintah agar dapat dengan mudah memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang tanah dan juga untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum pemegang hak yang bersangkutan diberikan hak atas tanah, sebagai fungsi informasi mengenai data fisik dan data yuridis dari bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar terbuka untuk umum dan untuk mencapai tertib administrasi maka setiap bidang tanah dan satuan tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan, dan hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib didaftar.

Pelaksanaan pendaftaran tanah dalam pasal 11 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu pendaftaran tanah pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah kemudian Pasal 12 memuat pendaftaran tanah pertama kali meliputi: a) Pengumpulan dan pengolahan data fisik, b) Pembuktian hak dan pembukuannya, c) Penerbitan sertifikat, d) Penyajian data fisik dan data yuridis e) Penyimpanan daftar umum dan dokumen.

Wilayah kerja pendaftaran tanah sangat besar sesuai dengan tanah yang tersebar di seluruh indonesia, ada wilayah yang sulit untuk dijangkau dan ada yang mudah untuk dijangkau. Oleh sebab itu, dibutuhkan suatu instansi untuk mendukung pelaksanaan pendaftaran tanah, yang dalam Pasal 5 dan 6 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah bahwa Badan Pertanahan Nasional sebagai penyelenggara Pendaftaran Tanah dan Kepala Kantor Pertanahan di setiap kabupaten

---

<sup>4</sup>S. Chandra, *Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertifikat Hak atas Tanah (Studi Kasus Kepemilikan Ha katas Tanah Terdaftar yang Berpotensi Hapus di Kota Medan)*, Medan: Pustaka Bangsa Pers, hlm. 10.

<sup>5</sup>*Ibid.*, hlm. 14.

atau kota sebagai pelaksana pendaftaran tanah dikecualikan untuk kegiatan tertentu yang merupakan tugas pejabat yang lain sesuai dengan ketentuan yang berlaku.<sup>6</sup>

Pejabat lain tersebut adalah Panitia Ajudikasi dengan tugas nya yaitu pada Pendaftaran Tanah untuk pertama kalinya secara sistematis bagi tanah-tanah yang belum terdaftar ataupun bersertifikat, Susunan anggota Panitia Ajudikasi dapat ditambah dengan satu anggota yaitu apabila di suatu desa adalah tetua adat yang akan membantu menilai kepastian data yuridis mengenai bidang-bidang tanah di desa/kelurahan yang bersangkutan dan juga Panitia Ajudikasi akan dibantu oleh satuan tugas pengukuran dan pemetaan serta satuan tugas pengumpul data yuridis dan satuan administrasi.<sup>7</sup>

Berdasarkan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa Pendaftaran Tanah dilakukan berdasarkan asas antara lain:

1. Asas serdehana dalam pendaftaran tanah yaitu agar ketentuan maupun prosedur dapat dipahami dengan mudah oleh pihak yang berkepentingan terutama pemegang hak atas tanah.
2. Asas aman agar pendaftaran tanah dilaksanakan secara teliti dan cermat sehingga dapat memberi kepastian hukum
3. Asas terjangkau agar pendaftaran tanah dapat menjangkau pihak-pihak yang membutuhkan seperti pihak dengan golongan ekonomi lemah
4. Asas mutakhir adalah pemeliharaan data yang diperoleh mengenai pendaftaran tanah sehingga data yang diperoleh adalah data yang akurat.
5. Asas terbuka setiap orang yang membutuhkan informasi mengenai pendaftaran tanah dapat memperoleh data yang tersedia.

Lalu yang menjadi objek pendaftaran tanah menurut Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah antara lain:

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

Hak milik atas tanah berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria memberikan keleluasaan pada pemegang hak atas tanah untuk mengambil manfaat dan lebih mengutamakan kepentingan pemilik daripada kepentingan sosial/masyarakat dan tidak melekat di atasnya hak ulayat sebagaimana pada hukum adat namun hak menguasai negara.<sup>8</sup>

Penerbitan sertifikat merupakan rangkaian kegiatan pendaftaran tanah pertama kali baik secara sistematis dan sporadik.<sup>9</sup> Sertifikat tanah merupakan tanda bukti hak atas tanah yang didaftarkan dimana pengertian dari sertifikat diatur dalam Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu surat tanda bukti sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1) huruf c untuk hak atas

---

<sup>6</sup>Tampil Anshari Siregar, *Pendaftaran Tanah Kepastian Hak*, Medan: Multi Grafik, 2007, hlm. 27.

<sup>7</sup>*Ibid.*, hlm. 28-29.

<sup>8</sup>*Ibid.*, hlm. 41.

<sup>9</sup>Aartje Tehupeiory, 2012, *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Jakarta: Raih Asa Sukses, 2012, hlm. 35.

tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

Sertifikat menurut Pasal 31 dan Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dapat diuraikan sebagai berikut: 1) Sertifikat dapat diterbitkan guna kepentingan pemegang hak yang bersangkutan disesuaikan dengan data fisik dan data yuridis yang terdaftar dalam buku tanah, 2) Apabila terdapat catatan yang menyangkut data yuridis maupun data fisik penerbitan sertifikat dalam buku tanah maka ditunda sampai catatan tersebut dihapuskan, 3) Sertifikat tanah diserahkan pada pemegang hak atas tanah yang namanya tercantum dalam buku tanah, 4) Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis sepanjang sesuai dengan data yang terdapat dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan, 5) Sertifikat tanah yang sah atas nama orang atau badan hukum yang diperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata dikuasai, maka pihak lain tidak dapat menuntut hak tersebut apabila dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat tersebut tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepala kantor pertanahan yang bersangkutan, dan mengajukan gugatan ke pengadilan.<sup>10</sup>

Sertifikat tanah yang dimohonkan oleh yang berhak tersebut harus melakukan tahapan-tahapan proses pendaftaran tanah yang diakhiri dengan terbitnya sertifikat yang bermanfaat bagi pemegang hak atas tanah, pihak yang berkepentingan dan pemerintah juga mendukung kebijakan pertanahan dan perpajakan. Pada Lampiran II.I.1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan mengatur tentang Konversi, Pengakuan dan Penegasan Hak yang berkaitan dengan pelayanan sertifikat hak atas tanah yaitu:

1. Mengenai persyaratan: a) Formulir permohonan yang memuat identitas diri, luas, letak dan penggunaan tanah yang dimohon, pernyataan tanah tidak sengketa dan tanah dikuasai secara fisik disii dan ditandatangani, b) Apabila dikuasakan maka membawa surat kuasa, Fotokopi KTP, KK pemohon dan kuasa kemudian dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, c) Fotokopi SPPT PBB Tahun berjalan yang aslinya telah dicocokkan oleh petugas loket, penyerahan bukti SSB (BPHTB) dan melampirkan bukti SSP/PPh.
2. Jangka Waktu yang dibutuhkan 98 hari.
3. Mengenai biaya sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Nukan Pajak yang Berlaku pada Badan Pertanahan Nasional.<sup>11</sup>

Sertifikat tanah mempunyai dua bagian utama, yaitu buku tanah dan surat yang dimana bagian dari sertifikat tanah tersebut dijaga sebaik-baiknya di Kantor Pertanahan sehingga dapat diambil konklusi bahwa sertifikat tanah adalah bukum tanah dan surat ukur yang menjadi satu buku, berwarna hijau, ukurannya kwarto dan bersampul luar berwarna hijau dengan judul Sertifikat.<sup>12</sup>

---

<sup>10</sup>Waskito dan Hadi Arnowo, *Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Jakarta: Prenada Media Group, 2019, hlm. 42.

<sup>11</sup>Aartje Tehupeior, *op. cit.*, hlm. 46.

<sup>12</sup>Herman Hermit, 2004, *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara dan Tanah Pemda*, Bandung: CV Mandar Maju, 2004, hlm. 31-32.

Sertifikat tanah yang sudah terbit dimaksudkan agar mudah membuktikan hak dari pemegang hak atas tanah sebagaimana dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria bahwa sertifikat tersebut merupakan alat bukti yang kuat maka bila terdapat hal yang tidak pasti dari hak atas tanah yang bersangkutan ternyata dengan adanya catatan dalam pembukuannya sehingga sertifikatnya belum dapat diterbitkan. Apabila catatan yang dimaksud mengenai data fisik yang belum lengkap namun tidak menjadi sengketa, sertifikat tersebut dapat terbit.<sup>13</sup> Dalam proses penerbitan sertifikat tanah ada kegiatan penetapan batas bidang tanah dimana tanda batas bidang tanah tersebut terbuat dari semen atau besi sifatnya permanen dan disaksikan oleh pihak yang di lapangan dan hanya dapat diubah oleh karena perbuatan hukum.<sup>14</sup>

Terhadap pendaftaran tanah di Indonesia menerapkan sistem negatif namun tidak murni sistem negatif, namun sistem negatif yang berunsur positif, bahwa kebenaran data tidak dapat sepenuhnya dijamin oleh negara, pengumpulan data dilakukan secara cermat, data yang diperoleh diuji kebenarannya oleh kepala kantor pertanahan/panitia adjudikasi, data yang diperoleh diumumkan agar dapat dilihat oleh publik sehingga memberikan kesempatan bagi publik untuk mengajukan gugatan.<sup>15</sup>

Gugatan yang diajukan ke Pengadilan atas tanah yang telah bersertifikat dengan ketentuan apabila data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertifikat tanah sesuai dengan yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah di Kantor Pertanahan, maka data tersebut diterima sebagai data yang benar berkaitan dengan perbuatan hukum maupun sengketa di pengadilan, kemudian kebenaran data fisik dan data yuridis yang dimuat dalam sertifikat tanah tidak dapat diterima jika data fisik dan data yuridis berbeda dengan yang ada di dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan dan sebagai penggugat dapat membuktikan bahwa data fisik dan data yuridis dengan yang ada di dalam surat ukur dan buku tanah tidak benar atau pendaftarannya cacat hukum apabila data fisik dan data yuridis sesuai dengan surat ukur dan buku tanah.<sup>16</sup>

Mengenai sertifikat yang diterbitkan dapat disesuaikan dengan jumlah pemegang hak apabila kepemilikan hak atas tanah tersebut dimiliki oleh beberapa orang dan diberikan sertifikat tersebut pada masing-masing pemegang hak yang bersangkutan dan sertifikat tersebut sesuai dengan nama bagian hak nya masing-masing. Menteri yang menetapkan mulai dari bentuk, isi, cara pengisian dan penandatanganan sertifikat. Sertifikat adalah surat tanda bukti mengenai data fisik dan data yuridis dicantumkan dalam sertifikat yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat sepanjang sesuai dengan surat ukur dan buku tanah apa yang menjadi substansi dari sertifikat tersebut. Apabila telah diterbitkan sertifikat atas nama orang atau badan hukum yang diperoleh dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya maka pihak yang merasa mempunyai hak atas tanah tersebut tidak dapat menuntut pelaksanaan hak bila dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat tersebut tidak mengajukan keberatan atas terbitnya sertifikat secara tertulis pada pemegang sertifikat dan kepala kantor pertanahan yang bersangkutan atau tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai terbitnya sertifikat.

---

<sup>13</sup>Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Penerbit Djambatan, 2008, hlm. 502.

<sup>14</sup>Tampil Anshari Siregar, *op. cit.*, hlm. 234.

<sup>15</sup>*Ibid.*, hlm. 235.

<sup>16</sup>*Ibid.*, hlm. 236.

### **Akibat Hukum Terhadap Sertifikat Hak Milik Dalam Hal Terjadinya Cacat Yuridis Berdasarkan Putusan Nomor 176K/TUN/2019**

Berdasarkan pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 176K/TUN/2019 maka akibat hukum atas sertifikat yang cacat hukum sebagaimana yang diatur dalam Pasal 104 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah dan Hak Pengelolaan, adalah dibatalkannya hak atas tanah dimana pembatalan hak atas tanah yang diatur dalam Pasal tersebut antara lain pembatalan keputusan pemberian hak, sertifikat hak atas tanah keputusan pemberian hak guna pengaturan penguasaan tanah dan pembatalan hak atas tanah diterbitkan bila terdapat cacat hukum administrasi dalam penerbitan keputusan pemberian dan/atau sertifikat hak atas tanahnya atau melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Sehingga dapat disimpulkan bahwa akibat hukum sertifikat yang cacat berdasarkan pertimbangan hukum hakim tersebut di atas dapat dibatalkan.

Apabila melihat teori yang digunakan sebagai pisau analisis dalam penelitian ini yaitu teori kepastian hukum, maka dengan sertifikat yang sudah terbit belum sepenuhnya memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah yang namanya tercantum dalam sertifikat karena ada kemungkinan untuk digugat dan dibatalkan sertifikat tersebut. Kemudian sebagaimana dalam pertimbangan hukum hakim bahwa dibatalkannya sertifikat tersebut dikarenakan cacat yuridis maka setelah dilakukan wawancara kepada kepala kantor pertanahan maka dimungkinkan ada oknum-oknum yang sengaja atau dengan tidak sengaja untuk menerbitkan sertifikat tersebut yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan hal tersebut juga dikarenakan oleh kondisi yang mendukung yaitu tanah yang dibiarkan kosong sehingga kesempatan inilah yang dimanfaatkan oleh oknum-oknum tersebut, oknum-oknum yang dimaksud disini dimungkinkan adalah pegawai kantor pertanahan atau pihak yang namanya tercantum dalam sertifikat.

Sertifikat yang tidak dapat dipertahankan sebagai hak sebab sertifikat tersebut cacat hukum, sertifikat yang cacat hukum yaitu ketika sertifikat tersebut terbit terdapat kekeliruan yang menyebabkan cacat hukum administrasi dan cacat kepemilikan, adapun bentuk sertifikat cacat hukum yaitu:

1. Sertifikat palsu bila data ketika membuat sertifikat palsu, tanda tangan kepala kantor pertanahan kabupaten/kotamadya dipalsukan, blanko yang tidak dibuat oleh Badan Pertanahan Nasional. Sertifikat yang palsu juga terlihat apabila tidak sesuai dengan buku tanah dimana berbeda data yang terdapat dalam sertifikat dengan buku tanah lalu mengenai jumlah sertifikat yang palsu cukup banyak dan dibuat untuk tanah-tanah yang masih kosong dan punya nilai tanah yang cukup tinggi kemudian badan pertanahan nasional bila tidak mempunyai wewenang untuk menyatakan sertifikat tersebut palsu maka dapat diteliti dan diberikan stempel "Sertifikat ini bukan produk Badan Pertanahan Nasional", dan dilapor pada kepolisian setempat dan diperiksa lebih lanjut.
2. Sertifikat asli tapi palsu yaitu sertifikat yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya namun surat-surat yang digunakan sebagai alas hak sebagai dasar pendaftaran tanah guna penerbitan sertifikat tersebut palsu sehingga sertifikat tersebut harus dibatalkan dengan melalui proses di Pengadilan Negeri atau Pengadilan Tata Usaha Negara dimana sertifikat yang diterbitkan didasarkan atas dokumen yang kurang lengkap.

3. Sertifikat ganda sering disebut juga sertifikat tumpang tindih dimana terdapat satu bidang tanah yang di atasnya terbit dua sertifikat dan data nya berlainan lalu mengenai lokasi terbitnya sertifikat ini biasanya masih kosong dan belum ada bangunan dan perbatasan kota dan lokasi tersebut belum ada peta pendaftaran tanah yang dapat terjadi karena ketika dilakukan pengukuran di lapangan pemohon sengaja atau tidak sengaja menunjukkan batas-batas yang salah, pemalsuan surat bukti pengakuan hak atau sudah tidak berlaku lagi, wilayah yang bersangkutan belum tersedia peta pendaftaran, lalu juga berkaitan dengan warisan yaitu bahwa pewaris menjual tanah tersebut pada pihak lain tanpa sepengetahuan ahli waris (anak-anak dari pewaris) sehingga terbit dua sertifikat karena ahli waris tidak mengetahui bahwa sudah terbit sertifikat di atasnya akibat perbuatan hukum jual beli sehingga menjadi sertifikat ganda atas tanah tersebut.<sup>17</sup>

Kemudian berkaitan dengan sertifikat yang cacat hukum karena putusan pengadilan akibat dari pada saat bermohon untuk penerbitan sertifikat terdapat unsur-unsur penipuan, paksaan dan penipuan serta pemalsuan yang menyebabkan sertifikat tersebut dibatalkan dimana orang yang tidak berhak menjadi berhak atas tanah tersebut dengan jalan pemaksaan terhadap pemberian keterangan-keterangan terkait kepemilikan tanah juga pemalsuan identitas yaitu kartu tanda penduduk (KTP) apabila surat-surat tidak diperoleh dengan baik.<sup>18</sup>

Pembatalan hak atas tanah karena melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap diatur dalam Pasal 124 hingga pasal 133 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 yaitu atas permohonan yang berkepentingan maka keputusan pembatalan hak atas tanah karena melaksanakan putusan pengadilan akan diterbitkan dimana permohonan pembatalan hak atas tanah karena melaksanakan putusan pengadilan yang sudah inkraht tersebut diajukan kembali langsung pada kepala kantor wilayah atau melalui kepala kantor pertanahan untuk satu tanah atau beberapa hak atas tanah yang terletak dalam satu kabupaten/kota.

Sebagaimana yang diatur dalam Pasal 124 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 tersebut artinya untuk menindaklanjuti adanya putusan pengadilan yang sudah inkraht tersebut harus mengajukan permohonan oleh pemohon kepada kepala kantor pertanahan sehingga putusan pengadilan yang sudah inkraht dapat dilakukan. Mengenai putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap wajib untuk dilaksanakan kecuali terdapat alasan yang tidak sah untuk melakukannya sebagaimana yang diatur dalam Pasal 58 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara tidak dapat serta merta dilakukan namun dilaksanakan oleh Badan Pertanahan Nasional melalui permohonan.<sup>19</sup>

---

<sup>17</sup>Brian Eric Hamenda, "Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Yang Disebabkan Oleh Penerbitan Sertifikat Yang Cacat Hukum", *Lex Administratum*, Vol. 9, No. 3, 2021, hlm. 198-199.

<sup>18</sup>*Ibid.*, hlm. 200-201.

<sup>19</sup>Luh Putu Happy Ekasari, 2019, "Kekuatan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara yang Berkekuatan Hukum Tetap Terhadap Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Melalui Kewenangan Kepala Kantor Pertanahan", *Jurnal Hukum Prasada*, Vol. 6, No. 1, 2019, hlm. 28.

Selanjutnya oleh Kantor Pertanahan data fisik dan data yuridis terkait permohonan pembatalan hak atas tanah akan diperiksa kebenarannya dan dicocokkan dengan amar putusan pengadilan. Pada Pasal 55 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tentang Perubahan Data Pendaftaran Tanah Berdasarkan Putusan atau Penetapan Pengadilan bahwa:

- a) Panitera Pengadilan wajib memberitahukan kepada kepala kantor pertanahan mengenai isi putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dan penetapan Ketua Pengadilan yang mengakibatkan terjadinya perubahan pada data bidang tanah yang sudah didaftar atau satuan rumah susun untuk dicatat pada buku tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin pada sertifikatnya.
- b) Pencatatan yang dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan atas permintaan pihak yang berkepentingan berdasarkan salinan resmi putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap atau salinan penetapan Ketua Pengadilan yang bersangkutan diserahkan olehnya kepada Kepala Kantor Pertanahan.
- c) Pencatatan hapusnya hak atas tanah, hak pengelolaan, dan hak milik atas satuan rumah susun berdasarkan putusan pengadilan dilakukan setelah memperoleh surat keputusan mengenai hapusnya hak yang bersangkutan dari Menteri sebagaimana yang terdapat dalam Pasal 52 ayat (1).

Pasal 52 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu Pendaftaran hapusnya hak atas tanah, hak pengelolaan dan hak milik atas satuan rumah susun dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan dengan menuliskan catatan pada buku tanah dan surat ukur juga memusnahkan sertifikat yang bersangkutan dengan ketentuan apabila mengenai hak-hak yang dibatasi masa berlakunya berdasarkan data dalam buku tanah yang disimpan di Kantor Pertanahan, apabila hak yang bersangkutan dibatalkan maka berdasarkan salinan surat keputusan pejabat yang berwenang, dan akta yang menyatakan bahwa hak yang bersangkutan telah dilepaskan oleh pemegang haknya.

## **Simpulan**

Akibat Hukum pada penerbitan sertifikat hak milik dalam hal terjadinya cacat yuridis secara administratif berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 176K/TUN/2019 maka sertifikat tersebut dibatalkan namun untuk melaksanakan putusan pengadilan tersebut harus melakukan permohonan pembatalan melalui kantor pertanahan. Dengan dibatalkannya sertifikat hak milik tersebut oleh putusan pengadilan menunjukkan bahwa kepastian hukum belum sepenuhnya dapat diwujudkan bagi pemegang hak atas tanah sehingga perlu untuk melibatkan lembaga asuransi (*title insurance*) pada saat pendaftaran tanah yang harapannya mampu mewujudkan kepastian hukum atas sertifikat yang sudah terbit.

## **DAFTAR PUSTAKA**

- Apriani, Desi., dan Arifin Bur, 2021, "Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum Dalam Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah Di Indonesia", *Jurnal Bina Mulia Hukum*, Vol. 2, No. 5.

- Chandra, S., 2006, *Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertifikat Hak atas Tanah (Studi Kasus Kepemilikan Hak atas Tanah Terdaftar yang Berpotensi Hapus di Kota Medan)*, Medan: Pustaka Bangsa Pers.
- Ekasari, Luh Putu Happy, 2019, "Kekuatan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara yang Berkekuatan Hukum Tetap Terhadap Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Melalui Kewenangan Kepala Kantor Pertanahan", *Jurnal Hukum Prasada*, Vol. 6, No. 1.
- Hamenda, Brian Eric, 2021, "Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Yang Disebabkan Oleh Penerbitan Sertifikat Yang Cacat Hukum", *Lex Administratum*, Vol. 9, No. 3.
- Harsono, Boedi, 2008, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Penerbit Djambatan.
- Hermit, Herman, 2004, *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara dan Tanah Pemda*, Bandung: CV Mandar Maju.
- Ikhwansyah, Isis., dan Djumardin, 2018, "Cacat Yuridis dan Cacat Administrasi Dalam Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah", *Jatiswara Jurnal Ilmu Hukum*, No. 1, Vol. 33.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.
- 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.
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara.
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- Siregar, Tampil Anshari, 2007, *Pendaftaran Tanah Kepastian Hak*, Medan: Multi Grafik.
- Tehupeiory, Aartje, 2012, *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Jakarta: Raih Asa Sukses.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009, Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, Tentang Peradilan Tata Usaha Negara.
- Waskito dan Hadi Arnowo, 2019, *Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Jakarta: Prenada Media Group.
- Yamin, Muhammad, 2003, *Beberapa Dimensi Filosofis Hukum Agraria*, Medan: Pustaka Bangsa Press.